

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**

**PUC - SP**

**Jaqueleine Babetto Figueiredo**

**A reprodução do capital no espaço urbano:  
os problemas habitacionais de uma São Paulo moderna e desigual**

**Mestrado em Economia Política**

**São Paulo**

**2016**

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**

**PUC - SP**

**Jaqueleine Babetto Figueiredo**

**A reprodução do capital no espaço urbano:  
os problemas habitacionais de uma São Paulo moderna e desigual**

**Mestrado em Economia Política**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Economia Política sob a orientação do Prof. Dr. Antônio Carlos de Moraes.

**São Paulo**

**2016**

**Banca Examinadora**

---

---

---

*Aos meus amados pais José Carlos e Maria Aparecida.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus, aos meus pais José Carlos e Maria Aparecida que sempre dedicaram todo amor e carinho, sem jamais me deixar desistir de um sonho. Ao meu namorado Marco Nakamura e aos amigos que sempre me apoiaram, em especial a Maria Taynara Lima. Ao meu orientador Professor Doutor Antônio Carlos de Moraes pela confiança, dedicação e paciência ao me acompanhar durante essa trajetória. A todos os professores que contribuíram para o meu crescimento nesse período. Agradeço a Sônia Maria Santos, sempre atenciosa e disposta a ajudar.

## **RESUMO**

Os objetivos desse trabalho são: compreender como a reprodução do capital modifica a paisagem na cidade de São Paulo produzindo segregação e, portanto, uma cidade desigual. E também analisar os problemas habitacionais decorrentes dessa dinâmica, a partir da década de 1970. As principais conclusões deste trabalho são: a carência habitacional é um problema antigo na cidade de São Paulo, desde a década de 1940, com a chegada de muitos migrantes, as construções de moradias em bairros precários é comum; a partir da década de 1970, os problemas habitacionais foram aprofundados, agora sobre uma nova dinâmica; as políticas habitacionais são muito mais benéficas aos grupos privados envolvidos na execução do que, de fato, àqueles que necessitam.

**Palavras-chave:** cidade; segregação; carência habitacional; São Paulo; reprodução do capital.

## **ABSTRACT**

*Our objectives are: to understand how the reproduction of capital changes the landscape in the city of São Paulo producing segregation and therefore an uneven city. And also consider the housing problems resulting from this dynamic, from the decade of 1970. The main conclusions are: the housing shortage is an old problem in São Paulo since the 1940s, with the arrival of many migrants the housing buildings in poor neighborhoods is common; from the 1970s housing problems were deepened, now on a new dynamic; housing policies are more beneficial to private groups involved in the execution, which in fact, those in need.*

**Keywords:** *City; segregation; housing shortage; São Paulo; reproduction of capital.*

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1. Cifras relativas às matrizes das corporações transnacionais e suas filiais no exterior, por região e por país para anos entre 1985 e 1992 .....	27
Tabela 2. Evolução dos saldos migratórios em São Paulo, entre 1940 e 2007 .....	37

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1. Uma “grade” de práticas espaciais ..... 32

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1. Índice FIPE ZAP para venda de imóveis no município de São Paulo x IPCA de 2008 à 2015 .....	54
Gráfico 2. Índice FIPE ZAP para aluguel de imóveis no município de São Paulo x IPCA de 2008 a 2015 .....	54
Gráfico 3. Índice FIPE ZAP para venda de imóveis no município de São Paulo x INCC de 2008 a 2015 .....	55
Gráfico 4. Índice FIPE ZAP para aluguéis de imóveis no município de São Paulo x INCC de 2008 a 2015 .....	55
Gráfico 5. Variação no preço do metro quadrado no Higienópolis e na Vila Matilde para o período de 2008 a 2015 (em reais) .....	58
Gráfico 6. Variação no preço do metro quadrado no Panamby e em Santana para o período de 2008 a 2015 (em reais) .....	59
Gráfico 7. Estimativas de domicílios em favelas município de São Paulo 1987, 1991, 2000 a 2014 .....	70
Gráfico 8. Variação da População em Favela e da População Total entre 1991 e 2008.....	71

## **LISTA DE FIGURAS**

Figura 1. Densidade demográfica em 2010 .....	38
Figura 2. O processo primário de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana no Brasil .....	46
Figura 3. Expansão da área urbanizada do município de São Paulo 1881-2002 .....	50
Figura 4. Preço médio do metro quadrado dos distritos com lançamentos 2014 .....	61
Figura 5. Distribuição das favelas município de São Paulo 2014 .....	72
Figura 6. Os prédios residenciais de alto padrão e a favela de Paraisópolis .....	78
Figura 7. Porcentagem de domicílios em favelas sobre o total de domicílios por subprefeitura em 2007 .....	80
Figura 8. Porcentagem de domicílios em favelas sobre o total de domicílios por subprefeitura em 2011 .....	81
Figura 9. Distribuição dos domicílios vagos no município de São Paulo entre 2000 e 2010 ..	
	83

## **LISTA DE SIGLAS**

- BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento
- BIRD – Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
- BNH – Banco Nacional de Habitação
- COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
- EMPLASA – Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.
- FEA-USP – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo
- FMI – Fundo Monetário Internacional
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- IED – Investimento Externo Direto
- INCC – Índice Nacional de Custo da Construção
- IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
- PBDA – Portal Brasileiro de Dados Abertos
- PIB – Produto Interno Bruto
- PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo
- PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
- RMSP – Região Metropolitana de São Paulo
- SECOVI-SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
- SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação
- SEMPLA – Secretaria Municipal de Habitação
- SMDU – Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano
- UNCTAD – *United Nations Conference on Trade and Development*
- VHP – Vilas de Habitação Provisória
- ZEIS – Zonas de Especiais de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	13
<b>CAPÍTULO 1: PRODUÇÃO CAPITALISTA E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....</b>	15
1.1 Desregulamentação e transformações econômicas do capitalismo .....	15
1.2 A cidade e a fase da acumulação flexível .....	19
1.3 Cidades globais.....	25
1.4 Poder e apropriação do espaço .....	31
<b>CAPÍTULO 2: A CIDADE DE SÃO PAULO, TRANSFORMAÇÕES NA METRÓPOLE .....</b>	35
2.1 A cidade de São Paulo .....	35
2.2 A modernização da cidade .....	39
2.3 A urbanização e o processo de gentrificação .....	44
2.4 A marginalização.....	47
<b>CAPÍTULO 3: HABITAÇÃO E O RETRATO DOS DESEQUILÍBRIOS.....</b>	63
3.1 Moradia: relevância e escassez .....	63
3.2 Favelas: análise do perfil e evolução .....	69
3.3 Desafios: persistentes desigualdades .....	77
3.4 Breve crítica aos programas habitacionais.....	85
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	90
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	93

## INTRODUÇÃO

Segundo Milton Santos (1977), os arranjos espaciais, inclusive as cidades, configuram-se de formas distintas ao longo do tempo como resultado de um movimento conjunto na organização da produção, circulação, distribuição e consumo nessa sociedade. A organização espacial, através da formação social, se dá de forma a atender as necessidades do modo de produção e das classes sociais em suas relações ao longo do tempo.

A cidade de São Paulo está prestes a completar 462 anos. Com o maior PIB do país, é um importante centro financeiro e concentra uma variedade de serviços tão modernos que podem ser comparados aos de países desenvolvidos. Observando a cidade, podemos ver uma série de grandes construções modernas. Edifícios comerciais que abrigam os escritórios de grandes multinacionais, principalmente ligadas ao setor financeiro. Modernos *shopping centers* e grandes redes hoteleiras, além dos condomínios residenciais de alto padrão.

Contrastando com essa paisagem, até mesmo em alguns bairros nobres, estão erguidas favelas que abrigam muitas famílias. De acordo com informações da Secretaria de Habitação de São Paulo, os domicílios em favelas representam 10,80% do total de domicílios no município (NOSSA SÃO PAULO, 2015). Além das favelas, a cidade abriga uma série de loteamentos irregulares nas periferias, com difícil acesso a transporte público e demais serviços, onde as casas são construídas pelos próprios moradores em mutirões sem ajuda de engenheiros ou arquitetos (MARICATO, 2013). Espalhados pela cidade, também podem ser encontrados cortiços que abrigam muitas famílias compartilhando instalações hidráulicas e sanitárias.

Nosso objetivo é compreender como a reprodução do capital no espaço urbano modifica a cidade, principalmente com as transformações ocorridas no capitalismo na década de 1970 e com a adoção de políticas neoliberais. Com foco em São Paulo, buscaremos compreender de que forma acontece a segregação das classes sociais e apresentar um retrato da carência habitacional na cidade. Para elaboração dessa análise, realizaremos uma pesquisa bibliográfica e nos apoiaremos também em dados principalmente da Prefeitura de São Paulo através das suas secretarias e do IBGE. Por seu caráter interdisciplinar, este trabalho contará com a contribuição não apenas de economistas marxistas, mas também de importantes autores geógrafos, como David Harvey e também sociólogos, como Henri Lefebvre.

O primeiro capítulo será dedicado a uma breve revisão da trajetória do capitalismo desde o fordismo do pós-guerra até a fase de desregulamentação. Iremos investigar como o processo de acumulação configura o espaço urbano, principalmente a partir da década de

1970. Estudaremos a cidade como resultado das relações sociais. “Os modos de produção escrevem a História no tempo, as formações sociais escrevem-na no espaço” (SANTOS, 1977, p. 88). Também estudaremos o papel das cidades globais, apresentadas por Saskia Sassen, nas economias cujos mercados são ligados ao nível mundial. E, por fim, de que forma a apropriação do espaço se relaciona ao poder.

No segundo capítulo, iremos apresentar a cidade de São Paulo com foco maior na evolução populacional da cidade e o processo de urbanização, que nos permitirá compreender como chegamos à atual situação habitacional. Estudaremos a modernização pela qual passou a cidade, principalmente com as Operações Urbanas da Faria Lima e da Água Espraiada. Buscaremos compreender o processo de gentrificação e identificá-lo na cidade de São Paulo. E para fechar esse capítulo, veremos mecanismos que colocam à margem grande parte da população, que se vê obrigada a viver amontoada em cortiços, favelas e bairros periféricos com acesso restrito a diversos serviços importantes.

O último capítulo será dedicado ao estudo da unidade habitacional propriamente dita, sua relevância para a população e as questões que envolvem o provimento de moradia e os interesses “da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da máquina política eleitoral” (ARANTES & FIX, 2009, p. 24). Apresentaremos a evolução das favelas no município de São Paulo, os dados referentes aos loteamentos irregulares e também aos cortiços. Iremos investigar a persistente desigualdade entre as subprefeituras da cidade e como estão distribuídos os domicílios vazios que poderiam ajudar a resolver a carência de moradia. Por fim, apresentaremos uma breve crítica à forma como o problema habitacional é enfrentado.

## CAPÍTULO 1: PRODUÇÃO CAPITALISTA E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Neste primeiro capítulo, iremos abordar as alterações que o capitalismo tem sofrido desde a mudança do modo de acumulação fordista para o que Harvey (2013) chamou de acumulação flexível. Iremos estudar de que forma as mudanças na estrutura das relações sociais se refletiram na organização das cidades. O que são as cidades globais e qual o fenômeno por trás delas. E, por fim, como a dominação do espaço e tempo, e o papel das lutas de classes, estão intimamente ligados com o poder de dominação econômico e social.

### 1.1 Desregulamentação e transformações econômicas do capitalismo

O início da década de 1970 foi marcado pela transição do fordismo para o que Harvey (2013) chamou de “Acumulação Flexível”. O início do fordismo foi datado simbolicamente em 1914 com a introdução da jornada de oito horas com remuneração de cinco dólares ao trabalhador da linha automática de montagem de carros. Henry Ford se apropriou de muito conhecimento já produzido e seguiu tendências já bem estabelecidas pelo taylorismo. Sendo assim, pode-se considerar que a grande distinção entre o fordismo e o que o antecedeu foi o claro reconhecimento de que a produção em massa traria grandes modificações para a sociedade, pois havia de significar uma nova psicologia, mudanças na gestão e no controle do trabalho, consumo em massa e, assim, uma nova sociedade, democrática, moderna, popular e racional.

Ainda segundo Harvey (2013), esse “novo homem” disciplinado iria, com tempo e renda disponível, consumir o que era produzido em grande escala pelas corporações. Ford chegou a formar um exército de assistentes sociais que, por um curto período de tempo, realizou visitas às famílias a fim de verificar se o consumo estava acontecendo de forma consciente. Tal experiência durou pouco, mas já revelava a forte crença que ele tinha no poder que as corporações poderiam exercer sobre a economia.

As transformações causadas pela produção em massa exigiram mudanças também com relação à intervenção e uso do poder do Estado, quando na década de 1930 o sistema capitalista quase entrou em colapso devido à insuficiência de demanda efetiva. O maior risco, porém, viria da incapacidade do Estado em lidar com os problemas intrínsecos ao capitalismo e também do risco do crescimento das repressões dos Estados nacionais socialistas. Nas palavras de Harvey (2013):

É nesse contexto confuso que temos de compreender as tentativas altamente diversificadas em diferentes nações-Estado de chegar a arranjos políticos, institucionais e sociais que pudessem acomodar a crônica incapacidade do capitalismo de regulamentar as condições essenciais de sua própria reprodução. (HARVEY, 2013, p. 124)

Resolvidos os problemas de configuração de uso e poder do Estado, o fordismo aliado ao keynesianismo formou a base para um forte período de expansão no pós-guerra (HARVEY, 2013). Para reconstrução da Europa e do Japão, se fez necessária a intervenção do Estado de forma planejada para empregar plenamente a força de trabalho e a capacidade produtiva. Muitos países implementaram restrições às importações e aos fluxos de capitais.

Com boas taxas de crescimento, que se mantiveram estáveis até o início da década de 1970, os países capitalistas avançados obtiveram elevação no padrão de vida, democracia de massa e contenção das tendências de crise. Muitas indústrias de tecnologia amadurecida emergiram e expandiram para o mundo seu alcance, trazendo para o circuito de expansão, nações descolonizadas (HARVEY, 2013).

Todo o desenvolvimento do pós-guerra só foi possível graças à série de compromissos assumidos pelo Estado, que organizou a esfera institucional e controlou as políticas fiscais e monetárias de forma a melhor favorecer o ciclo econômico. Pelo lado do grande capital corporativo, os investimentos se deram de forma sustentada e, pelo lado do trabalho organizado, ocorreu a derrota dos movimentos radicais e a ascensão de sindicatos que garantiram a organização dentro das fábricas em troca de maior poder de negociação de direitos. No plano internacional, a ampliação do comércio entre os países se mostrou favorável à expansão do fordismo, tornando global também a oferta de matérias-primas e abrindo espaço para serviços financeiros e turísticos.

Somente em 1973, quando uma forte recessão se abateu sobre os países desenvolvidos, abalando o quadro criado pelo fordismo, que havia assegurado certa estabilidade para obtenção de lucros, organização sindical e melhora no padrão de vida, foi que se iniciou um processo de transição do fordismo para o que Harvey (2013) chamou de acumulação flexível, como já observado. A recessão acirrou a disputa entre os keynesianos e os neoliberais. Os anos que se seguiram foram marcados pela ascensão ao poder de governos defensores do livre mercado, como Ronald Reagan e Margaret Thatcher, que estiveram à frente das reformas que desregulamentaram os mercados:

Os keynesianos afirmavam que os altos salários, o pleno emprego e o Estado de Bem Estar haviam criado a demanda de consumo que alimentaram a expansão, e que bombear mais demanda na economia era a melhor maneira de lidar com depressões

econômicas. Os neoliberais afirmavam que a economia e a política da Era de Ouro impediam o controle da inflação e o corte de custos, tanto no Governo quanto nas empresas privadas, assim permitindo que os lucros, verdadeiro motor do crescimento econômico numa economia capitalista, aumentassem. (HOBSBAWM, 2006, p. 399)

Esse novo período de acumulação foi possível inicialmente através de mudanças que flexibilizaram o mercado de trabalho. Essa nova fase do capitalismo compactua com níveis elevados de desemprego estrutural, pequenos ganhos reais nos salários e diminuição das forças sindicais, bem como aumento dos postos de trabalho em condições de contratos temporários, de tempo parcial e tempo determinado em contrapartida da redução das contratações formais. Também modificou as formas de organização da produção, levando ao fechamento de grandes organizações tradicionais.

Ao mesmo tempo, as inovações comerciais e tecnológicas mudaram os padrões de consumo, ocorrendo um grande aumento da oferta de postos de trabalho no setor de serviços. Também os serviços financeiros já existentes e os novos que se desenvolveram nessa fase passaram a ser oferecidos de novas formas. Todas essas mudanças causaram uma forte e rápida transformação na direção de um desenvolvimento setorial e geográfico mais desigual (HARVEY, 2013).

A princípio, houve um aumento no número de pequenos negócios, mas, posteriormente, as grandes corporações que conseguiam tomar de forma mais rápida e eficiente decisões nos negócios passaram a incorporar as pequenas. A desregulamentação intensificou a formação de monopólios, fusões e diversificação de negócios nas grandes corporações. Harvey comprehende que as tensões (centralização x competição e centralização x descentralização) que sempre estiveram presentes nas economias capitalistas se manifestam sob novas formas:

...o mais interessante na atual situação é a maneira como o capitalismo está se tornando cada vez mais organizado através da dispersão, da mobilidade geográfica e das respostas flexíveis nos mercados de trabalho e nos mercados de consumo, tudo isso acompanhado por pesadas doses de inovação tecnológica, de produto e institucional. (HARVEY, 2013, p. 150-1)

Além dos benefícios relacionados ao acesso à informação, outro fator de extrema importância, apontado por ele para alcançar tal organização, foi “a completa reorganização do sistema financeiro global e a emergência de poderes ampliados de coordenação financeira” (HARVEY, 2013, p. 152). A desregulamentação e a inovação financeira passaram a ser exigidas para os centros financeiros mundiais. Houve, nos anos que se seguiram, ampla

criação de instrumentos financeiros, no mercado futuro e de derivativos em especial. A mobilidade de capitais foi facilitada pelas ordens de negócios que passaram a ser eletrônicas.

Segundo Fiori (2014), quando os Estados Unidos decidiram romper com Bretton Woods, desregulamentando seus mercados financeiros, ação que se repetiu nos demais mercados em outros países do mundo, geraram como consequência um processo de globalização financeira, que concentrou nas mãos dos bancos e outras instituições financeiras grande parte da riqueza líquida mundial, fazendo convergir seus interesses.

Chesnais (2005) vai chamar atenção especialmente para as instituições não bancárias, cujo capital busca auferir ganhos mediante a posse de ações, operações de especulação, de crédito e com títulos de dívida. Esse capital denominado “capital portador de juros” busca “fazer dinheiro” na esfera financeira e ressurgiu com força no início dos anos 1980 como resultado da desregulamentação iniciada nos anos 1970. Essas instituições tornaram-se, por intermédio das operações realizadas, proprietárias de grandes grupos e seus objetivos estão centralizados na maximização do “valor acionário”.

Correntemente designados pelo nome de “investidores institucionais”, esses organismos (fundos de pensão, fundos coletivos de aplicação, sociedades de seguros, bancos que administram sociedades de investimentos) fizeram da centralização dos lucros não reinvestido das empresas e das rendas não consumidas das famílias, especialmente os planos de previdência privados e a poupança salarial, o trampolim de uma acumulação financeira de grande dimensão. (CHESNAIS, 2005, p. 36)

Na posição de proprietários-acionistas, estes passam a influir diretamente na distribuição da riqueza produzida na remuneração de salários, lucros e renda financeira e entre o que será reinvestido e distribuído aos acionistas. E, como um segundo desdobramento, através do mercado secundário, quando há liquidez, o dinheiro que a princípio era uma reserva para o futuro revela uma incrível capacidade de produzir ganho na transferência de propriedade (CHESNAIS, 2005)

Chesnais (2005) irá apontar dois importantes desdobramentos dessa ascensão de poder das finanças para a reprodução do capital. A primeira delas é a de intensificar os processos de centralização no capitalismo, fusões e aquisições coordenadas pelos investidores financeiros de grandes empresas ou grupos. A outra trata de como os proprietários-acionistas conseguiram transformar os administradores-industriais para inserir os códigos de conduta dos mercados de valores mobiliários no cerne da indústria. Muda o perfil dos administradores: são agora administradores-financeiros cujos objetivos estão direcionados aos interesses das

finanças. Para a realização dos rendimentos exigidos, o processo já descrito de flexibilização do mercado de trabalho foi essencial.

Uma tendência identificada por Harvey (2013) como consequência das mudanças no mercado de trabalho é o aumento das desigualdades de renda entre os trabalhadores, como um movimento contraditório à desvalorização da força de trabalho. As novas tecnologias abrem caminho para que alguns poucos recebam altas remunerações por suas habilidades gerenciais, técnicas ou empreendedoras.

Como já exploramos nesta seção, as inovações da presente fase do capitalismo permitiram romper com as restrições de espaço e tempo, o que, junto à liquidez dos mercados que deu mais poder para o capital financeiro, significa ainda mais instabilidade para o sistema capitalista (HARVEY, 2013). Na próxima seção, iremos analisar como o processo de acumulação, agora sob a hegemonia do capital financeiro, irá configurar a organização do espaço urbano.

## **1.2 A cidade e a fase da acumulação flexível**

Podemos compreender a formação do espaço como resultado das dinâmicas sociais, assim afirmou Milton Santos (1977), ao apropriar-se da formação econômica e social para o desenvolvimento de uma teoria do espaço. Assim, o estabelecimento do modo de organização da produção irá determinar, mediante o trabalho humano, como este transforma o espaço.

O interesse dos estudos sobre as formações econômicas e sociais está na possibilidade que eles oferecem de permitir o conhecimento de uma sociedade na sua totalidade e nas suas frações, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução.(SANTOS, 1977, p. 84)

As formas de propriedade e as relações sociais que dela derivam são transformadas ao longo do tempo. As muitas esferas que compõem as sociedades (econômica, social, política, cultural) são submetidas às leis de organização da produção. A interação e evolução de todas essas esferas juntas é que dá molde à sociedade. Assim, diz Santos (1977, p. 85): “o modo de produção seria apenas uma possibilidade de realização, e somente a formação econômica e social seria a possibilidade realizada”, dando ao desenvolvimento histórico, com suas causas e consequências, um papel central na análise.

Os arranjos espaciais irão configurar-se de formas distintas ao longo do tempo como resultado de um movimento conjunto na organização da produção, circulação, distribuição e

consumo nessa sociedade. A organização espacial, através da formação social, se dá de forma a atender as necessidades do modo de produção e das classes sociais em suas relações ao longo do tempo. Quando se tem um novo modo de produção, este irá interagir no espaço com o modo de produção velho em uma luta que irá definir se o mais antigo será ou não plenamente dominado pelo mais recente. “Os modos de produção escrevem a História no tempo, as formações sociais escrevem-na no espaço” (SANTOS, 1977, p. 88).

A cidade passa a ser então resultado de um processo de mudanças nas relações sociais e também de realização concreta das novas relações estabelecidas. É onde acontece a circulação e o dinheiro se impõe como “encarnação do trabalho humano” (LEFEBVRE, 1999, p. 141). Lefebvre (1999) chama a cidade de “o mundo da mercadoria” onde as relações abstratas materializadas passam por naturais, o que consequentemente faz com que também as necessidades do capital sejam tomadas como naturais.

Essa primeira abordagem da relação entre modo de produção, formação social e configuração do espaço se fez necessária para que possamos melhor compreender a urbanização no modo de produção capitalista, tanto na fase de predominância do capital industrial quanto no atual estágio do capitalismo sob a hegemonia do capital financeiro.

A propriedade privada é a base sobre a qual repousa o modo de produção capitalista. O espaço passa a ser privatizado, uma vez que também entra no circuito de produção que irá gerar mais-valia. Transformado em mercadoria, o espaço manifesta seu valor de uso no processo produtivo, e a comercialização do espaço lhe confere valor de troca. Segundo Botelho (2005), a dinâmica capitalista conferiu ao espaço, principalmente ao espaço urbano, grande importância para o processo de acumulação de capital. Nas palavras do autor:

O setor imobiliário teria, assim, uma função essencial a desempenhar na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, já que a construção possui lucros superiores à média da produção (a especulação não entra nesse cálculo, mas se sobrepõe a ele, dentro e por meio dela), na medida em que emprega mais capital variável com relação ao capital constante que grande parte dos setores de produção capitalistas, apesar dos importantes avanços técnicos do setor. É uma fonte de mais-valia considerável. (BOTELHO, 2005, p. 12)

O processo de industrialização levou uma quantidade enorme de pessoas para a cidade e era a indústria que induzia o processo de urbanização. Este é, portanto, um processo integrante da lógica de acumulação capitalista e, agora não mais sob o predomínio do capital industrial e sim do capital financeiro, o processo de acumulação passa a dar nova configuração à cidade. Passaram a compor o cenário urbano grandes construções privadas, condomínios com características de lazer de clube, *shopping centers*, grandes complexos

hoteleiros, centros empresariais, além de obras do próprio Estado, que tem como finalidade rearranjar e criar espaços, como grandes avenidas, que se tornam eixos financeiros, servindo à lógica de circulação do capital, como, por exemplo, em São Paulo, a Avenida Faria Lima (BOTELHO, 2005).

Milton Santos (2004) irá analisar a divisão do espaço a partir da formação de dois circuitos na economia urbana: “circuito superior” e “circuito inferior”, onde há uma dependência do segundo em relação ao primeiro. O circuito superior é caracterizado pelo uso de tecnologias “capital intensivo”, geralmente de alto nível e importadas. As empresas desse circuito possuem acesso a crédito bancário. É composto por atacadistas, transportadores, serviços modernos, bancos, indústria urbana moderna e indústria de exportação, em que frequentemente as grandes indústrias e grupos criam e controlam bancos próprios e emitem papéis de dívida. Também o capital é por vezes composto por capital estrangeiro. No circuito inferior, a tecnologia é “trabalho intensivo”, que é normalmente local, criada ou recriada a partir de uma já existente, o acesso ao crédito para este é menor, em boa parte é concedido de forma pessoal e direta, que impõe a eles fluxos mais constantes de pagamento, uma vez que esse circuito não consegue entrar acumulando capital suficiente. É composto por firmas de fabricação não capitalistas, como o de produtos artesanais, serviços e comércios não modernos e de pequena dimensão, são de organização primitiva e não burocráticas, ao contrário das firmas do circuito superior.

O circuito superior procura se instalar em cidades mais desenvolvidas (SANTOS, 2004). Isso leva a um desenvolvimento geográfico desigual, com o capital buscando em diferentes localizações oportunidades de melhores rendimentos. A vantagem oferecida pela localização passa a exercer função próxima às derivadas da vantagem tecnológica. As vantagens de localização acabam por conferir a certos capitalistas vantagens de monopólio por sua localização, criando o que os teóricos neoclássicos chamaram de competição monopolista. Se já há uma fábrica instalada em determinado local e esta usufrui dos benefícios de infraestrutura do local, nenhuma outra pode ali se instalar, pois a propriedade sobre aquele espaço é privada (HARVEY, 2003).

A existência, porém, de dois circuitos com diferentes características não atribui à economia um caráter dual, como se houvesse um frequente conflito entre formas tradicionais e modernas. Os dois circuitos estão interligados, mas o que há é uma relação de dependência do circuito inferior em relação ao circuito superior, e da hegemonia deste é que derivam problemas como, por exemplo, o subemprego: “Assim, não há dualismo: os dois circuitos têm a mesma origem, o mesmo conjunto de causas e são interligados” (SANTOS, 2004, p. 56).

Santos (2004, p. 47) afirma que “A atividade do circuito superior tende a controlar a economia por inteiro. [...] Esse controle é exercido seja diretamente, seja por intermédio do Estado”. O papel do Estado como facilitador do processo de acumulação foi analisado por Harvey (2003) através do seu papel institucional, que oferece aos capitalistas as garantias necessárias ao direito à propriedade, que é essencial para o progresso destes. Recentemente, com a queda das barreiras no comércio de mercadorias, os capitalistas buscaram novas formas de preservar o poder de monopólio. As duas principais foram: a centralização do capital e os direitos de patente que garantem a proteção às vantagens tecnológicas alcançadas, em que o Estado aparece como um importante agente. O que não significa que o capitalismo dependa totalmente deste para funcionar. Sozinho ele é capaz de criar suas redes e estruturas para operar no espaço, mas a presença de um forte Estado “pró-capitalista” lhe garante maior segurança.

Santos (2004) também aprofunda a discussão sobre o papel do Estado e sua generosidade para com as grandes corporações, o que acontece em detrimento da proteção à parcela mais pobre da população. O apoio que o Estado oferece às firmas do circuito superior (ou moderno) se expressa em variadas formas, nos termos desse autor:

Entre as formas de apoio do Estado ao nascimento e desenvolvimento do circuito moderno, encontramos a proteção concedida à concentração e aos monopólios, financiamento direto ou indireto das grandes firmas através da construção de infraestruturas caras, a formação profissional, a promoção das indústrias de base, os subsídios à produção e à exportação e todas as formas de acordos com as firmas dominantes na economia, tais como legislações fiscais discriminatórias, leis de investimentos e planos de desenvolvimento. Tudo isso certamente reduz a capacidade de investimento dos Estados nacionais nos setores que interessam diretamente à população. (SANTOS, 2004, p. 161-2)

Tudo isso é realizado com financiamento do fundo público, tributos recolhidos da população, e por meio do endividamento dos Estados, o que para países subdesenvolvidos como o Brasil agrava ainda mais os problemas de concentração de renda e leva esses Estados a um elevado grau de dependência quanto às decisões de política econômica. Esse assunto, porém, não será aprofundado, pois não é o objeto central desse estudo.<sup>1</sup>

Os empregos gerados no circuito superior com maior remuneração são muitas vezes ocupados por estrangeiros. De forma geral, as empresas do circuito superior geram uma quantidade de empregos pequena perto do volume de produção, devido às frequentes inovações tecnológicas, embora em números absolutos representem um grande volume. É

---

<sup>1</sup> A esse respeito, ver CHESNAIS (2005).

possível estabelecer uma divisão na sociedade em três classes. A primeira seria a classe privilegiada, composta pelos proprietários e por aqueles que ocupam importantes cargos de confiança nas grandes firmas, os que vivem de renda fundiária, da indústria, do comércio e das especulações no mercado imobiliário. A segunda, uma classe média e popular, que em grande parte ocupa os empregos gerados no circuito superior e cujas remunerações são um pouco acima do vital, ou ainda formada por pequenos empresários, mas que não ganham o suficiente para levá-los ao nível de classe privilegiada. E por fim uma classe marginal, composta pelos que vivem de assistência, caridade ou de empregos informais ou não qualificados (SANTOS, 2004).

A divisão do trabalho, que se associa à divisão de classes, irá determinar um processo de segregação do espaço, uma vez que é na cidade que se reproduzem as relações capitalistas. A segregação espacial se dá pela renda fundiária, o preço dividirá centro e periferia, definirá em quais lugares irá se estabelecer cada classe e o acesso delas a transportes, escolas, creches, hospitais, espaços de lazer e cultura, determinará pelo zoneamento funções específicas para o espaço (zona industrial, zona residencial...). Assim as camadas superiores usufruem de espaços com maior oferta de bens públicos e privados, ao passo que as camadas mais pobres se afastam cada vez mais dos bairros bem estruturados em função do preço do espaço (BOTELHO, 2005).

Para os países subdesenvolvidos, a presença dos dois circuitos é muito problemática. Santos (2004) vai tratar das modernizações a fim de melhor analisar esse fenômeno dos circuitos e o faz a partir de acontecimentos sucessivos em períodos ao longo da história. “Cada período é caracterizado pela existência de um conjunto coerente de elementos de ordem econômica, social, política e moral, que constituem um verdadeiro sistema” (SANTOS, 2004, p. 31). A cada período de modernização, as inovações da fase anterior se generalizam, para o sistema dominado. Mas ao mesmo tempo existem pressões para novas modernizações sobre o sistema dominado e dominante. Essas pressões podem ser de origem externa, vindas de países desenvolvidos, ou internas ao espaço. A modernização tecnológica trouxe ao mesmo tempo aos países subdesenvolvidos informação e consumo, sendo que a informação se pôs a serviço do consumo, causando mudanças no padrão deste e impactos nos dois circuitos. O que ocorre é que as indústrias que foram instaladas para atender aos novos padrões geram um número reduzido de empregos por serem de capital intensivo, o que pode agravar a desigualdade nos países subdesenvolvidos. Mas, ao mesmo tempo, favela e centro não se opõem atualmente, uma vez que houve uma difusão das inovações que ocorrem no circuito superior, juntamente com a revolução do consumo.

Sem dúvida, é necessário distinguir os países da velha civilização urbana daqueles que só conheceram esse fenômeno recentemente ou mesmo muito recentemente. Nos primeiros, o fenômeno da modernização tecnológica cria estruturas novas que se impõem às estruturas preexistentes nas cidades, provocando sua modificação ao contato com novas realidades. Nos outros, a modernização tecnológica cria de um só golpe as duas formas integradas de organização econômica urbana. Mas, em todos os casos, o fenômeno dos dois circuitos está presente. (SANTOS, 2004, p. 38)

As contradições do modo de produção capitalista são materializadas no espaço ao passo que esse é produzido e consumido. A própria concorrência capitalista (concorrência monopolística), que leva a constantes mudanças tecnológicas, vai ao longo do tempo desvalorizando o ambiente construído, uma vez que este é parte do capital fixo. Quanto mais nova e avançada em termos tecnológicos é a construção, mais esta terá valor frente às mais antigas. Isso implica que é da dinâmica espacial do capitalismo o processo de desvalorização das instalações e a constante mudança de localização do capital. “Deve-se, assim, abandonar qualquer tipo de busca de um “equilíbrio espacial” sob o modo de produção capitalista” (BOTELHO, 2005, p. 17).

A concentração do capital e das classes dominantes em lugares específicos também é parte da dinâmica capitalista. As classes dominantes buscam os bairros que oferecem mais benefícios de infraestrutura enquanto os trabalhadores passam a morar em bairros que oferecem quase nenhum ou até mesmo nenhum benefício. Botelho (2000) irá problematizar a questão da concentração apresentando dois movimentos, como a formação de “economias de localização”, dada a concentração de determinadas atividades, e “economias de urbanização”, quando a indústria se instala e usufrui de toda uma infraestrutura necessária à produção e ao consumo, mas ao mesmo tempo gera a formação de “deseconomias externas” que refletem o lado negativo dessa concentração das atividades, como elevação do custo do espaço, problemas ambientais e saturação das infraestruturas.

Desde a década de 1970, iniciou-se também um processo de descentralização das atividades produtivas. Isso foi viável graças à grande mobilidade do capital entre os países associada aos avanços tecnológicos, nas telecomunicações e também em relação aos transportes, que facilitaram a mudança de plantas produtivas de um local para o outro, e ainda possibilitaram novas formas de gestão industrial (BOTELHO, 2005). Esse movimento deu a determinadas cidades novas características. A essas Sassen (1998) chamou “cidades globais”, que iremos tratar em detalhes na próxima seção.

### 1.3 Cidades globais

Os grandes avanços nas telecomunicações, que permitiram a troca de informações entre diversos lugares do mundo, trouxeram dúvidas com relação à permanência dos escritórios e grandes empresas nas metrópoles, uma vez que o custo nessas cidades é elevado. Assim, “a globalização da atividade econômica sugere que o lugar – sobretudo o tipo de lugar representado pelas cidades – já não tem mais importância” (SASSEN, 1998, p. 13).

Mas ao mesmo tempo em que houve uma dispersão das atividades para diversos países, também houve uma centralização das atividades de gerenciamento ligadas ao alto escalão. Essa centralização de parte das atividades econômicas no mesmo momento em que se observa um movimento contrário, de dispersão, é explicada pelas próprias características do capitalismo na fase de predominância financeira.

Hoje, o comércio internacional continua sendo um fator importante na economia global, porém tem sido ofuscado em seu valor e em seu poder por fluxos financeiros internacionais, quer se trate de empréstimos e outras operações financeiras, quer de transações com moeda estrangeira. Na década de 1980 as finanças e os serviços especializados se afirmaram como os principais componentes das transações internacionais. As instituições fundamentais para essas transações são os mercados financeiros, as grandes empresas de prestação de serviços, os bancos e as matrizes das corporações multinacionais. (SASSEN, 1998, p. 23)

A desregulamentação permitiu que o capital circulasse através dos mercados financeiros de diversos países. As cidades que possuem estrutura para receber o capital e suas operações, vindas de diversas partes do mundo, tornaram-se, portanto, grandes centros empresariais (a exemplo de São Paulo, Londres, Nova York, Tóquio, Los Angeles, Hong Kong, Xangai, Frankfurt e Sidney) e passaram por forte aumento na densidade populacional. Essas poucas cidades passaram a assumir um importante papel na geografia das transações financeiras internacionais. Os países em desenvolvimento receberam grandes volumes de IED (Investimento Externo Direto), na América Latina; mesmo quando houve diminuição na participação total, em termos absolutos, houve aumento. Esse movimento estreitou a geografia da economia global. Esse IED busca novos territórios para realização de fusões e aquisições e cresceu muito graças principalmente à ampliação do número de corporações do setor de serviços multinacionais.

Para essa nova configuração global, Sassen (1998) chama atenção para três tipos de lugares característicos e essenciais nessa nova organização econômica: os centros bancários *offshore*, as zonas de processamento das informações e as cidades globais. Iremos aprofundar

a análise apenas desta última, pois será de grande importância para o estudo. Essa mudança na organização global, através da dispersão da produção para diversos países e do crescimento das transações financeiras internacionais, gerou uma demanda de serviços avançados para dar suporte a operações das grandes corporações nos países de onde resultará a crescente importância das grandes cidades: “a combinação das dispersões geográficas das atividades econômicas e da integração dos sistemas, que está no centro da atual era econômica, contribuiu para o papel estratégico desempenhado pelas grandes cidades” (SASSEN, 1998, p. 35).

A dimensão desse movimento é demonstrada em números pela autora conforme Tabela 1, que indica o número de matrizes e filiais distribuídas entre os países desenvolvidos e subdesenvolvidos para anos específicos dentro do período que vai de 1985 a 1992. A dispersão das filiais de empresas estrangeiras pode ser verificada tanto nos países desenvolvidos, quanto nos países em desenvolvimento. A configuração atual é um pouco distinta de quando a autora publicou esse texto. Os países da Ásia, principalmente a China, ampliaram e diversificaram sua produção.

**TABELA 1. CIFRAS RELATIVAS ÀS MATRIZES DAS CORPORAÇÕES TRANSNACIONAIS E SUAS FILIAIS NO EXTERIOR, POR REGIÃO E POR PAÍS PARA ANOS ENTRE 1985 E 1992**

	<i>Matrizes com bases no país</i>	<i>Filiais estrangeiras localizadas no país</i>	<i>Ano</i>
<b>Todos os países desenvolvidos</b>	<b>33.500</b>	<b>81.800</b>	
<i>Países selecionados</i>			
Austrália	1.036	695	1992
Canadá	1.308	5.874	1991
França	2.056	6.870	1990
Alemanha (Rep. Fed.)	6.984	11.821	1990
Japão	3.529	3.150	1992
Holanda	3.000	2.014	1992
Suécia	1.500	2.400	1991
Suíça	3.000	4.000	1985
Reino Unido	1.500	2.900	1991
Estados Unidos	3.000	14.900	1990
<b>Todos os países em desenvolvimento</b>	<b>2.700</b>	<b>71.300</b>	
<i>Países selecionados</i>			
Brasil	566	7.110	1992
China	379	15.966	1989
Colômbia	---	1.041	1987
Hong Kong	500	2.828	1991
Indonésia	---	1.064	1988
México	---	8.953	1989
Filipinas	---	1.952	1987
República da Coréia	1.049	3.671	1991
Arábia Saudita	---	1.461	1989
Cingapura	---	10.709	1986
Taiwan	---	5.733	1990
Antiga Iugoslávia	112	3.900	1991
<b>Europa Central e Oriental</b>	<b>400</b>	<b>21.800</b>	
União dos Estados Independentes*	68	3.900	1992
<b>Total Mundial</b>	<b>36.600</b>	<b>174.900</b>	

FONTE: Sassen (1998)

\* Relativo à totalidade do território econômico da antiga União Soviética

O que se pode verificar, porém, é que a concentração se dá de forma desigual. Este movimento pode ser observado principalmente pelo comportamento dos mercados de ações. Mesmo nos países subdesenvolvidos onde os governos promovem grandes desregulamentações, a concentração de ações continua a ser maior nas bolsas dos países desenvolvidos. Para nossa análise, será importante pensar o impacto desse movimento global que acontece por intermédio das cidades de forma desigual para aquelas chamadas primaciais. Primazia aqui definida como “concentrações desordenadas da população e das grandes atividades econômicas em uma única cidade” (SASSEN, 1998, p. 47). O que se observa é que

o forte crescimento da população desencadeia nessas cidades processos de suburbanização. A atual fase do capitalismo contribuiu, primeiramente, para importantes modificações em cidades da América Latina, como o Brasil, com abertura comercial e, num segundo momento, para as privatizações que foram intensificadas no início da década de 1990 e trouxeram enormes fluxos de IED.

Devido ao peso do valor dos investimentos em empresas privatizadas e de outros investimentos muitas vezes relacionados, que ocorreram no México, Argentina e Brasil, o impacto de vastos fluxos de capital é particularmente sentido nos setores empresariais e financeiros da Cidade do México, Buenos Aires e São Paulo. Vemos nessas cidades o surgimento de condições que reúnem padrões evidentes nas grandes cidades ocidentais: mercados financeiros altamente dinâmicos e setores de serviços especializados; supervalorização do produto, das empresas e dos trabalhadores desses setores; e desvalorização do resto do sistema econômico. (SASSEN, 1998, p. 55-6)

Um fenômeno que está sendo estudado e que é diretamente ligado ao aumento do número de multinacionais e da comercialização de ações de empresas em bolsas de todo o mundo é o estabelecimento de laços entre cidades de diversos países. As empresas prestadoras de serviços corporativos que dão suporte às multinacionais e bancos se desenvolveram e contribuíram para o fortalecimento das operações agora realizadas além das fronteiras dos países. Esse sistema não tem mais seus limites em um único país e necessita de economias de escala, o que torna as fusões e aquisições cada vez mais frequentes e consequentemente centraliza o controle de produtos e serviços nas mãos de um reduzido número de corporações. Assim, não haveria apenas uma competição entre as cidades, mas, a partir da identificação de funções fundamentais que essas desempenham para uma dinâmica de atuação em múltiplas localizações, as cidades podem ser compreendidas em um nível transnacional de articulação (SASSEN, 1998).

Para as cidades, esses novos arranjos representam uma modificação importante quanto à sua inserção e ao seu papel na integração dentro dos Estados-Nação. “As cidades, o que é um fato muito característico, estiveram e ainda estão profundamente imersas na economia de sua região, refletindo com frequência as características desta última” (SASSEN, 1998, p. 72). Mas as “cidades globais”, aquelas que são estratégicas para a economia mundial, já não possuem mais a mesma capacidade de integração regional, ao contrário, tendem de certa forma a se desconectar.

Nas cidades globais, passa então a surgir uma nova economia urbana, não como manifestação de uma descontinuidade e mudança completa de sua economia, mas como

expressão da profunda ampliação de setores internacionalizados, em especial dos serviços. Essa nova economia urbana é descrita por Sassen (1998) em dois aspectos:

Em primeiro lugar, embora essas cidades a muito tenham sido centros de negócios e finanças, desde o final dos anos setenta houve mudanças notáveis na estrutura dos setores comerciais e financeiros, bem como um profundo aumento da magnitude desses setores e de seu peso na economia urbana. Em segundo lugar, a ascendência de um novo complexo voltado para as finanças e o setor de serviços, principalmente no que se refere às finanças internacionais, gera aquilo que pode ser considerado um novo regime econômico. Isso significa que, embora esse setor possa responder por apenas uma fração da economia de uma cidade, ele se impõe à economia mais ampla. Sobretudo a possibilidade de enormes lucros financeiros tem o efeito de desvalorizar as manufaturas, uma vez que elas não podem gerar aqueles imensos lucros que caracterizam boa parte da atividade financeira. (SASSEN, 1998, p. 76)

O movimento que Chesnais (2005) identificou na economia é o mesmo movimento que Sassen (1998) irá identificar como principal causa para grande mudança na economia das cidades globais, ele a partir da ótica do capital e ela, da predominância do setor de serviços. A finança agora é hegemônica na economia capitalista. O capital financeiro é que comanda o processo de acumulação. O desenvolvimento das bolsas de valores e dos mercados de títulos permitiu o avanço, como Marx chamou, do capital portador de juros. Esse capital é emprestado a juros para a produção e, hoje, se manifesta sob sua forma mais fetichizada, o capital fictício, que sequer guarda relação direta com a produção, como é o caso dos derivativos (MARX, 2008, Livro III). Entre as cidades globais, há uma competição para atrair esse capital que se move de um país para o outro com grande facilidade (SASSEN, 1998).

Como já tratado anteriormente na seção 1.1 e também no início desta, o mercado de trabalho passou por transformações. Principalmente quando tratamos das cidades globais, a estabilidade é afetada, aumentam as taxas de rotatividade, cresce o número de empregos temporários, também os salários para a maior parte dos trabalhadores tendem a cair, em parte, devido à competição internacional. Os trabalhadores perdem força nas negociações com os capitalistas e passam a aceitar condições cada vez mais precárias de trabalho. Até mesmo os setores mais dinâmicos abrigam uma grande quantidade de trabalhadores que recebem baixa remuneração (SASSEN, 1998).

Nas grandes cidades dos países em desenvolvimento, o mercado informal cresce em função de várias tendências da nova economia urbana. Parte do que é produzido nesse mercado irá atender as camadas de renda elevada, são geralmente encomendados produtos personalizados ou exclusivos. Outros são produtos e serviços que custam pouco, cuja demanda aumenta devido ao crescente número de trabalhadores com baixa remuneração, além

de empresas que oferecem serviços terceirizados. O poder de mercado se concentra em um número cada vez menor de empresas enfraquecendo as outras (SASSEN, 1998).

Todas essas mudanças também têm impacto sobre a distribuição dos ganhos na sociedade. No pós-guerra, os preços, os crescentes ganhos de produtividade, a estabilidade do mercado, permitiram que os benefícios das grandes indústrias chegassem também a setores mais periféricos. Com o crescimento do setor de serviços, também cresceu o número daqueles que recebem salários abaixo do nível de pobreza. Houve aumento das desigualdades salariais, principalmente entre os que recebiam altos salários em relação aos que recebiam salários médios. A desigualdade entre baixos e médios salários era menor que entre os salários altos e médios. Essas desigualdades também tiveram impacto sobre a estrutura de consumo. Por outro lado, aqueles que recebem altos salários ampliam fortemente o consumo, uma vez que o núcleo rico que sempre existiu não seria capaz sozinho de, em grande escala, criar uma cidade residencial e comercial com tamanha sofisticação. Enquanto que os que pouco recebem acabam por consumir de pequenos varejistas ou, até mesmo, produzir bens como roupas (SASSEN, 1998).

O crescimento dos empregos nos setor de serviços nas cidades e a evidencia de um crescimento correlato das desigualdades levanta questões sobre quão fundamentais são as transformações que essa modificação acarreta. Várias dessas indagações são relativas à natureza das economias urbanas baseadas na prestação de serviços. As transformações observadas na distribuição das ocupações e dos salários representam não apenas o desfecho das mudanças industriais, como também das modificações na organização das empresas e dos mercados de trabalho. (SASSEN, 1998, p.150).

Uma nova geografia agora apresenta aspectos de centralidade e marginalidade. As cidades globais concentram cada vez mais poder econômico, ao passo que outras declinam. Os trabalhadores que ocupam cargos importantes nas empresas multinacionais veem sua renda crescer como nunca, enquanto as condições de trabalho para uma grande maioria só pioram. E, por fim, os serviços financeiros geram lucros cada vez maiores e as indústrias têm dificuldade de sobreviver (SASSEN, 1998).

O que acontece em cidades como São Paulo é que dentro da própria cidade há uma enorme dificuldade em ligar o centro às periferias e favelas. O que Sassen (1998) afirma após todos os argumentos apresentados é que esses setores que se destacaram para as periferias desenvolvem importantes funções para o centro através do trabalho daqueles que não fazem parte das grandes corporações, mas, estes últimos usufruem menos dos benefícios dessa nova economia urbana, ainda que recebam os impactos da modernização. Trataremos com mais detalhes essa questão no segundo capítulo.

A próxima seção encerrará este capítulo teórico. Iremos analisar como a ocupação do espaço, mesmo na fase das tecnologias de informação que permite gerenciamentos a longa distância e modifica as relações com o espaço e o tempo, ainda é uma forma poderosa de exercer poder.

#### **1.4 Poder e apropriação do espaço**

Para iniciar esta seção, é importante definirmos a concepção a partir da qual estudaremos o espaço (e também o tempo). Assim, as concepções “são criadas necessariamente através de práticas e processos materiais que servem à reprodução da vida social” (HARVEY, 2013, p. 189), portanto, a partir da perspectiva materialista, “a objetividade do tempo e do espaço advém, em ambos os casos, de práticas materiais de reprodução social” (HARVEY, 2013, p. 189). Sob essa concepção é possível, por exemplo, definir direitos territoriais a fim de estabelecer ordem à vida social. Assim, as estruturas espaciais e a organização do tempo refletem a sociedade.

Nas práticas espaciais e temporais de toda sociedade são abundantes as sutilezas e complexidades. Como elas estão estreitamente implicadas em processos de reprodução e transformação das relações sociais, é preciso encontrar alguma maneira de descrevê-las e de fazer uma generalização sobre seu uso. A história da mudança social é em parte apreendida pela história das concepções de espaço e de tempo, bem com dos usos ideológicos que podem ser dados a essas concepções. (HARVEY, 2013, p. 201)

O autor utiliza-se de três dimensões para descrever a complexidade de quatro aspectos das práticas espaciais: acessibilidade e distanciamento; apropriação e uso do espaço; domínio e controle do espaço; e produção do espaço, todas descritas no Quadro 1. As três dimensões são: o vivido, as interações materiais que garantem a produção e reprodução social; o percebido, o significado que o espaço assume e a compreensão sobre ele, seja a partir de senso comum ou do estudo acadêmico; e o imaginário, como invenções mentais que atribuem ao espaço novos sentidos e vislumbram novas práticas espaciais. Para Harvey (2013), as práticas apresentam relações de interdependência, uma é capaz de alterar a outra.

A fricção da distância está implícita em toda compreensão do domínio e da apropriação do espaço, enquanto a apropriação persistente de um espaço por um grupo particular (digamos, a gangue que manda na esquina) equivale a um domínio de facto desse espaço. A produção do espaço, na medida em que reduz a fricção da distância (por exemplo, a “aniquilação do espaço por intermédio do tempo” do capitalismo), altera o distanciamento e as condições de apropriação e domínio. (HARVEY, 2013, p. 202-4)

**QUADRO 1. UMA “GRADE” DE PRÁTICAS ESPACIAIS**

	<b>Acessibilidade e distanciamento</b>	<b>Apropriação e uso do espaço</b>	<b>Domínio e controle do espaço</b>	<b>Produção do espaço</b>
<b>Práticas espaciais materiais (vivido)</b>	Fluxos de bens, dinheiro, pessoas, força de trabalho, informação, etc.; sistemas de transporte e comunicação; hierarquias urbanas e de mercado; aglomeração	Usos da terra e ambientes construídos; espaços sociais e outras designações espaciais; redes sociais de comunicação e ajuda mútua	Propriedade privada da terra; divisões administrativas e estatais do espaço; comunidades e bairros exclusivos; zoneamento excludente e outras formas de controle social (policimento e vigilância)	Produção de infraestruturas físicas (transporte e comunicações; ambientes construídos; liberação de terra, etc.); organização territorial de infraestruturas sociais (formais e informais)
<b>Representações do espaço (percebido)</b>	Medidas sociais, psicológicas e físicas da distância; mapeamento; teorias da “fricção da distância” (princípio do menor esforço, física social, alcance de um lugar bom e central e outras formas da teoria da localização)	Espaço pessoal; mapas mentais do espaço ocupado; hierarquias espaciais; representação simbólica dos espaços; “discursos” espaciais	Espaços proibidos; “imperativos territoriais”; comunidade; cultura regional; nacionalismo; geopolítica; hierarquias	Novos sistemas de mapeamento, de representação visual, de comunicação, etc.; novos “discursos” artísticos e arquitetônicos; semiótica
<b>Espaços de representação (imaginado)</b>	Atração/repulsão; distância/desejo; acesso/negação; transcendência: “o meio é a mensagem”	Familiaridade; aconchego familiar; locais abertos; locais de espetáculo popular (ruas, praças, mercados); iconografia e grafite; publicidade	Estranheza; espaços de meio; propriedade e posse; monumentalidade e espaços construídos de ritual; barreiras simbólicas e capital simbólico; construção da “tradição”; espaços de repressão	Planos utópicos; paisagens imaginárias; ontologias e espaço de ficção científica; esquetes artísticos; mitologias de espaço e lugar; poética do espaço; espaços do desejo

FONTE: Harvey (2013)

Essas práticas espaciais, afirma o autor, não devem ser entendidas separadamente das práticas sociais. Assim, na sociedade capitalista, essas práticas tomam sentido nas relações entre as classes sociais. O controle sobre o espaço e o tempo se articula no capitalismo com o controle sobre o dinheiro tornando-se importante fonte de poder. Os que detêm esse controle acabam por definir as regras do “jogo social”, porém, “a hegemonia ideológica e política em toda a sociedade depende da capacidade de controlar o contexto material da experiência pessoal e social” (HARVEY, 2013, p. 207). Tal afirmação nos permite pensar que o controle

sobre esses (o espaço, o tempo e o dinheiro), embora coloque uma classe em grande vantagem, não impede que a classe menos favorecida promova mudanças.

Assim, as relações que se estabelecem na sociedade e acabam por definir o espaço que pertence a cada classe, que fração de poder lhes cabe, são frequentemente questionadas nas lutas que surgem. Mesmo quando essas acabam frustradas, ainda assim são fontes de energia social para uma posterior mudança. “Em suma, as mudanças nas qualidades objetivas do espaço e do tempo podem ser, e com frequência são, efetuadas por meio da luta social” (HARVEY, 2013, p. 208).

Para compreender como espaço, tempo e dinheiro se articulam para formar essa importante fonte de poder, podemos começar pensando no dinheiro como medida de valor. O valor, por sua vez, é tempo de trabalho socialmente necessário. A realização desse valor por meio da troca implica movimentações espaciais. Saber articular espaço e tempo na produção, em busca de lucros sempre maiores, é algo essencial para o capitalista: vencer as barreiras espaciais de forma que lhe garanta ganhar mais tempo e dinheiro (HARVEY, 2013).

No sentido de tentar superar as barreiras do espaço, o capitalismo tratou de criar um mercado mundial, mas tal superação exige a criação de redes de transporte que viabilizem a comercialização. Aí se revela uma contradição, pois para o transporte são criados espaços específicos para desempenhar tal função (portos, malhas ferroviárias/rodoviárias, etc.). E essas estruturas tornam-se, com o tempo, inadequadas para os padrões de acumulação que mudam cada vez com maior frequência. Também entre os capitalistas, há uma concorrência nas estratégias de ocupação do espaço. “Em consequência, a intensificação da concorrência e o surgimento de crises tendem a acelerar o ritmo de reestruturação espacial por intermédio da desvalorização seletiva e localizada dos ativos” (HARVEY, 2013, p. 212). Todas essas contradições tendem a acirrar as tensões entre as classes, uma vez que as mudanças no tempo ou organização espacial podem modificar o poder social, mediante mudanças nos ganhos de salários, lucros, aluguéis, etc.

Também por essas razões, a capacidade de influenciar a produção do espaço é um importante meio de aumento do poder social. Em termos materiais, isso significa que quem pode afetar a distribuição espacial de investimento em transportes e comunicações e em infraestruturas físicas e sociais, ou a distribuição territorial de forças administrativas, políticas e econômicas, pode muitas vezes obter recompensas materiais. (HARVEY, 2013, p. 213)

O capital ganha maior poder quando os trabalhadores acreditam que o espaço é um campo aberto ao capital. Assim, para mantê-lo em seu país (ou cidade), estão sujeitos a aceitar

as condições por ele impostas. O domínio do espaço se faz um importante componente para a luta de classes. A mobilidade é um fator muito importante para obtenção de vantagens. A mobilidade de capitalistas e trabalhadores não é constante ao longo do tempo. Nos primeiros anos da Revolução Industrial, os artesãos possuíam grandes vantagens de mobilidade; hoje, a maioria dos trabalhadores encontra-se em situações desfavoráveis, sujeita às oscilações do mercado imobiliário, e a discrepância entre o poder tem aumentado. A acumulação dá vantagens ao capitalista, permitindo-o expandir suas fábricas. Quanto ao capital financeiro, este possui ainda mais mobilidade. “A competição intercapitalista e a fluidez do capital dinheiro em relação ao espaço também forçam racionalizações geográficas em termos de localização como parte da dinâmica da acumulação” (HARVEY, 2013, p. 214). Assim, essa fase de acumulação flexível do capitalismo abre um leque de possibilidades para a mobilidade do capital pela via dos avanços tecnológicos e do enfraquecimento dos trabalhadores causado pela dispersão da planta produtiva. Portanto, podemos afirmar que a dominação do capital está diretamente ligada à dominação do espaço e do tempo.

No próximo capítulo, estudaremos a cidade de São Paulo, buscando compreender como as transformações ocorridas no capitalismo vistas até aqui modificam a cidade. Qual o lugar que ela ocupa em uma rede de cidades globais, de que forma ela se integrou e como isso afeta a vida da população.

## CAPÍTULO 2: A CIDADE DE SÃO PAULO, TRANSFORMAÇÕES NA METRÓPOLE

Neste capítulo, iremos analisar a cidade de São Paulo. Estudar suas características, como o capital modificou a paisagem urbana e transformou a cidade, principalmente a partir da década de 1970. Compreender processos importantes que ocorrem na cidade, como a gentrificação e a marginalização. Além de compreender como se deu o processo de modernização que permitiu à cidade alcançar uma posição de cidade global, integrada a outras cidades em países desenvolvidos.

### 2.1 A cidade de São Paulo

Como já descrito no primeiro capítulo, o Estado, através de diversas ações, sejam elas institucionais, de proteção à formação de monopólios, de financiamento a grandes firmas ou de construção de infraestruturas concentradas em regiões específicas associadas à industrialização mundial e/ou nacional, levou a um processo de modernização que permitiu o surgimento de metrópoles em países do Terceiro Mundo. O conceito de metrópole será assim definido como “grandes cidades que se irradiam sobre um vasto território e dotadas de uma importante gama de atividades destinadas a satisfazer as exigências da vida cotidiana da totalidade da população nela contidas” (SANTOS, 2004, p. 282).

As metrópoles podem oferecer uma vasta gama de produtos e serviços para as diversas camadas da população. As mudanças nos hábitos de consumo, fase do consumo em massa, fizeram da grande cidade uma metrópole de grandes dimensões e macrocéfala, em função do inchamento e diversificação das atividades. Há também o inchaço demográfico consequente da modernização que atrai fluxos de migrantes (SANTOS, 2004).

A cidade de São Paulo completou, em 2015, 461 anos. Desde o início do século XIX, quando recebeu sua primeira faculdade, de Direito, no Largo São Francisco, a cidade é um importante núcleo político e intelectual. Tornou-se importante centro econômico no final do século XIX com a expansão das lavouras de café, que trouxeram para a cidade muitos imigrantes de diversos países. Os transportes por bondes, primeiro puxados por tração animal e depois por tração elétrica, começaram a surgir e também o parque industrial foi se desenvolvendo. De acordo com o IBGE (2015), mais da metade dos habitantes da cidade, em meados da década de 1890, era formada por imigrantes. Segundo dados da Prefeitura de São

Paulo, em 1872 a cidade tinha um pouco mais de 30 mil habitantes e, em 1890, o número já havia saltado para praticamente 65 mil habitantes. A urbanização iniciada onde hoje são os bairros da Sé e da República já se espalhara para o Brás, Bom Retiro, Bela Vista, Santa Cecília e Liberdade (SMDU, 2015).

Já em 1900 atingiu o número de quase 240 mil habitantes, um espantoso crescimento de quase 270%. Na década de 1940, o setor viário passou por forte expansão e a indústria passou a ser o principal motor a mover a economia da cidade. Até 1949, a urbanização já havia chegado aos bairros do Jabaquara, Lapa, Cidade Ademar, Vila Formosa e Ponte Rasa. Ao final da década de 1950, a população, que no início desta já somava mais de 2 milhões de habitantes, ao final já passava dos 3 milhões e meio. Nesse período, foi o movimento migratório, principalmente da região Nordeste, o responsável por grande parte do crescimento demográfico (SMDU, 2015). Os migrantes eram atraídos principalmente pela possibilidade de emprego nas fábricas ou na construção civil.

Na década de 1970, o setor de serviços passou a se destacar e grande parte das indústrias migrou para cidades vizinhas. Era o início de uma “nova cidade” com a criação de um eixo para os novos negócios, processo que trataremos em mais detalhes na próxima seção (FIX, 2001). Nessa década, também podemos destacar as inaugurações de grandes obras de transporte como o Elevado Costa e Silva e o metrô. Segundo o censo de 1970, a população da cidade atingiu o número de 5.924.615 habitantes (SMDU, 2015).

Na década de 1980, há uma redução no ritmo de crescimento da população da cidade de São Paulo. Segundo dados do Censo divulgados pelo IBGE (2015), em 1980 a população da capital era de 8.475.380 e, em 1991, já havia passado para 9.610.659. Os saldos dos fluxos migratórios, que foram crescentes até 1970, sofreram redução no período que vai de 1970 a 1980 e tornaram-se negativos entre 1980 e 1991. Nos períodos de 1991 a 2000 e de 2000 a 2007, embora permanecessem negativos, não apresentaram tendência de queda como no período anterior, em números absolutos conforme detalhado na Tabela 2 abaixo:

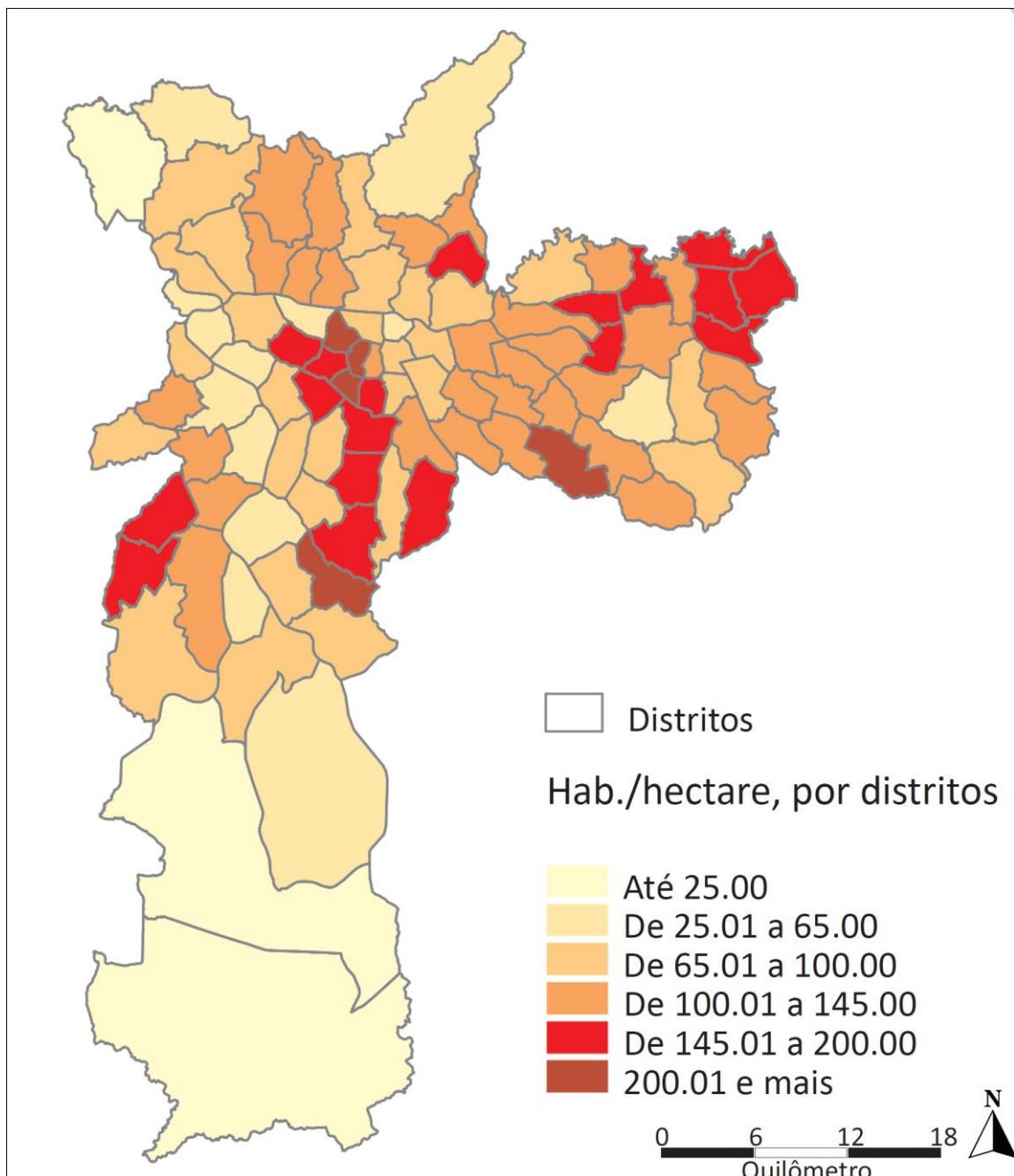
**TABELA 2 - EVOLUÇÃO DOS SALDOS MIGRATÓRIOS EM SÃO PAULO, ENTRE 1940 E 2007**

Período	Município de São Paulo
1940-1950	629.025
1950-1960	915.891
1960-1970	1.285.343
1970-1980	1.143.946
1980-1991	-755.965
1991-2000	-449.535
2000-2007	-430.275

FONTE: Baeninger (2011)

Os dados do censo realizado em 2010 registraram 11.253.503 habitantes na cidade de São Paulo e a estimativa é que em 2015 a população chegue a 11.967.825 habitantes. Em extensão territorial, foi registrado para a cidade em 2010 1.521,110 km<sup>2</sup> e a densidade demográfica atingiu 7.398,26 hab/km<sup>2</sup> (SMDU, 2011). Através da Figura 1, podemos analisar como a população se distribui através das 32 subprefeituras: Aricanduva/Formosa/Carrão; Butantã; Campo Limpo; Capela do Socorro; Casa Verde/Cachoeirinha; Cidade Ademar; Cidade Tiradentes; Ermelino Matarazzo; Freguesia/Brasilândia; Guaianases; Ipiranga; Itaim Paulista; Itaquera; Jabaquara; Jaçanã/Tremembé; Lapa; M'Boi Mirim; Mooca; Parelheiros; Penha; Perus; Pinheiros; Pirituba; Santana/Tucuruvi; Santo Amaro; São Mateus; São Miguel; Sapopemba; Sé; Vila Maria/Vila Guilherme; Vila Mariana; Vila Prudente/Sapopemba.

**FIGURA 1. DENSIDADE DEMOGRÁFICA EM 2010**



FONTE: SMDU (2011).

As subprefeituras com maior extensão territorial são Parelheiros, com 353,5 km<sup>2</sup>, Capela do Socorro, com 134,2 km<sup>2</sup> e Jaçanã, com 64,1 km<sup>2</sup>, sendo as duas maiores na Zona Sul. Em número de habitantes, as maiores são Campo Limpo, com 607.105, Capela do Socorro, com 594.930 e M'Boi Mirim, com 563.305 habitantes; juntas, representam aproximadamente 15,6% da população total. Em densidade demográfica, as subprefeituras com maior adensamento são Sapopemba, com 21.076 habitantes por km<sup>2</sup>, Itaim Paulista, com

17.195 e Campo Limpo, com 16.542, sendo as duas primeiras na Zona Leste e a terceira na Zona Sul. Na próxima seção, trataremos com mais detalhes do processo de urbanização na cidade de São Paulo após 1970, principalmente com a consolidação de um eixo financeiro e de negócios.

## **2.2 A modernização da cidade**

Como vimos, a década de 1970 foi marcada por fortes mudanças no capitalismo, o que se refletiu inclusive na forma como o capital se apropria do espaço. A metrópole industrial foi dando espaço a uma São Paulo de edifícios inteligentes com um importante eixo de consumo e negócios, característico de uma cidade que efetua negócios transnacionais e é integrada a uma rede mundial.

Essa “nova cidade” que se desenvolve ao longo do rio Pinheiros teve, no final da década de 1970, a inauguração do Centro Empresarial São Paulo, um condomínio de escritórios composto por seis torres. Na época, não havia muita estrutura na região, mas se modificou com o tempo e o condomínio atraiu muitas empresas. Também a paralela da marginal do rio Pinheiros, a Luiz Carlos Berrini, ganhou edifícios de escritórios e esses novos prédios foram o início do desenvolvimento de um novo polo empresarial. Os edifícios eram planejados para abrigar escritórios de grandes empresas, a área era atraente pelo baixo custo do terreno, pelo fácil acesso, pela ausência de instalações industriais, o que lhes facilitava as desapropriações e possibilitava a expansão. Essas eram algumas das vantagens apontadas pelos arquitetos da Bratke Collet. Desde então, o preço do metro quadrado na região não parou de subir (FIX, 2001).

Embora muito modernos em relação aos prédios da Paulista e do centro, já em 1990 os prédios da Berrini estavam ultrapassados em relação às exigências das empresas. A entrada de empresas estrangeiras no ramo da construção veio atender essas necessidades. Os novos edifícios que foram construídos na marginal do rio Pinheiros apresentavam uma infraestrutura mais complexa e direcionada a viabilizar uma internacionalização dos negócios para as empresas ali instaladas (FIX, 2001).

Mais que escritórios, eles abrigavam também hotéis, *shoppings*, restaurantes, centro de convenções e o que mais fosse necessário ao mundo dos negócios. Um grande exemplo dessas construções foi o *World Trade Center*, construído pela *WTC Association*, que possui empreendimentos em diversos países do mundo e cuja entrada no país foi possível graças à

abertura econômica realizada nessa década de 1990. A estrutura é totalmente pensada para facilitar negócios internacionais, tornando possível que os executivos fiquem hospedados em um hotel cinco estrelas que compõe o complexo, além de contarem com facilidades como um terminal aéreo para fazer check-in e despachar as bagagens, bem como helicópteros para facilitar o translado ao aeroporto.

Outro símbolo dessa fase da “nova cidade” foi o bairro Panamby. O bairro de alto padrão foi planejado para atender padrões internacionais de “qualidade de vida” de forma a oferecer, aos executivos, conforto muito superior a qualquer outro oferecido em toda a cidade. O financiamento foi através da criação de um fundo imobiliário que permite àqueles que investem, através da compra de cotas, se tornarem sócios do empreendimento. Para constituição do fundo participaram bancos e fundos de pensão. Para aprovação do projeto junto à prefeitura, o fundo doou parte do terreno para construção de um parque que, apesar de público, impõe aos que o frequentam uma série de restrições. A maioria dos megaprojetos da cidade é financiada através de fundos imobiliários cujos investidores são fundos de pensão (FIX, 2001).

A favela que havia ao lado do Panamby foi verticalizada com a construção de prédios para habitação social com o Projeto Cingapura. A região não conta apenas com o Panamby como opção de alto padrão, mas também com os bairros como o Jardim Europa, Alto de Pinheiros, Alto da Boa Vista, Vila Nova Conceição e Itaim. A região também recebeu uma série de outras construções para atender as necessidades dos novos moradores, tais como *shoppings centers*, museus, clubes, casas de espetáculos e parques. Além disso, concentrou grande parte dos investimentos públicos viários a ponto de ultrapassar os recursos de que dispunha a prefeitura.

A construção da “nova cidade” exige uma parceria entre Estado e capital privado, através das Operações Urbanas como da Água Espraiada e da Faria Lima, que capturaram grande parcela do fundo público para reordenação da cidade. Investimentos na região da Água Espraiada já estavam previstos na gestão Jânio Quadros, mas sofreram modificações quando Luiza Erundina assumiu. As intervenções deveriam abranger o sistema de drenagem, o sistema viário e a realocação de favelas, cujos moradores deveriam ser alocados em conjuntos habitacionais em locais menos valorizados do perímetro da operação, mais próximos ao Jabaquara que à Berrini. Mas a realocação não se deu de forma pacífica e trataremos sobre isso mais adiante. Quanto à construção da avenida, esta teria maior importância para o mercado imobiliário, pois havia grande expectativa de que a abertura desta atrairia recursos. Para o sistema viário, não seria tão importante, pois essa não deveria ligar-se à Imigrantes a

fim de evitar o intenso fluxo de caminhões. Mas quando Maluf assume, retoma a ideia de ligar essa via à Imigrantes (FIX, 2001).

O que pouco mobilizou esforços para resolução foi a alocação das famílias que foram desapropriadas. Os empresários contribuíram fazendo doações para construções de unidades habitacionais destinadas às famílias que foram desapropriadas, mas essas foram construídas no Jardim Educandário, na Zona Oeste, e atenderam um percentual muito pequeno do total de desapropriados, retirados muitas vezes à força do local. Os demais acabaram por se direcionar para outras favelas. Mudanças no projeto permitiram à prefeitura quebrar o compromisso com a construção das unidades habitacionais dentro do perímetro da operação. Mas ainda assim, o conjunto construído na Zona Leste, em Cidade Tiradentes, ainda era insuficiente frente às desapropriações. O secretário do Meio Ambiente que, a princípio, manifestava preocupação com o deslocamento de pessoas para áreas de mananciais também, com o tempo, silenciou-se.

Na operação Faria Lima, a princípio, decidiu-se que seriam desapropriados apenas os imóveis que estivessem no trajeto onde passaria a avenida, houve negociação com os moradores de classe média dos bairros e a participação dos moradores foi muito mais organizada. Contra os moradores da Faria Lima não foi usada força física como no caso da Água Espraiada e, com a ampla participação de movimentos de moradores, aos desapropriados foi pago o valor de mercado dos imóveis, não havendo nesse sentido perda patrimonial. Além disso, houve certo debate sobre o projeto da avenida e formas de preservar a forma de vida nos bairros atingidos. Assim, as Operações Urbanas ocorreram de forma distinta, na da Água Espraiada era total o desconhecimento dos moradores e as desapropriações ocorreram de forma violenta e, em sua maioria, sem a apropriada alocação em novas unidades habitacionais. Trataremos com mais detalhes dessas desapropriações na seção 2.4.

Dessas duas operações, o que podemos ver é que, através da realização de obras, cuja finalidade é tornar atrativa determinada região a investimento imobiliário, o Estado torna-se como um sócio para a renovação urbana. Ele o faz sem nenhuma garantia de retorno e esse, se houver, se dá ao longo prazo. Os benefícios maiores são do mercado imobiliário. O direcionamento de recursos públicos para essas operações acabam, portanto, aprofundar a concentração de renda (FIX, 2001).

Mas esse posicionamento do Estado está diretamente relacionado ao processo de abertura econômica que se aprofundou na década de 1990. Sassen (2002) irá argumentar que, após a abertura econômica e as desregulamentações promovidas na década de 1990, que impuseram os desafios de competir em plano internacional, por tratar-se no caso do Brasil de

um país ainda em desenvolvimento, caberia ao Estado um papel fundamental no sentido de atrair os investimentos. Desde 1991, voltou a crescer o Investimento Externo Direto (IED) na América Latina, para isso houve um esforço dos Estados em demonstrar que em seus países havia boas oportunidades de negócios, infraestrutura adequada e segurança institucional, o que justificaria, por exemplo, as Operações Urbanas.

As fusões e aquisições, durante o processo de privatizações, foram muito importantes para tornar o Brasil o campeão no recebimento do IED nessa década. Entre os setores que receberam IED está o setor financeiro, que trouxe empresas estrangeiras para o Brasil, quase todas para se instalar em São Paulo. Grandes instituições estrangeiras como, por exemplo, as gestoras de recursos *American Fidelity Investments, Prudential Securities, Alliance Capital Management* e a *British Fleming Investment Management*, além da *JP Morgan a Merrill Lynch*, que ampliaram suas atividades (SASSEN, 2002).

A cidade de São Paulo, metrópole de um país periférico, passou a receber megaprojetos parecidos com aqueles executados em países centrais e Fix (2001) aponta, também, elementos que teriam contribuído para que os investimentos se direcionassem para construções comerciais, para além das exigências das grandes empresas estrangeiras que vieram para cá. O primeiro elemento seria a crise do SFH em decorrência da crise fiscal do Estado. Houve uma redução na construção de habitações com relação ao total no setor. Em função da dificuldade enfrentada nas atividades direcionadas à habitação, grandes empresas do setor, como a Camargo Corrêa, se voltaram para edificações comerciais. Um segundo elemento seria a entrada de empresas estrangeiras ligadas ao mercado imobiliário que, como já citado anteriormente, trouxeram padrões internacionais de construção para a cidade. E um terceiro elemento seria a participação dos fundos de pensão, cuja enorme capacidade de financiamento tornou viável essas construções, principalmente após 1994 com a criação dos fundos imobiliários. Para Carlos (2006, p. 79-80), a constituição da “cidade de negócios” é um “produto do desenvolvimento do capital financeiro que, com a crise do setor produtivo industrial na metrópole, dirige-se à construção dos edifícios corporativos destinados aos serviços modernos em expansão”.

A criação dos fundos de investimentos imobiliários também exerce outra importante função quando consideramos o modo como a cidade é produzida. Isso decorre do fato de que a construção passa agora a ser atraente a investidores como grandes empresas e bancos, fundos de pensão e até mesmo investidores estrangeiros, uma vez que os fundos imobiliários se tornam uma opção de aplicação financeira. “A lógica de sua produção passa ser regida pelos interesses de rentabilidade dos investidores” (FIX, 2001, p. 113).

Para essa “nova cidade” oferecer espaços espetaculares, significa melhorar sua capacidade de atrair o setor financeiro e as grandes empresas. Ao oferecer um elevado padrão, aumenta-se a chance de se destacar internacionalmente. Para garantir essa imagem da cidade, principalmente em um país periférico, há uma concentração, muito maior que nos países centrais, de recurso público em infraestrutura, aprofundando a desigualdade nas condições de vida. Para construção de polos voltados ao setor de serviços, as áreas escolhidas recebem volumosos investimentos públicos, como foi o caso da Faria Lima e da Água Espaiada, e a população que ali residia foi expulsa. Assim se pode dizer que, da mesma forma que a mundialização exerce poder sobre a política fiscal dos países, assim também o faz sobre as políticas urbanas.

Ao mesmo tempo em que prescreve a abertura dos mercados, o fim das restrições comerciais e financeiras, esse capital “transnacional” locatário exige uma base competitiva atraente na cidade, o que leva o Estado, pressionado pelos investidores locais, a mobilizar grande volume de recursos para fazer investimentos pesados em infraestrutura. Alega-se que se o Estado não fizer “seu papel” a “cidade global” paulistana deixará de ser competitiva e poderá ser abandonada pelas empresas transnacionais em favor de outro lugar mais adequado no mundo. (FIX, 2001, p. 133)

São Paulo reafirmou sua posição como centro econômico do país e concentra as atividades financeiras e de serviços mais avançados. Embora muitas indústrias tenham se mudado para cidades vizinhas, muitas empresas mantiveram a parte administrativa em escritórios em São Paulo, outras que ainda não estavam na cidade transferiram seus escritórios, inclusive de empresas de tecnologia avançada. Esse movimento também aconteceu em outras cidades globais; de acordo com os dados levantados por Sassen (2002), as atividades terciárias, que correspondiam a 58,7% do total na cidade de São Paulo, passaram para 67,4% entre 1985 e 1995. Nesse período, a cidade reforçou sua liderança frente ao país no setor financeiro. A Bovespa (Bolsa de Valores de São Paulo) também tem grande importância na América Latina.

À medida que a cidade de São Paulo se integra à economia mundial e se torna mais competitiva, por consequência, ela passa a ser priorizada no direcionamento dos investimentos em infraestrutura, há, portanto, uma tendência de um aprofundamento da desigualdade entre os municípios. A modernização permitiu à cidade receber maiores investimentos e melhorias de infraestrutura, pois dispõe de tecnologia avançada e lojas modernas de diversos países, um mercado financeiro integrado com o mundial e mão de obra qualificada. O outro lado dessa moeda é a piora da condição social de grande parte da

população, o setor terciário não consegue gerar empregos suficientes, o que leva ao aumento do desemprego e das atividades informais, bem como ao agravamento dos problemas habitacionais, uma vez que parte da população se vê obrigada a viver em favelas, cortiços e bairros precários nas periferias da cidade (SASSEN, 2002).

### **2.3 A urbanização e o processo de gentrificação**

Um importante fenômeno a ser analisado nas grandes metrópoles é o da gentrificação. A primeira a utilizar esse termo foi a socióloga britânica Ruth Glass (1964), em um estudo a respeito de um processo que ocorria em Londres. A origem da palavra está no substantivo *gentry*, que designa aqueles de origem nobre. A expressão foi originalmente usada para designar processos em que lugares ocupados, tradicionalmente, por classes mais pobres passam por um “enobrecimento” que atrai indivíduos ou grupos de classes média e alta (GLASS, 1964 apud PEREIRA, 2014).

Neil Smith buscou compreender como esse processo se dava. Locais que passaram longos períodos sem receber grandes investimentos, passam a receber investimentos e moradores de classe média e alta em função de um diferencial de renda possível ali. Quando reinvestimentos em áreas centrais geram acréscimos que já não são mais tão interessantes, a abertura de novas frentes de urbanização em locais onde a renda potencial se mostra maior se torna uma opção para as classes mais ricas. Portanto, seria esse diferencial de renda que induziria esse processo de gentrificação. Posteriormente à ocupação de bairros populares por uma classe mais rica, a retomada dos investimentos no centro, que passam por deterioração na fase em que o investimento se direciona para outros bairros, também representaria oportunidades de ganhos futuros (SMITH, 1996 apud PEREIRA, 2014).

Mas, segundo o autor, o processo de gentrificação se dá de forma conflituosa, não podendo ser atribuído unicamente à dinâmica do mercado imobiliário. É necessária a participação do Estado em parceria com o capital privado, o uso de coerção econômica e um esforço de formulação de um discurso ideológico que minimize as resistências. Smith também identifica que, com o passar dos anos, ocorreram mudanças no processo de gentrificação, este não tendo mais características de uma anomalia, mas de uma estratégia global que se generalizou para diversos países.

A primeira fase seria de uma gentrificação como descrita por Ruth Glass (1964), em cidades dos países desenvolvidos. Mas, a partir da década de 1970, a gentrificação entraria em

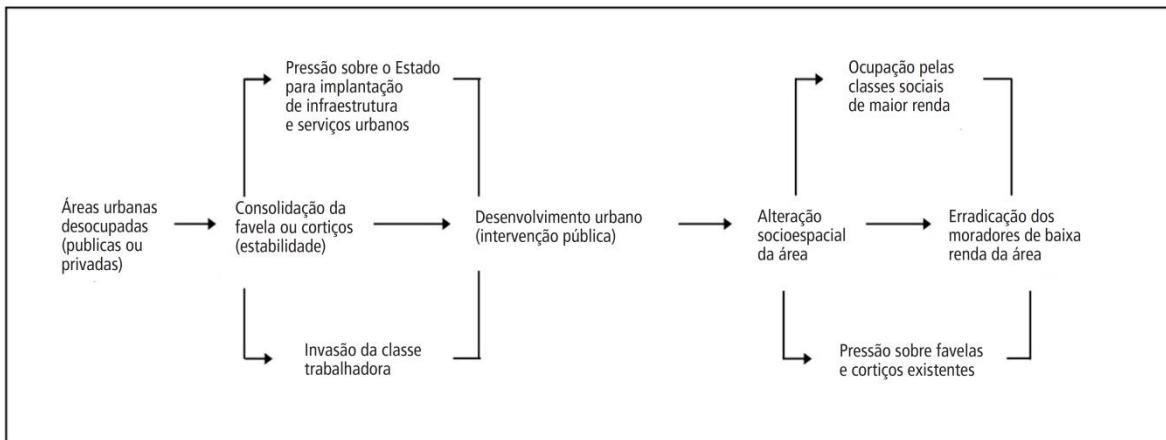
uma nova fase muito mais ampla que a anterior, o processo de gentrificação não se limita a setores residenciais, mas se propaga nas cidades onde já ocorria e atinge novas cidades. A terceira fase da gentrificação apresenta como pano de fundo a hegemonia do modelo neoliberal, que na América Latina se fortalece principalmente na década de 1990, período aproximado em que o processo teria chegado a São Paulo (SMITH, 1996 apud PEREIRA, 2014).

Essa fase de expansão da gentrificação decorre de mudanças relacionadas às políticas neoliberais, expansão de mercados financeiros e mudanças na divisão internacional do trabalho, que incluíram São Paulo no circuito de valorização do capital global. A partir disso, Siqueira (2014, p. 399) afirma que: “Gentrificação, nesse sentido, é um importante instrumento analítico que conecta os grandes ciclos de acumulação de capital com o contexto local de desenvolvimento urbano desigual”.

A dificuldade de aplicação do conceito de gentrificação, como concebido inicialmente, para explicar a produção do espaço em cidades como São Paulo, está no fato de que a cidade não passou por um padrão de desinvestimento claro no centro, que o levasse à completa deterioração, como ocorria nas cidades onde o processo foi identificado pela primeira vez (SMITH, 2010 apud SIQUEIRA, 2014).

Furtado (2014) desenvolveu um estudo de processo de gentrificação para a cidade de Porto Alegre, em que elaborou um esquema explicativo apresentado na Figura 2 para a dinâmica da reorganização urbana no Brasil. A gentrificação no Brasil é distinta da verificada na Europa, como já dissemos, pois não há um padrão de desinvestimento com deterioração e queda das rendas no centro. Mas ainda assim é possível identificar o processo quando observamos o que ocorreu no caso das Operações Urbanas, onde a princípio se consolidam favelas e, posteriormente, a realização de obra pública modifica o perfil social dos moradores dali e culmina na expulsão dos moradores de baixa renda.

**FIGURA 2: O PROCESSO PRIMÁRIO DE GENTRIFICAÇÃO NA DINÂMICA DA (RE)ORGANIZAÇÃO URBANA NO BRASIL**



FONTE: Furtado (2014)

Em função dessa distinção, Siqueira (2014) se propõe a aplicar o conceito de gentrificação para o estudo de transformações socioespaciais em São Paulo a partir de novas construções. Para a autora, é necessário compreender, em cada contexto urbano, as dimensões que influenciam no processo de elitização, pois esta não ocorre de forma homogênea.

As operações urbanas realizadas em São Paulo seriam a manifestação da gentrificação como estratégia global para valorização do capital. A gentrificação no município de São Paulo também contou com o Estado para justificar os investimentos realizados em parceria com o capital privado. O urbanismo neoliberal (com modelos de extração de mais-valia trazidos através de experiências internacionais) era recomendado por organismos multilaterais para países periféricos que enfrentavam crises, como promoção de “boas práticas” para a gestão pública.

É nesse período que a gentrificação assume novas formas e perde sua relação direta com a reversão do processo de suburbanização para incluir diferentes geografias de investimento e desinvestimento, materializada não somente na expulsão de moradores vulneráveis, mas também em grandes projetos para a produção, consumo e entretenimento. A gentrificação pós-1990 inclui agentes imobiliários maiores e mais diversos, direcionando vultosos investimentos para projetos de grande porte e em áreas mais distantes, incluindo novas construções e contando com o apoio cada vez maior do Estado para compensar os riscos envolvidos nesse novo padrão de gentrificação. Justificada pelo Estado para gerar empregos, impostos e recursos por meio do turismo, o processo de gentrificação tornou-se um fim em si mesmo, um objetivo a ser atingido. (SIQUEIRA, 2014, p. 397)

Na administração de Luiza Erundina, a realização da primeira operação urbana teve como foco a habitação social. Mas quando Paulo Maluf assumiu, as operações urbanas foram direcionadas para melhorias no sistema viário em áreas atrativas para o mercado imobiliário,

como a Operação Faria Lima, descrita na seção anterior. É possível, segundo a autora, identificar nas operações urbanas de São Paulo as dimensões fundamentais de um processo de gentrificação, mesmo com um contexto tão diferente do qual a teoria foi formulada:

Os elementos básicos de funcionamento do instrumento expõem, nesse sentido, as dimensões fundamentais da gentrificação: a delimitação de um perímetro através da identificação de uma área que necessitaria de investimentos público e privados (produção do espaço gentrificável); a definição de usos e usuários a serem incentivados e estímulo à valorização imobiliária (elitização socioeconômica e possibilidade de expulsão de grupos vulneráveis), e canalização de investimentos público e privados através da venda de Cepacs (títulos comercializados na Bovespa), com mudança de parâmetros urbanísticos e utilização desses recursos em obras e projetos contidos no perímetro da operação urbana (transformação da paisagem construída). (SIQUEIRA, 2014, p. 409-10)

O próprio uso do conceito gentrificação tem um caráter político importante por sua relação com a exclusão socioespacial e os diversos interesses públicos e privados na produção do espaço. Aqui no Brasil, o termo não é utilizado em documentos oficiais e, segundo a autora, a não utilização tem como função despoliticizar o processo:

No entanto, é importante notar que o termo gentrificação não é utilizado em leis ou documentos oficiais tanto nos casos tradicionais quanto nos contextos recentes, inclusive no Brasil. Ao invés de gentrificação, termos velados – e.g., regeneração, revitalização e reurbanização – são utilizados para despoliticizar a questão da elitização socioeconômica e expulsão de grupos vulneráveis. Enquanto muitos seriam contrários à “gentrificação”, poucos se oporiam ao “renascimento urbano”. É importante, portanto, explorar formas pelas quais o Estado, como o defensor do bem público, legitima o processo. (SIQUEIRA, 2014, p. 396)

Apesar das diferenças, é possível identificar, na cidade de São Paulo, um processo de gentrificação em curso. Apesar de ocorrer de forma distinta, ocorreu um enobrecimento de bairros antes ocupados por classes pobres e a expulsão desses. Na próxima seção, trataremos da marginalização na cidade de São Paulo, como ocorrem os processos de expulsão das famílias pobres que acabam encontrando saídas sempre precárias para moradia.

## **2.4 A marginalização**

O problema das periferias não é algo recente no Brasil, ele vem desde a fase de predominância do capital industrial. Para Carlos (2009), é essencial pensar a urbanização em seus aspectos mais profundos, incluindo a inserção da forma dependente do Brasil na divisão

internacional do trabalho, uma vez que o crescimento da periferia, com a expansão da mancha urbana, está completamente interligado a ele:

Com isso quero dizer que para entender o contexto e as transformações da cidade de São Paulo, bem como seu ritmo de crescimento, é preciso entender a urbanização como consequência de um processo de industrialização “dependente” – ou seja, relativa ao lugar que o Brasil ocupa na divisão internacional do trabalho como exportador de produtos agrícolas e importador de produtos manufaturados –, fundada em altas taxas de exploração da força de trabalho (baixos salários), e “poupadora de mão de obra”; isto é, a industrialização, ao se realizar, deixou à margem do setor produtivo uma “quantidade significativa de força de trabalho” para além do contingente de “exército industrial de reserva” que só pôde sobreviver mediante o desenvolvimento de uma economia chamada de informal. (CARLOS, 2009, p. 304)

Tal como se deu, o processo de urbanização foi amplamente desigual, obrigando a classe trabalhadora a se abrigar nas periferias sem estrutura, em moradias quase sempre precárias. Essa situação se agrava com o tempo, uma vez que é cada vez mais difícil essas pessoas serem absorvidas no mercado formal de trabalho, dada a constante redução do número de empregos. Carlos (2009) divide o processo de urbanização da metrópole de São Paulo em dois momentos importantes: aquele decorrente do processo de urbanização e um segundo onde a urbanização é usada de meio para realização do capital financeiro. Desse fato, ele identifica o fenômeno a que nos referimos no primeiro capítulo:

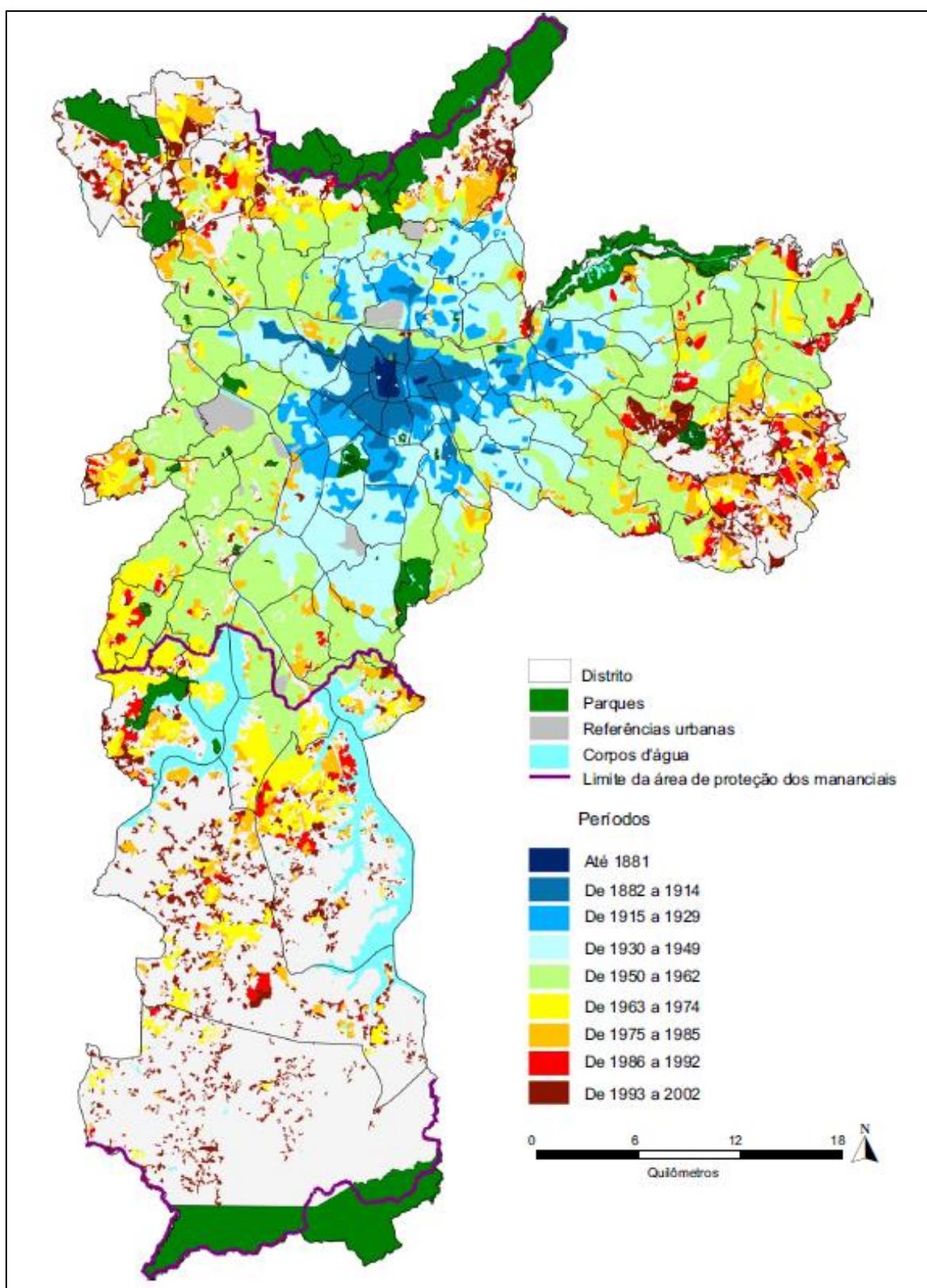
Isso quer dizer que essa centralização financeira vai apontar um fenômeno importante: o capital financeiro se realiza hoje por meio da produção do espaço como exigência da acumulação continuada do capital, sob novas modalidades articuladas ao plano do mundial, constituindo em São Paulo um eixo financeiro empresarial que se estende desde o centro da metrópole em direção ao sudoeste, ocupando áreas antigas de industrialização. (CARLOS, 2009, p. 305)

Então, na fase de acumulação flexível do capitalismo, temos o poder do capital imobiliário e financeiro atuando de duas formas que contribuem para a ampliação das periferias: por um lado, através do Estado que promove operações urbanas, entre elas, no caso de São Paulo, a criação de um eixo empresarial-comercial que não se contenta em ocupar as antigas áreas industriais, mas que também necessita ocupar áreas que eram residenciais, levando à expulsão de diversas famílias. E a segunda é a expulsão em direção a locais cada vez mais periféricos, cada vez mais afastados, em função dos preços dos imóveis.

A Figura 3 demonstra a expansão da área urbanizada em São Paulo de 1881 a 2002, que ocorreu de forma muito rápida. Até a década de 1930, a população urbana ocupava basicamente o centro da cidade, mas há uma rápida expansão a partir de então. Com

exorbitante crescimento populacional da cidade que, em poucos anos, passou a milhões de pessoas, a área urbanizada do município cresceu em direção às margens do limite da cidade. Como se pode observar em amarelo, em 1963 a urbanização já avançava sobre locais de proteção dos mananciais e regiões mais extremas do município. Nos anos que se seguiram, a expansão continuou a ocorrer para os locais mais distantes, mas é possível identificar que essa ocorre em menor proporção também em distritos não tão distantes do centro. Esse movimento se deve a uma mudança no curso da urbanização que trataremos com mais detalhes adiante.

FIGURA 3. EXPANSÃO DA ÁREA URBANIZADA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO 1881-2002



FONTE: Infocidade (2015)

Trataremos primeiramente da marginalização como consequência das desapropriações que expulsam moradores para a realização de grandes obras públicas. Para exemplificar como isso ocorre, apresentaremos a Operação Água Espraiada, mas, agora, sob a ótica dos efeitos diretos sobre as famílias que foram removidas.

O projeto inicial da Avenida Água Espraiada, que seria integrado a um minianel viário, exigiu a desapropriação de imóveis na década de 1970. Os imóveis desapropriados foram invadidos após as obras serem paralisadas em função de algumas alterações no projeto ao longo do córrego Água Espraiada e foram construídos muitos barracos. Um levantamento identificou, em 1995, 68 núcleos de favelas com uma população maior que 50 mil pessoas.

Mariana Fix (2001) acompanhou algumas das remoções realizadas na favela Jardim Edith, que ficava localizada ao lado do Centro Empresarial Nações Unidas e do *World Trade Center*, relatando em seu livro os métodos que foram utilizados e os acontecimentos mais importantes. As famílias eram cadastradas pela prefeitura e lhes eram oferecidas três opções, receber um auxílio financeiro, financiar uma casa popular que seria construída pela prefeitura em um terreno na Zona Leste ou receber uma passagem para voltar para a cidade de origem.

Mas especificamente para as famílias do Jardim Edith foi oferecida moradia no Jardim Educandário, em um terreno numa encosta com risco de deslizamento doado por alguns empresários que possuíam interesse na remoção de toda a favela. A opção pelas moradias populares foi pouco divulgada para os moradores e, os que optavam por esta, eram submetidos a condições precárias em alojamentos na espera da construção da casa. O terreno também não seria suficiente para suportar todos os moradores da favela.

Alojamentos foram construídos no próprio terreno da favela e também no Jardim Educandário. Para cada família era oferecido um espaço de 13,3 metros quadrados, construído em madeira dentro de um pavilhão com apenas uma divisória para quarto e cozinha. Segundo a descrição dada pelos moradores, o alojamento parecia um “campo de concentração”. Circulavam pessoas armadas e foram relatados casos de tiroteio e estupro (FIX, 2001).

Para as demais favelas foram oferecidas 638 moradias, para cerca de 40 mil pessoas. A oferta de moradia era insuficiente para atender todas as famílias e a maioria dos moradores optou por receber ajuda financeira ou voltar para suas cidades de origem, o que para a prefeitura era bom, uma vez que, após o pagamento do auxílio para mudança ou entrega da passagem, não lhe cabia mais nenhuma responsabilidade sobre os moradores. Os líderes das comunidades, que por serem pessoas conhecidas tinham grande capacidade de mobilização junto à população e que já manifestavam resistência à desocupação e à oferta de moradia que

lhes fizeram no fim da Zona Leste, foram procurados pelo Consórcio das obras. Para esses, foram oferecidos benefícios e pouco a pouco os líderes foram sumindo.

Alguns tentaram ações judiciais com advogados, pois a ocupação do terreno já tinha mais de 20 anos. Mas foram realizados apenas alguns acordos para os moradores, sendo paga uma quantia de quatrocentos reais por metro quadrado, mas sem envolver nenhuma indenização com base na lei de usucapião, observando que também houve denúncia por parte dos moradores de que os advogados teriam sido comprados pelo Consórcio. Os moradores que ainda resistiam foram aos poucos cedendo à pressão exercida pelos agentes da prefeitura e pela presença de tratores que, ao derrubarem os barracos já desocupados, colocavam em risco os mais próximos (FIX, 2001).

Não havia controle do destino dos moradores que não foram para o Jardim Educandário ou para Barro Branco na Cidade Tiradentes. Apenas a indicação de alguns bairros que foi fornecida por um funcionário que realizava mudanças: São Luiz, Parque Real, Paraisópolis, Grajaú, Parelheiros, Itapecerica, Vargem Grande, Mauá, Itapecerica, Embu, Cocaia, Franco da Rocha, Campo Limpo e Francisco Morato. Assim como uma das moradoras que Mariana Fix (2001) acompanhou de perto foi morar em outra favela, os recursos pagos pela prefeitura não devem ter permitido aos demais outro destino que não esse.

Quando tratamos de preço, a valorização dos imóveis também exerce impacto sobre a segregação urbana. De acordo com Guimarães, “A determinação do preço requer uma análise específica das várias situações particulares de cada núcleo urbano, dos agentes envolvidos e da inserção da área urbana na dinâmica capitalista regional, nacional e internacional” (GUIMARÃES, 2011, p. 55). É necessário, ainda segundo ele, certo cuidado com um equívoco quanto a uma “analogia simplificada do movimento geral de reprodução espacial do capital”, pois essa levaria a uma interpretação errônea segundo a qual a produção social de externalidades provocaria sempre a valorização contínua e crescente dos imóveis, mas isso pode não se verificar.

As forças de oferta e de demanda atuam também sobre os preços. A oferta de terrenos dependerá dos custos de manutenção da propriedade e das expectativas de preço futuro. A demanda depende do aumento populacional e dos benefícios implícitos ou potenciais de localização que podem atrair atividades econômicas. Ou seja, ambos estão relacionados a elementos específicos e de suma importância como: “ritmo do crescimento demográfico e da urbanização, a estrutura cultural, o perfil de distribuição de renda e a capacidade público/privada de promover a infraestrutura e os suportes financeiros” (GUIMARÃES, 2011, p. 58-9).

Assim, há diversos fatores como, por exemplo, a intervenção do Estado na realização de operações urbanas e o interesse de determinado setor, como ocorrido no caso da Faria Lima, que são elementos para determinação de preços. “Nesse sentido, o preço de uma fração do solo não representa uma magnitude intrínseca ao bem, como para as mercadorias em geral, mas uma incorporação, ao imóvel, de sua situação peculiar de localização espacial, de restrição funcional de uso e edificação” (GUIMARÃES, 2011, p. 59).

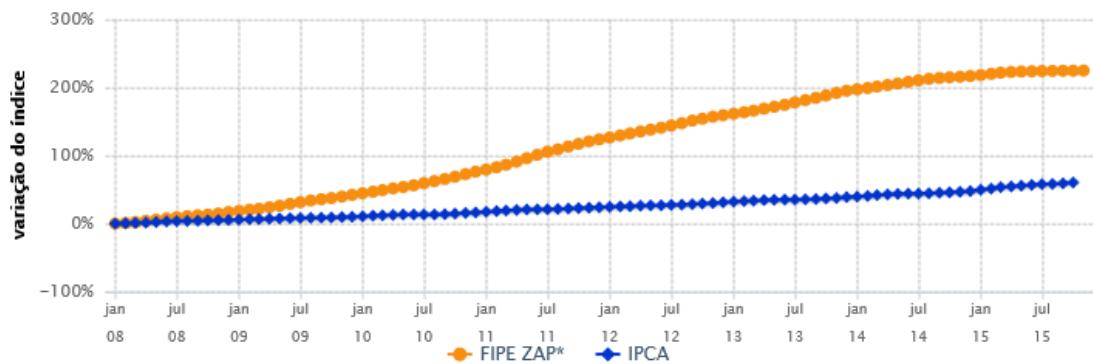
Disso decorre que um imóvel com as mesmas características físicas, número de cômodos, número de dormitórios, vagas de garagem, material de acabamento, com as mesmas medidas, mesma quantidade de recursos gasta na sua construção, poderá ter um preço maior que outro em função da sua localização.

A elevação dos preços dos imóveis dificulta o acesso à moradia para pessoas de baixa renda. Através do índice FIPE ZAP, podemos comparar a variação no preço de venda e de aluguel de imóveis na cidade de São Paulo desde janeiro de 2008 até novembro de 2015. O Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados foi criado em uma parceria entre a FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas do Departamento de Economia da FEA-USP e o ZAP, portal de classificados líder no segmento de imóveis. A metodologia de cálculo é assim descrita:

Para calcular o Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados, usamos os anúncios de apartamentos à venda publicados no ZAP Imóveis e levamos em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil. Com base nos anúncios, calculamos o preço do m<sup>2</sup> (preço de venda/ área útil) em cada bairro. Para passar do bairro para a cidade, levamos em conta a ponderação de cada bairro no Índice, com ajuda dos dados do Censo Demográfico do IBGE, que fornece a participação de cada bairro na renda total das famílias da respectiva cidade. Assim, a variação mensal do índice corresponde à variação mensal dos preços dos apartamentos. (FIPE ZAP, 2015)

Ao compararmos as variações recentes nos preços de venda dos imóveis com o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE, identificamos que a variação para imóveis é bem maior. Através do Gráfico 1 apresentado abaixo, a diferença é explícita: tanto a curva do FIPE ZAP quanto a curva do IPCA têm trajetória ascendente, mas, no caso do FIPE ZAP, a variação é maior: 224,8% no período de janeiro de 2008 a novembro de 2015 contra 60,4% do IPCA de janeiro de 2008 a outubro de 2015. Com isso, podemos ver que o custo da moradia se eleva mais que os demais preços da cesta de consumo.

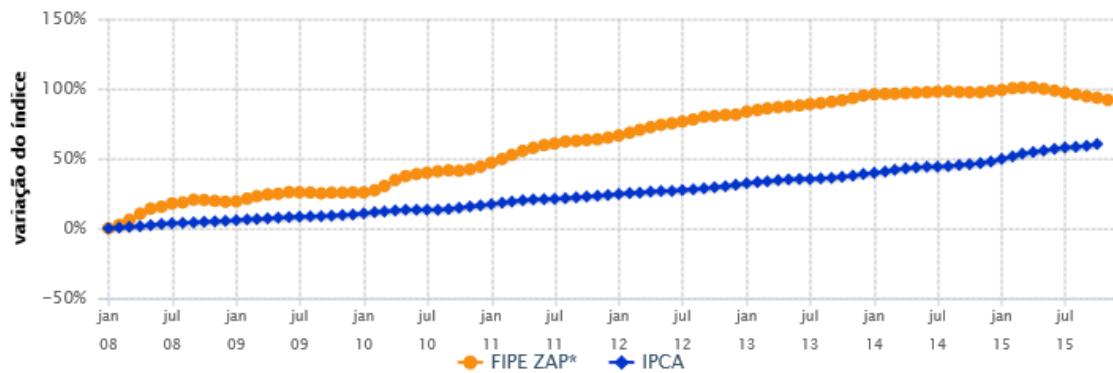
**GRÁFICO 1. ÍNDICE FIPE ZAP PARA VENDA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO X IPCA DE 2008 A 2015**



FONTE: ZAP (2015).

Comparamos também as variações recentes nos preços de aluguel dos imóveis com o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE, de modo que identificamos que a variação para os aluguéis é maior que o IPCA, mas o descolamento entre os dois índices não é tão grande quanto no caso de venda de imóveis. No Gráfico 2, podemos ver que tanto a curva do FIPE ZAP para aluguéis em São Paulo quanto a curva do IPCA têm trajetória ascendente, mas, no caso do FIPE ZAP, a variação é maior: 91,9% no período de janeiro de 2008 a novembro de 2015 contra 60,4% do IPCA de janeiro de 2008 a outubro de 2015.

**GRÁFICO 2. ÍNDICE FIPE ZAP PARA ALUGUEL DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO X IPCA DE 2008 A 2015**

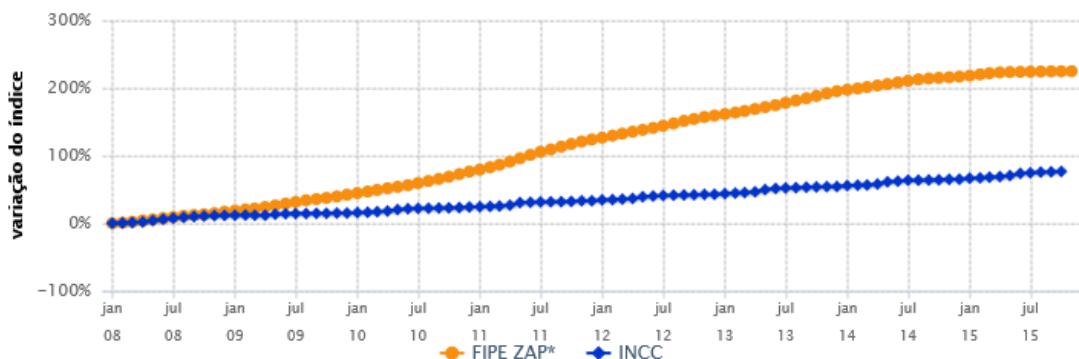


FONTE: ZAP (2015).

Mesmo quando comparado ao INCC – Índice Nacional da Construção Civil que mede a inflação para o setor de construção civil, como demonstra o Gráfico 3, verificamos que os preços de venda dos imóveis e os aluguéis crescem mais que o índice com o qual estamos comparando, embora com um distanciamento menor que o verificado quando comparado ao IPCA. Da mesma forma que ocorreu na comparação anterior, o aumento maior é na venda de

imóveis. A variação no caso de venda foi de 224,8% no período de janeiro de 2008 a novembro de 2015 contra 76,6% do INCC de janeiro de 2008 a outubro de 2015.

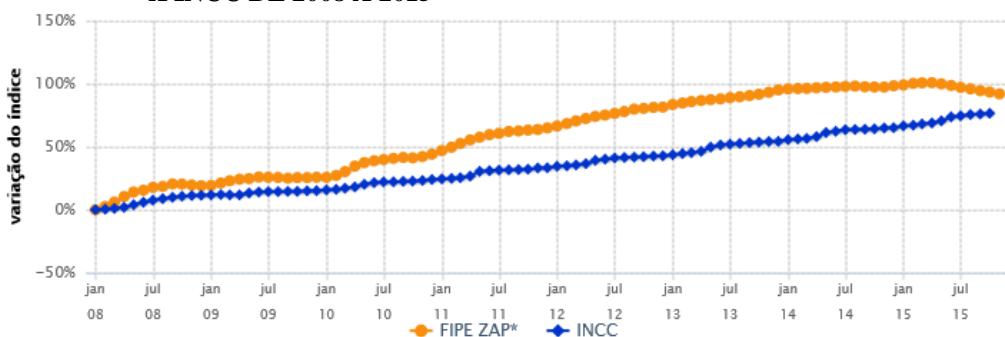
**GRÁFICO 3. ÍNDICE FIPE ZAP PARA VENDA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO X INCC DE 2008 A 2015**



FONTE: ZAP (2015).

O comportamento observado na curva do Índice FIPE ZAP para os aluguéis comparado ao INCC como demonstra o Gráfico 4, foi muito parecida com o observado na comparação com o IPCA, mas com um descolamento menor entre as curvas. A variação no caso de aluguéis foi de 91,9% no período de janeiro de 2008 a novembro de 2015 contra 76,6% do INCC de janeiro de 2008 a outubro de 2015.

**GRÁFICO 4. ÍNDICE FIPE ZAP PARA ALUGUÉIS DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO X INCC DE 2008 A 2015**



FONTE: ZAP (2015).

Como vimos, demanda e oferta de imóveis também atuam sobre os preços. Quando há uma obra importante ou uma expectativa de melhoria de determinada região, com edificações novas (como veremos mais à frente com o crescimento de condomínios fechados) e aumento de comércio, por exemplo, ocorre um aumento na demanda de imóveis e também no preço na região. Portanto, aquele que possui um imóvel ou um terreno pode auferir lucros com sua

venda. Tal movimento leva à expansão da cidade, uma vez que o aumento dos preços faz com que os mais pobres procurem opção de moradias em locais cada vez mais periféricos. O que pode ocorrer também é que os preços podem subir sem que haja nenhuma melhoria, pelo simples fato de que regiões sem infraestrutura estão sendo ocupadas e, portanto, as demais são consideradas melhor que estas (CAMPOS FILHO, 1989).

A dificuldade de acesso à moradia que faz com que aumente o número de famílias que se vêem obrigado a mudar para favelas ou construir sua própria casa em loteamentos sem acesso à infraestrutura ou em áreas irregulares não é um fenômeno recente. Ele é muito comum quando a urbanização ocorre de forma desorganizada e em ritmo muito acelerado. Mas as classes se distribuem ao longo do tempo na cidade de forma distinta. De acordo com Caldeira (1997), e como é possível também observar no mapa de São Paulo, até 1940 não há tanta dispersão no território, tanto os ricos quanto os pobres se estabeleciam não muito distantes do centro, mas em moradias bem distintas: os ricos em casas muito espaçosas e os pobres em cortiços.

Mas a partir de 1940 até 1980, há um maior distanciamento entre eles, os pobres passam a ser expulsos para regiões mais periféricas da cidade. Os novos bairros que surgem da expansão das áreas habitadas em São Paulo em nada se parecem, em sua forma e acesso à infraestrutura básica, com os bairros centrais. Maricato vai descrever esses novos bairros frutos do processo de especulação que se torna, cada dia, mais intensa:

Para a construção desses bairros não contribuem arquitetos ou engenheiros, tampouco há observância de legislação urbanística ou de quaisquer outras leis, até mesmo para a resolução dos (frequentes) conflitos, para a qual não contribuem advogados, cortes, juízes ou tribunais. Trata-se de uma força de trabalho que não cabe no mercado residencial privado legal, que por sua vez (e por isso mesmo) é altamente especulativo. Trata-se, portanto, de uma força de trabalho barata, segregada e excluída da cidade legal. Assim como vivemos a industrialização dos baixos salários, podemos dizer que vivemos a urbanização dos baixos salários. A melhoria desses bairros é fonte inesgotável do velho clientelismo político: trocam-se por votos a pavimentação de uma rua, a iluminação pública, uma unidade de saúde, uma linha de ônibus etc. (MARICATO, 2013)

Mas a partir de 1990, a cidade deixa para trás um padrão de segregação do tipo centro-periferia. A classe mais alta se dispersa pela cidade, ao mesmo tempo em que a classe pobre também ocupa regiões mais nobres através da construção de favelas. Mas a proximidade entre as classes não significa menor segregação, significa apenas que os mecanismos para separá-las mudaram. Tal mudança pode ser explicada em parte pelo contexto econômico:

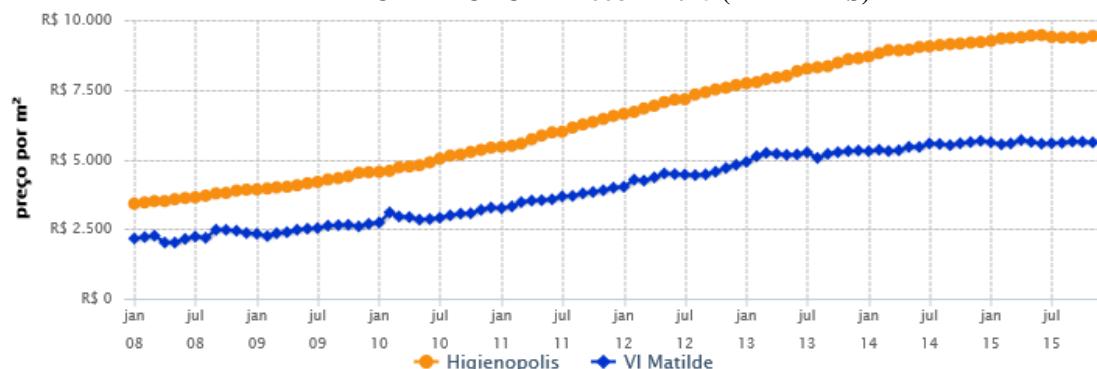
Primeiro, a crise econômica que resultou na “década perdida” de 80, isto é, nos anos de recessão econômica, altas taxas de inflação, desemprego e aumento significativo da pobreza. [...] Desde a década de 40, as classes trabalhadoras vêm construindo suas próprias casas nas periferias urbanas por meio da autoconstrução – compram lotes baratos em áreas distantes da cidade sem infraestrutura nem serviços, frequentemente envolvendo alguma ilegalidade, e passam décadas construindo a casa de seus sonhos. Desta forma, os pobres urbanos se tornaram proprietários e consumidores, construíram suas casas e expandiram a cidade. Entretanto, seus esforços geralmente bem-sucedidos de melhorar a qualidade de vida na periferia por meio da organização de movimentos sociais ocorreram no momento em que a crise econômica começou a negar às novas gerações de trabalhadores a mesma chance de se tornar proprietários, até mesmo nas regiões mais distantes e precárias da cidade. Em consequência, a população mais pobre teve que se mudar para favelas ou cortiços nas áreas centrais da cidade ou para municípios mais afastados da região metropolitana. (CALDEIRA, 1997, p. 156-7)

Outro elemento que explicaria a mudança está associado ao contexto político com o fortalecimento da democracia. Os movimentos sociais que cresceram e ganharam força conseguiram reivindicar mais investimentos para as periferias, que tiveram acesso a mais infraestrutura. Também aconteceu a regularização de muitos lotes que se encontravam em condição ilegal. Com isso, os lotes passaram a ser mais caros e tornaram-se inacessíveis para a população pobre.

Cabe lembrar a mudança das atividades econômicas na cidade de São Paulo, que deixou de ser polo industrial e desenvolveu as atividades do setor financeiro, com o consequente direcionamento dos investimentos para outras regiões da cidade que não o centro, que levou à certa deterioração das antigas áreas industriais no centro, o que facilitou a invasão destas fábricas para o estabelecimento de famílias formando cortiços. A construção de condomínios fechados atraiu a classe média para bairros que antes formavam a periferia. Também cresceu nesses bairros a oferta de empregos decorrente do crescimento do comércio e outros serviços (CALDEIRA, 1997).

Quando comparamos, no Gráfico 5, as curvas de preços de um bairro central com um bairro da Zona Leste, por exemplo, Higienópolis e Vila Matilde, verificamos que ambas seguem uma trajetória muito parecida no período que vai de 2008 a 2015, embora o preço do metro quadrado do primeiro seja quase o dobro do metro quadrado do segundo. O valor médio do metro quadrado em Higienópolis em novembro de 2015 era de R\$ 9.428,00 e da Vila Matilde, R\$ 5.608,00.

**GRÁFICO 5. VARIAÇÃO NO PREÇO DO METRO QUADRADO NO HIGIENÓPOLIS E NA VILA MATILDE PARA O PERÍODO DE 2008 A 2015 (EM REAIS)**

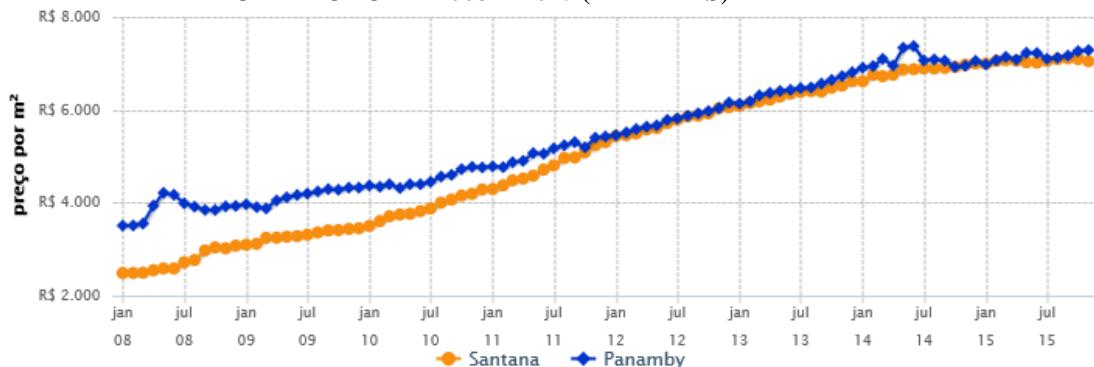


FONTE: ZAP (2015).

Por fim, o aumento da violência é o fator que justifica o novo padrão de segregação. Cresce o número de condomínios fechados cuja proposta é oferecer segurança e lazer sem precisar sair deste. “Com o crescimento da violência, da insegurança e do medo, os cidadãos adotam novas estratégias de proteção, as quais estão modificando a paisagem urbana, os padrões de residência e circulação...” (CALDEIRA, 1997, p. 158).

A dispersão das classes mais ricas para diversas regiões da cidade pode ser verificada quando comparamos, por exemplo, no Gráfico 6 abaixo, preços em dois bairros: um na Zona Norte – Santana (R\$ 7.045,00) e um na Zona Oeste – Panamby (R\$ 7.286,00). O preço médio do metro quadrado em novembro de 2015 de ambos é próximo ao preço médio da Liberdade (R\$ 7.146,00), um bairro do centro, o que demonstra um enobrecimento em áreas que não são centrais.

**GRÁFICO 6. VARIAÇÃO NO PREÇO DO METRO QUADRADO NO PANAMBY E EM SANTANA PARA O PERÍODO DE 2008 A 2015 (EM REAIS)**



FONTE: ZAP (2015).

Como vimos anteriormente, o bairro do Panamby foi constituído com uma estrutura adequada a atender exigências de moradores de classe alta. A construção de condomínios fechados desse tipo e verticalizados se proliferou por toda a cidade. Segundo Caldeira (1997), esses enclaves fortificados com muros têm alterado a forma de segregação, agora, são criados espaços privados para uso coletivo, onde determinadas classes (geralmente classe média e alta) satisfazem as diversas necessidades, como lazer e moradia.

Apesar de terem diversos usos (alguns para moradia, outros para trabalho, lazer ou consumo; alguns mais restritos, outros mais abertos), todos os tipos de enclaves fortificados mantêm as mesmas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para dentro, e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada que põem em prática regras de admissão e exclusão. Mais ainda, os enclaves constituem arranjos muito flexíveis. Em virtude de seu tamanho, das novas tecnologias de comunicação, da nova organização do trabalho e dos sistemas de segurança, os enclaves de escritório e de comércio, por exemplo, concentram tudo de que precisam dentro de um espaço privado e autônomo e podem se localizar em quase qualquer parte, independentemente de seus arredores. (CALDEIRA, 1997, p. 159)

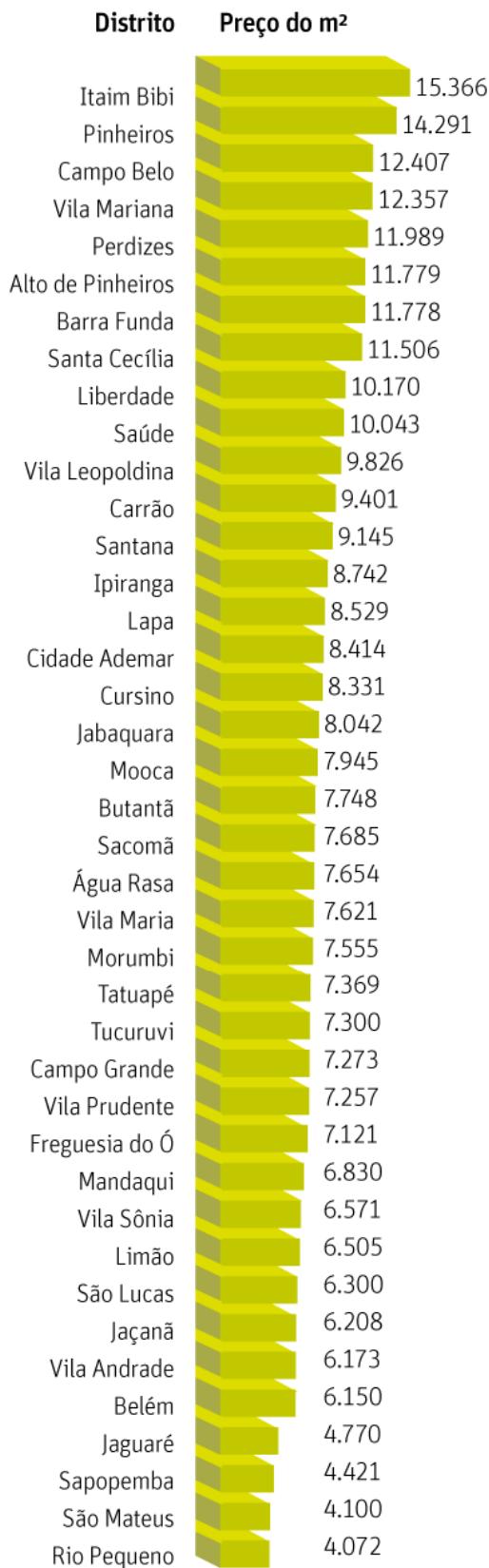
O crescimento dessas construções ofereceu aos escritórios a opção de se instalarem em qualquer lugar. Não precisando estar localizados nas zonas de escritórios e comércio, cresceu o número de empreendimentos comerciais lançados em bairros que compunham a periferia da cidade. Até mesmo por diversas vezes esses podem ser encontrados ao lado de favelas dispersas pela cidade. A existência dessas edificações nos bairros leva a uma valorização do preço do metro quadrado. Na Figura 4 abaixo divulgada na *Folha*<sup>2</sup> (2014), que mostra o preço médio dos lançamentos em 2014 por bairro, podemos identificar que mesmo bairros distantes

<sup>2</sup> Folha de São Paulo: Classificados Folha. 08/06/2014. Daniel Vasques de São Paulo.

do centro têm lançamento de empreendimentos a um preço que pode tornar inviável a aquisição de um imóvel para as camadas mais baixas da população.

Os dados foram divulgados no caderno classificados em junho de 2014 e demonstraram bairro a bairro o valor médio do metro quadrado dos imóveis lançados até então. Embora o presidente da SECOVI-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) tenha dado uma declaração ao jornal que o preço de lançamento tende a ser maior e posteriormente pode ser reduzido, o preço médio do metro quadrado divulgado para a cidade de São Paulo é muito elevado: R\$ 9.191,00.

**FIGURA 4. PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO DOS DISTRITOS COM LANÇAMENTOS 2014**



FONTE: Folha (2014).

Ao longo desse capítulo, pudemos conhecer melhor a cidade de São Paulo, objeto desta pesquisa. Pudemos identificar o grande crescimento populacional e a rápida e desordenada urbanização dessa grande metrópole, que contribuíram para o atual quadro de carência habitacional. Analisamos as transformações que modernizaram a cidade, que passou a contar com alguns serviços e estruturas muito parecidas com as existentes em cidades de países desenvolvidos. Compreendemos melhor do que se trata o processo de gentrificação e como este se manifesta em São Paulo. Por fim, identificamos os mecanismos pelos quais uma grande parcela da população se encontra à margem dessa modernização, em uma cidade ilegal. No próximo capítulo, o último deste estudo, trataremos de demonstrar, com a ajuda de dados empíricos, a gravidade da carência habitacional e como esta evoluiu na cidade de São Paulo.

## CAPÍTULO 3: HABITAÇÃO E O RETRATO DOS DESEQUILÍBRIOS

Esse último capítulo será dedicado ao estudo da unidade habitacional. Quais elementos compõem a moradia e a questão da localização. Traremos um retrato dos problemas habitacionais do município de São Paulo no que se refere às favelas. Apresentaremos também dados referentes aos cortiços e loteamentos irregulares, além da evolução nos números de domicílios vagos. Também iremos analisar as desigualdades entre as subprefeituras. Por fim, iremos expor algumas opiniões críticas quanto às políticas habitacionais adotadas.

### 3.1 Moradia: relevância e escassez

De acordo com Guimarães (2011), ao mesmo tempo em que, devido à sua função social, a unidade habitacional apresenta-se como bem de consumo, no modo de produção capitalista ela tem valor de uso e de troca. Quando construída com a única finalidade de moradia, pelo próprio beneficiário, podemos afirmar que esta cumprirá apenas seu valor de uso, uma vez que aquele que a construiu, seja diretamente ou pela contratação de mão de obra, não tem um interesse imediato de troca daquela moradia. Mas, apesar disso, não se pode dissociar completamente aquela construção do mercado.

Os argumentos para essa afirmação são que, embora a princípio não exista intenção de venda, no longo prazo ela não perde seu valor de uso, assim, é uma mercadoria potencial. Outra questão é que, embora construída para uso próprio, a ocupação em uma localização espacial já confere a ela um valor social que já é reconhecido. Por isso as unidades habitacionais podem assumir função de mercadoria ou não ao longo do tempo. Ainda podem assumir outra função econômica ou social, por serem facilmente convertidas em estabelecimentos comerciais. Dada a importância que tem para a análise, a função de mercadoria potencial que tem a habitação precisa ser enfatizada. Nas palavras de Guimarães (2011, p. 139):

Constata-se que embora a habitação possa ser considerada um bem de uso básico e ser universalmente reconhecida como direito de todos, não é correto dissocia-la da sua função de mercadoria potencial. A construção de uma moradia, mesmo para o próprio uso, do ponto de vista da acumulação de capital, não representa só custo de manutenção da mão de obra, mas riqueza material e capital em potencial, sujeitos a processos sociais de validação. Nesse sentido, a unidade habitacional cumpre a dupla função de bem de uso e riqueza de longo prazo, seja pela durabilidade de suas benfeitorias, seja pelas garantias de acesso ao produto social representado pelo espaço em permanente construção. Como bem de uso, o capitalista não depende da habitação para reproduzir seu capital, esforçando-se ao máximo para subordinar o

trabalhador e suas necessidades básicas às leis férreas da acumulação de capitais. Como elemento do espaço social construído e, assim, capital em potencial, a propriedade da habitação representa um acréscimo potencial ao portfólio do trabalhador, contrariando sua posição social de despossuído.

Com relação a esse posicionamento, temos em oposição o argumento de Oliveira (2003) quando fala das construções de casas feitas pelo próprio trabalhador, em seus dias de folga por intermédio da realização de mutirões. Segundo ele, mesmo que esse bem não possa ser diretamente desapropriado do trabalhador (sem que haja compensação), ele, por ser produzido através de trabalho não remunerado, contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho. Pois a casa irá refletir em uma baixa do custo de reprodução da força de trabalho, o que é bom para o processo de expansão capitalista, cujas bases e dinamismo encontram-se na intensa exploração da força de trabalho.

Guimarães (2011) argumenta que, do ponto de vista da reprodução social, as condições habitacionais só passam a importar quando estas começam a afetar diretamente a produtividade do trabalho e a valorização do capital. Quanto ao seu caráter social, representam certa segurança não só para o indivíduo que constrói, mas para a família e as gerações que seguem. A moradia apresenta, portanto, um conflito por sua função econômica e social, onde estaria o centro do conflito no seu provimento: “Essa dupla referência econômica e social do papel e da função da moradia coloca-a no centro do conflito entre os rendimentos do trabalho e as necessidades de acumulação do capital, elemento basilar do conflito distributivo que faz da provisão habitacional uma questão política” (GUIMARÃES, 2011, p. 140).

O setor imobiliário, para o qual a produção de moradias se faz para troca, tem como característica a necessidade de grandes volumes de capital de giro, o que faz com que este necessite de financiamento. Também do lado da demanda, esse setor precisa de financiamento na comercialização das unidades habitacionais. O capitalista que constrói moradia para a venda precisa efetuar investimentos em compra de materiais, contratação de força de trabalho, adequação às inovações tecnológicas e compra do terreno para a construção, o que faz com que este recorra frequentemente ao financiamento. E é justamente dessa necessidade de financiamento que irá se estabelecer a relação com o capital financeiro (BOTELHO, 2005).

Uma vez compreendido o importante papel do processo de urbanização para a acumulação de capital, devemos agora analisar especificamente a unidade habitacional, explorar a relação desta com o solo e as características que ela assume no capitalismo. Guimarães (2011) desenvolve sua análise a respeito da moradia urbana de forma distinta da

discussão polarizada realizada por aqueles que assumem a visão de Engels (2015) e os que propõem soluções para o setor habitacional sem considerar suas inter-relações.

Friedrich Engels (2015) escreveu sobre o problema da escassez de moradia observando as metrópoles modernas da Europa do século XIX. Para ele, esse problema estava diretamente ligado ao modo de produção capitalista. O problema não reside diretamente no processo de espoliação do trabalhador pela classe dominante, a capitalista, mas sim no processo de apropriação da mais-valia extraída no processo produtivo. Para o autor, o problema está no processo de repartição da mais-valia através da compra e venda, em que frequentemente o vendedor que atua no comércio das metrópoles pratica com o comprador o logro, cobrando deste um valor artificial e superior ao valor de fato, o que é uma prática necessária à sobrevivência dos vendedores. Essa prática atinge mais duramente as classes mais pobres, mas atinge também as mais ricas, não é exclusiva ao trabalhador, que ainda pode receber certa compensação no salário. O que acontece no comércio de mercadorias em geral acontece também no caso das moradias.

O mesmo ocorre com a escassez de moradias. A expansão das metrópoles modernas confere ao terreno situado em certas áreas, especialmente nas mais centrais, um valor artificial, que com frequência aumenta de forma colossal; os prédios construídos nelas, em vez de elevar esse valor, acabam pressionando-o para baixo, porque não correspondem mais às novas condições; eles são demolidos e outros são construídos em seu lugar. Isso acontece sobretudo com moradias de trabalhadores localizadas no centro, cujo aluguel, por mais superlotadas que estejam as casas, jamais ou só muito lentamente teria como ultrapassar certo valor máximo. Elas são demolidas e, em seu lugar, constroem-se lojas, depósitos de mercadorias, prédios públicos. [...] O resultado é que os trabalhadores são empurrados do centro das cidades para a periferia, as moradias dos trabalhadores e, de modo geral, as moradias menores se tornam raras e caras e muitas vezes nem podem ser adquiridas, porque nessas condições a indústria da construção civil, para qual as moradias mais caras representam um campo de especulação muito mais atrativo, apenas excepcionalmente construirá moradias para trabalhadores. (ENGELS, 2015, p. 39-40)

No aluguel de casas, as relações não se dão como na produção, entre trabalhador e capitalista e, sim, entre locador e locatário. Mesmo quando o locatário é um trabalhador, esse se apresenta como “homem de posses”. Não é gerado valor na transação, o que ocorre como numa transação de qualquer mercadoria comum, é apenas transferência de valor já gerado. O trabalhador é sempre enganado em relação ao produto do seu trabalho, o locatário é enganado apenas quando paga pela moradia, acima do seu valor. A transação segue as leis econômicas de venda de mercadorias e, em especial, de venda de mercadoria de posse fundiária, incluindo no cálculo, respectivamente, os custos de construção e manutenção da casa e o valor do terreno considerando sua localização.

Para resolver o problema da moradia, Engels (2015) descarta a possibilidade de que os aluguéis sejam convertidos em parcelas para pagamento da casa, pois, isso levaria à criação de uma série de pequenos proprietários de terra que posteriormente seriam um entrave à revolução urbana. A possibilidade de que o problema fosse resolvido por um equilíbrio do mercado entre oferta e demanda também é descartada pelo autor. A saída só é avistada por ele numa condição política em que o proletariado assumisse o poder e realizasse a expropriação das moradias já existentes, uma vez que o número dessas moradias era praticamente suficiente para resolver o problema dos sem-teto ou daqueles que se encontrassem em condições precárias, amontoados. Também segundo ele, não seria possível remediar o problema da moradia realizando melhorias nas condições das casas. A escassez de moradia é apresentada como intrínseca ao capitalismo:

[...] sem escassez de moradia não há como subsistir uma sociedade na qual a grande massa trabalhadora depende exclusivamente do salário e, portanto, da soma de mantimentos necessária para garantir sua existência e reprodução; na qual melhoramentos contínuos da maquinaria etc. deixam massas de trabalhadores; na qual violentas oscilações industriais recorrentes, condicionam a existência de um numeroso exército industrial de reserva de trabalhadores desocupados, por um lado, e, por outro, jogam temporariamente na rua uma grande massa de trabalhadores; na qual grandes massas de trabalhadores são concentradas nas metrópoles, e isso mais rapidamente do que, nas condições vigentes, surgem moradias para eles; na qual, portanto, encontram-se necessariamente locatários até para os chiqueiros mais infames; na qual, por fim, o dono da casa na qualidade de capitalista, não tem só o direito, mas também de certo modo, em virtude da concorrência, o dever de obter por sua casa, sem nenhum escrúpulo, os aluguéis mais altos possíveis. (ENGELS, 2015, p. 71)

Também o Estado, de acordo com Engels (2015), seria incapaz de resolver os problemas da escassez de moradia provendo mudanças de lei para dar mais liberdade à construção civil, fiscalizando as condições das moradias ou até mesmo construindo e concedendo empréstimos. O Estado não seria nada além de um poder que representa as classes que possuem terra ou meios de produção. Portanto esse, ao refletir os interesses individuais de capitalistas, não tratará de resolver o problema da falta de moradia. A única via possível seria, então, através de uma revolução pela qual o proletariado assumisse o poder.

Contrário a essa argumentação, Guimarães (2011) se propõe a discutir um arcabouço de políticas públicas que viabilizem solucionar o problema da moradia e que não impliquem necessariamente na superação da atual ordem social, sendo possível, não através do mercado, mas, com vontade e política social, que se resolva o problema mesmo no modo de produção capitalista. O argumento por ele desenvolvido é que a acumulação em escala ampliada, embora se aproveite da apropriação privada do espaço social e da expropriação dos

trabalhadores, não depende da existência de uma carência habitacional para se reproduzir. O sucesso das políticas, porém, dependerá de que elas sejam capazes de negar a própria lógica do modo de produção capitalista que seria a apropriação privada do produto social. Mas antes que sejam postos os desafios das políticas públicas para a habitação, se faz necessária a compreensão dos elementos que compõem a unidade habitacional.

O primeiro elemento por ele investigado é o solo, base sobre a qual se fará a construção, sem o qual não é possível que se realize a habitação. Mais do que uma relação técnica, é necessário considerar que as leis que determinam o uso e apropriação do solo são definidas de acordo com o modo de produção. Nas palavras do autor, o solo deve ser compreendido “como o *locus* de manifestação das relações sociais e particularmente, como base das relações econômicas de reprodução das condições materiais de riqueza” (GUIMARÃES, 2011, p. 35). Há, portanto, distintos interesses de ocupação do solo, que não necessariamente a construção de moradias. O solo não pode ser conceituado como mercadoria, uma vez que é imóvel e que não é fruto do trabalho, embora possa ser transformado através da ação humana, e seu valor econômico provém das relações técnicas e sociais de produção. Embora a unidade habitacional seja mercadoria, isoladamente o solo não o é.

Uma vez assumido o solo como local de manifestação das relações sociais, para compreensão do seu papel no capitalismo, ele deve ser assumido como relação espacial. “Ou seja, a importância relativa de cada solo terreno está relacionada às condições sociais da sua localização espacial” (GUIMARÃES, 2011, p. 46). Mas há uma distinção a ser considerada entre o solo e a localização. Aquele que possui a propriedade privada de uma unidade habitacional possui direito sobre o terreno e os investimentos fixos efetuados para construção, o usufruto que a localização dá ao produto social não representa um benefício permanente, mas sim dependente de condições sócio-históricas.

O segundo elemento a ser analisado então é a localização espacial, esta entendida como produto das relações sociais. Guimarães (2011) opta por realizar uma análise objetiva da localização espacial, apesar das avaliações subjetivas de cada agente quanto às decisões localizacionais.

Assim, embora as mudanças nos requisitos localizacionais das firmas e dos agentes sejam dados objetivos, como a própria intervenção direta e indireta do Estado, o erro é avaliar-as a partir do particular e não do social. O que precisa ser entendido é que o ambiente social construído é um dado concreto da realidade, ainda que sua avaliação pelos indivíduos represente um elemento de subjetividade. Neste caso, essa proposta de interpretação vai na direção da análise objetiva da realidade espacial produzida socialmente, ao invés da subjetividade dos múltiplos interesses e formas de

apropriação privada da mesma. [...] Esse conjunto de atributos, que moldam a paisagem urbana, formam o espaço construído socialmente, independente de sua real utilização ou apropriação pelos interesses particulares. (GUIMARÃES, 2011, p. 71-2)

O que se desdobra como problemática para a questão da escassez de moradia é que, antes mesmo que esta seja concretizada como unidade habitacional, os elementos do solo e da localização descritos anteriormente já são motivos de disputa e, consequentemente, de segregação no espaço urbano. Como mercadoria, além do consumo a moradia atende a necessidades mais básicas como proteção e abrigo, mas essas necessidades também podem sofrer mudanças ao longo do tempo, acrescentando-se, por exemplo, o atendimento ao lazer e ao conforto. Além do consumo da própria moradia, uma vez estabelecido, é dentro dela que se realiza o consumo de muitas outras mercadorias. Assim, a produção de moradias se faz muito importante para o processo de acumulação, desde todo o consumo de insumos para edificação desta, até tudo que dentro dela é consumido.

Para Guimarães (2011), a moradia pode ser compreendida em três funções básicas: como bem de consumo para atendimento de necessidades; uma mercadoria do circuito de reprodução e valorização do capital; e unidade espacial sobre a qual estão interesses de produção e apropriação do espaço. São três os elementos que, articulados, resultarão na produção da moradia. O primeiro deles é o terreno, a localização espacial do imóvel é uma apropriação privada do produto social, uma vez que a formação daquele espaço está subordinada às condições sociais de formação do mesmo. O segundo, os materiais necessários à produção e o terceiro, a força de trabalho. A partir desses três elementos é que se desenvolvem estratégias para a realização da mais-valia (CASTELLS, 1983).

Dentre os três, será a localização espacial o elemento mais relevante para compreensão da contradição central presente na produção de moradias na economia capitalista. Como descrito por Guimarães (2011), o valor da casa não é determinado somente pela sua metragem, mas também por todos os benefícios resultantes da produção social como infraestrutura básica de saneamento, transportes, serviços de telecomunicação, vagas de empregos, acesso às instituições de educação e saúde, entre outros. Em suas próprias palavras:

Embora o bem cumpra uma função indivisível (necessário por toda a vida) e seja insubstituível, implicando uma necessidade universal para o conjunto da população, nem todos podem pagar por ele e parte da demanda social não efetiva uma demanda econômica. Mais do que isto, como parte da composição do bem é formada pela localização espacial e esta representa capital social, o acesso à moradia urbana representa uma forma de apropriação do produto social e, portanto, contradição da distribuição da riqueza. Ou seja, mesmo como simples bem de uso supridor das necessidades vitais ou como mercadoria que participa do circuito da reprodução do

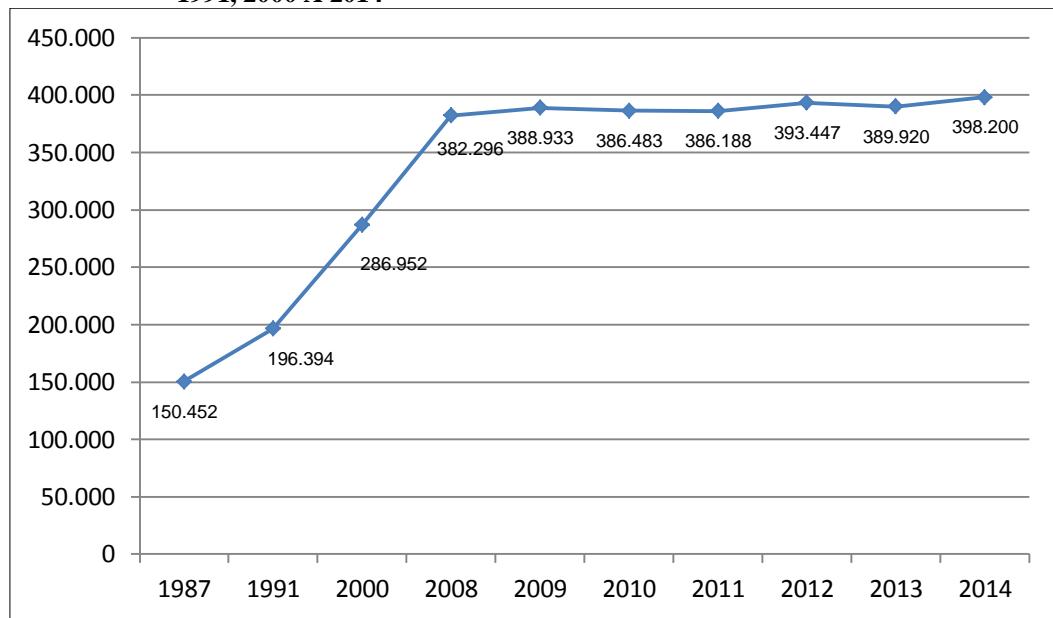
capital, o fato da unidade habitacional ocupar uma fração do solo urbano torna-a diretamente subordinada às condições sociais de formação desse espaço. (GUIMARÃES, 2011, p. 132)

Para Lefebvre (2009), quando se propõe uma reforma urbana, o que se coloca em xeque são as estruturas e relações existentes na sociedade. Portanto, a via para alcançar uma reforma seria revolucionária contra a ordem estabelecida. A definição de alguns direitos concretos, como é o caso do direito à moradia após períodos de luta pela democracia, se faz através da pressão exercida pelas classes operárias para que estes sejam reconhecidos. No Brasil, o direito à moradia é garantido na Constituição Brasileira de 1988 conforme descrito no artigo 6º do capítulo II: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 1988). Mas o que se observa na cidade de São Paulo é que o direito definido pela Constituição ainda está muito longe de ser alcançado. Nas próximas seções, veremos os problemas habitacionais que enfrenta a cidade de São Paulo, apesar de toda sua modernização.

### **3.2 Favelas: análise do perfil e evolução**

Além dos bairros extremamente desestruturados, as favelas se multiplicam no município de São Paulo. As favelas são formadas por construções geralmente muito precárias e irregulares, em locais também irregulares e inadequados, sujeitos a risco de deslizamento ou desmoronamento. Geralmente falta infraestrutura e a renda dos moradores é baixa. O aumento da população que reside em favela tem sido um dos indicadores que apontam para uma piora nas condições de vida na metrópole. Iremos explanar sobre a evolução destas desde 1987, com base nos dados disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo, cuja fonte é a SEHAB (2015). Os dados são estimados, pois há dificuldade quanto à definição do que deve ser considerado como favela (MARQUES; TORRES & SARAIVA, 2003). Segundo os dados de 1987 a 2008, apresentados a seguir no Gráfico 7, a variação do número de domicílios em favela foi de 154,10%. A partir de 2008, é possível identificar uma redução no ritmo de crescimento do número de favelas. Em alguns anos, 2010, 2011 e 2013, até houve redução. As estimativas para 2015 também indicam uma redução para 386.119 domicílios em favelas.

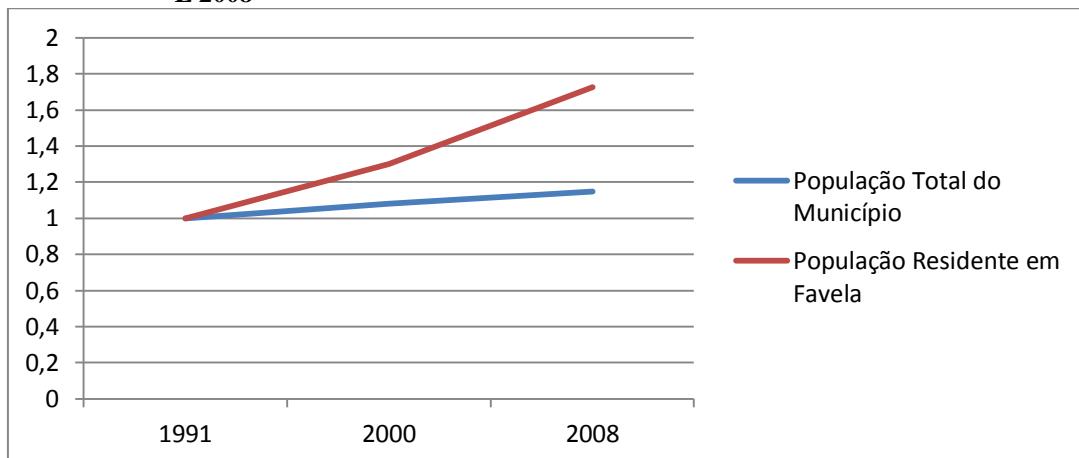
**GRÁFICO 7. ESTIMATIVAS DE DOMICÍLIOS EM FAVELAS MUNICÍPIO DE SÃO PAULO 1987, 1991, 2000 A 2014**



FONTE: SEHAB (2015), elaboração: o autor.

Estudos do Observatório do Cidadão (NOSSA SÃO PAULO, 2015) apontam os percentuais de domicílios em favelas comparados ao total de domicílios no município entre 2007 e 2011: em 2007, os domicílios em favelas representavam 12,67% do total, em 2008, representavam 12,65%, em 2009, eram 12,80%, em 2010, verifica-se queda no percentual para 10,81% e, em 2011, uma pequena queda para 10,80%. Quanto à população residente em favela, os dados estão disponíveis para os anos de 1991 a 2008. Comparamos o crescimento da população em favela com a população total do município. Para facilitar a comparação dos números e melhorar a visualização no Gráfico 8 apresentado a seguir, igualamos a base de números da população tanto residente em favelas quanto a população total no ano de 1991 a um e verificamos a variação a partir daí. É possível verificar que o número de pessoas em favela cresce mais rapidamente que o total da população. O número da população total utilizada para o ano de 2008 foi apurado com base em uma variação média da população do município divulgada pelo IBGE entre 2000 e 2010, proporcional a oito anos.

**GRÁFICO 8: VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO EM FAZELA E DA POPULAÇÃO TOTAL ENTRE 1991 E 2008**



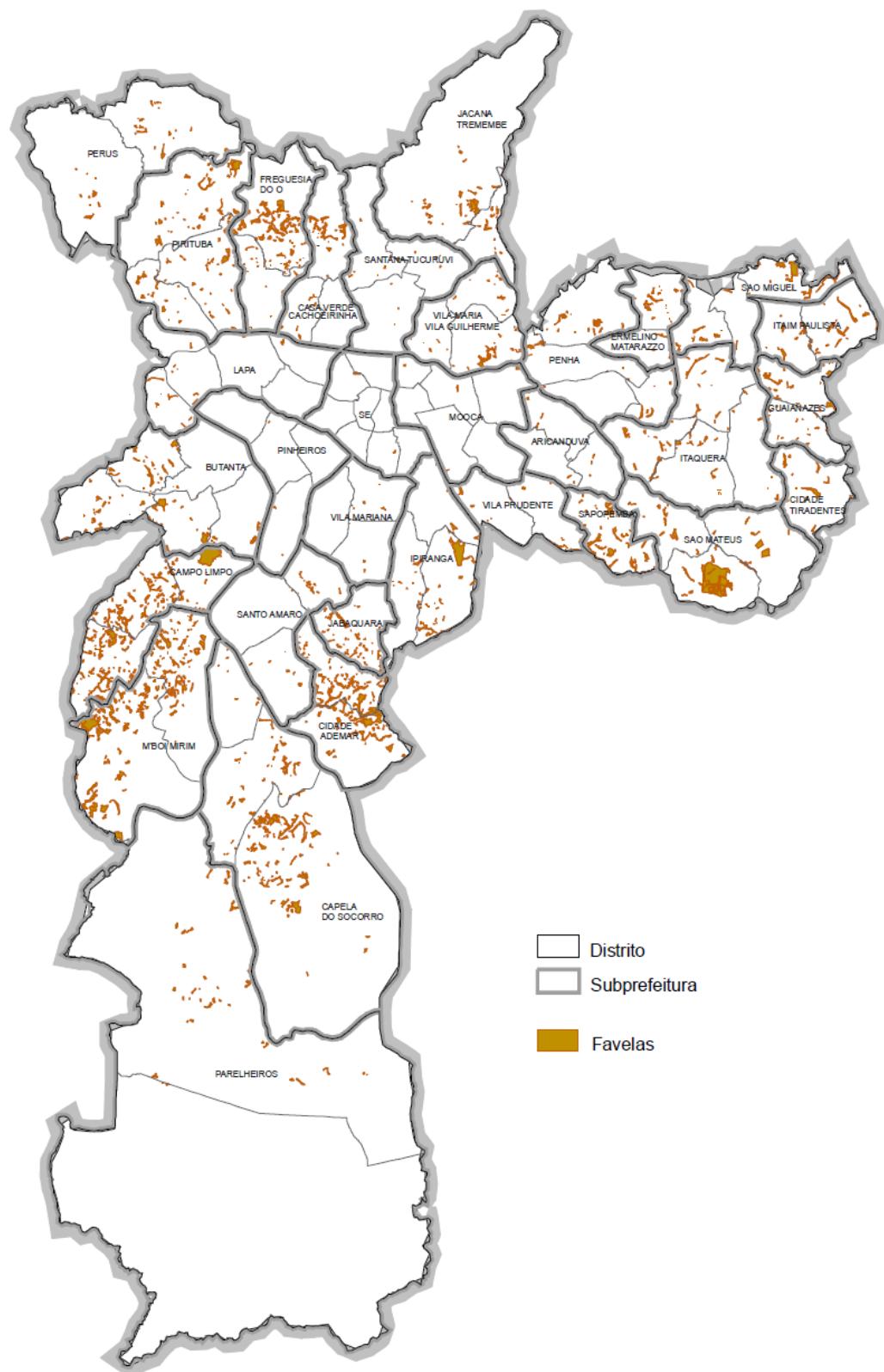
FONTE: IBGE, Censo 1991, 2000 e 2010 e SMDU (2015); Elaboração: o autor.

Com relação ao número de favelas entre 2000 e 2014, houve uma redução do número total. No ano 2000, havia 2.018 favelas no município; em 2014, esse número caiu para 1.668. Em 2000, a subprefeitura que concentrava o maior número de favelas era a prefeitura do M'Boi Mirim, com 272 favelas, o que representava 13,48% do total de favelas; já a subprefeitura com o menor número de favelas era a da Sé, com 2 favelas, o que representava apenas 0,1% do total. As cinco subprefeituras com o maior número de favelas somavam juntas 40,22% do total, são elas: M'Boi Mirim, Campo Limpo, Capela do Socorro, Cidade Ademar e Pirituba.

Em 2014, a subprefeitura que concentrava o maior número de favelas era a prefeitura do Campo Limpo, com 173 favelas, representando 10,37% do total e a subprefeitura com o menor número de favelas era a da Sé, com 2 favelas, representando 0,12% do total. As cinco subprefeituras com o maior número de favelas somavam juntas 40,99% do total, são elas: M'Boi Mirim, Campo Limpo, Capela do Socorro, Cidade Ademar e Freguesia/Brasilândia. Comparando os anos de 2000 e 2014, na soma das cinco subprefeituras com maior concentração de favelas, verificamos que a variação no percentual é muito pequena. A subprefeitura que aparecia em quinto lugar em 2000, Pirituba, caiu para sexto com pouca diferença da que estava em sexto e subiu para quinto em 2014 a Freguesia/Brasilândia.

Através da Figura 5, podemos visualizar como se dá geograficamente a distribuição das favelas no território do município de São Paulo. Verifica-se maior concentração de favelas na Zona Leste e Zona Sul, mas existem subprefeituras da Zona Oeste que também têm alta concentração, como é o caso de Pirituba. Na Zona Norte, a concentração é um pouco menor que nas demais e no centro quase não se verificam favelas:

FIGURA 5. DISTRIBUIÇÃO DAS FAVELAS MUNICÍPIO DE SÃO PAULO 2014



FONTE: Infocidade (2015)

Mike Davis (2006), ao analisar a urbanização, verifica que, desde 1950, as cidades absorveram praticamente dois terços da explosão populacional. Especialmente ao olhar para os dados dos países do Terceiro Mundo, vê-se a espantosa velocidade com que a população das grandes cidades cresceu. Segundo dados do IBGE, São Paulo, que em 1950 tinha 2.151.313 de habitantes, em 2010 já possuía 11.253.503 e as estimativas são de que em 2015 chegue a 11.967.825. Segundo *UN-Habitat Urban Indicators*, Buenos Aires foi de 4,6 milhões a 12,6 milhões e Lima de 0,6 milhões a 8,2 milhões no mesmo período. Esse crescimento acontece quase sempre sem planejamento, quando há algum planejamento, não é relevante. Para Davis (2006, p. 18), “o preço dessa nova ordem urbana será a desigualdade cada vez maior, tanto dentro das cidades de diferentes tamanhos e especializações econômicas quanto entre elas”.

O processo de urbanização desordenada, que expulsa a população mais pobre para locais totalmente desprovidos de infraestrutura básica, pode ter diferentes estopins em cada cidade, mas é resultado da dinâmica econômica do modo de produção capitalista. Na discussão da problemática habitacional, podemos elencar três aspectos dessa dinâmica, já discutidos ao longo do trabalho: o primeiro, a propriedade privada, o segundo, ligado ao primeiro, refere-se ao acesso à moradia e, logo, à questão salarial, e o último, a divisão social do trabalho (BERNARDELLI; LOCATEL & BARBUDO, 2003).

No caso de Buenos Aires, as favelas, chamadas lá de “vilas da miséria”, embora presentes em diversas regiões da metrópole, se concentram principalmente na região sul, onde há maior exposição às inundações por ser baixa e onde estão presentes os “cemitérios industriais”, com um grande número de frigoríficos desativados. Em 1970, o Regime Militar efetuou uma “higienização” na capital, o que fez com que os pobres também se mudassem para municípios vizinhos, na região metropolitana de Buenos Aires (BERNARDELLI; LOCATEL & BARBUDO, 2003).

Lima, no Peru, também passou por intensa ampliação da mancha urbana. As chamadas “jovens comunidades”, ocupações coletivas de construções precárias, se multiplicam e são integradas como parte do processo de urbanização. Elas eram, a princípio, formadas por migrantes pobres que desciam do Vale do Huaycán para buscar refúgio na capital. O estopim da formação das favelas foi o crescimento de guerrilha que se espalhou. A princípio, essas se instalavam em periferias mais próximas ao centro, depois foram se espalhando até o vale. Entre 1960 e 1980, a prefeitura traçou um plano de desenvolvimento no qual prescrevia as estruturas que eram construídas pelos próprios moradores e fornecia a eles o acesso à eletricidade, água e transporte. Mas a partir do início dos anos de 1990, as políticas

neoliberais substituíram essa parceria por um processo de privatização em cadeia. A partir de então, a especulação passou a chegar nas terras que abrigariam as “jovens comunidades” antes mesmo dos habitantes, que agora são obrigados a se distanciar ainda mais do centro de Lima e do acesso aos serviços básicos (RUSH, 2013).

Como foi possível observar nos dados, houve significativo aumento das favelas em São Paulo a partir da década de 1980. Mike Davis (2006) vai associar importantes fatores econômicos ao processo de urbanização no Terceiro Mundo. Ele inicia pelo fechamento maciço, nessa década, de fábricas em cidades industriais do hemisfério sul, como era o caso de São Paulo, apontando para certo desligamento entre a urbanização e a industrialização. Disso decorre que, em alguns casos, o tamanho da economia de uma cidade pode ter pouca relação com o tamanho da população. São Paulo, por exemplo, em um *ranking* desenvolvido pelo autor, aparece entre as dez maiores cidades por população, mas não aparece entre as dez maiores por PIB. A essa urbanização sem crescimento, o autor atribui as políticas adotadas pelos países:

“[...] a urbanização sem crescimento, como vemos adiante, é mais obviamente herança de uma conjuntura política global – a crise mundial da dívida externa do final da década de 70 e a subsequente reestruturação das economias do Terceiro Mundo sob a liderança do FMI nos anos 1980 – do que uma lei férrea do progresso da tecnologia. (DAVIS, 2006, p. 23)

Mesmo nas difíceis décadas de 1980 e 1990, ocorreu em cidades como São Paulo uma forte urbanização sem indústria. O que se encontra no Terceiro Mundo é decorrente de sua inserção no comércio internacional, o campo com produção intensiva em capital, onde o agronegócio usa técnicas avançadas na produção e colheita, e cidades que passaram por desindustrialização, fazendo com que, apesar da redução das ofertas de emprego nas cidades, o êxodo em direção a elas aumentasse. Daí a urbanização recente pode ser compreendida como fruto da reprodução da pobreza (DAVIS, 2006).

Maricato (2006) irá afirmar que, no caso do Brasil, a segregação e a pobreza são estruturais, logo, não se pode atribuir total responsabilidade dessas à globalização e às políticas neoliberais, mas houve mudança na velocidade e intensidade com que a pobreza cresceu. Os dados apresentados pela autora, que foram retirados da SEHAB, apontam que a população morando em favelas na cidade de São Paulo passou de 1,2%, em 1970, para 11% em 2005.

As favelas são uma expressão da pobreza e da pouca efetividade das políticas públicas habitacionais. Muitas dessas favelas são estabelecidas em locais inadequados à construção

(MARQUES & SARAIVA, 2007). Segundo dados do Censo Demográfico 2010 para Aglomerados Subnormais realizado pelo IBGE (2015), existem no município de São Paulo 87.846 domicílios localizados à margem de córregos, rios ou lagos/lagoas, 6.224 domicílios sobre rios, córregos ou lagoas, 8.646 localizados em unidades de conservação, 1.176 domicílios em áreas de aterros sanitários, lixões e outras áreas contaminadas, 2.634 localizados em faixa de domínio de rodovias, 3.349 domicílios em faixa de domínio de ferrovias, 324 em faixa de domínio de gasodutos e oleodutos, 4.337 domicílios em faixa de domínio de linhas de transmissão de alta tensão, 67.824 em encostas, 78.460 localizados em colinas suaves.

Além dos problemas relacionados à localização, o acesso a serviços básicos de infraestrutura costuma ser difícil. O levantamento efetuado por Marques e Saraiva (2007) indicou que, no ano de 1991, 89,7% dos domicílios em favelas tinham acesso à água encanada, no ano 2000, esse percentual evoluiu para 96%. No Censo Demográfico de 2010, 97,76% dos domicílios em favelas tinham acesso à água encanada. Com relação à coleta de lixo, em 1991, 63,3% dos domicílios tinham acesso, em 2000, esse percentual já havia evoluído para 82% e, de acordo com o censo de 2010, o acesso à coleta de lixo alcançou quase todos os domicílios: 98,92%.

O acesso à coleta de esgoto é o item de infraestrutura mais problemático nas favelas. Em 1991, apenas 25,1% dos domicílios em favelas tinham acesso à rede de esgoto. No ano 2000, embora tenha melhorado bastante, pois o percentual de domicílios com acesso à coleta de esgoto quase dobrou, ele ainda não atingiu nem metade do total de domicílios, ficando em 49,2%. Em 2010, o percentual continuou evoluindo: passou para 67,38% total de domicílios em favela. Sobre os demais domicílios, 2,64% utilizam fossa séptica, 2,24% descartam o esgoto em fossa rudimentar, 6,46% dos domicílios utilizam valas para o descarte do esgoto, 17,91% descartam em rios e lagos, 3,26% utilizam outras formas para descarte do esgoto e 0,12% sequer tinham banheiro ou sanitário.

De modo geral, no que se refere à infraestrutura, nas duas últimas décadas, as condições daqueles que moram em favelas melhoraram progressivamente. Essa melhoria também foi identificada pelos autores Marques e Saraiva (2007) quanto ao rendimento dos chefes dos domicílios. O percentual daqueles que ganham de zero a três salários mínimos reduziu-se de 77,9% para 73,2% entre 1991 e 2000. O percentual daqueles que ganham de três a cinco salários mínimos cresceu, passando de 15,7% para 18% no período, percentuais muito próximos aos percentuais de distribuição para essa faixa de renda no município de São Paulo como um todo, que se manteve estável em 17,9% ao longo do período. O percentual

daqueles que ganham de cinco a dez salários mínimos também cresceu de 5,6% para 7,6% entre 1991 e 2000. E para os que ganham de dez a vinte salários mínimos, o percentual passou de 0,6% para 0,9% no período. No município de São Paulo como um todo, esse percentual variou de 11,4% para 11,6%.

Mas o que os autores identificaram é que essa melhora na situação dos que moram em favelas não foi uniforme para todas as favelas. Para tal conclusão, eles separaram as favelas em cinco tipos: as favelas do tipo 1 são aquelas com piores condições sociais de infraestrutura e cuja renda do chefe é a mais baixa de todos os grupos; as favelas do tipo 2 têm uma infraestrutura um pouco melhor, mas o esgotamento ainda é dos piores índices, as condições sociais são um pouco melhores que as do grupo anterior; as favelas do tipo 3 têm ótima infraestrutura, mas as condições sociais são precárias; as favelas do tipo 4 contam com infraestrutura e condições sociais boas; por fim, as favelas do tipo 5 contam com melhores condições sociais e de infraestrutura e a renda do chefe de família é a maior comparada aos dos outros grupos.

De acordo com a pesquisa realizada pelos autores, há bastante variedade nas condições das favelas no município de São Paulo. As favelas que se encontram classificadas como tipo 1 representam 20,8% do total de favelas pesquisado. As favelas classificadas como tipo 2 totalizam 28,8%. Juntos, os dois grupos de favelas que se encontram em piores condições representam quase metade do total. As classificadas como tipo 3, uma condição mediana, atingem 21,4% do total. O percentual de favelas que se encontram classificadas como tipo 4 representa 25,7% e, as com as melhores condições, somam apenas 3,3% do total pesquisado.

Nesse mesmo estudo, Marques e Saraiva (2007) pesquisaram também outras favelas nos demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo e encontraram uma distribuição com maior número de favelas classificadas como tipo 3, 4 e 5, ou seja, classificadas com melhores condições. Na classificação tipo 1, aquela com as favelas em piores condições, encontram-se 14,9% do total. Na classificação tipo 2, foi registrada uma participação de 25,8% do total pesquisado. Na classificação média, tipo 3, estão 30,8% do total. Na classificação 4, a segunda melhor, estavam 25,7% do total. E, por fim, as favelas com a melhor classificação quanto às condições sociais e de infraestrutura representam, na Região Metropolitana, 6,7% do total.

A partir dos dados apresentados, podemos ver que, apesar de alguns avanços alcançados, encontramos esse tipo de moradia precária estabelecida em áreas ilegais e que representam mais de 10% do total de domicílios no município. Muitos deles se encontram em locais com risco de deslizamento, às margens de rios e em áreas de mananciais, o que piora os

problemas de contaminação. Embora o acesso à água tratada e à coleta de lixo tenham melhorado, o tratamento correto do esgoto ainda é um grande problema.

Na próxima seção, veremos um pouco mais dos desafios que a cidade precisa enfrentar no que tange aos problemas habitacionais. Uma avaliação das desigualdades que assolam uma cidade que se modernizou, mas deixou à margem parte de sua população, negando-lhe acesso à moradia digna.

### **3.3 Desafios: persistentes desigualdades**

Como vimos ao longo deste trabalho, a cidade já experimentava um grande crescimento populacional desde a década de 1940 e a autoconstrução já era uma prática. Mas a partir da década de 1980, os problemas gerados pela crise econômica e o fortalecimento das políticas neoliberais não só aceleraram o crescimento das periferias no município da metrópole, como também modificaram a dinâmica centro-periferia. A impossibilidade para muitos de comprar lotes, até mesmo em regiões distantes do centro, aumentou o número de favelas entre bairros nobres e também aumentou a ocupação em cortiços no centro da cidade. Uma foto tornou-se emblemática nesse novo desenho da cidade, apresentada a seguir na Figura 6, as varandas de prédios do Morumbi, voltados para Paraisópolis (GOHN, 2010; CALDEIRA, 1997):

**FIGURA 6. OS PRÉDIOS RESIDENCIAIS DE ALTO PADRÃO E A FAELA DE PARAISÓPOLIS**



FONTE: Gohn (2010). Foto: Tuca Vieira.

A partir de uma ferramenta disponibilizada no Observatório Cidadão (NOSSA SÃO PAULO, 2015), que permite a comparação entre os distritos quanto ao percentual de favelas existentes, é possível avaliar a desigualdade entre eles. Ao compararmos o primeiro ano para o qual foram disponibilizados dados, 2007, e o último ano disponível, 2011, é possível identificar piora na classificação de várias subprefeituras: Capela do Socorro, Jabaquara, Ipiranga, Cidade Tiradentes, Itaim Paulista, Jaçanã/Tremembé, Casa Verde/Cachoeirinha e Freguesia/Brasilândia, ao passo que a melhora de classificação foi registrada apenas em Santo Amaro.

Essa classificação é realizada de acordo com os percentuais que representam os domicílios em favelas comparados ao total de domicílios em cada subprefeitura. Para classificação, os percentuais por subprefeitura são comparados com o percentual que o total de domicílios em favelas representa frente ao total de município. Em 2011, os domicílios em favelas representavam 10,8% comparados ao total de domicílios do município. Esse percentual é melhor que o registrado em 2007, que foi de 12,67%.

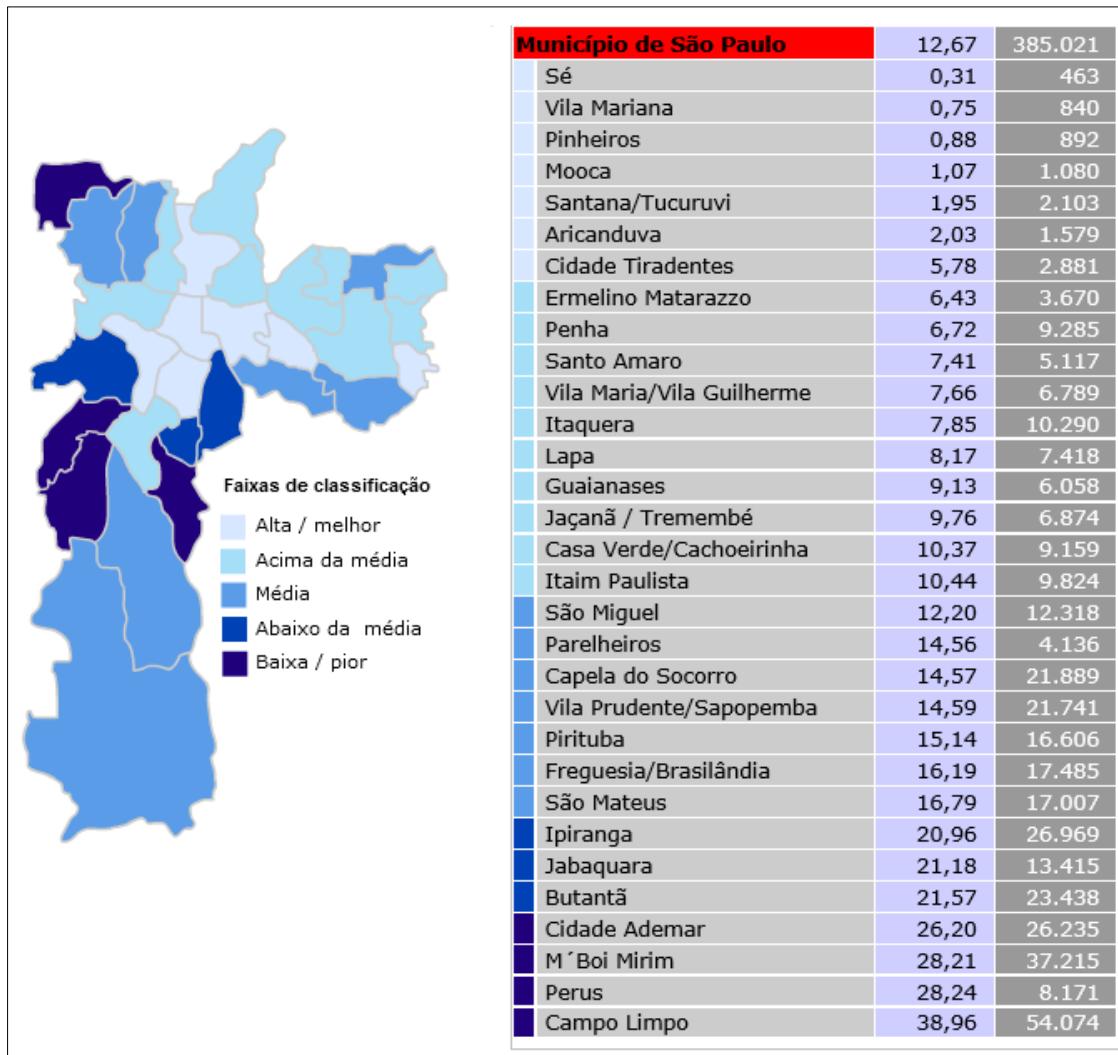
O Observatório Cidadão (NOSSA SÃO PAULO, 2015) também apresenta um fator de desigualdade entre as subprefeituras. Ele mede quantas vezes o percentual de domicílios em favelas da subprefeitura em pior condição é maior que o da subprefeitura em melhor

condição. Os dois extremos para o ano de 2007 foram: a subprefeitura do Campo Limpo com a pior condição com 38,96% dos domicílios em favelas e a melhor foi a Sé, com 0,31% dos domicílios em favelas, um fator de desigualdade para esse ano foi de 125,68.

No ano de 2011, a subprefeitura com a melhor classificação foi Pinheiros, com apenas 0,25% dos domicílios em favelas, um percentual melhor que a primeira colocada de 2007. No outro extremo, a pior classificação continuou sendo a do Campo Limpo, mas também com um percentual menor que em 2007, 30,75%. O fator de desigualdade para o ano de 2011 foi de 123.

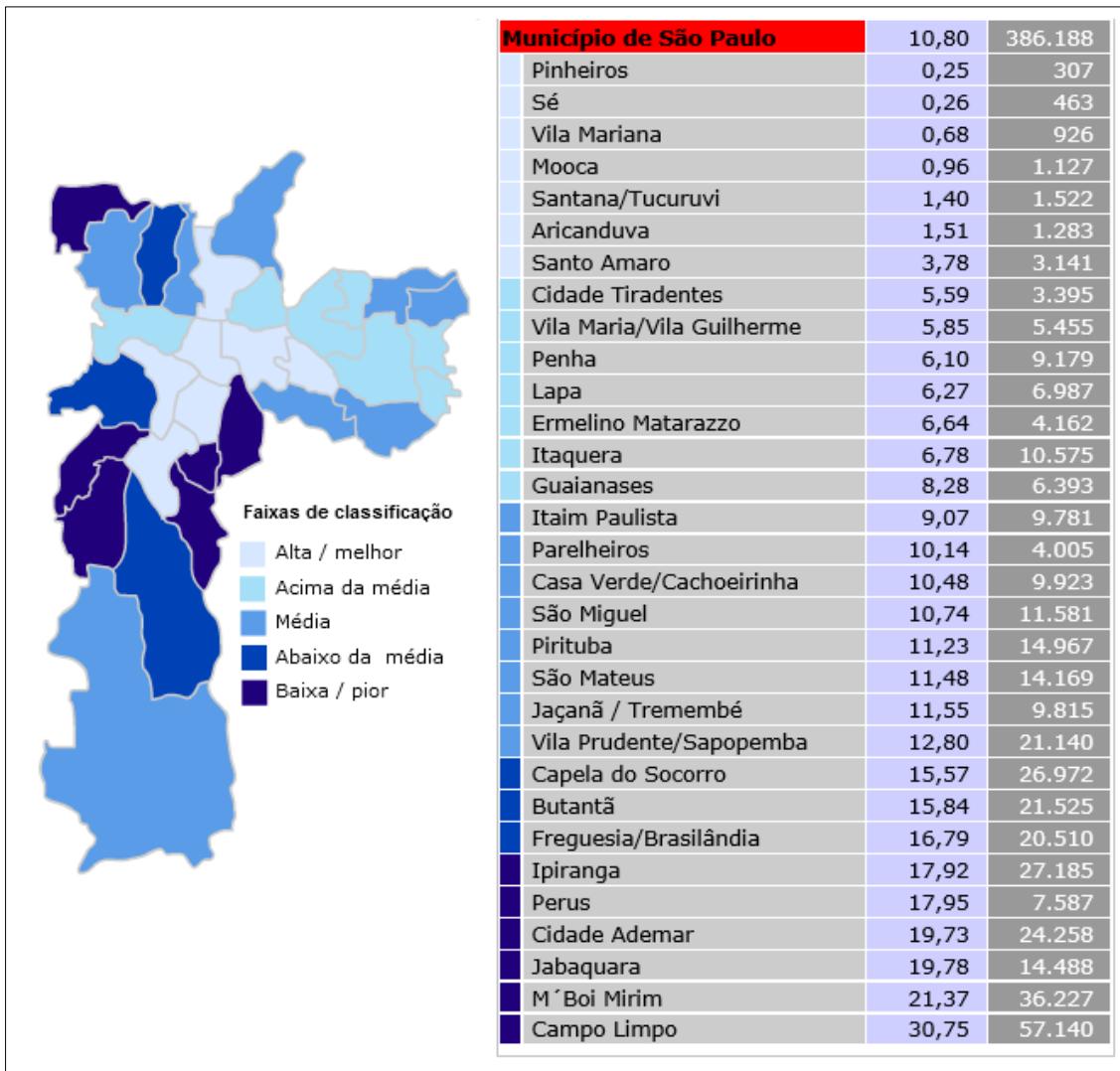
As Figuras 7 e 8 demonstram, respectivamente, os mapas dos anos de 2007 e 2011. As subprefeituras estão classificadas de acordo com o percentual de domicílios em favelas, do melhor para o pior, separados em cinco faixas representadas no gráfico por tonalidades diferentes da cor azul. Quanto menor o percentual de domicílios, melhor a classificação. Quanto mais clara a cor, menor o percentual de domicílios em favelas. Ao lado do nome de cada subprefeitura estão os percentuais e os números absolutos de domicílios em favelas.

**FIGURA 7. PORCENTAGEM DE DOMICÍLIOS EM FAVELAS SOBRE O TOTAL DE DOMICÍLIOS POR SUBPREFEITURA EM 2007**



FONTE: Nossa São Paulo, 2015.

**FIGURA 8. PORCENTAGEM DE DOMICÍLIOS EM FAVELAS SOBRE O TOTAL DE DOMICÍLIOS POR SUBPREFEITURA EM 2011**



FONTE: Nossa São Paulo, 2015.

O Observatório Cidadão (NOSSA SÃO PAULO, 2015) também acompanha a evolução dos cortiços na subprefeitura da Mooca e da Sé na cidade de São Paulo, com o apoio de dados fornecidos pela Secretaria da Habitação e do IBGE. De acordo com eles, em 2008, existiam 6.485 domicílios em cortiços na subprefeitura da Mooca, esse número representa 6,41% do total de domicílios dessa subprefeitura. Na subprefeitura da Sé, em 2008, existiam 17.908 domicílios em cortiços, 12,10% do total. Os dados apresentados pelo IBGE no Censo 2010 apresentam para a Mooca 2.548 domicílios em cortiços e, para a Sé, 5.543. Em percentuais, há grande divergência entre os dados apresentados, pois, no Censo, o total de domicílios para o qual é possível estabelecer uma comparação considera apenas os domicílios particulares permanentes e a SEHAB não tem atualizações disponíveis para esse ano. Para o

município de São Paulo, o Censo 2010 identificou um total de 42.924 domicílios que se enquadrariam na tipologia de cortiço ou “cabeça de porco”<sup>3</sup>.

A Secretaria da Habitação também disponibilizou, através do HABISP (2015), um levantamento sobre os loteamentos irregulares na cidade. Por não atender questões formais de uso do solo e parcelamento, esses lotes continuam em situação irregular. Junto com o levantamento do número de lotes, foi apresentado o nível de renda das famílias. Pouco mais de oito mil lotes apresentavam renda superior a R\$ 800,00 em um universo de 279.534 lotes. Aqueles com o nível médio de renda mais baixo, menos que R\$ 300,00, estão predominantemente localizados na Zona Leste, principalmente São Mateus, Guaianazes e Itaim Paulista, e na Zona Sul, principalmente no Socorro e M’Boi Mirim, onde a presença de favelas também é muito alta, como já vimos anteriormente.

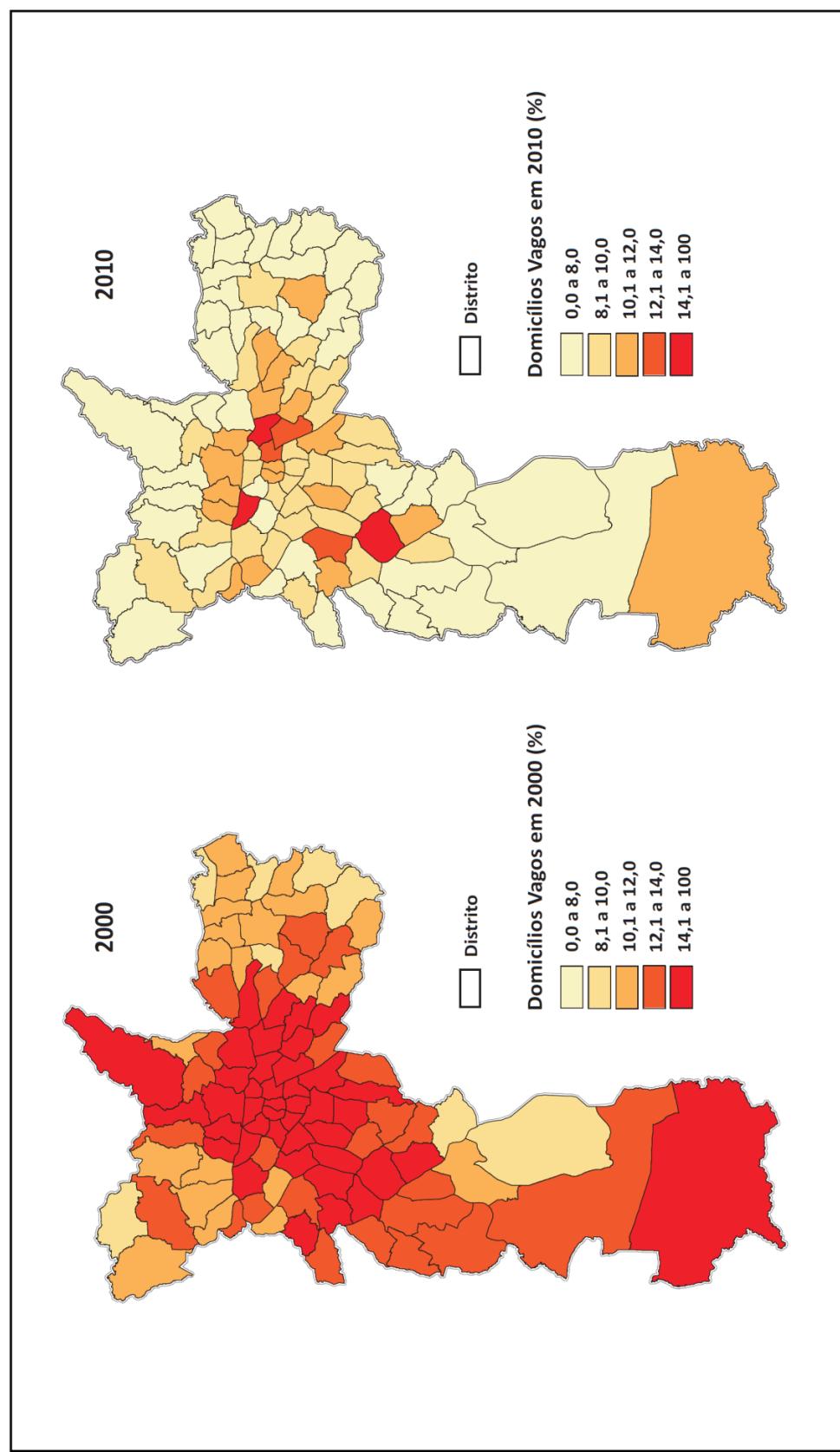
Segundo o Censo Demográfico realizado em 2010 pelo IBGE (2015), foram recenseados 3.935.645 domicílios na cidade de São Paulo. Desses, 3.576.864 domicílios eram particulares e estavam ocupados e 353.666 domicílios particulares não estavam ocupados. Também foram encontrados 5.115 domicílios coletivos. O número de domicílios particulares não ocupados é muito próximo do número de domicílios estabelecidos em favelas. O percentual de vacância domiciliar reduziu-se. No ano 2000, o número de domicílios vagos representava 14% do total; em 2010, representava 7,5%. O aumento total de domicílios nessa década foi de 10,7%.

Como é possível observar na Figura 9, houve redução no percentual de domicílios vagos em diversos distritos, inclusive na Zona Sul e Leste, regiões que, como vimos, têm elevada carência habitacional, onde são registrados os maiores números de favelas e de loteamentos irregulares. Mas os maiores registros de redução foram nos distritos localizados no centro: Sé, República, Brás, Pari e Santa Cecília.

---

<sup>3</sup> Unidade de moradia multifamiliar, com uso comum de instalações hidráulicas e sanitárias.

FIGURA 9 – DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS VAGOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO ENTRE 2000 E 2010



FONTE: SMDU (2014)

No informe urbano de dezembro de 2014 elaborado por Marcos Maeda (SMDU, 2014) e a equipe técnica da prefeitura, foram levantadas algumas hipóteses que poderiam explicar a redução da vacância domiciliar, mas não foi encontrado nenhum padrão. Sendo assim, a variação em cada região pode ter em sua causa fenômenos distintos, mas iremos descrever alguns que foram elencados pelos autores. No centro, foram realizados investimentos para revalorizar a região, principalmente em espaços culturais e acesso à educação com abertura de diversos *campi* de universidades. Entre 2000 e 2010, houve aumento na oferta de crédito imobiliário. Segundo levantamento realizado pela Empraesp e apresentado pelos autores, a valorização média dos imóveis na capital para essa década foi de 175%, sem considerar dezembro de 2010. De acordo com dados da PNAD, a renda também cresceu na capital, 2,3% entre 2000 e 2009 (SMDU, 2014).

O déficit habitacional municipal divulgado pela Fundação João Pinheiro (2013), a partir dos dados do Censo Demográfico 2010, indica a seguinte configuração quanto à carência de moradia: habitações com carência de infraestrutura somam na capital paulistana 211.128 unidades, habitações com ausência de banheiro são 8.200 e unidades adequadas, mas com adensamento excessivo são 144.807. O crescimento populacional na capital foi de 7,85%, (entre 2000 e 2010), um percentual menor que o crescimento no número de domicílios que foi de 10,7%. O número de pessoas por domicílios era de 3,67 em 1991, 3,43 em 2000 e, em 2010, alcançou 3,14, demonstrando uma melhora nos últimos vinte anos.

Dos que possuem imóvel próprio permanente, 2.218.941 já estão com ele quitado, 290.226 ainda estão pagando pelo imóvel. O número de domicílios que estão alugados no município de São Paulo é de 840.613. Um total de 179.174 são domicílios cedidos, 24.241 por empregador e 154.933 de outra forma. O número de imóveis alugados corresponde a 23,82% do total de domicílios permanentes e, nos últimos dez anos, aqueles que ali residem arcaram com um aumento no valor do aluguel de aproximadamente 62,9% no período de janeiro de 2008 a novembro de 2015, se tomarmos como base a variação do IGP-M (índice que serve de parâmetro para o reajuste dos aluguéis).

Ao longo desta seção, investigamos a relevância da habitação para a população. Com a ajuda dos dados, apresentamos um retrato da situação da moradia na cidade de São Paulo, com uma atenção especial para as favelas, moradias precárias que constituem a solução à qual muitos pobres ainda recorrem. A evolução que pode ser observada nos números é pequena e lenta. Dada a recente implantação do programa habitacional Minha Casa Minha Vida e a indisponibilidade de dados suficientes para uma avaliação consistente quanto ao déficit

habitacional municipal, traremos para a última seção desse trabalho apenas algumas opiniões críticas quanto à estrutura dos programas habitacionais propostos.

### **3.4 Breve crítica aos programas habitacionais**

As políticas habitacionais no Brasil foram, ao longo dos anos, sendo modificadas, novas instituições e novas formas de financiamento foram surgindo, até chegarmos à política como é praticada hoje. Desde o mandato de Vargas no Estado Novo, na década de 1930, a política habitacional era centralizada no Estado, desde a produção, administração e financiamento. Era direcionada para a erradicação de favelas.

Na década de 1960, no município de São Paulo, a política para atendimento da população que residia em favelas surge pela primeira vez. E os objetivos eram a total remoção da população para outra área, em moradias adequadas. A remoção das famílias, com a extinção desses assentamentos, estava diretamente relacionada à ideia de que as favelas eram locais de disseminação de doenças, violência e crime. Nessa época, era possível pensar políticas para remoção das famílias, uma vez que o número de pessoas nesses domicílios era menor do que é hoje. Os resultados dessa política não foram muito positivos. As famílias foram estabelecidas em bairros periféricos e o custo do transporte se tornou um problema para elas. Além disso, a escassez de serviços públicos nessas regiões impediu que muitas mulheres continuassem a trabalhar e contribuir na renda familiar (PASTERNAK, 2003).

Na década de 1970, a remoção já não era mais apontada como melhor solução para as famílias das favelas, essa deveria ser uma opção apenas em casos emergenciais ou em caso de construções em área de risco. Em vez disso, São Paulo viria a adotar um modelo já existente no Rio de Janeiro. As chamadas Vilas de Habitação Provisória (VHP) eram constituídas de construções de caráter provisório, onde foram ofertados alguns serviços sociais que visavam oferecer àquelas famílias alfabetização, formação profissional e alguma infraestrutura básica. Com o tempo, as estruturas que deveriam ser provisórias passaram a ser definitivas. Mas as pessoas que nessa década as ocupavam eram, em parte, trabalhadores da própria indústria paulistana que foram deslocados pelo empobrecimento.

Entre 1980 e 1985, a compreensão sobre a favela como uma expressão de todas as contradições do sistema capitalista, não uma anomalia deste, fez necessária uma ação em que não ocorresse a total ruptura com o sistema. Ganha força nesse momento a construção de casas pré-fabricadas, em conjuntos habitacionais, a fim de que um barateamento causado pela

racionalização e industrialização na construção das casas tornasse viável o acesso para todos. A Cohab-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) pretendia, em cinco anos, construir oitenta mil unidades habitacionais. Houve também um esforço em implantar, nos moradores da favela, a ideia de que com esforço próprio era possível melhorar de vida (PASTERNAK, 2003).

No município de São Paulo, desde 1979, iniciaram-se projetos para instalação de rede de água e energia para os moradores. Em 1981, também se tentou implantar um projeto de melhoria, o Profavela, que pretendia oferecer mais que infraestrutura, também incluía a construção de espaços para oferecer serviços de saúde e educação e também melhoria e construções de unidades habitacionais, além de financiamento subsidiado. O projeto tinha um custo muito alto e foi abandonado após três anos, em 1984. Muitos criticaram os programas que objetivavam a urbanização das favelas, pois, segundo eles, isso seria um incentivo ao adensamento nas favelas já existentes e a novas invasões. Mas o número de pessoas em algumas favelas nessa época já era elevado o suficiente para inviabilizar uma remoção.

Nos anos de 1986 a 1988, com o aquecimento no mercado imobiliário e as parcerias estabelecidas com o setor privado, que negociou a construção de casas para as famílias da favela, foram desapropriadas duas favelas em regiões nobres e as construtoras adquiriram vantagens. Em troca das doações de unidades habitacionais para as famílias que foram removidas das favelas, lhes foi permitido construir mais do que o que tinha sido estabelecido de área pela lei de zoneamento. Quanto ao plano habitacional, nesses anos quase não foram promovidas ações (PASTERNAK, 2003).

Em 1989, assume um partido de esquerda e houve um maior esforço das equipes técnicas em mapear a real situação das camadas pobres na cidade. Verificou-se que, no município de São Paulo, 65% da cidade era irregular perante o estabelecido na lei de zoneamento. Nesse percentual, estão incluídas as casas em favelas, os loteamentos irregulares e os cortiços da cidade. Para habitação popular, na gestão Luiza Erundina, que foi até 1992, estabeleceram-se normas mais simplificadas e a desburocratização do processo de construção; retomou-se a urbanização das favelas, principalmente aquelas que estavam em áreas de risco ambiental; incentivou-se a organização da população e a participação dos movimentos populares junto à gestão municipal, prevendo inclusive a construção de moradias através de mutirões; manteve-se a parceira com o setor privado nas operações urbanas.

A gestão que sucedeu Erundina nos anos de 1993 e 1996 tinha um perfil conservador. Os movimentos sociais perderam espaço na gestão Paulo Maluf, a urbanização de favelas passou a ser realizada por empreiteiras que construíram unidades verticalizadas para a

população. O Prover (Projetos de Urbanização de Favelas com Verticalização), mais conhecido como Cingapura, entregou nessa gestão nove mil unidades habitacionais. As unidades eram pequenas, quarenta e dois metros quadrados e não podiam sofrer nenhuma alteração, e, embora executadas rapidamente, seu custo foi elevado e não eram claros os critérios de escolha das favelas a serem melhoradas. O governo que sucedeu Maluf deu continuidade aos projetos de verticalização (PASTERNAK, 2003).

Quando volta ao poder um partido de esquerda em 2001, os projetos para resolver os problemas habitacionais tornam-se mais abrangentes e voltam a reintegrar a participação dos movimentos sociais. Na gestão Marta Suplicy, que foi de 2001 a 2004, foi criado o programa Bairro Legal e estabelecido o Plano Diretor Estratégico Municipal de São Paulo para o período de 2002 a 2012, as políticas de habitação social passariam a ser integradas a outras ações para o desenvolvimento urbano e social, com a integração de diversas secretarias. A regularização urbanística deveria incluir não somente a construção e melhorias nas habitações, mas também a instalação de equipamentos sociais. A gestão adotou o uso de instrumento ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, para delimitar as áreas prioritárias para recuperação urbanística. O Prover seria mantido para atender as famílias removidas para obras de urbanização e as que se encontravam em áreas de risco (ZUQUIM, 2012).

Na gestão seguinte, do prefeito José Serra, que assumiu em 2005 e seu sucessor Gilberto Kassab, novamente se alteram as diretrizes dos programas habitacionais. É divulgado o Plano Municipal de Habitação para o período de 2009 a 2024. Os recursos viriam da própria prefeitura, de parcerias estabelecidas com o governo do Estado e com o governo Federal (recebimento de recursos do PAC) e de empréstimos junto a organismos internacionais (BID e BIRD). Para Zuquim, as rupturas dos projetos de intervenção em favelas e loteamento irregulares, em função da alternância nas gestões municipais, causam um “permanente movimento de avanço e retrocessos da intervenção urbanística em assentamentos precários” (ZUQUIM, 2012, p. 12).

A atual gestão do prefeito Fernando Haddad redefiniu o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo em Lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. O Plano Diretor Estratégico foi pensado de forma a integrar diversas secretarias e contou com participação social na elaboração. Mudanças no padrão construtivo foram realizadas, impondo limites a produções imobiliárias em determinados bairros e aumentando o potencial em outros. Foram definidas ZEIS (Zonas de Especiais de Interesse Social) em diversas regiões, inclusive em locais próximos ao centro e com bom acesso à estrutura de transportes. Foi definido como prioritário o atendimento às famílias que ganham até três salários mínimos. Serão cobradas

Cotas de Solidariedade de 10% da área de novos empreendimentos de grande porte para produção de Habitação de Interesse Social, havendo direcionamento de verbas e ampliação da regularização fundiária (SMDU, 2015).

Para alguns autores, o problema da habitação é mais profundo que uma questão de ruptura de gestão, portanto, mais difícil de ser resolvido em função do modelo de execução adotado que não permite solucionar as contradições existentes. Gabriel Bolaffi (1976), que analisou as ações para a habitação popular, identificou nos muitos recursos destinados a ela, através do BNH (Banco Nacional de Habitação), um artifício cujo objetivo maior era enfrentar um problema econômico, estimulando a recuperação através do setor de construção civil, sendo secundário o atendimento à população, que nas camadas mais carentes continua incapaz de adquirir uma unidade habitacional.

A real função do BNH seria então revelada pela atenta análise de seus mecanismos de funcionamento e modo de operar que confia os recursos à iniciativa privada, inclusive no fornecimento de empréstimos às prefeituras para os Planos Urbanísticos. O BNH exigia que estas confiassem a execução à iniciativa privada, cabendo às prefeituras apenas determinar os cumprimentos da legislação municipal. Isto faz com que esses recursos sejam investidos de forma que beneficie muito mais os grupos privados envolvidos na execução que, de fato, aqueles que necessitam (BOLAFFI, 1976).

Nesta mesma linha crítica, Mariana Fix e Pedro Fiori Arantes (2009) publicaram um texto analisando o Minha Casa Minha Vida quando este foi lançado, em 2009. Esse foi apresentado como uma das principais medidas para o combate à crise econômica internacional. O pacote de 34 bilhões de reais, para estimular o emprego e o investimento na construção civil, também foi apresentado como uma política social em grande escala para atendimento a famílias que ganham de 0 a 10 salários mínimos, o volume de recursos destinados ao programa é inédito na história do país.

O objetivo era direcionar o setor imobiliário para o atendimento às camadas de menor renda e, portanto, integrar as classes C e D, no mercado formal e regular de moradias. Ao setor privado foram destinados 97% do total do pacote e apenas 3% para produção de moradias através de entidades sem fins lucrativos. Para os mais pobres, as famílias de 0 a 3 salários mínimos, o subsídio pode chegar a 90%, sendo o restante pago em prestações negociadas com a Caixa Econômica Federal. As demais faixas entram em financiamentos normais com taxas subsidiadas.

As construtoras trabalham com produção “por oferta”, o que significa que elas definem onde serão construídas as unidades e aprovam o projeto junto aos órgãos

responsáveis. Para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, não há risco de inadimplência nem de vacância, pois as prefeituras coordenam a lista de famílias a serem atendidas e a Caixa Econômica Federal paga um valor acertado pela unidade. Nas demais faixas é diferente, a negociação é feita diretamente entre a construtora e o interessado. Os autores argumentam que a realização de lucro na faixa inferior é menor, apesar de o governo pagar para as construtoras de duas a três vezes mais pelo metro quadrado, comparado ao custo de produção por mutirões de movimentos populares em São Paulo. Por esse motivo, o atendimento está sendo muito maior às famílias em faixas superiores de renda (ARANTES & FIX, 2009).

E não há nada que incentive a ocupação dos diversos imóveis já construídos que se encontram vazios na cidade, dos quais muitos têm inadimplência de IPTU. Com isso, a política habitacional se faz de forma a atender muito mais os interesses do capital do que, de fato, em resolver o real problema de carência habitacional. “Ou seja, o pacote alçou a habitação a um ‘problema nacional’ de primeira ordem, mas o definiu segundo critérios do capital, ou da fração do capital representada pelo circuito imobiliário, e do poder, mais especificamente, da máquina política eleitoral” (ARANTES & FIX, 2009).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As mudanças na paisagem urbana são expressão das relações sociais. Milton Santos (1977) afirma que os arranjos espaciais se configurarão de formas distintas ao longo do tempo como resultado de um movimento conjunto na organização da produção, circulação, distribuição e consumo nessa sociedade. No capitalismo, onde reina a propriedade privada, a ocupação do solo se faz de forma a atender os interesses daqueles que podem pagar por ele. As mudanças pelas quais passou o capitalismo tiveram reflexo na paisagem da cidade de São Paulo. A partir de 1970, quando se inicia uma nova fase fortemente marcada pela desregulamentação dos mercados no mundo, as operações urbanas fizeram de São Paulo uma “nova cidade”.

Já havia uma segregação espacial e uma carência habitacional em São Paulo, principalmente a partir da década de 1940, quando a indústria era o motor que fazia a economia da cidade girar e atraía grande fluxo de migrantes, que, sem condições financeiras de residir nos bairros mais centrais, se estabeleceram em locais distantes, formando extensos bairros nas periferias. Na década de 1970, quando as indústrias começaram a se mudar para outras cidades e o setor de serviços ganhava cada dia mais importância na dinâmica econômica, a cidade passou por uma modernização que atraiu escritórios de diversas empresas estrangeiras do setor de serviços, principalmente os serviços ligados ao mercado financeiro (BAENINGER, 2011).

Houve também um deslocamento das empresas já estabelecidas da região da Avenida Paulista para a região da Marginal Pinheiros, onde foram construídos modernos prédios para receber essas empresas e as recém-chegadas, além da abertura de vias de acesso. Para que isso acontecesse, foram desapropriadas diversas famílias para demolição das favelas que ocupavam os locais por onde deveriam passar as obras. Na década de 1970, a cidade ainda recebeu muitos migrantes, mas a partir da década de 1980 esses fluxos se tornaram negativos. A carência habitacional, porém, continuou crescendo e a segregação apresenta-se agora de forma distinta.

Os que não conseguiam pagar pela moradia passaram a ocupar construções antigas no centro, amontoando-se em cortiços, formando favelas em novas áreas ou construindo nas favelas já existentes, o que modificou a dinâmica centro-periferia e criou um mosaico na cidade, onde ricos e pobres estão mais próximos do ponto de vista geográfico (CALDEIRA, 1997). As operações urbanas continuaram a ter impacto nas décadas que se seguiram. Estas não atraíram somente empresas, mas também iniciaram um processo de mudança de classes

com renda mais alta, que passaram a viver em condomínios fechados em bairros que antes eram ocupados por pobres, principalmente a partir de 1990: era a gentrificação em processo.

A São Paulo “global”, que pode oferecer serviços de alta qualidade, comparados aos de países desenvolvidos, que abriga importantes instituições, cujo dinamismo coloca-a na lista dos grandes centros financeiros e que tem o maior PIB do país, ainda nega a muitos de seus habitantes o direito à moradia. Estima-se que em 2015 a cidade atingirá o número de 386.119 domicílios em favelas. Essa antiga solução de moradia apresenta números que cresceram em um espantoso ritmo até 2008, quando começou a se estabilizar. Somando, o número de domicílios em cortiços e loteamentos irregulares localizados a grandes distâncias do centro, no ano de 2008, também ultrapassava os 300 mil. O último censo demográfico, realizado em 2010, identificou na cidade de São Paulo 353.666 domicílios particulares vagos, um número muito próximo das estimativas de domicílios em favelas.

Os programas habitacionais ainda se mostram incapazes de resolver o problema da habitação. O que reforça os argumentos de Gabriel Bolaffi (1976) de que isso não decorre da falta de recursos para o financiamento, mas da estruturação de programas em moldes cujo objetivo maior é enfrentar um problema econômico, estimulando a recuperação através do setor de construção civil, sendo secundário o atendimento à população, o que faz com que esses recursos sejam investidos de forma que beneficiem muito mais os grupos privados envolvidos na execução do que, de fato, aqueles que necessitam. A mesma crítica feita por Mariana Fix e Pedro Fiori Arantes (2009) com relação ao Minha Casa Minha Vida. Por ser recente, ainda não temos como efetuar uma análise direcionada ao município de São Paulo, mas os poucos dados divulgados já indicam que o programa pouco atinge a faixa de menor renda (até R\$ 1.600,00 por mês). Na primeira fase do programa, 9% do total das unidades entregues foram destinadas a famílias dessa primeira faixa e, na segunda fase, 15% do total (PBDA, 2015).

Nos últimos anos, as favelas melhoraram de condições no que se refere à infraestrutura básica, fornecimento de água, esgoto e coleta de lixo, mas esse último item ainda é um grande problema para os moradores. Outro problema muito sério é relacionado à localização das favelas, que em muitos casos estão em encostas de morros, sujeitos a deslizamento, ou em região de proteção de mananciais. Quanto à renda, no Brasil como um todo, houve uma melhoria no perfil dos moradores. Segundo pesquisa do Data Favela (2013), instituto de pesquisas voltado para as comunidades, em dez anos, entre 2003 e 2013, o número de moradores que se enquadravam na classe média (de acordo com pesquisa amostral) era de 33% e passou para 65%. Embora expressiva, a melhoria pareceu apenas representar maior

acesso a determinados bens de consumo, mas não uma real chance de mudança para um domicílio regular.

Por fim, cabe reforçar que a pesquisa realizada nos leva a concluir que houve uma piora das condições de vida, no que se refere ao acesso à moradia, para uma grande parcela da população paulistana e essa piora se intensificou a partir da década de 1970 como resultado da desregulamentação e adoção de políticas neoliberais, e das transformações da paisagem delas decorrentes, no esforço de tornar a cidade atrativa ao capital, que acabaram por aprofundar a desigualdade e modificaram os padrões de segregação. Os maiores benefícios da modernização ainda são limitados a poucos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. 2009. *Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação.* Disponível em: <[http://www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=297:como-o-governo-lula-pretende-resolver-o-problema-da-habitacao&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=297:como-o-governo-lula-pretende-resolver-o-problema-da-habitacao&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68)>. Acesso em: nov. 2015.
- BAENINGER, Rosana. Crescimento da população na Região Metropolitana de São Paulo: desconstruindo mitos do século XX. In: KOWARICK, Lucio & MARQUES, Eduardo. *São Paulo: novos percursos e atores.* São Paulo: Editora 34, 2011.
- BERNARDELLI, Maria Lucia F. H.; LOCATEL, Celso D.; BARBUDO, Reolarde R. Reestruturação sócio-espacial e a segregação da vivenda: os casos de Santiago do Chile, Mendoza e Buenos Aires. *Revista Eletrônica de Geografía Y Ciencias Sociales*, Barcelona, v. VII, n. 146 (134), ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(134\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(134).htm)>. Acesso em: out. 2015.
- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. *Cardernos USP*, São Paulo, v. 9, 1976. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/cerusp/article/view/83167>>. Acesso em: nov. 2015.
- BOTELHO, Adriano. *Do fordismo à produção flexível: a produção do espaço num contexto de mudança das estratégias de acumulação do capital.* 2000. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia da FFLCH da USP, São Paulo. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-22052003-224444/pt-br.php>>. Acesso em: jan. 2015.
- \_\_\_\_\_. *O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo.* 2005. Tese de Doutorado do Departamento de Geografia da FFLCH da USP – São Paulo. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/pt-br.php>>. Acesso em: jan. 2015.
- BRASIL. Constituição (1988). *Capítulo II*, Artigo 6.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, São Paulo, n. 47, mar. 1997. Disponível em: <<http://novostudos.org.br/v1/contents/view/750>>. Acesso em: nov. 2015.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil.* São Paulo: Nobel, 1989.
- CARLOS, Ana Fani A. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. *Estudos Avançados*, São Paulo: Edição 23 (66), 2009. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142009000200021&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142009000200021&script=sci_arttext)>. Acesso em: jan. 2015.
- \_\_\_\_\_. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. In: LEMOS, Amália Inés G.; ARROYO, Mónica; SILVEIRA, María Laura. *América Latina: cidade, campo e turismo.* San

Pablo: CLACSO, 2006. Disponível em: <<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/04alessand.pdf>>. Acesso em: jan. 2015.

CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHESNAIS, François – O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, F. (org.). *A finança mundializada, raízes sociais e políticas, configuração, consequências*. São Paulo: Bointempo, 2005.

DAVIS, Mike. *Planeta Favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.

DATA FAVELA. *Classe média na favela sobe de 33% para 65% em 10 anos*. São Paulo: 2013. Disponível em: <<http://datafavela.com.br/classe-media-na-favela-sobe-de-33-para-65-em-10-anos/>>. Acesso em: set. 2015.

ENGELS, Friedrich. *Sobre a questão da moradia*. São Paulo: Boitempo, 2015.

FIORI, José Luís. O poder e finança internacional. In: PALHARES, J. E. (org.). *A internacional do capital financeiro*. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2014.

FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão*: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

FOLHA. *Preço médio do m<sup>2</sup> em São Paulo sobe e vai a R\$ 9.191*. São Paulo: 2014. Disponível em: <<http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/2014/06/1466615-preco-medio-do-m-em-sao-paulo-sobe-e-vai-a-r-9191.shtml>>. Acesso em: out. 2015.

\_\_\_\_\_. Preço médio do metro quadrado dos distritos com lançamentos 2014. In: *Preço médio do m<sup>2</sup> em São Paulo sobe e vai a R\$ 9.191*. São Paulo: 2014. Disponível em: <<http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/2014/06/1466615-preco-medio-do-m-em-sao-paulo-sobe-e-vai-a-r-9191.shtml>>. Acesso em: out. 2015.

FURTADO, Carlos Ribeiro. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/component/content/article/31/51-32>>. Acesso em: out. 2015.

\_\_\_\_\_. O processo primário de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana no Brasil. In: Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/component/content/article/31/51-32>>. Acesso em: out. 2015.

GLASS, Ruth. *London: Aspects of change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee, 1964.

GOHN, Maria da Glória. Morumbi: o contraditório bairro-região de São Paulo. *Caderno CRH*, Salvador, v. 23, n. 59, maio/ago. 2010. Disponível em:

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-49792010000200005](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792010000200005)>. Acesso em: nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Os prédios residenciais de alto padrão e a favela de Paraisópolis. In: Morumbi: o contraditório bairro-região de São Paulo. *Caderno CRH*, Salvador, v. 23, n. 59, maio/ago. 2010. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-49792010000200005](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792010000200005)>. Acesso em: nov. 2015.

GUIMARÃES, Eduardo N. *O espaço da moradia urbana na economia capitalista: uma reflexão teórica*. 2011. Tese de Doutorado – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=vtls000232431&opt=4>>. Acesso em: jul. 2015.

HABISP. *Loteamentos*. São Paulo: 2015. Disponível em: <<http://antigo.habisp.inf.br/aspnet/aspx/Hermes/LoteamentoLista.aspx>>. Acesso em: set. 2015.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 2013.

\_\_\_\_\_. *O novo imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola Jesuítas. 2003.

\_\_\_\_\_. Uma “grade” de práticas espaciais. In: *Condição pós-moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 2013.

HOBSBAWM, Eric John Ernest. *Era dos extremos: o breve século XX*. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.

IBGE. *Censos Demográficos*. São Paulo: 2015. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/mapa\\_site/mapa\\_site.php#populacao](http://www.ibge.gov.br/home/mapa_site/mapa_site.php#populacao)>. Acesso em: set. 2015.

IBGE e SMDU. *Variação da População em Favela e da População Total entre 1991 e 2008*. São Paulo: IBGE Censos Demográficos; SEHAB-HABI/CEM; Diário Oficial do Município/Edição Especial de 31/05/1995/Favelas no Município de São Paulo e Pesquisa SEHAB-HABI/SEADE\_2008. Disponível em: <[http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9\\_estimativas\\_de\\_populacao\\_e\\_domicilios\\_em\\_1987\\_426.html](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_estimativas_de_populacao_e_domicilios_em_1987_426.html)> e <[http://www.ibge.gov.br/home/mapa\\_site/mapa\\_site.php#populacao](http://www.ibge.gov.br/home/mapa_site/mapa_site.php#populacao)>. Acesso em: set. 2015.

INFOCIDADE. *Expansão da área urbanizada do município de São Paulo 1881-2002*. São Paulo: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano Emplasa. Disponível em: <[http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/3\\_expansao\\_da\\_Area\\_urbanizada\\_1981\\_1.pdf](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/3_expansao_da_Area_urbanizada_1981_1.pdf)>. Acesso em: jul. 2015.

\_\_\_\_\_. *Distribuição das favelas município de São Paulo 2014*. São Paulo: Secretaria da Habitação, 2015; Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Depto. de Estatística e Produção de Informação – Dipro. Disponível em: <<http://www9.prefeitura.sp.gov.br/sempala/md/hab/Habitacao1.pdf>>. Acesso em: jul. 2015.

LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A editora, 1999.

- \_\_\_\_\_. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro editora, 2009.
- MARICATO, Ermínia. É a questão urbana, estúpido! *Le Monde Diplomatique Brasil*, São Paulo: Edição n. 73, ago. 2013. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=1465>>. Acesso em: jul. 2015.
- \_\_\_\_\_. Pósfacio. In: DAVIS, Mike. *Planeta Favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- MARQUES, Eduardo; SARAIVA, Camila. A dinâmica social das favelas da região Metropolitana de São Paulo. *Pensamento e Realidade*, São Paulo, v. 21, 2007. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/pensamentorealidade/article/view/8306>>. Acesso em: nov. 2015.
- MARQUES, Eduardo; TORRES, Aroldo G.; SARAIVA, Camila. Favelas no município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000. *R.B. Estudos Urbanos e Regionais*, São Paulo: Edição n. 1, v. 5, maio 2003. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/85>>. Acesso em: jul. 2015.
- MARX, Karl. *O capital – Livro 3*. São Paulo: Civilização Brasileira, 2008.
- NOSSA SÃO PAULO. *Porcentagem de domicílios em favelas sobre o total de domicílios por subprefeitura em 2007*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises.php?tema=7&indicador=44&ano=2007#info>>. Acesso em: out. 2015.
- \_\_\_\_\_. *Porcentagem de domicílios em favelas sobre o total de domicílios por subprefeitura em 2011*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://www.nossasaopaulo.org.br/observatorio/analises.php?tema=7&indicador=44&ano=2011#info>>. Acesso em: out. 2015.
- OLIVEIRA, Francisco. *Crítica à razão dualista*. São Paulo: Boitempo, 2003.
- PASTERNAK, Suzana. Um olhar sobre a habitação em São Paulo. *Cadernos Metrópole*, São Paulo: Edição n. 9, 1º sem. 2003. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/download/9206/6821>>. Acesso em: set. 2015.
- PBDA. *Indicadores sobre Minha Casa Minha Vida*. Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: out. 2015.
- PEREIRA, Álvaro Luis dos Santos. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/component/content/article/31/51-32>>. Acesso em: out. 2015.
- RUSH, Elizabeth. A especulação imobiliária e os pobres no Peru. *Le Monde Diplomatique Brasil*, São Paulo: Edição n. 73, ago. 2013. Disponível em: <<http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=1468>>. Acesso em: jul. 2015.

- SANTOS, Milton. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. São Paulo: Edusp, 2004.
- \_\_\_\_\_. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo: Edição 54, jun. 1977.
- SASSEN, Saskia. *As cidades na economia mundial*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- \_\_\_\_\_. *Global networks: linked cities*. New York: Routledge, 2002.
- SEHAB. *Estimativas de domicílios em favelas município de São Paulo 1987, 1991, 2000 à 2014*. São Paulo: SEHAB-HABI/CEM; Diário Oficial do Município/Edição Especial de 31/05/1995/Favelas no Município de São Paulo e Pesquisa SEHAB-HABI/SEADE\_2008. Disponível em:  
<[http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9\\_estimativas\\_de\\_populacao\\_e\\_domicilios\\_em\\_1987\\_426.html](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_estimativas_de_populacao_e_domicilios_em_1987_426.html)> e  
<[http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9\\_estimativas\\_de\\_domicilios\\_em\\_favelas\\_2008\\_10624.html](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/9_estimativas_de_domicilios_em_favelas_2008_10624.html)>. Acesso em: set. 2015.
- SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/component/content/article/31/51-32>>. Acesso em: out. 2015
- SMDU. *Densidade demográfica em 2010*. São Paulo: Informes Urbanos n. 2, out. 2011. Disponível em: <[http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/2.pdf](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/2.pdf)>. Acesso em: set. 2015.
- \_\_\_\_\_. *Distribuição dos domicílios vagos no município de São Paulo entre 2000 e 2010*. São Paulo: Informes Urbanos n. 23, dez. 2014. Disponível em: <[http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/35.pdf](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/35.pdf)>. Acesso em: set. 2015.
- \_\_\_\_\_. *Histórico Demográfico do Município de São Paulo*. São Paulo. 2015. Disponível em: <[http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico\\_demografico/](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/)>. Acesso em: set. 2015.
- \_\_\_\_\_. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: Estratégias Ilustradas*. São Paulo: SMDU, 2015.
- SMITH, Neil. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Nova York: Routledge, 1996.
- \_\_\_\_\_. Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. In: LEES, L.; et al (org.). *The gentrification reader*. Nova York: Routledge, 2010.
- ZAP. *Índice FIPE ZAP para venda de imóveis no município de São Paulo x IPCA de 2008 à 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015.

\_\_\_\_\_. *Índice FIPE ZAP para aluguel de imóveis no município de São Paulo x IPCA de 2008 à 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015.

\_\_\_\_\_. *Índice FIPE ZAP para venda de imóveis no município de São Paulo x INCC de 2008 à 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015.

\_\_\_\_\_. *Índice FIPE ZAP para aluguéis de imóveis no município de São Paulo x INCC de 2008 à 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015

\_\_\_\_\_. *Variação no preço do metro quadrado no Higienópolis e na Vila Matilde para o período de 2008 a 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015.

\_\_\_\_\_. *Variação no preço do metro quadrado no Panamby e em Santana para o período de 2008 a 2015*. São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>>. Acesso em: nov. 2015.

ZUQUIM, Maria de Lourdes. *Urbanização de assentamentos precários em São Paulo: o discurso da política e a prática da intervenção*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2012. Disponível em: <[www.fau.usp.br/pesquisa/nappiac/trabalhos/mzuquim/mzuquim\\_art3.pdf](http://www.fau.usp.br/pesquisa/nappiac/trabalhos/mzuquim/mzuquim_art3.pdf)>. Acesso em: nov. 2015.