

**COTIDIANO,
ESPAÇO URBANO
e DESIGUALDADE**

AS MÚLTIPLAS FACES
DA VIOLÊNCIA

GRUPO DE ESTUDOS TEORIA URBANA CRÍTICA



Esta obra é de acesso aberto. É permitida a reprodução parcial ou total desta obra, desde que citadas a fonte e a autoria e respeitando-se a [Licença Creative Commons](#) indicada.

Catálogo na Publicação
Divisão de Gestão de Tratamento da Informação da
Agência de Bibliotecas e Coleções Digitais da USP

Cotidiano, espaço urbano e desigualdade : as múltiplas faces da violência [recurso eletrônico] / Pereira, Álvaro ... [et al.]. – São Paulo : Instituto de Estudos Avançados, Universidade de São Paulo, 2026.
285 p.

ISBN 978-65-87773-99-5

DOI 10.11606/9786587773995

1. Espaço urbano. 2. Desigualdades sociais. 3. Violência. 4. Capitalismo. I. Pereira, Álvaro.

CDD (23.ed) – 307.76

COTIDIANO, ESPAÇO URBANO E DESIGUALDADE AS MÚLTIPLAS FACES DA VIOLÊNCIA

AUTORES Álvaro Luis dos Santos Pereira, Ana Fani Alessandri
Carlos, Beatriz Rufino, Cesar Simoni–Santos, Cibele Saliba Rizek,
Danilo Volochko, Glória Anunciação Alves, Guilherme Moreira
Petrella, Gustavo Prieto, Irene Maestro Guimarães, Paolo
Colosso, Paulo Cesar Xavier Pereira, Rafael Faleiros de Pádua



REITOR

Aluísio Augusto Cotrim Segurado

VICE-REITORA

Liedi Légi Bariani Bernucci



DIRETORA

Roseli de Deus Lopes

VICE-DIRETOR

Marcos Buckeridge

**GRUPO DE ESTUDOS TEORIA URBANA
CRÍTICA (IEA-USP)**

AUTORES

Álvaro Luís dos Santos Pereira

Ana Fani Alessandri Carlos

Beatriz Rufino

Cesar Simoni-Santos

Cibele Saliba Rizek

Danilo Volochko

Glória Anunciação Alves

Guilherme Moreira Petrella

Gustavo Prieto

Irene Maestro Guimarães

Paolo Colosso

Paulo Cesar Xavier Pereira

Rafael Faleiros de Pádua

SUMÁRIO

Introdução **6**

PRIMEIRA PARTE

CATEGORIAS DE ANÁLISE

1. A questão urbana e a produção contraditória da cidade **13**
ANA FANI ALESSANDRI CARLOS
2. A produção capitalista do corpo (da casa e da cidade) na urbanização de São Paulo **30**
GUILHERME MOREIRA PETRELLA
3. Espaço, técnica e cotidiano na formação de forças populares **55**
PAULO CESAR XAVIER PEREIRA
PAOLO COLOSSO
4. Periferias, heterogeneidades, desigualdades **75**
CIBELE SALIBA RIZEK
5. A relação centro-periferia: permanências e mudanças **89**
GLÓRIA DA ANUNCIAÇÃO ALVES

SEGUNDA PARTE

O MOMENTO NEOLIBERAL

6. A produção da cidade como negócio: políticas de espaço e estratégias **103**
CÉSAR SIMONI-SANTOS
7. Privatização da infraestrutura e reestruturação imobiliária nos novos enlaces entre exploração-espoliação **120**
BEATRIZ RUFINO
8. Privatização da regularização fundiária e a radicalização da subjetividade jurídica no capitalismo contemporâneo **141**
IRENE MAESTRO SARRIÓN DOS SANTOS GUIMARÃES
9. A produção social da propriedade urbana: regularização fundiária e a renda diferencial da formalidade **163**
ÁLVARO LUÍS DOS SANTOS PEREIRA
10. A política da espera, a espera da política: vida cotidiana, ilegalismos e regularização fundiária nas periferias urbanas **183**
GUSTAVO PRIETO
11. Neoliberalismo, violências e desigualdades socioespaciais: a dimensão da “socioeducação” **211**
DANILO VOLOCHKO
12. A produção da cidade como negócio: políticas de espaço e estratégias econômicas **230**
RAFAEL FALEIROS DE PADUA

Referências **247**
Sobre os autores **281**

INTRODUÇÃO

A coletânea de textos que ora vem a público é organizada pelo Grupo de Estudos Teoria Urbana Crítica do Instituto de Estudos Avançados (IEA) da Universidade de São Paulo (USP). Resulta de um conjunto de palestras e seminários internos de discussão, e faz parte de um projeto acadêmico mais amplo de atividades que objetiva a compreensão da sociedade urbana, a partir da dimensão metropolitana, como momento necessário para vislumbrar as raízes da desigualdade socioespacial, escancarada pela presença de uma parcela significativa da população vivendo em condições miseráveis. Busca, assim, lançar um olhar sobre o futuro da sociedade, a partir da análise de um cotidiano que destitui o sujeito (a sociedade) de sua obra (a cidade). Trata-se de uma dinâmica contraditória que se desdobra nas lutas urbanas e na configuração do espaço urbano, no âmbito da sociedade contemporânea.

Ao concretizar a desigualdade vivida, o cotidiano é, também, o nível do questionamento dessa violência. Esse movimento permite identificar dois tempos: aquele da urgência, que coloca para os pesquisadores a necessidade de criar projetos que indiquem as condições de saída da barbárie, instalada pelos processos de valorização continuada do capital mediante a criação de políticas públicas; e aquele que se coloca a partir da necessidade de pensar o futuro da sociedade, superando as barreiras que se impõem à produção da vida.

O tempo da urgência – tempo do presente – requer uma compreensão crítica. Indica a reprodução continuada do espaço urbano, onde a produção e o uso da cidade e da habitação aparecem e são tratados como questões técnicas, tendendo a absolutizar a resposta funcional às necessidades da economia e da concentração da riqueza. A saída óbvia é o planejamento. Ainda que, todavia, tenha se firmado ao longo do século XX, por intermédio da atuação do Estado em relação às necessidades, à distribuição e aos direitos sociais, vinculados à produção do espaço, tem realizado o seu oposto. O planejamento tem sido reduzido a um instrumento político de racionalização, funcionalização e dominação do espaço urbano como momento necessário à reprodução capitalista.

No movimento contrário, o plano do cotidiano foi tomado como ponto de partida, tendo sido mobilizado para pensar um caminho de supera-

ção do vivido como privação-desposseção, focando a realização do cidadão numa dimensão distinta daquela imposta pela carência e pela simples superação das urgências. A estratégia é, assim, pensar a sociedade urbana periférica e contraditória, reintegrando o possível no real, a partir do conhecimento crítico que reconhece como a cidade tem sido construída, transformada e destruída. É dentro dessa perspectiva e tradição crítica que se situa esta coletânea.

Organizados em duas partes, os textos se debruçam sobre a tarefa de iluminar as contradições vividas a partir da análise de situações do cotidiano segundo olhares de várias disciplinas, em debate interdisciplinar no âmbito das reuniões do Grupo de Estudos Teoria Urbana Crítica. Essas reuniões, que se desenvolveram durante o último ano, tiveram como nexo e motor as possibilidades de desvendamento do urbano em sua totalidade, encontrando pontos comuns e divergentes em análises instigantes.

Na primeira parte, na qual se delineiam questões de caráter teórico e da tentativa de recuperar e atualizar alguns dos marcos conceituais mais abrangentes, os textos se sucedem a partir da contribuição de Ana Fani A. Carlos, cuja compreensão e análise do cotidiano revela uma contradição fundamental para explicar a desigualdade que funda a sociedade capitalista: a produção do espaço é social, mas sua apropriação é privada. Dessa contradição entre a produção e a sua apropriação capitalista se desdobra uma outra, segundo a qual o capitalismo, ao transformar seus produtos em mercadoria, impõe à produção capitalista do espaço essa mesma condição. Consequentemente, impõe à sociedade a dupla determinação da mercadoria a partir da qual o espaço urbano se realiza no conflito entre o valor de troca e o valor de uso, conflito que se estende e se direciona a todo processo de urbanização capitalista.

De forma mais radical, o texto seguinte, de Guilherme Moreira Petrella, se debruça de maneira aprofundada sobre os conteúdos da produção e reprodução do espaço, submetidos aos processos de valorização e de expropriação desse valor como movimento necessário da acumulação capitalista, por meio do debate sobre a desposseção derivada da distribuição desigual da riqueza social. Aqui ganha sentido especial a tríade trabalho-terra-capital, desdobrada em produção do corpo, do espaço e do valor, buscando os conteúdos enraizados em cada um desses momentos. Ela ganha novo sentido, aponta para o momento atual e para a necessidade de desenvolvimento da teoria que recorre para o debate sobre o valor-anti-valor na reprodução do espaço.

A terceira contribuição, coautoria de Paulo Cesar Xavier Pereira e Paolo Colosso, visa identificar um nexu explicativo entre o momento da técnica, o espaço e o cotidiano da metrópole na composição das forças populares com as suas experiências de engajamento social e organização política. Para tanto, repassam um arco histórico amplo, desde a formação do Brasil urbano, mostrando continuidades e descontinuidades. O resgate em perspectiva histórica do urbano objetiva expor as persistências e rupturas contemporâneas, discutindo como os ciclos de construção-destruição-reconstrução da metrópole e de seus territórios desenvolveram e, atualmente, asseguram a sobrevivência do capitalismo, mas, simultaneamente, tornam possível arranjos políticos e confluências de movimentos em direção a uma outra consciência social.

Os dois textos que fecham a primeira parte dessa publicação têm por foco a despossessão na formação da metrópole, movendo as lutas urbanas explicadas pela noção de periferia, podendo sugerir desdobramentos e diálogos com o terceiro dessa coletânea.

O quarto texto, de Cibele Rizek, busca realizar um esforço teórico, no âmbito do pensamento crítico, que se debruça sobre a noção de periferia urbana nas suas mutações e desdobramentos, com a tentativa de reposicionar os seus conteúdos no debate sobre o processo de acumulação capitalista e as mutações, deslizamentos e ressignificações, que perpassam concepções acadêmicas, por um lado, e, por outro, decisões políticas que ressignificam e esvaziam experiências de classe que se desdobram desse movimento marcado por enfrentamentos e resistências.

O quinto texto, de Glória Anunciação Alves, tem como centro o debate sobre a contradição dialética centro-periferia na reprodução do espaço metropolitano, para entender, no plano teórico, o processo de segregação socioespacial como processo histórico do desenvolvimento capitalista, e, naquele da prática, a luta dos movimentos sociais mobilizados pelo “ato de morar” na periferia metropolitana no nível do cotidiano.

Compondo a segunda parte dessa coletânea, temos sete instigantes escritos críticos sobre o neoliberalismo. O primeiro deles, por autoria de César Simoni-Santos, cujos argumentos se localizam no âmbito do momento neoliberal de produção do espaço – tendo por base um aparato conceitual proveniente da crítica da economia política –, observa e analisa a importância do setor financeiro na produção de uma morfologia espacial metropolitana. A análise engloba toda a metrópole, portanto toda a

sociedade, nas teias da reprodução do capital, ainda mais desigual, sob a égide das finanças.

Na sequência, essa morfologia espacial é esmiuçada pela análise de Beatriz Rufino que, na sua contribuição, foca a relação dialética entre as privatizações das infraestruturas e a reestruturação imobiliária metropolitana por meio da análise da concessão das linhas 8 e 9 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), como momento da concentração seletiva dos investimentos na produção do espaço, por meio de novos mecanismos de violência. Refere-se, assim, aos novos entrelaçamentos entre os processos de espoliação e os de exploração no cotidiano da vida na metrópole.

O terceiro texto dessa segunda parte da coletânea foi escrito por Irene Maestro Guimarães, que abre a perspectiva da construção de um debate necessário sobre a venda da “cidade como política pública”. Aponta como essa “política” ganha radicalidade sob o fenômeno da financeirização, que é mediado pela regularização fundiária de interesse social, instrumentalizada por agentes privados em acordos extrajudiciais, cuja análise indica um modelo de regularização com financiamento privado como negativo do sentido da produção social do espaço.

Na mesma direção do debate que se desdobra daquele da “cidade como negócio” – abordagem do último texto da coletânea –, que ganha maior densidade no movimento da acumulação sob o signo do neoliberalismo, encontram-se as ideias desenvolvidas no quarto texto, de autoria de Álvaro Pereira, que desenvolve uma reflexão sobre a renda da terra como fator estruturante de mecanismos de exploração e apropriação na cidade. Sua contribuição apresenta uma reflexão sobre a difusão de uma agenda de políticas públicas voltadas à regularização fundiária, como momento de um processo mais amplo de produção social da propriedade, propondo um alargamento da compreensão da categoria renda diferencial para abarcar, além das formas usualmente adotadas nos estudos referenciados na obra de Marx, a formalidade jurídica como um dos seus elementos constitutivos.

Na sequência, a contribuição de Gustavo Prieto leva o debate sobre a regularização fundiária para o plano da vida cotidiana, como o contraponto à crise fundiária e a ausência de titulação que cria as condições de instabilidade de famílias inteiras frente à questão da moradia. Essa é lida no âmbito do tempo que atravessa a vida cotidiana, e no âmbito do espaço como lugar da estruturação normativa da regularização fundiária.

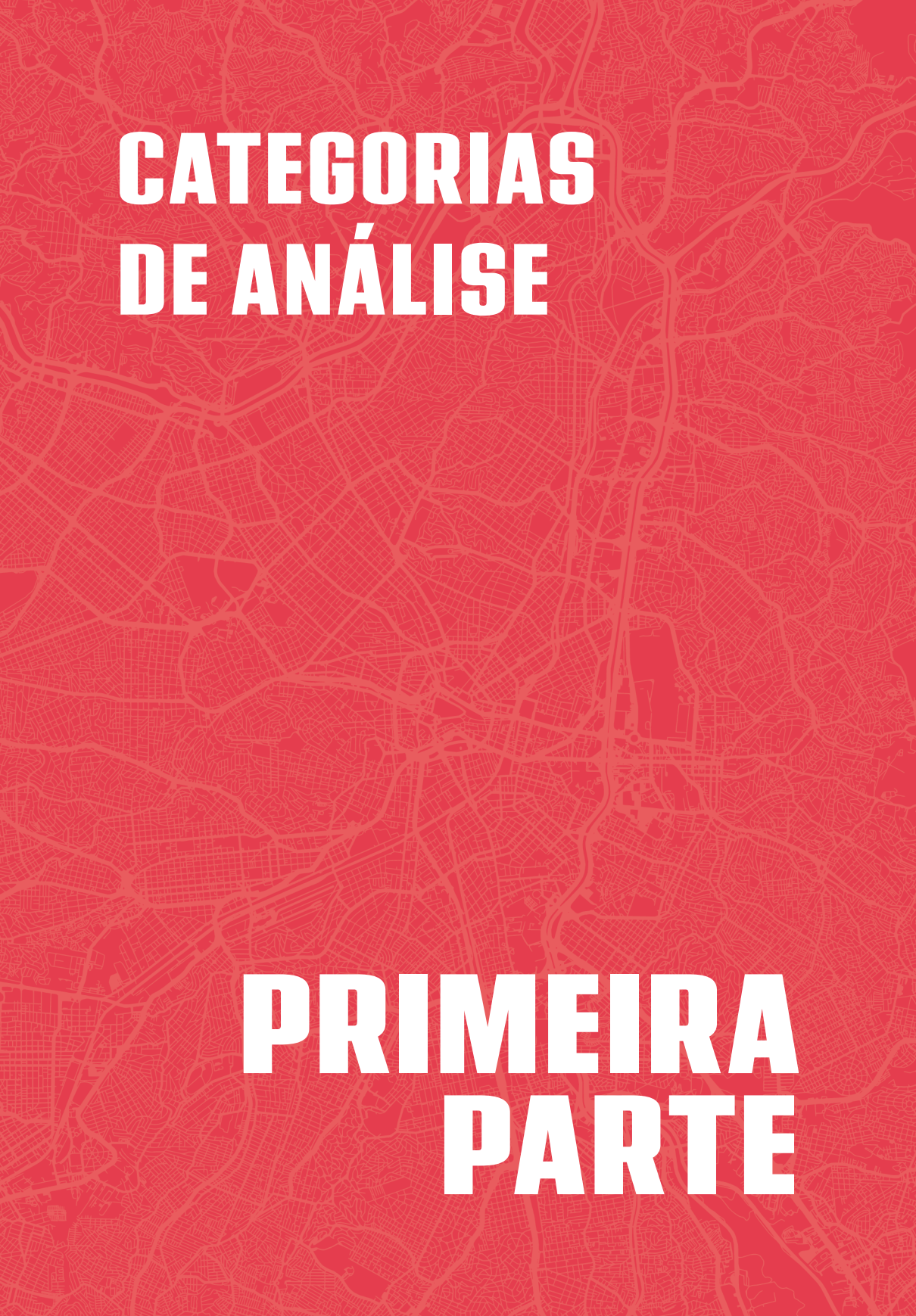
Os textos que fecham a segunda parte, e a coletânea, e robustecem a crítica ao neoliberalismo e à financeirização na produção do espaço são os de Danilo Volochko e Rafael Faleiros de Pádua, que indicam a extensão da produção metropolitana do espaço, a sua generalização no território brasileiro e as suas consequências para o cotidiano.

A contribuição de Danilo Volochko é uma reflexão sobre as relações entre o momento contemporâneo do capitalismo e a reprodução da desigualdade socioespacial urbana, tendo como mediação a violência do Estado e aquela ligada ao mundo do crime, com ancoragem empírica em processos socioeducativos em Curitiba (PR). Nessa reflexão, o autor busca descortinar os significados das múltiplas modalidades de violência sofridas por adolescentes e jovens institucionalizados pelo sistema de socioeducação, bem como as suas situações familiares e socioespaciais cotidianas, que oscilam entre a criminalização e a mercantilização da pobreza, quando não escancaram a eliminação do direito à vida pela mortalidade.

Já Rafael Faleiros de Pádua tem como referência João Pessoa (PB), e na sua reflexão mergulha no movimento da produção do espaço urbano como desdobramento da acumulação capitalista, que transforma a cidade num negócio, e, nesse sentido, em ambos os textos a produção do espaço é vista sob a lógica do movimento neoliberal, para além do principal centro econômico e financeiro do país.

Assim, o conjunto das análises da coletânea aponta deslocamentos e mudanças no sentido de uma matriz espacial metropolitana mais ampla, e territorialmente dispersa, da produção do espaço como uma generalizada produção de cidades reconfiguradas – como espaço produtivo – sob a égide de processos e estratégias subordinadas à dominância financeira. Dominância que exacerba a desigualdade no espaço inteiro associada à crescente desconexão entre as necessidades da acumulação capitalista, e as garantias das esferas básicas da reprodução da vida.

Os autores,
São Paulo, 30 de março de 2026.



CATEGORIAS DE ANÁLISE

PRIMEIRA PARTE

CAPÍTULO 1

A QUESTÃO URBANA E A PRODUÇÃO CONTRADITÓRIA DA CIDADE

Ana Fani Alessandri Carlos

A tese a ser desenvolvida neste texto diz respeito à constituição, neste século, de uma nova questão urbana, em que a produção do espaço aparece como elemento central do processo de acumulação capitalista, redefinindo todas as relações sociais sob o comando do capital fundado, hegemonicamente, no processo de valorização, revelando o sentido e os conteúdos da dinâmica de uma urbanização “contraditória”.

Aqui, o foco da investigação é a metrópole onde esse processo, fundado na centralização da acumulação, revela, de forma nítida, esse movimento de transformação do qual se desdobra a divisão socioespacial do trabalho, articulando as escalas do urbano. Na metrópole de São Paulo, pode-se constatar, de forma evidente, a vida urbana atravessada pela violência que caracteriza o próprio processo de urbanização desigual (posto que capitalista) e periférico (no âmbito do colonialismo através do desenvolvimento socioespacial desigual).

Essa violência tem como expressão o modo como o capitalismo se realiza na contemporaneidade, constatado no nível da vida cotidiana, sob várias formas: na situação de fome; na habitação inexistente ou precária; na ausência ou precarização dos serviços que sustentam a vida; na ausência de lugares criadores de laços sociais (posto que todos os lugares da metrópole ganham valor de troca estrangulando os espaços públicos, como é o caso da venda das ruas ou privatização de parques públicos)¹; na privatização do sistema escolar; na abrangência crescente das parcerias público-privadas que privatizam o espaço público; na destituição e mutilação do corpo que vem das estruturas de concentração de riqueza que, incessantemente, impedem acessos desiguais (da maioria da população) à saúde, educação, cultura etc.

Essa situação aqui esboçada pode ser sintetizada de modo paradigmático, em São Paulo, pela diferença da idade ao morrer, que, entre áreas centrais-áreas periféricas, pode chegar a 23 anos. Isto é, enquanto nos bairros de altas rendas vive-se em média 81,7 anos, na periferia

1 Reportagem na *Folha de S.Paulo* de 3.9.2025 “Vereadores aprovam projeto de lei que concede ruas à iniciativa privada”.

(onde a população é em maioria pretos e pardos), a média é de 58,3 anos (Carlos, 2022b).

Na periferia do capitalismo, portanto, esse processo se realiza como despossessão das condições da vida, decorrente da concentração monstruosa requerida pela apropriação privada da riqueza socialmente produzida. Esse caminho transforma a vida num constante combate com as forças mutiladoras do sujeito, situação que, de nosso ponto de vista, inaugura a condição de criação do “inumano” (Carlos, 2023); o cidadão preso às condições de subsistência.

Aqui a luta atravessa “a vida de todo o dia”. Inaugura-se, na periferia do sistema capitalista, uma contradição nova, desdobrada da principal, que se anuncia entre a situação de urgência (vivida em sua radicalidade nas situações antes descritas) e a utopia (como projeto de inversão da realidade vivida como fonte de privação) (Carlos, 2022b). Esse é o horizonte no qual se localizam os movimentos sociais, na situação de “combatentes”.

Essa situação vivida ilumina a despossessão que está na origem da sociedade capitalista, e é um obstáculo à realização da “vida digna” (aqui entendida como uma existência desalienada e criativa). É assim que construímos a hipótese, segundo a qual a produção desigual da metrópole, hoje, atualiza a alienação.

A compreensão das contradições que movem/explicitam as desigualdades manifestas nas diversas formas de questionamentos, advindas desse movimento que move as lutas sociais no espaço urbano, ainda permanece um “campo cego”² na investigação urbana, posto que foca o espaço como localização-distribuição das atividades e grupos humanos, em detrimento dos conteúdos da produção desigual e contraditória do espaço.

Na contramão desse procedimento, nossa proposta é que a investigação urbana deve incorporar o movimento que vai das formas da paisagem urbana diferenciada em direção aos seus conteúdos, com foco nas raízes mobilizadoras dos processos de despossessão, à qual está submetida parcela significativa da sociedade, esboçando um caminho possível aberto pela análise crítica do real. Tal caminho nos obriga a retornar ao conceito de produção social do espaço e suas implicações na orientação da investigação.

É assim que o desenvolvimento deste texto parte do pressuposto segundo o qual, sob o capitalismo, o processo de produção (social) do espaço

2 Expressão empregada por Henri Lefebvre em várias de suas obras, para distinguir o conhecimento que não conhece, mas produz ideologia.

se localiza e ganha sentido no movimento da reprodução do capital como processo ininterrupto de valorização, mergulhando na compressão da raiz das situações de urgência vividas, mobilizando propostas pragmáticas de solução e, com isso, desistindo de um projeto de futuro. A investigação urbana perde a utopia, posto que presa ao tempo do presente, para resolver urgências vividas, mediante o apelo à construção de políticas públicas

Uma inversão de método

A meu ver, o grande problema da investigação urbana repousa sobre a incompreensão do conceito de espaço. Reforço aqui a tese, segundo a qual o conceito de produção social do espaço se desdobra da relação homem natureza, cuja contradição, criada pelo movimento da história, pode ser traduzida num terceiro termo: a produção do mundo social. Portanto, temos aqui uma tríade a ser considerada: sociedade-natureza-produção do mundo social.

Significa dizer que a sociedade produz o mundo como movimento do processo de produção que, pela mediação do trabalho, transforma a natureza em algo próprio ao homem. Nesse sentido, ao produzir sua existência, os homens (em sociedade) produzem não só sua história, um conhecimento, mas também o espaço. Portanto, a sociedade não só habita o espaço, mas o produz, o que impõe considerar a sociedade como sujeito, e o espaço como sua obra social e histórica.

A mediação entre esses termos é a produção em que se situa o trabalho como criador das formas e dos conteúdos do mundo social. Como assevera Marx, o ponto de partida da produção do homem se encontra na natureza biológica e material, uma natureza que aparece no conteúdo da vida humana. Para o autor, a

[...] origem das condições de produção não pode ser produzida, nem ser o resultado da produção, [...] a reprodução aparece de um lado como apropriação de objetos pelos sujeitos, de outro, como impressão de formas de submissão dos objetos a uma finalidade subjetiva, quer dizer, transformação desses objetos em resultado e reservatório da atividade subjetiva. (Marx, 1974, Grundrisse, v.2, bis p.24)

Marx legou um método de compreensão da realidade que permitiu o deslocamento da produção do conhecimento dos planos epistemológicos ou ontológicos para focar a prática social em seu movimento real e

virtual, construindo uma filosofia da práxis, na qual o indivíduo, em sua nudez, enquanto trabalhador, é um produto histórico³. Nessa direção, a consequência imediata é a inseparabilidade entre o ser genérico criador do mundo e a totalidade social, em que se localiza a atividade criativa, que deve ser explicada na união contraditória do homem e da natureza, e não como separação entre os termos.

Nesse sentido, trata-se do homem (enquanto ser genérico) constituindo-se como humano, agindo no mundo, assumindo sua condição de sujeito-produtor. Trata-se, assim, de uma condição ativa, uma ação que contém uma estratégia apoiada numa finalidade, que supera a manutenção da própria vida, na medida em que é a produção da própria história do homem. Portanto, tendo por resultado a produção do mundo social, a partir da relação que mantém com a natureza. Daqui se depreende que as diversas atividades que compõem a existência comum dos homens inscrevem-se num espaço, iluminando o plano do lugar onde se manifesta a vida num espaço-tempo real de sua realização. Assim, os diversos elementos que compõem a existência comum dos homens inscrevem-se no espaço. Desse modo, a produção da vida é também a produção prática do espaço como realidade, apontando, a imanência da produção do espaço no processo de constituição da sociedade (Carlos, 1979).

No decorrer do processo histórico, a produção do espaço desdobra-se no movimento constante de sua própria reprodução. Nessa direção, a produção do espaço constitui-se como momento e sentido da reprodução social. Aqui o conceito de “produção” – nos termos de Marx e Lefebvre – contempla uma dupla determinação; de um lado, é a produção material de coisas (produção de produtos e mercadorias), mas, de outro, dialeticamente, contempla o conjunto dos processos que envolvem as relações sociais de produção/reprodução em todas as suas dimensões, no âmbito da totalidade social.

Essas considerações estão na base da definição do conceito de “produção do espaço” como condição, meio e produto da reprodução social, revelando uma práxis que é sócio-espaço-temporal (Carlos, 1979). Um processo baseado nas condições históricas que determinam, a cada momento, o movimento de sua produção-reprodução. Entretanto, sob o capital, esse processo, ao se estabelecer e desenvolver, se faz apontando contradição principal: o espaço se produz pelo conjunto da sociedade como sujeito produtor do mundo, em colisão com a apropriação privada dos lugares do espaço da realização da vida, imposta pela mediação da propriedade

3 Portanto, para o autor, o que deve ser entendido “não é a unidade dos seres vivos e ativos com as condições naturais e inorgânicas é a separação” (Marx, 1974, p.8).

privada que produz, define e orienta os usos dos lugares da vida cotidiana (Carlos 2001). Propriedade essa que é fundamento do capitalismo, assentado na sociedade de classes, e que traz consigo a concentração do poder justificada pela instância jurídica que coroa e assegura esse processo. (Carlos, 2007a).

Dessa contradição principal se desdobra outra: no capitalismo, a produção do espaço, como obra social, se torna uma mercadoria, o que significa que a produção do espaço traz consigo a dupla determinação da mercadoria, em que entram em contradição o valor de uso e o valor de troca pela mediação das trocas sociais desiguais realizadas no mercado. A materialização do processo é dada pela concretização das relações sociais na prática cotidiana e na escala do lugar passível de ser vista, percebida, sentida e vivida desigualmente.

Em contrapartida, o conceito de “produção do espaço” traz por conteúdo aquilo que nega a mercadoria e sua lógica, assinalando a subversão da redução do espaço produzido como mercadoria e do entendimento do espaço enquanto localização da atividade humana (superando, sem, todavia, desprezar esse papel), para pensá-lo como produção social contraditória. Nessa direção, a investigação urbana funda-se na ideia de que a construção de um projeto que a contorne, eliminando as condições das situações de urgência vivida, deve ter como pressuposto a compreensão profunda da cidade como obra e produto da história, que, sob a lógica capitalista, orienta sua produção continuada, iluminando a necessidade de compreendê-la como momento da totalidade social.

Daqui, duas possibilidades se abrem à investigação urbana. De um lado, pensar a realidade em transformação exige sempre novas teorias e conceitos, portanto, um conhecimento em constituição, a partir do mergulho nas raízes que explicitam a desigualdade vivida onde ganha centralidade o conceito de produção do espaço. De outro lado, a consideração de que esse movimento da realidade traz, em si, uma virtualidade, que contempla a possibilidade para pensar o futuro da sociedade. Portanto, supera-se, nessa direção, o pensamento que considera a sociedade como palco da ação humana, lugar onde se distribuem pessoas e atividades; ou mesmo, sujeito da ação que orienta o planejamento urbano, para pensar no modo como a sociedade capitalista repõe, constantemente, seus fundamentos, aprofundando a desigualdade. E, nesse sentido, projetando uma outra sociedade.

Como consequência, essa inversão de método questiona, de um lado, a imediatividade entre constatação das urgências vividas-apresentação

de propostas de política pública (presa no universo do pragmatismo que submete o futuro da sociedade ao Estado); e, de outro, a necessidade da criação de um projeto de futuro (como o negativo do capital), prolongando a utopia⁴.

A questão urbana hoje

Como assinalado por Lefebvre (1999), na segunda metade do século XX, uma nova lógica se impõe à sociedade, pelo movimento do processo de reprodução do capital como momento necessário à superação de suas próprias contradições. É assim que o processo de produção se expande, e, nessa condição, deixando de produzir apenas mercadorias clássicas – aquela dos meios de produção ou bens de consumo –, para produzir o próprio espaço como produto e condição do processo de valorização. Nesse momento, a passagem da produção do espaço como condição da acumulação do capital para a produção do espaço enquanto condição da reprodução aparece como requisito para superar a crise da acumulação do regime fordista, inaugurando uma nova problemática que, para o Autor, é urbana e de ordem espacial. Significa dizer que o ciclo de acumulação se estende a partir do ciclo de produção da mercadoria, para ganhar toda a sociedade; trata-se do movimento ampliado da reprodução das relações sociais de produção, dominando todos os níveis sócio-espaço-temporal da realidade, como produto da expansão-extensão do movimento do mundo da mercadoria.

Em São Paulo, esse movimento ganha sentido na última década do século XX, esclarecendo a importância da (re)produção do espaço urbano como condição necessária para a acumulação do capital em suas várias escalas, agora marcada pela transição da hegemonia do capital industrial para aquela do capital financeiro. Nesse movimento do mundo moderno, as mudanças revelam a passagem da hegemonia assentada na produção do espaço como condição (meio e produto) para a acumulação de capital – localizada, preferencialmente, na acumulação baseada no ciclo de reprodução do capital pela produção clássica de mercadorias no âmbito da fábrica – para a produção do próprio espaço como condição (meio e produto) para a reprodução do capital enquanto produto imobiliário, superando a crise de acumulação – movimento esse apontado por Lefebvre para a Europa dos anos 1970.

Como já apontado, sob o capitalismo, a produção social aparece sob a forma da mercadoria, isto é, o produto do trabalho social, assumindo

4 Na dialética entre a urgência e a utopia se encontra a luta por direitos, constituindo-se a tríade urgência-direito-utopia (Carlos, 2024).

a forma e a lógica da mercadoria. Tal processo envolve a produção do espaço. Assim, o próprio espaço se torna mercadoria, de onde deriva a contradição (vívda) que impõe aos lugares da metrópole a condição de serem valores de uso e de troca, sob a mediação da propriedade privada (Carlos; Lencioni, 2019). O momento da reprodução da história do capital demonstra, hoje, que a reprodução da metrópole, numa nova fase da acumulação do capital, muda o sentido e o lugar da produção do espaço como esclarecedora da realidade urbana. A produção do urbano realiza-se, nesse momento, “como um negócio” (fonte de lucro), tendo por condição o consumo produtivo do espaço (Carlos, 2011). Isto é, a cidade/metrópole, na medida em que se produz como negócio, é também condição geral da produção como produto da história, sendo simultânea e incessantemente objeto produzido, iluminando, assim, o movimento da reprodução/acumulação e abarcando novos ciclos.

Como condição geral da produção, impõe-se uma nova configuração espacial, que garante o processo de valorização, permitindo que o ciclo do capital se desenvolva. Esse processo envolve o reprodutível e o repetitivo, referindo-se, diretamente, à atividade produtiva (bens materiais e imateriais) que produz coisas no espaço (criando as condições para a realização das atividades), ao mesmo tempo em que produz o próprio espaço como negócio, entrando no processo de sua própria reprodução; não mais sustentando, apenas, o ciclo de rotação geral do capital, mas produzindo-se a si própria como mercadoria.

Aqui desenvolvem-se novas alianças marcadas pela ação dos promotores imobiliários, em consonância com as estratégias do sistema financeiro, orientando a gestão política e, nessa direção, redefinindo a repartição da riqueza mediante a distribuição da mais valia gerada na produção do espaço.

É assim que podemos inferir que uma nova problemática urbana se esboça sob a égide do financeiro, contemplando uma nova organização da acumulação, na qual a produção do espaço urbano aparece como momento central de realização do processo de valorização, constitutivo do modo de acumulação do capital em sua fase neoliberal, superando as barreiras impostas pelas contradições do desenvolvimento do próprio capital.

O movimento de passagem da hegemonia industrial à financeira pode ser constatado em São Paulo, mediante sua constituição de metrópole dos

“negócios” como possibilidade da extensão do valor de troca, diante das contradições produzidas pelo próprio desenvolvimento do capital.

Refiro-me, aqui, à urbanização promovida pelo processo de industrialização que produziu, de um lado, uma metrópole superedificada, particularmente nas regiões centrais, concentrando atividades produtivas e centralizando dinheiro e poder; de outro lado, a produção da periferia é, também, um produto direto desse processo que se expande, estendendo o tecido urbano como modo de morar, sob o reino da mercadoria. O que significa que, em sua materialidade espacial, a periferia não é uma distância geográfica entre lugares, ela é produto da contradição capital-trabalho e se produz na contradição com o centro. A periferia, como o outro da centralidade, se adensa.

O processo de urbanização, ao realizar-se por meio da industrialização, expulsa e segrega parcela significativa da sociedade, que, sem acesso ao solo urbano mais caro, nas áreas centrais (produto da concentração do trabalho nessa produção), migra em direção à periferia da mancha urbana. Com isso, a industrialização se faz separando imensos contingentes sociais do centro da cidade (e dos conteúdos da centralidade constitutivos da urbanidade e da vida de relações) para áreas vazias de infraestrutura e de lugares de sociabilidade; logo mais, baratas. Portanto, o uso da cidade, como suposto primeiro da realização da vida, se inverte sob a lógica capitalista.

A prática espacial urbana, no momento de implosão do centro e do tecido urbano em direção à periferia, vai manifestando a extrema separação/dissociação dos elementos da vida, fragmentando-a, pela separação dos espaços dessa materialização do cotidiano, entre lugar de moradia-lugar de trabalho; moradia/lazer. Tal fato exige muito tempo de deslocamento que é subtraído do tempo de não-trabalho deteriorando a vida.

A expansão do tecido urbano realiza, porém, outra desigualdade: a periferia não é homogênea, criando, também, lugares de concentração e de diferenciação social. O movimento da reprodução do espaço na periferia, hoje, se complexifica, contemplando isotopias – os grandes condomínios fechados, os *clusters* industriais, além da moradia dos trabalhadores – e heterotopias – reunindo todas essas áreas na mesma lógica.

Em sua estreita reunião, a forma heterogênea aponta uma sociedade de desiguais separados, claramente no espaço, por meio da arquitetura dos grandes conjuntos de moradia de classe média, cujos muros, cercas e portões amplos e vigiados se impõem na paisagem urbana, não deixando dúvidas quanto à opção de seus moradores de se manterem distantes dos

outros, mediante a construção de imensas barreiras. Isso porque, ao lado dos condomínios fechados encontram-se imensas áreas ocupadas por casas de autoconstrução, em que as favelas e as “ocupações” (terrenos ocupados, sem intermediação do mercado, por grupos de cidadãos sem acesso à moradia) mostram, de forma dramática, a sociedade de classes.

Desse modo, a segregação se difunde no processo de extensão do tecido urbano, iluminando uma sociedade apoiada num conjunto de relações sociais, as quais, como afirma Martins (2003, p.36), têm na propriedade da terra uma base sólida e uma orientação social e política que freiam firmemente as possibilidades de transformação social profunda da sociedade.

Nas áreas de centralidade o capital produziu a raridade do espaço, isto é, a quase inexistência de áreas passíveis de serem incorporadas pelo setor imobiliário, condição necessária a um novo ciclo de reprodução.

Assim, e diante da raridade de lugares incorporáveis ao processo de valorização, a mediação da gestão pública passa a ser fundamental. Primeiro, porque só ela pode permitir a mudança de mãos dos terrenos usados sob a realização da propriedade privada, ao mesmo tempo em que só a gestão política da metrópole pode mudar funções e usos dos seus lugares, ao criar novos padrões de zoneamento e de edificação, mudando ou influenciando de modo definitivo os dispositivos dos planos diretores.

Na contradição entre a produção da metrópole, que permitiu adensamento no centro e extensão do tecido urbano, produzindo a raridade⁵ das áreas passíveis de serem edificadas, a gestão política permitiu, por meio de mecanismos de planejamento, contornar a raridade produzindo uma abundância; isto é, a recolocação de áreas desmobilizadas no mercado, mediante mecanismos de expulsão de grupos sociais que estavam “no meio do caminho” da realização de novos ciclos de acumulação.

No momento que a existência de áreas incorporáveis se defronta com a impossibilidade de reprodução, a solução encontrada para superar essa crise da acumulação é a criação, no seio da gestão, de políticas públicas que permitam o desenvolvimento do setor imobiliário-financeiro se reproduzir.

5 A raridade é um fenômeno gerado pelo desenvolvimento do capitalismo na metrópole, que surge pela escassez de terrenos destinados à construção dos edifícios corporativos, visando atender o crescimento e a modernização do setor de serviços nas áreas voltadas à extensão da centralidade, necessária ao desenvolvimento das novas demandas de acumulação (Carlos, 2004).

O modo como a propriedade do solo urbano muda de mãos, com a realização das políticas urbanas, revela esse fenômeno, como deslocamento do capital para setores mais rentáveis da economia metropolitana em sua busca incessante de valorização (Carlos, 2001a). Isso se faz em detrimento dos espaços residenciais consolidados onde a vida se desenrola, criando referenciais que possibilitam a identidade que sustenta a memória.

Desse modo, a mobilização dos negócios com o solo urbano redefine o conteúdo da urbanização, transformando-se em meio e poder nas mãos de uma classe dominante, que se vale das políticas públicas para direcionar e regularizar fluxos, expandir a centralidade, estendendo-se o tecido urbano e valorizando/desvalorizando os lugares pelas intervenções mobilizadas pelo “ato de planejar”.

Na centralidade metropolitana, o Estado atua como um guia para o investimento mediante a construção de infraestrutura e regulamentações, possibilitando a reprodução do capital por intermédio de políticas de intervenção direta no espaço urbano – como é o caso das Operações Urbanas. Esse movimento levanta questões sobre como a riqueza é distribuída e como o orçamento público é constituído para a sua reprodução, o que fica evidente nos constantes acordos entre prefeituras e construtoras.

Assim, a ação do Estado – poder que intervém no processo de produção da cidade – reforça a hierarquia dos lugares, criando novas centralidades, que trazem, como consequência, a expulsão, para a periferia, dos antigos habitantes, os que “estão no meio do caminho” das necessidades de ação do setor imobiliário. Com isso, observa-se a constituição de um espaço de dominação que impõe a presença do Estado em todos os lugares – agora também atravessado pelas novas estratégias de lucro do poder paralelo, exercido pelo narcotráfico.

A reprodução do capital, fundada nas sempre acrescidas formas de lucro, envolve, portanto, a extensão da produção do espaço como mercadoria, pelas possibilidades de transformar todas as áreas da metrópole em produtos passíveis de serem vendidos no mercado. Esse movimento do capital traduz-se também, e dialeticamente, na tendência à diminuição dos lugares, onde o uso não se reduz à esfera da mercadoria.

Trata-se da criação de “espaços improdutivos” que não têm como finalidade a realização do valor de troca, mas seu uso. Isto é, cada vez mais os lugares, transformados em mercadoria, são destinados à troca, o que significa que a apropriação e os modos de uso tendem a se subordinar (cada vez mais) às estratégias do setor imobiliário.

A construção do espaço urbano torna visível os usos e as formas de sua apropriação, associando diretamente as formas de propriedade privada do solo urbano, bem como a criação de uma hierarquização socioespacial, em que os espaços se reproduzem em razão das estratégias imobiliárias, limitando as condições e as possibilidades do uso dos lugares da cidade pelos habitantes.

É assim que a mercantilização do mundo (pela mercantilização dos lugares da vida) vem acompanhada da privatização dos espaços-tempos da vida num espaço dominado pela norma e pela vigilância. Esse movimento da reprodução acentua a segregação sócio-espaço-temporal.

Trata-se da segregação socioespacial provocada pela mobilização da riqueza, fundada na propriedade privada – que dirige as inversões produtivas na cidade reunindo o político e o econômico para mobilizar a realização do valor na produção do espaço – e aprofunda-se revelando o conflito entre a produção econômica e a produção da vida social.

A segregação socioespacial repousa na onipresença do mercado que reduz o espaço cotidiano ao homogêneo, e, nessa condição, é destruidor da espontaneidade imposta pelo “direito à propriedade” como conquista histórica a impor barreiras à vida pela condição subalterna da sociedade como reprodutora automática, que amplia as condições da privação.

Esse é o sentido da reprodução da “metrópole como negócio” (Carlos, Alvarez, Volochko, Pádua, Simoni Santos, 2015). É assim que um momento central da reprodução do espaço se realiza pela intervenção da gestão mediante as “renovações/operações urbanas” na metrópole. Esse processo traz consigo a extrema violência vivida no cotidiano que separa, exclui, expulsa os grupos sociais que incomodam, ou que não têm condições de pagar pelo processo de valorização.

Esse processo integra, dialeticamente, a luta em torno dos usos do espaço, que é inseparável da luta contra a lógica despótica do capital e da regulação do Estado. Tal fato esclarece o deslocamento da luta do lugar da fábrica para a cidade; da luta em torno do trabalho, do salário, da jornada de trabalho, àquela luta pela vida em suas dimensões mais amplas e complexas.

A produção do “campo cego” na investigação urbana

À primeira vista a cidade materializa-se, dramaticamente, em sua desigualdade. A paisagem aponta as diferenças brutais, especialmente pelo modo de morar. Essas diferenças trazem consigo o sentimento de que é

preciso mudar algo, e com rapidez. A urgência se impõe a todos no campo da práxis e da sua explicação.

A centralidade do conceito de produção do espaço, aqui esboçado, é desenvolvida como potência para construir o caminho que vai das formas urbanas desiguais à compreensão dos fundamentos que as explicita. Esse caminho se sedimenta na investigação das contradições que iluminam as raízes que sustentam a desigualdade. No caminho teórico, a investigação urbana tem criado um “campo cego”, que tem se desviado das contradições da dialética do mundo que produziu a contradição entre a urgência vivida e a necessidade de superação dessa condição.

O caminho para a desobstrução do campo cego não é fácil, mas é necessário, isso porque o modo como se produz o conhecimento do mundo aponta o caminho do projeto de sua necessária transformação. Pode-se sintetizar esse problema abordando algumas questões em que o cegante aparece dominando a análise e em que a urgência, vivida como despossessão, tem obrigado a ação. Trata-se do momento no qual o conhecimento se reduz a uma prática, em que o pensamento se distancia da compreensão da raiz das contradições que produzem a desigualdade (bem como das estratégias do capital que visam a realização-reprodução da acumulação) para focar na mudança das condições urgentes e visíveis do drama urbano.

Como decorrência, ignora-se que a realização do capital a caminho de sua reprodução continuada se realiza contra o social, interditando e levantando barreiras a efetivação do humano desalienado que as políticas públicas não têm capacidade de superar. Nessa direção a compreensão fica presa nas armadilhas do presente.

Uma crise do pensamento parece instalar-se. São exemplos paradigmáticos dessa situação:

a) a cidade aparece e é pensada como sujeito da ação. Trata-se de uma inversão de método que atravessa a investigação urbana que, ao considerar a cidade como o sujeito da ação, desconsidera a sociedade como sujeito produtor e a cidade, como obra histórica.

Essa tendência pode ser constatada pelas inúmeras adjetivações que se acumulam como apêndices a definir o que é a cidade hoje na contemporaneidade – cidade justa, global, sustentável, inteligente, rebelde, ativa, saudável etc. Cada uma dessas denominações pode trazer uma característica da cidade, sem, todavia, esclarecer as contradições que tornam, por exemplo, de um lado, a cidade injusta, rebelde, e de outro, a que move a proposta de uma cidade inteligente, sustentável, ativa etc.

Assim, de produto social a cidade aparece num movimento invertido quando se transforma em sujeito da ação, orientando o planejamento em negação com seu sentido de obra civilizatória. Aqui, ao negar-se o sentido da produção social do espaço, produz-se a negação do próprio sujeito produtor: a sociedade de classes formulada sobre as bases da exploração-desposseção, entrevista, mas não compreendida.

Certamente, todas essas adjetivações podem acrescentar algo importante para pensar a cidade e o urbano, mas exigem sua dialetização: nessa direção faz-se necessário ultrapassar o limiar de cada uma dessas portas de entrada da investigação para construir a passagem que vai da adjetivação à totalidade social reveladora do mundo em suas contradições;

b) a cidade, como meio ambiente urbano. Essa consideração tem tido papel central no debate sobre a crise urbana, afinal o capitalismo tornou a natureza um “recurso natural”, com papel central no processo de acumulação, e, nesse movimento, produziu a deterioração-destruição da própria natureza (e nessa condição, a vende como raridade). Todavia, sociedade e natureza entram em contradição superada pela realização de um terceiro termo; a produção do mundo social. Esse processo é naturalizado quando se pensa que existiria uma sociedade que se faz contra a natureza. Como decorrência, apaga-se a história de produção do urbano e do próprio homem enquanto ser genérico, diante da naturalização envolta por esse enunciado.

O projeto social, que se desdobra dessas duas situações, produzidas no campo da investigação urbana, se concretiza, obliterando o esclarecimento das raízes da acumulação capitalista produtoras da desigualdade socioespacial, como contradições do movimento do processo de produção social do espaço. E assim, o ato de conhecer, imerso nos modelos e sistematizações fáceis ou preso na urgência que obriga ao pragmatismo, torna-se ideologia.

Desse modo, como resultado da investigação, defronta-se com um conjunto de propostas que, fragmentadas, apelam à superficialidade das condições de privação situada entre a urgência vivida (sob a lógica da desposseção e da exploração do trabalho que acompanha a acumulação do capital), iluminando o modo como o cotidiano se torna o lugar da colonização da vida em sua integralidade, incluindo desejos e necessidades, de um lado, e o projeto de um futuro outro capaz de mudar as bases daquilo que subsumi a humanidade sob a lógica da acumulação capitalista, de outro lado.

O debate contemporâneo aponta a necessidade de questionar como o capitalismo soluciona suas crises, reproduzindo-se. Mas é mister mergulhar no seu fundamento, encontrando-se, na gênese contraditória do modo de produção capitalista, as estratégias que, ao se realizarem, permitem o avanço da acumulação cada vez mais concentradas nas mãos de um pequeno grupo, às expensas da maioria da sociedade imersa na privação.

A contradição entre política pública e um projeto de transformação radical das condições de privação ganha centralidade diante da fé de que o planejamento é capaz sozinho de resolver os problemas postos pela sociedade urbana.

O desafio do pensamento crítico é criar referências, na prática, capazes de romper os véus que encobrem as contradições vividas, em que a urgência cega contrarresta a criação de um projeto de mudança radical desse mundo de alienações, por meio da compreensão dos conteúdos da produção social do espaço urbano, no nível do cotidiano atravessado pela violência do processo de acumulação.

Finalizando: a contradição urgência-utopia e a crise do pensamento

O conceito de reprodução das relações sociais de produção ganha amplitude e sustenta a compressão desse momento da história. Isso significa que mudanças podem ser constatadas na cidade e na vida da cidade (e daquilo que se constituiu como habitual e reconhecido ao longo dos séculos), e até as possibilidades de sua compreensão no plano do pensamento, o que envolve a utopia.

Proposta por Lefebvre, o final do século XX, a reprodução anuncia uma nova problemática e se constitui como movimento de transformação da realidade. Trata-se de uma realidade constituída como urbana, em sua determinação espacial. Esse movimento sinalizaria a passagem da historicidade à espacialidade, momento em que a produção do espaço ganha centralidade na explicação.

Nesse momento, a reprodução da cidade/metrópole, obra civilizatória, se torna produto da acumulação, ao mesmo tempo que condição dessa produção, em que se revela o domínio do valor de troca. Um novo horizonte de luta, agora predominantemente urbana, aponta que no processo de reprodução do urbano não se pode evitar o conflito entre a lógica da realização do capital, sustentada na dialética do valor de uso e do valor de troca, que fundamenta a estratégia do capital que direciona a transformação do espaço urbano, primeiro como mercadoria, depois, prioritaria-

mente, como negócio. Esse processo reproduz contradições e aprofunda a despossessão.

Escreve Martins (2003, p.11),

[...] o capitalismo se expande à custa da redução sem limites dos custos do trabalho debitando na conta do trabalhador e dos pobres o preço do progresso sem ética, nem princípios, privatiza ganhos e socializa perdas, crises e problemas sociais [...] não estamos em face de um novo dualismo [...] a sociedade que exclui é a mesma que inclui, integra, que cria formas desumanas de participação, na medida em que delas faz condição de privilégios e não de direitos.

A cidade/metrópole, como produto social, sob o capital, se reproduz, nesse processo, tal qual o outro da obra humana, impondo-se ao sujeito produtor, como potência estranha – atualizando a alienação no mundo moderno. Portanto, uma inversão de método aponta que o modelo centro-periferia constatado, à primeira vista, como diferenciação na distribuição de indicadores formais, na realidade tem por conteúdo uma contradição constituída pela imposição e desenvolvimento, do processo capitalista como modo de acumulação.

A violência da urbanização é imanente a esse movimento, como o sinal evidente da existência das forças mutiladoras do sujeito numa sociedade desigual. Essa condição, aparente, de “não-sujeito”, ganha realidade na metrópole, manifestando-se, concretamente, no plano do vivido. Na prática cotidiana da indiferença e da privação, marcada pelo desenvolvimento espacial desigual do capitalismo, se revela o aprofundamento da crise urbana como crise social, ou melhor, socioespacial.

A cidade/metrópole como obra social, que se cria no “tempo longo”, como realização de uma história acumulada, indica que a produção do espaço se revela como imanente à produção/reprodução da vida, apontando para a ação dos que se rebelam questionando seus direitos, assumindo a condição de sujeito que se constitui contra a propriedade privada da riqueza, que tem como uma de suas formas a apropriação privada da cidade reproduzida como potência estranha ao sujeito produtor. O que atualiza a alienação no mundo moderno.

Trata-se, aqui, da perspectiva que pensa e projeta um outro mundo, resgatando a utopia. O conceito de produção social do espaço dá centralidade às insurgências como formas de consciência das condições mutilado-

ras do sujeito histórico, em todas as suas dimensões vividas, numa práxis sócio-espaco-temporal, questionando a sociedade de classes, a concentração da riqueza, a centralização do poder, e abrindo a perspectiva de um outro mundo, impossível hoje, mas como possibilidade futura.

CAPÍTULO 2

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO CORPO (DA CASA E DA CIDADE) NA URBANIZAÇÃO DE SÃO PAULO

Guilherme Moreira Petrella

Como quem diz, a cidade é a maior obra de arte humana. Artefato continuamente produzido e reproduzido ao longo da história, que possibilita a instalação de suas múltiplas atividades e concepções de vida no espaço. Imagem e semelhança de si mesmo. Porém, produzir esse espaço, objetiva e subjetivamente, necessariamente é partir de uma preexistência – Cosmos? Natureza? Outra cidade? Preexistência que deve ser, contudo, transformada, orientada para determinados fins. Na produção desse novo, tem algo (coisa, processo) que permanece, algo que desaparece.

Quem orienta esses destinos?

O fogo! Esse elemento representa, apresenta, a energia motriz de criação e de destruição. Chama, conflito, “nos faz viver, mas ele também poderia consumir tudo, inclusive a nós. [...] Ele atravessa os corpos, sem ele não existe vida aqui, e, no entanto, ele também é a morte” (Martín, 2023, p.226). O medo do fogo sem controle engendra o desejo do controle desse fogo. Fascínio diante do braseiro: sendo filho da madeira, o pau brasil é seu parto. Nasce da fricção de corpos, quando emerge a faísca, o lume. Imagem que ampara a análise da realidade objetiva: o calor, produzido pela corporeidade é como a fricção de conhecimentos, aproximando entes antes concebidos como separados. Uma confluência na diferencialidade de ritmos (Lefebvre, 2021). *O fogo* é fim: finalidade, afinação (precisão) e, também, fato consumado, consumido.

Uma alegoria que representa a realidade em razão da ambivalência que caracteriza a sua *presença*. Ambivalência, em torno da qual se estabelece o *vivido*, no cotidiano e no urbano. O vivido que é experimentado de modo concreto e prático, tátil, “inconsciente”, emerge, na forma de conceito, como consciência e linguagem, apenas por meio de representações que o transformam em *percebido*. Ele pode ser narrado. Assim, a realidade que nos envolve se manifesta, tal qual o *fogo*, tanto como construção quanto destruição desse vivido. Energia de amor e de ódio que nos impõe a necessidade de produção dessa realidade.

Nesse sentido, resistir à destruição e projetar a construção se autode-terminam, pois resistimos a algo em razão de esse algo tornar um projeto

possível, impossível; projetamos algo por meio das concepções que nascem da experiência do conflito, sua superação, o *concebido*. O vivido, o percebido e o concebido constituem, portanto, momentos de uma virtual totalidade, do cotidiano e do urbano.

Uma totalidade a ser aproximada por níveis e dimensões de análise (Lefebvre, 1999), em que o *imediato* aparece como as relações práticas de produção, de coisas no espaço e do próprio espaço como relação. O *global*, como a reprodução social dessas relações. O *total*, como as formas de viver, perceber e conceber, pensamento e ação, que antecedem e sucedem a produção e reprodução social. Cada um desses momentos, a ênfase em coisas e processos e movimentos particulares, que, ao fim e ao cabo, constituem dialeticamente a totalidade.

Porém, como se mover orientado por essa (pretendida) totalidade?

Neste capítulo, isso se dá, por meio do histórico, que constrói uma *gênese*; por meio do teórico, que constitui seus *fundamentos*; e por meio do *projeto*, que aponta para um devir possível-impossível da emancipação social. Esses elementos, gênese, fundamento e projeto, são movimentos que também se autodeterminam. Fricções e aproximações. Qual gênese? A urbanização de São Paulo. Qual fundamento? A contradição entre a *produção do corpo*, a *produção do espaço* e a *produção do valor*. Qual projeto? A superação das relações capitalistas de produção.

Três momentos da realidade, como consciência e linguagem, onde se opera a contradição entre trabalho, terra e capital (Marx, 1985-1986). *Trabalho* derivando na produção do corpo, teórico e prático, como diferença de raça, gênero e sexualidade. Sistemas de opressões que se tornam condição, meio e produto da exploração da força de trabalho capitalista, em sua forma abstrata e assalariada. *Terra* derivando na produção do espaço, mobilização da preexistência mediante (e resultante de) interações “metabólicas”, de trocas de energias, matérias e saberes que metamorfoseiam o viver, o perceber e o conceber. Espaço mediado pela forma econômica da renda. *Capital* derivando na produção do valor, ao combinar exploração da força de trabalho com a expropriação do trabalhador e extração da natureza. A reprodução das relações capitalistas de produção.

Nesse sentido, para que haja a reprodução ampliada do capital, é necessário que haja *esse* corpo, *esse* espaço, *esse* valor, produzidos e orientados para esse fim. Um caminho crítico: da desigualdade social, de violência da urbanização e de acumulação por expropriação; da aproximação

entre raça, gênero, sexualidade, renda, valor, momentos que usualmente se desenvolvem em separado, constituindo essa totalidade.

A *gênese* será aproximada mediante a urbanização de São Paulo. Um movimento que se realiza por meio de três momentos históricos (Petrella, 2025). O primeiro, na passagem do século XIX ao XX, em que a *renovação urbana da área central* evidencia a dimensão *racial* da divisão do trabalho na produção do espaço e do valor, ao enfatizar as relações de *produção* da casa e da cidade. O segundo, a partir de meados do século XX, em que a *urbanização* e a *industrialização* evidenciam a dimensão de *gênero* da divisão do trabalho, ao enfatizar as relações de reprodução na casa e na cidade. O terceiro, no primeiro quartel do século XXI, em que a *generalização da renovação urbana* evidencia a dimensão *libidinal* da divisão do trabalho, as relações de *improdução (preprodução)*¹, que subordinam a casa e a cidade.

O primeiro, na passagem do século XIX ao XX, a *renovação urbana da área central* substitui a “cidade de taipa” pela “cidade de tijolo” (Pereira, 1988; 2004). A *taipa* é a técnica construtiva (material e relações de trabalho) que predominou nos três primeiros séculos de existência da cidade. Realizada pelo escravizado indígena e africano, sua construção resulta da força de trabalho do “nacional despossuído” (Angatu, 2017), que define uma primeira divisão do trabalho estabelecida pela diferença de raça. O *tijolo*, por sua vez, é a técnica construtiva que substitui a *taipa*.

Encampa os rudimentos de uma industrialização e pré-fabricação, movimento que se dá em paralelo à centralização do poder político e econômico, dos produtores do café, na cidade de São Paulo. Uma *renovação* que elimina a paisagem colonial por meio do “embelezamento e melhoramentos urbanos”, orientados pelo desejo de “europeização e embranque-

1 Há aqui uma *indecisão* no uso dos termos: se “improdutivo, improdução” ou “preprodutivo, preprodução”. O *improdutivo* tem a vantagem de se relacionar com as noções correntes de trabalho que não produz imediatamente valor. Contudo, como se verá, a noção de “improdutivo” aqui empregada busca se relacionar, *também*, aos sentidos de desejo, necessidade e vontade. Capacidades cognitivas relacionadas a uma “divisão libidinal do trabalho”. Além, é claro, de que o emprego desse neologismo, com sua estranheza formal, destacar a especificidade desejada de seu emprego. Por outro lado, o termo *preprodução* tem a vantagem formal da escrita, ao desenvolver a gradação “de trás pra frente” dos prefixos que são acoplados ao termo “produção”, isto é, da produção, chega-se à re-produção e à p-reprodução: um movimento “regressivo-progressivo” da própria palavra. Assim, se essa *produção* tem uma dimensão imediata, a *reprodução* é global, e a *preprodução* é total. De todo modo, embora ainda vacile na tomada de decisão, ambos são utilizados no sentido complementar à produção e reprodução enquanto tais, acentuando o caráter subjetivo da economia libidinal da divisão do trabalho. Caráter necessário à compreensão das relações sociais atuais, onde o fetichismo, o fictício, o simulacro, exacerbam as relações do valor.

cimento” da cidade e do cidadão, identificando o *construtor estrangeiro* como sendo o sujeito portador da cultura e da civilização. Uma metamorfose que reorganiza as relações de trabalho e o próprio espaço, ao redefinir papéis e localizações urbanas da estrutura social (Rolnik, 1981).

Essa divisão é representada pela relação entre três formas predominantes de morar na cidade. O *palacete*, da emergente burguesia cafeeira-industrial, é construído por *encomenda*² do proprietário do terreno ao construtor. Processo que se valeu do prestígio do *trabalhador estrangeiro* como meio de valorizar a casa urbana e o modo de viver identificado ao projeto “civilizador” da burguesia. Prestígio que lhe permitiu relações salariais mais vantajosas (Pereira, 2004) em comparação ao “nacional despossuído”, relegado às tarefas mal pagas e indesejadas (Angatu, 2017).

A *vila operária*, da emergente classe trabalhadora assalariada, é uma produção que combina a *construção* dessas moradias com o mercado de *aluguel*, as relações de exploração da força de trabalho, na produção (salários), e as de espoliação do cidadão, na reprodução (aluguel). Aparece como forma de subordinação do *trabalho* ao *capital* por meio da produção do *espaço*, atravessada pela norma patriarcal, proprietária, branca e heterossexual.

O *cortiço*, lugar primordial do trabalhador nacional despossuído, “marginalizado” (Kowarick, 1977) no processo social, é uma habitação coletiva de aluguel composta por cômodos, espaços comuns e instalações sanitárias compartilhados entre diversas famílias. Sua determinação rentista, com escassos gastos em manutenção, produz um espaço de precária condição sanitária e ambiental, objeto de estigma social e de violência espacial.

Nesse sentido, o risco de habitar o *cortiço* “estabiliza” a relação entre a *vila operária* e o *palacete*. Risco que ganha materialidade mediante a intervenção sanitarista e higienista, na casa (cortiço) e na cidade (sul da Sé, Várzea do Carmo, Anhangabaú). Uma intervenção que manifesta o poder da *razão e da ciência médica modernas* (Federici, 2017), afastando o contato e o contágio entre corpos, entre frações de classe emergentes. Afasta nos espaços em que o trabalhador nacional despossuído se assenta-

2 Aqui é utilizada a noção de “formas de produção do espaço” de Jaramillo (1982), onde a *produção doméstica*, ou “autoconstrução”, decorre de relações de trabalho não mediadas por salários, pelo valor; a *produção por encomenda*, realizada pelo construtor diretamente contratado pelo proprietário; a *produção estatal*, organizada pela estrutura pública de financiamento, planos e políticas; e a *produção de mercado*, orientada pela autonomia da lógica do setor da construção e incorporação, visando lucro a partir da produção do espaço e da renda. Relações desiguais e combinadas de produção da casa e da cidade.

va ou realizava as tarefas consideradas indesejadas, mas necessárias à vida cotidiana, para si e para os *outros*: as lavadeiras da várzea, o abastecimento realizado por quitandeiras e comerciantes dos mercados caipiras ou de rua, a circulação de mercadorias através de carros de boi e carroceiros (Angatu, 2017).

Formas rudimentares da infraestrutura urbana (instrumentos, equipamentos, serviços coletivos) que são substituídas pelo uso extensivo de força de trabalho, o corpo forjado à ferro e fogo, como “puro dispêndio de energia”. Assim, podemos afirmar que a *divisão racial do trabalho produtivo* define uma marginalidade estrutural³, que, por sua vez, condicionará a urbanização e industrialização das décadas seguintes.

Isso vai nos conduzir ao segundo momento, de meados do século XX, em que a *urbanização* e a *industrialização* substituem a “cidade de tijolo” pela “cidade de concreto” (Pereira, 1988; 2004). O *concreto* torna-se a técnica construtiva predominante, desvalorizando (social e economicamente) o *tijolo*. É em paralelo ao concreto que se intensifica a proletarianização das relações de trabalho, com o subsequente rebaixamento salarial de todos os trabalhadores, equiparados ao “trabalhador nacional” (Pereira, 1988; 2004).

A “cidade de concreto” vai combinar dois movimentos complementares: de um lado, a *verticalização* na área central, onde a escassez e o alto custo de terrenos justifica a *intensificação da construção no espaço*; e, de outro, a *periferização* (Oliveira, 2003b; Camargo, 1976; Kowarick, 1993), em que a incorporação de terrenos mais baratos na urbanização realiza a *extensão do espaço na construção*. Ambas desenvolvem o setor da indústria da construção e de terrenos, incorporando cada vez mais valor socialmente produzido no espaço. Valor que deve se reproduzir, de modo ampliado, como renda da terra – no centro e na periferia, de modos in-

3 Lúcio Kowarick (1977) critica a noção de “marginalidade” (escrita com aspas) como um setor autônomo das relações de produção e reprodução social, consideradas como “centrais” no capitalismo. Argumenta que a inclusão perversa dessa “marginalidade” constitui a forma de rebaixar as relações salariais e de promover a subordinação do trabalho. Por outro lado, Lélia Gonzalez (2020) afirma que as dimensões raciais e de gênero re-produzem o rebaixamento estrutural dessas relações de produção e reprodução, constituindo, na experiência social, uma marginalidade de fato (escrita sem aspas), onde “o gênero e a etnicidade são manipulados de modo que, no caso brasileiro, os mais baixos níveis de participação na força de trabalho, ‘coincidentemente’, pertencem exatamente às mulheres e à população negra” (Gonzalez, 2020, p.27). Essa *marginalidade de fato* se expressa, ainda, através de uma *divisão espacial do trabalho*, ao tender fixar relações de trabalho “arcaicas” em espaços antigos e relações de trabalho “modernas” em novos espaços.

vertidos⁴ (Pereira, 1988). Esse movimento engendra uma nova paisagem, com a metamorfose do “palacete” na verticalização, da “vila operária” nos conjuntos habitacionais e do “cortiço” na periferização (Petrella, 2025).

A *verticalização* é uma *produção de mercado* (Jaramillo, 1982) realizada em localizações urbanas já providas de equipamentos, infraestruturas e serviços coletivos, incorporando ainda mais valor ao espaço. Essas localizações, por sua vez, são aquelas em que se concentram as “classes médias”, um recorte social predominantemente *branco e proprietário*, beneficiário maior das políticas públicas de incidência sobre o espaço⁵. O *conjunto habitacional* é uma forma de *produção estatal* (*ibidem*) de unidades habitacionais, equipamentos e serviços coletivos (Petrella, 2012), organizada, técnica e financeiramente, para a produção imobiliária massiva⁶, com a perspectiva da redução de custos unitários (racionalização da construção, aumento da produtividade do trabalho) para, deste modo, permitir o acesso do maior número de trabalhadores à casa própria através do financiamento, da dívida.

A *periferização* é o movimento de produção de moradias, equipamentos, infraestruturas e serviços coletivos, realizados pelo trabalho do próprio conjunto de trabalhadores, uma *produção doméstica* (Jaramillo, 1982), a autoconstrução. Construção predominantemente realizada no tempo de não-trabalho, que, embora não seja mediada por salários, constitui um conjunto de trabalhos produtivos (*da casa e da cidade*) *necessários*

4 No *centro*, o relativo alto custo do terreno constitui *renda absoluta*, que impulsiona a produção de maior quantidade de unidades imobiliárias na mesma propriedade (o custo original dividido em um número maior de produtos imobiliários). Na *periferia*, o relativo baixo custo do terreno constitui *renda diferencial*, decorrente da monopolização de vantagens produtivas da extensão espacial dessa produção, de um maior número de produtos imobiliários. Ambas, contudo, permitem que maior parcela da riqueza social se incorpore ao espaço, representada por títulos de propriedade, que não se realizam, *de fato*, como força produtiva – embora sejam custos (improdutivos) para a produção.

5 Desde as formas de financiamento de acesso à moradia, como o Sistema Financeiro de Habitação do Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH), cujo montante financeiro, originado compulsoriamente das relações salariais do trabalhador (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS) (Bolaffi, 1977; 1979), é predominantemente investido nas classes médias; em paralelo às respostas privilegiadas a reivindicações por melhorias urbanas públicas, que concentram a produção social do valor no espaço, centralizando renda em uma fração da sociedade (Oliveira, 1982).

6 Possibilidade assegurada pelo Estado que identifica o “combate ao déficit habitacional” à acumulação capitalista privada, centralizada na *produção imobiliária*. Para tanto, é necessária a constituição de um “estoque de terras grandes e baratas”, meio de se distribuir o custo do terreno em um maior número de unidades produzidas, levando a produção desses conjuntos a áreas distantes da região central da cidade, ocasionando na transformação de sua preexistência socioespacial (natureza, agricultura, loteamento periférico).

à reprodução social, à reprodução das relações de produção (*na casa e na cidade*)⁷.

Nesse sentido, *verticalização*, *conjunto habitacional* e *periferização* são movimentos que se complementam. A centralização de recursos públicos na *verticalização* intensifica o encarecimento das condições gerais de vida, que, por sua vez, se desdobra na ocupação extensiva da produção de *conjuntos habitacionais* e *periferização*. Momentos esses, do desenvolvimento urbano e industrial, em que se opera a expulsão dos custos da moradia do *interior da produção industrial privada* (a vila operária) para o *exterior*, os *custos sociais* via *produção estatal* (o conjunto, mediante fundo público) ou *produção doméstica* (a periferização, às expensas do conjunto social). O *conjunto* dinamiza a estrutura de financiamento e de construção a partir de suas próprias relações de produção – para si e para a *verticalização* – e subordina o conjunto de moradores, que desejam permanecer nesse espaço, à disciplina do trabalho e emprego. A *periferização*, permite ao conjunto de trabalhadores superexplorados a permanência na casa e na cidade, em uma condição estrutural de marginalidade, que devolve à urbanização e industrialização seus meios de realização.

O risco de habitar a *periferização* “estabiliza”, portanto, a relação entre *verticalização* e *conjunto habitacional*. Risco que se materializa por meio da intensificação da pobreza, da espoliação urbana que promove um “conjunto de extorsões” (Kowarick, 1993) caracterizado pela inadequação de políticas públicas sociais e de provisão de infraestruturas. *Reprodução* que se combina à *produção*, ao rebaixamento geral dos salários, à superexploração da força de trabalho industrial e ao baixo desenvolvimento tecnológico (Oliveira, 2003b). Esse *trabalho produtivo*, predominantemente masculino, é reproduzido, no cotidiano, na casa e na cidade, pelo *trabalho reprodutivo*, predominantemente feminino: as tarefas domésticas de alimentação, asseio, descanso e relações de cuidado de crianças, idosos e não empregados. Assim, podemos afirmar que a *divisão sexual do trabalho reprodutivo* redefine e amplia aquela marginalidade estrutural, que, por sua vez, condicionará a generalização da renovação urbana das décadas seguintes.

Isso vai nos conduzir ao terceiro momento, do primeiro quartel do século XXI, não da substituição da “cidade de concreto”, mas de sua *subordinação* à “cidade de papel”, expressão utilizada em referência à

7 Portanto, das próprias relações capitalistas: “no modo de produção capitalista, a reprodução social, com ou sem remuneração, refere-se à totalidade das atividades necessárias para criar, manter e restaurar a força de trabalho mercantilizada” (Bhattacharya, 2023, p.74).

centralidade das finanças na produção do espaço⁸. Títulos de propriedade que representam espaço e valor, cuja forma predominante de remuneração se desloca da *produção imediata* para a *capitalização das rendas* que deles decorrem.

Ainda que haja a intensificação e extensão da produção imobiliária e urbana, isso se dá subordinada à *produção de propriedades* imobiliárias e financeiras (Petrella, 2024a), que se aproximam e se combinam. Um desvio do capital estritamente *produtivo* para o capital *improdutivo*, fictício (Marx, 1985-1986; Chesnais, 2005). Uma *ficção* que encontra corpo *real* na expropriação da riqueza socialmente produzida (passado) e a produzir (futuro); na expropriação do trabalho *produtivo*, *reprodutivo* e *improdutivo* realizados alhures e que se distribuem de modo desigual e combinado ao longo da produção do espaço.

A “cidade de papel” vai se apresentar, não mais estritamente vinculada à construção de modos de morar, mas na sua combinação com demais equipamentos, infraestruturas e serviços coletivos. Ela vai se apresentar como subordinação da *produção doméstica*, da *produção por encomenda* e da *produção estatal* à *produção de mercado*. Um movimento de *generalização da renovação urbana* (Petrella, 2023) que condensa três formas da reestruturação espacial: a paisagem dos *grandes grupos econômicos*, dos gestores de fundos imobiliários e financeiros; da *condomínialização da cidade*, da extensão da subordinação de espaços dos trabalhadores à extração neoliberal e financeira; e da *comunilitarização da cidade*, a intensificação da precarização socioambiental paralela à emergência de regimes privados de controle do território.

A primeira dos *grandes grupos econômicos* é a reestruturação imobiliária e urbana que decorre da *centralização de capitais* (construtoras, incorporadoras e agentes financeiros) e de sua *concentração espacial* em determinadas regiões da metrópole⁹. Localizações que se redefinem a partir de “vocações espaciais” específicas (Petrella, 2020), mobilizando vantagens produtivas e locacionais. Uma produção das condições sociais de

8 Tais como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que se dividem em títulos tipo “tijolo”, que investe em *imóveis*, para locação, de um mesmo segmento (lajes corporativas, shoppings, galpão logístico); e tipo “papel”, que investe em *títulos*, que representam direitos de créditos imobiliários (Letras de Crédito Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras Hipotecárias), que circulam por diversos tipos de investimento.

9 Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Rufino *et al.*, 2023), a mobilização da “sustentabilidade” em torno do Rio Pinheiros (Ferrara *et al.*, 2023); a excepcionalidade da monopolização das vantagens produtivas em torno de operações urbanas consorciadas (OUC) e dos Planos de Intervenção Urbana (PIU) (D’Almeida, 2019).

realização de mercadorias especiais, comercializadas a *preços de monopólio* (Marx, 1985-1986; Harvey, 2005), isto é, o *preço do produto* imobiliário que pode ser realizado acima do *valor da produção*, ao satisfazer necessidades, desejos e vontades excepcionais.

A segunda, a *condominialização da cidade*, representa a projeção de relações de produção, reprodução e de gestão, típicas de um condomínio privado, para o espaço urbano e público. Organizada a partir de contratos, de parceria público privada ou de regularização fundiária¹⁰, essa projeção se realiza a partir da “desabsolutização da propriedade” imobiliária e financeira (Petrella, 2021b), que acentua, ao mesmo tempo, a possibilidade de extração de rendas, através da exploração econômica das unidades imobiliárias monopolizadas, e de conflitos sociais na disputa pelo espaço e valor, experiência que é vivida no cotidiano e no espaço público.

A terceira, a *comunilitarização da cidade*, representa, a partir desse estranho neologismo que aglomera o comunitário e o militarismo em uma única palavra, a emergência de regimes privados de controle do território, que se realizam nos interstícios da cidade. Em territórios que usualmente são lidos “à margem” da centralidade neoliberal do Estado-mercado (Dardot; Laval, 2016), identificado aos *grandes grupos econômicos* e à *condominialização* da cidade, mas que são transformados pela expansão dessas relações. A *comunilitarização* é um processo de produção de propriedades imobiliárias que é realizado mediante negociações e conflitos entre agentes do território e formas de captura de renda imobiliária e financeira (Petrella, 2024c).

A paisagem dos *grandes grupos econômicos* é a metamorfose da verticalização, ao deslocar a centralidade da *valorização* para a *capitalização*. Essa nova paisagem é dominada por grupos sociais proprietários do capital, nacionais e internacionais. A *condominialização* é a metamorfose do conjunto habitacional, ao deslocar a provisão pública e extensiva de moradias para a público-privada e sua exploração intensiva, mediante o aluguel. Essa nova paisagem deve ser ocupada pelas classes média e trabalhadora, submetidas ao dispositivo disciplinar do endividamento.

10 A renovação urbana da área central de São Paulo (Petrella, 2023) se apropria de políticas públicas sociais (HIS, HMP, equipamentos e serviços coletivos, gestão de carteira condominial) e as transforma em negócios imobiliário-financeiros, o “conjunto de empreendimentos” que permanece sob domínio dos agentes do consórcio. A regularização fundiária empreendida por agentes privados (Milano; Petrella; Pulhez, 2021), opera o parcelamento do solo e a titulação das unidades imobiliárias, um “conjunto de títulos jurídicos”, que retorna ao domínio do proprietário do terreno em disputa.

A *comunilitarização* é a metamorfose da periferização, ao deslocar a espoliação da *ausência* de provisão pública, compensada pela produção doméstica, pela espoliação imobiliária e financeira da *presença* assediante de formas neoliberais da financeirização da produção do espaço, realizadas, por sua vez, mediante o conflito e a violência, vividos (percebidos e concebidos) pelos sujeitos mais precarizados nas relações de trabalho produtivo e reprodutivo.

O risco de habitar a cidade *comunilitarizada*, portanto, “estabiliza” a relação entre *grandes grupos econômicos* e *condomínialização*. Risco que se materializa em uma “servidão voluntária” aos imperativos fictícios da mercadoria, realizados por meio da expropriação. Nesse sentido, a ameaça de experimentar, no cotidiano e no urbano, a “instabilidade permanente” (Rolnik, 2015) da *comunilitarização*, dá legitimidade às formas “estáveis” da *condomínialização* e dos *grandes grupos econômicos*, acentuando, por assim dizer, a dimensão *improdutiva* (*preprodutiva*) da experiência socioespacial contemporânea.

Cabe destacar que o *improdutivo* é aqui caracterizado por uma dupla condição: de um lado, como manifestação da centralidade rentista e financeira da produção do espaço e do valor, e, de outro, como manifestação da “sexualidade”¹¹, a dimensão libidinal que não se resume nem se reduz imediatamente às relações de produção e reprodução capitalistas. Necessidades, desejos e vontades que negam a, ou escapam momentaneamente da, forma-mercadoria. Contudo, esse “desejo improdutivo” também pode ser instrumentalizado e subordinado pelas relações capitalistas de produção e reprodução (Petrella, 2025), que combina essa dimensão *libidinal* às relações *rentistas e financeiras*: o consumo, não só de bens, mas de imagens e de experiências, mercadorias fetichistas e efêmeras.

Para que esse desejo pela mercadoria fictícia se torne realidade, as “vocações” espaciais simulam uma determinada forma de experiência urbana. Simulacro¹², o fascínio do fogo, que visa garantir as condições materiais de realização dessas mercadorias à preços de monopólio, operando

11 A “[...] ‘sexualidade’ deve ser entendida no sentido lato que é usual na psicanálise, não devendo ser confundida com a noção mais estrita de ‘genitalidade’” (Freud, 2010, p.384). A *libido* refere-se ao investimento de energias vitais, pulsões instintuais do sujeito, que são projetadas a um objeto, identificado como meio de satisfação de necessidades, desejos e vontades.

12 O *simulacro* busca representar, não o ausente (a relação entre *presença*, *ausência* e *representação*), mas o inexistente (Foster, 2017), uma simulação. Nesse sentido, a paisagem que *simula* uma determinada experiência, *fictícia*, na verdade constrói uma imagem *fetichista*, meio de dar as condições de realização da mercadoria imobiliária especial. Nessas condições, o *vivido*, a experiência prática e concreta do cotidiano, emerge à consciência e à linguagem, como *percebido*, de modo invertido, alienado. Uma mistificação que subordina o *concebido* ao capital.

o deslocamento do preço com relação ao valor, a natureza da renda imobiliária (Petrella, 2020).

Esse salto fictício-fetichista da mercadoria (preço acima do valor) deve, contudo, ser compensado, socialmente, pela intensificação da exploração da força de trabalho, em sua dimensão *produtiva*, e pela expropriação do trabalhador, em sua dimensão *reprodutiva*. Dimensões assentadas sobre o trabalho e, por decorrência, sobre o corpo (incluindo o “corpo da natureza”, a ser extraída), que é hierarquizado por meio da produção de diferenças, de raça, gênero e sexualidade. Assim, podemos afirmar que a *divisão libidinal do trabalho improdutivo (preprodutivo)* redefine aquela marginalidade por meio da centralidade do fetichismo, caracterizando a experiência vivida e percebida da atualidade. Experiência que determina (e se determina) pelo concebido.

Consequentemente, esse movimento, até aqui exposto, articulou o modo como as diferenciações do corpo, como raça, gênero e sexualidade, constituintes dos trabalhos produtivo, reprodutivo e improdutivo, se articulam com a produção do espaço e do valor. Produções que são forjadas pelo *fogo*. Elemento esse novamente evocado como alegoria que representa a realidade, o incêndio na floresta ou *na Selva das Cidades*. Ele constitui, no seio das relações sociais, momentos de sacrifício e de purificação (Mauss; Hubert, 2017), que separam, na ideia e na experiência, “o corpo da alma e do espírito”. Produto de cisão, a materialidade desse *corpo-separado* torna-se estranha ao sonho e ao desejo. “Depois do desejo, é preciso que a forma se concretize, é preciso que o fogo acabe e se cumpram os destinos” (Bachelard, 1972, p.99).

Quais destinos?

A produção capitalista do corpo. Forjado ao longo da história, entrega-se na modernidade como força de trabalho em sua forma acabada. Onde valor, mercadoria e dinheiro se alicerçam sobre o trabalho abstrato (Jappe, 2021). Essa história produz o corpo, no sentido lógico e prático, que coincide com a separação entre humano e natureza – na concepção moderna e ocidental da origem natural e divina da humanidade – para constituir, assim, a cultura e a sociedade, a partir e através dessa separação (Viveiros de Castro, 2020). Nesse movimento, contudo, “uns se separam mais que outros” dessa natureza, produzindo um terceiro termo a partir da binariedade original. Terceiro termo que permanece na zona cinzenta entre “humanidade” (cultura) e “animalidade” (natureza), como indeterminação.

Trata-se, portanto, de uma diferenciação que é hierarquizada. Um processo de “purificação” que define *o corpo* que deve ser entendido como *o normal*, espelho da dimensão ontológica do ser, e, por decorrência, *os corpos* que devem ser entendidos como *o outro* deste normal, a dimensão ôntica. O *normal* ascende como *espírito*, universal e abstrato, desencarnado. Representa (simula) a forma dominante do lugar (*Genius Loci*) e da época (*Zeitgeist*).

O *outro*, produzido na contraunidade em relação ao normal (Viveiros de Castro, 2024), decai no contingente, encarna o específico: puro *corpo*, definido apenas como dispêndio de energia (de vida e de morte), “geleia de trabalho humano abstrato” indiferente ao espaço concreto, ao ser-no-mundo. Um corpo sacrificável na travessia do capital (Petrella, 2024b). Entre eles, a *alma* vacilante que não pode performar plenamente o *espírito universal e abstrato* e, ao mesmo tempo, se recusa a existir como mero *corpo contingente e específico*.

O fogo da purificação visa produzir, portanto, corpos domesticados para o *trabalho*, improdutivo (preprodutivo), reprodutivo e produtivo. Movimento de diferenciação e hierarquização que aqui se apresenta por meio de três momentos. O primeiro, da *sexualidade*, que produz a “divisão libidinal do trabalho”. O segundo, do *gênero*, que expressa em si a relação anterior e produz a “divisão sexual do trabalho”¹³. O terceiro, da *raça*, que expressa em si as relações anteriores e produz a “divisão racial do trabalho”. Como se forjam cada uma dessas diferenciações?

A diferença da sexualidade se forja com fogo

Por meio da queima dos corpos desviantes, como na memória de Sodoma e Gomorra. Ela define, de um lado, o corpo normal, produto da cosmovisão judaico-cristã-monoteísta-patriarcal[...] e, de outro lado, o *outro*, o exterior, aquele que deve encarnar a culpa, o crime e o castigo. Entre esses extremos, produz-se um terceiro ente, no interior das relações do normal, mas subordinado a ele: um “outro-interior”, a alma vacilante que se forja sob a promessa de ascensão e a ameaça de punição e queda, que é identificado ao lugar do *outro*, que despende *improdutivamente* energias vitais para a satisfação de necessidades, desejos e vontades *exteriores* às relações de produção e reprodução (incluindo-se a de novos sujeitos).

13 No pensamento *queer*, sexo e gênero não são coincidentes, idênticos, e ambos são resultado de relações entre o corpo biológico e o corpo social construídos historicamente. Sexo e gênero resultam, portanto, da performatividade de papéis sociais, um “ideal do ego” (im)posto pela diferenciação social dos corpos, não reduzidos, portanto, à imediatez material, a “substancialidade”, dos mesmos (Butler, 2019), Preciado (2022).

Nesse sentido, o fogo sublima o desejo, a *energia libidinal* que se orienta a um objeto que lhe satisfaz, e o converte em *força* de trabalho (Freud, 2011). O desejo é reprimido como risco que “ameaça os homens que mantêm relações carnavais uns com os outros ‘como se fosse com uma mulher’ com a pena de morte, a fim de evitar que o povo eleito tenha costumes semelhantes aos povos que o rodeiam” (Mieli, 2023, p.93). Esse *outro*, abjeção que encarna a ameaça de “coexistência e fusão, em solo da Palestina” (*ibidem*, p.94), é produzido como instabilidade, *externa*, para que, desse modo, estabilize a norma universal e abstrata, *interna*. Estabilização que visa domesticar o “outro-interior” sob a ameaça da punição, pelo desvio da norma heterossexual e do risco de cair “como se fosse uma mulher”.

A diferença do gênero se forja com o fogo

Mediante a queima dos corpos desviantes, como na memória da caça às bruxas (e da inquisição, na antessala da modernidade). Ela define, de um lado, a razão masculina, compreendida como “a parcimônia, a prudência, o senso de responsabilidade, o autocontrole” e, de outro, a paixão feminina (ser paciente, estar doente), “os ‘baixos instintos do corpo’: a lasciva, o ócio, a *dissipação sistemática das energias vitais que cada um possui*” (Federici, 2017, p.241, grifos meus). O corpo feminino, assim rebaixado à condição de animalidade irracional, é punido. A alma masculina, separada e purificada, pode ascender enfim ao “espírito do capitalismo”. Uma diferenciação que submete o trabalho reprodutivo – a reprodução da força de trabalho e a produção da pessoa do trabalhador – a uma determinada concepção de trabalho produtivo.

Nesse sentido, a ameaça de punição, pelo fogo, “aprofundou a divisão entre mulheres e homens, inculcou nos homens o medo do poder das mulheres e destruiu um universo de práticas, crenças, sujeitos sociais cuja existência era *incompatível com a disciplina do trabalho capitalista*” (Federici, 2017, p.294, grifos meus).

Desse modo, o corpo da mulher redefiniu os principais elementos da reprodução social ao encarnar a ameaça de desvio da norma patriarcal, masculina e heterossexual, da razão e do trabalho produtivo. Seu corpo decaído viola o tempo de trabalho e a propriedade privada. Por outro lado, essa mesma norma concebe o corpo masculino, o “outro-interior”, como se fosse uma máquina, um instrumento da produção: um misto de estrutura, força e movimentos, composto por engrenagens e fluidos (*ibidem*). Uma diferenciação e hierarquização de gênero que antecede histori-

camente e singulariza a acumulação primitiva (Marx, 1985-1986): antes, o aprisionamento do corpo; depois, o do espaço.

A diferença da raça se forja com o fogo

Mediante a queima dos corpos desviantes, como na memória da colonização do “novo mundo” (Fanon, 2020): o corpo-mercadoria – além do debate eclesiástico se o indígena tem ou não alma (Viveiros de Castro, 2024). Ela define, de um lado, a liberdade do espírito para a realização intelectual da razão e da parcimônia, e, de outro, o cativo do trabalho produtivo, a realização material como resultado do puro dispêndio extensivo de energias vitais. Esse corpo, reduzido a uma condição de animal (energia e natureza) e a uma condição de máquina (capital e cultura), é aquele que deve realizar os trabalhos braçais, indignos e extenuantes. Essa “animaquinização” do corpo torna-se a condição de expansão das relações capitalistas de produção.

O *fogo*, que interdita a insubordinação desses sujeitos, nesses trabalhos, se metamorfoseia em linchamento e estupro. Formas punitivas decorrentes das perversidades do amor-ódio sobre o *objeto-corpo*. “O estupro, na verdade, era uma expressão ostensiva do *domínio econômico do proprietário* e do controle do feitor sobre as mulheres negras *na condição de trabalhadoras*” (Davis, 2016, p.20, grifos meus). O fogo é “uma arma de dominação, uma arma de repressão, cujo objetivo oculto era *aniquilar o desejo das escravas de resistir* e, nesse processo, desmoralizar seus companheiros” (*ibidem*, p.36, grifos meus).

Nesses três momentos, opera-se, alegórica e praticamente, a sujeição de determinados sujeitos, representado pela objetividade de seus corpos, a um poder hegemônico e normativo, cuja hierarquização estrutura relações desiguais de trabalhos. Esse corpo *outro*, desviante, tem, portanto, uma dupla função: a de encarnar a *exterioridade desestabilizadora*, que deve ser afastada como “bode expiatório” e ser eliminada como “boi de piranha”, para que, desse modo, os demais corpos possam ser subordinados à travessia do capital. Subordinação que define um *ideal performativo*, identificado ao “outro-interior”, almas purificadas e *estabilizadas internamente*, reunidas no rebanho do “pastor-capital”. Esse rebanho, esse gado, produzido pela expiação e pelo sacrifício de “bodes e bois” desgarrados, resulta na entrega voluntária, de corpos dóceis, ao capital.

Por isso, “tornar-se homossexual” é um risco que faz reconhecer a *parte que lhe cabe* nas relações de *improdução (preprodução)*, performando o “ser-ideal heterossexual” e a *posição* a ser assumida na divisão libidinal

do trabalho: o desejo da mercadoria. “Tornar-se mulher” faz reconhecer a *parte que lhe cabe* nas relações de *reprodução*, performando o “ser-ideal masculino” e a posição a ser assumida na divisão sexual do trabalho: a reprodução das relações de produção. “Tornar-se negro” faz reconhecer a *parte que lhe cabe* nas relações de *produção*, performando o “ser-ideal branco” e a posição a ser assumida na divisão racial do trabalho: empreendimento e o mérito do trabalho. Portanto, o “fogo muda a natureza de sua presa” (Martin, 2023, p.227), produz o corpo domesticado (*domus, dominus, dominium*¹⁴) como condição de florescimento da classe social tipicamente capitalista. *Classe* que encontra no *corpo* seu fundamento.

Com isso podemos alargar a noção de *produção capitalista do corpo* por meio da *produção capitalista do espaço*, a incorporação da riqueza socialmente produzida, como valor de uso e valor de troca, no ambiente construído. Essa *incorporação*, sob relações capitalistas, aponta para a centralidade da *renda da terra*: o pagamento pelo uso, produtivo ou reprodutivo, de uma terra monopolizada, que converte pressuposições fictícias de valorização em realidade, em capital. Essa “conversão” decorre da própria *natureza da renda*, uma característica da produção capitalista do espaço em geral que, na atualidade, se intensifica sob a forma da *renda imobiliária*: a unidade entre espaço produzido e o título jurídico de propriedade que o representa.

A renda imobiliária, portanto, permite a expropriação da riqueza socialmente produzida a partir da relação do *valor*, produto da exploração da força de trabalho, e dos modos como esse valor aparece e se realiza socialmente, como representação, na forma monetária do *preço*. Dependendo das relações de produção e reprodução, o *preço* do produto pode se igualar ao *valor* da produção. Mas, sob determinadas circunstâncias, com a intensificação das formas de renda da terra, esse *preço* pode se realizar acima do *valor*, constituindo um *preço de monopólio*. De que modo?

De um lado, a partir da renda que decorre de *vantagens produtivas excepcionais*. Condições diferenciais de produção que permitem o sobre-lucro individual, que são, por sua vez, capturados pelo *monopólio de propriedade*. Esse sobre-lucro individual se metamorfoseia em *renda diferencial*, o pagamento pela terra de qualidade excepcional¹⁵, que produz um produto também excepcional e que por isso pode ser vendido acima de seu valor. Um preço de monopólio que produz a renda. De outro lado, a renda que decorre da *monopolização da propriedade da terra em geral*, indepen-

14 Casa-doméstico, Senhor-proprietário e propriedade-direito.

15 Do “estômago” ou da “fantasia”, como nos ensina o fetiche da mercadoria.

dentemente das relações *imediatas* de produção. Essa monopolização captura parte da riqueza socialmente produzida, na forma de *renda absoluta*. Pagamento pelo acesso produtivo, reprodutivo ou improdutivo, realizado nessas terras. Quanto maior for a difusão espacial de terras nessas condições, maior será a parcela da riqueza capturada *improdutivamente* pela propriedade. Uma renda que encarece em geral os produtos. Uma renda que produz o preço de monopólio.

A existência da *renda diferencial* e da *renda absoluta* é condicionada pela privatização de parte da riqueza socialmente produzida para além de suas fronteiras imediatas. Uma privatização, *improdutiva*, que obriga que seus produtos sejam vendidos a preços de monopólio. Essas rendas, por sua vez, vão se relacionar de diferentes modos em razão de suas relações de produção. De um lado, aquelas que contêm baixa *composição orgânica do capital*, isto é, a presença massiva de *força de trabalho* (desigualdade de corpos), o *capital variável*, em face da relativa ausência de *meios de produção*, energias, instrumentos e maquinarias, o *capital constante* (circulante e fixo).

Isso indica que o montante improdutivo que se converte em renda é resultado da captura de parte da riqueza que poderia ter sido investida no desenvolvimento tecnológico, em capital constante (Jaramillo, 1980). Porém, parte do excedente de exploração da força de trabalho, realizado nessas situações, pode ser absorvido em outros lugares, em outros setores produtivos. Nessa condição, a baixa composição orgânica do capital evidencia a produção extensiva do espaço.

De outro lado, aquelas relações de produção que contêm alta *composição orgânica do capital*, isto é, a presença massiva de *meios de produção*, o capital constante, em face da relativa ausência de *força de trabalho*, o capital variável. Esse alto investimento em capital constante é um investimento que não é produtivo, que não produz valor¹⁶. Porém, embora não produza valor, *aparece* (aos olhos privados) como alto custo de produção que, por sua vez, deve ser repostado e se expressará no alto preço do produto imobiliário. Esse alto preço, que não decorre da produção do valor em particular, deverá ser realizado ao incorporar internamente parte da riqueza produzida externamente, em outros lugares, em outros setores pro-

16 O capital *constante*, como o próprio nome diz, conserva-se, apenas *transfere* para a mercadoria a parte do valor que é relativo à depreciação desse capital, pelo uso. Obscurece, ao nível social, que a fonte do excedente de valor é o *capital variável*, a exploração da força de trabalho que *aumenta* o valor. Essa, por sua vez, se intensifica quanto mais riqueza socialmente produzida é capturada *improdutivamente* pela propriedade privada, da terra e dos meios de produção.

dutivos. Nessa condição, a alta composição orgânica evidencia a produção intensiva do espaço.

Os setores com maior presença de *capital variável* produzem maior massa de valor excedente, se comparados aos setores em que predomina *capital constante*. Porém, ao serem “medidos” por uma taxa média de lucro, suposta como “transparente e calculável” pelos diversos capitalistas, há uma maior centralização da riqueza produzida nos setores com maior presença de *capital constante*. Isso em razão de esse capital entrar no cálculo do *preço de produção* (Grespan, 2019), cujo investimento, em particular, demanda um lucro correspondente, equivalente a qualquer outro investimento financeiro – ainda que a “máquina” não produza valor.

Nesses dois casos, a existência econômica “renda da terra” depende da instituição da propriedade privada moderna. Forma jurídica (e política) que explicita a *dimensão política da propriedade*. Política que, por sua vez, deve ter sustentação *ideológica*, a legitimidade social. Portanto, a *construção política* da propriedade se desdobra na *construção política do preço* desta propriedade, que, por consequência, se desdobra no *preço do produto* decorrente dessa propriedade (Petrella, 2023). Além disso, podemos representar a renda como se estivesse situada entre o “teto do preço do produto” (análogo à ascensão do espírito) e o “ piso do preço de produção” (seu corpo), disputando com o valor (a alma vacilante), também situado entre ambos, a parcela de sua existência.

Quanto maior for o salto fictício da mercadoria, a “elevação do teto”, maior será a possibilidade de renda. Além disso, para se ter direito a essa renda, o preço de seu acesso determina o *preço da propriedade*, representação jurídica da *terra*. O *preço da terra*, portanto, é definido pelo investimento financeiro na compra do direito à renda (Pereira, 1988), realizado na expectativa do retorno financeiro, análogo a qualquer outro investimento.

Aqui, porém, trata-se de um investimento *improdutivo*, um custo de acesso ao monopólio da terra que não é força produtiva. Um investimento improdutivo, *pressuposto na produção*, que deve ser *reposto na reprodução* de modo ampliado: uma valorização fictícia, uma capitalização, uma renda territorial capitalizada (Martins, 1986).

Quanto *maior* for a parcela de investimento improdutivo no espaço, na urbanização extensiva e na intensiva, *menor* será a força efetivamente produtiva, deslocando a centralidade da remuneração capitalista da *produção imediata* (valorização) para a *propriedade global* (capitalização). Por se tratar de um excedente fictício, uma *valorização fictícia*, isso impõe a *desvalorização real* do valor em geral, cada vez mais capturado improdu-

tivamente. Essa desvalorização real deve ser compensada, portanto, pela intensificação da exploração da força de trabalho e da extração dos elementos da natureza. Meios de baratear os custos de produção. Isso, vai produzir e reproduzir, de modo cada vez mais ampliado, desigualdades socioespaciais como condição de realização das pressuposições fictícias. Uma desvalorização da vida que será combinada com a produção estatal das condições gerais de urbanização.

[...]a conversão de terrenos urbanos requer a criação concertada de uma porção de valores de uso que um capitalista individual não pode produzir simultaneamente, além disso, esse processo requer a ação do Estado em função da magnitude das obras e sua baixa rentabilidade, que exige a ação do capital estatal em qualidade de *capital desvalorizado*. (Jaramillo, 1980, p.201, grifo meu)

O conjunto de capitais desvalorizados, oriundos da exploração do trabalho e da extração da natureza, um metabolismo, proporciona, por meio do Estado, que excedentes de valor sejam convertidos em renda, dando realidade às pressuposições fictícias. Uma *realidade* possibilitada pela intensificação da desigualdade estrutural de *corpos* e *espaços*, de trabalhos e de terra, cuja experiência cotidiana (desigualdade, violência e expropriação), mediada pelas relações estatais, apresenta-se como negatividade ao valor, como um *antivalor*.

Esse antivalor pode ser concebido como momento de *não valorização*, de *desvalorização* e, virtualmente, como *negação do valor*, negação das relações sociais sob o capitalismo. Um *possível* que se apresenta na contemporaneidade em função da crescente dimensão *improdutiva (preprodutiva)* do capital.

Antivalor significar “não valorização” decorre da negação da capacidade “autorreflexiva” do capital em gerar riqueza através da exploração imediata da força de trabalho e da produção da mercadoria (Oliveira, 1998). Essa não valorização aparece por meio do fundo público de dois modos combinados, como condição da *reprodução do capital*, no investimento em setores oligopolistas exteriores à concorrência mercantil, e da *reprodução da força de trabalho*, no controle político dos preços de equipamentos, serviços, taxas sociais e coletivos.

Do lado do *capital*, o fundo público se torna o padrão de investimento e intervém no aumento privado da força produtiva. Aumenta no privado porque há um montante maior de recurso financeiro que é destinado à produção. Mas parte do excedente, que é relativa ao fundo público, deve retornar a esse fundo após a produção, não figurando, efetivamente, como acumulação industrial privada. Trata-se, portanto, de um aumento excepcional da força produtiva, garantido pelas condições monopolistas do setor, que não se constitui *efetivamente* como força produtiva.

Um salto *fictício* da valorização. Isso aparece no privado como “mais valor”, mas se realiza socialmente como “menos valor”, ao rebaixar, em geral, a força produtiva social. Essa valorização fictícia, privada, aumenta relativamente a parte improdutiva da *produção social* (Oliveira, 1998).

Do lado do *trabalho*, o fundo público intervém no consumo de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos e sociais. No custo da reprodução da força de trabalho. São “antimercadorias” na medida em que sua produção e reprodução imediatas também são antivalores. Elas são realizadas como *salário indireto* (Kowarick, 1993), que rebaixa o salário direto na medida em que parte da reprodução da força de trabalho é realizada por mercadorias provenientes do fundo público e não do montante específico em dinheiro. Ao rebaixar o salário direto, rebaixa o custo da produção e reprodução, também em geral, proporcionando um maior acúmulo industrial, que, por sua vez, se realiza por meio da relativa alta da exploração da força de trabalho (Oliveira, 2003b). Uma acumulação privada que se realiza, portanto, à custa da riqueza social.

O *antivalor*, como não valorização, reduz custos de produção ou aumenta a produtividade do trabalho, agilizando a circulação do capital em um movimento análogo ao *crédito*, que acelera o tempo de rotação do capital, da mercadoria (Marx, 1985-1986). Mas esse montante financeiro é pressuposto e reposto sem ser efetivamente força produtiva. Ele opera de modo equivalente a capital, ao representar “valor que se valoriza”, mas escapa das determinações do valor e da forma mercadoria, apresentando-se, efetivamente, como “valor que não se valoriza”, um “valor fictício”. Embora apareça “transparente e calculável”, no sentido de que seus componentes passam a ser, não apenas conhecidos, mas *determinados politicamente*, ele ofusca eventuais momentos de oscilação, de superexploração e sua relação com lucros extraordinários, com formas de renda, com relações de expropriação realizadas em outros lugares (não estritamente relacionados à produção imediata), intensificando o caráter fetichista da mercadoria.

O aumento fictício do valor, empreendido pelo antivalor, produz um intervalo entre o “valor fictício”, o teto, e o “valor real”, o piso. Esse intervalo deve ser “preenchido”, por assim dizer, por formas de expropriação do valor socialmente produzido. Por meio da desvalorização da moeda, do encarecimento das condições gerais de vida, com o aumento da renda da terra: a espoliação imobiliária e financeira. Quanto maior for o salto fictício de valorização, na figura do antivalor, maior será a necessidade real de expropriação da riqueza social, seja a produzida no passado, seja a riqueza a produzir no futuro. Esse *gap* entre o antivalor (a expectativa) e a expropriação (a realidade), a acumulação por expropriação, ainda, se desdobra como possibilidade de desvalorização, de perda do valor fictício-financeiro na circulação do capital.

Antivalor significar “desvalorização” decorre da possibilidade da perda de valor na circulação do capital (Harvey, 2018). Condição que é acentuada na medida em que a reprodução capitalista contemporânea se apoia, primordialmente, em circuitos e instrumentos financeiros, que visam amparar um crescimento exponencial da acumulação fictícia (Harvey, 2016). Desse modo, há sempre a possibilidade dessas pressuposições não se realizarem no decorrer do tempo de giro do capital, desvalorizando parte dele. Uma crise. Nesse sentido, o antivalor aparece nas barreiras que são impostas à circulação do capital, como lutas sociais (greves, boicotes, espaços heterotópicos etc.), resistência política à precarização dos meios de subsistência, na desmercantilização das relações de produção e reprodução e, sobretudo, pela economia do endividamento, do crescimento exponencial. A realização do antivalor implica na *destruição de valores* socialmente produzidos. Desse modo, esses dois momentos do antivalor se complementam. De um lado, na produção, o crescimento fictício dependente da expropriação do valor (Oliveira, 1998), vai se reproduzir, na circulação, como crescimento fictício exponencial (Harvey, 2016), que intensifica a possibilidade de eclosão de crises, de desvalorização do capital (Harvey, 2018). Sua racionalização. Isto é, extrair “ficticiamente” valor em excesso, no primeiro caso, produz antivalor em excesso, no segundo.

A soma da *não valorização* com a *desvalorização* resulta na perda de valor socialmente produzido em outras situações socioespaciais. Logo, é a partir dessa formulação que podemos pensar em um desdobramento do *antivalor* para as relações *de trabalho* e *de terra*, suas fontes. Imaginando que ele se realiza no trabalho como “coisas com valor, mas sem preço”¹⁷,

17 O trabalho doméstico na/da casa e na/da cidade. Trabalhos que aparecem, do ponto de vista do valor e da mercadoria tipicamente capitalistas como “dispêndio improdutivo de energias vitais”, porque não participam da produção imediata do valor, ao não serem atravessados por relações

nos trabalhos não pagos ou estruturalmente mal pagos; e na terra, como “coisas sem valor, mas com preço”¹⁸, na produção rentista de propriedades, como visto anteriormente.

Nesse sentido, a relação do trabalho e da terra se estabelece na relação entre valor e antivalor, “produção e circulação” da expropriação. De um lado, como trabalho socialmente não valorizado, que, embora produza concretamente *valores de uso* e, portanto, valor socialmente necessário, pode não ser correspondido a salário (ou compensados por salário indireto), *valor de troca*, um sobretrabalho (coisas com valor, mas sem preço). De outro lado, como terra, mesmo não sendo produto de trabalho, representa valor na forma de preço (coisas sem valor, mas com preço). Expressão monetária, que se metamorfoseia em mercadoria, produto da monopolização da propriedade.

Assim, a combinação do “antivalor do trabalho” com o “antivalor da terra” dá as condições de reprodução do *valor fictício* propriamente dito. Metamorfose de elementos que não têm valor, que circulam representando valor “aqui”, resultantes da expropriação de valor produzido “ali”, de modo equivalente a capital.

Nesse sentido, pode-se dizer que a *produção do corpo* e a *produção do espaço* são fundamentais ao modo como se estabelece a *produção do valor*, notadamente, em sua expressão contemporânea, predominantemente rentista e financeirizada. Condição que desloca a centralidade da *produção* para a *propriedade*, onde a desigualdade, a violência e a expropriação, ao invés de serem superadas, passam a ser governadas sob *neoliberalismo*. Portanto, a possibilidade de *negação do valor*, entendida como forma, conteúdo e estrutura das relações sociais, deve passar por lutas anticapitalistas organizadas, não só em oposição ao capital produtivo, industrial-fábril, mas em oposição às relações de reprodução e improdução (preprodução) que reiteram o valor, a forma mercadoria. Lutas anticapitalistas mediadas pela desmercantilização do corpo, como trabalho, e do espaço, como terra, dispostos desigualmente na hierarquia social.

típicas de assalariamento. Contudo, embora sejam improdutivos do ponto de vista do valor e da mercadoria, não são inúteis do ponto de vista da produção das condições sociais de produção e reprodução da classe trabalhadora. Trabalhos úteis produtores de valores sociais úteis.

18 A propriedade que monopoliza elementos necessários à produção, reprodução e “improdução” social, ainda que não sejam produtos do trabalho humano, metamorfoseia esses *valores de uso* em *valores de troca*, ao satisfazer determinada necessidade social. Apesar desses elementos não terem *valor*, serem dádivas da natureza, eles assumem um *preço*, uma representação de valor que depende da expropriação da riqueza social realizada alhures.

A partir daí, poderíamos vislumbrar a emergência de um sujeito histórico fundamental, o agente da luta constituído como *classe socioespacial*. Classe iluminada (pelo fogo?) através do movimento da urbanização de São Paulo. Uma tomada de consciência que emerge dessa experiência.

Na análise da virada do século XIX para o XX, buscou-se reconhecer a dimensão racial da formação dessa classe socioespacial. Hipótese que tem lastro na experiência de luta dos trabalhadores organizados em torno das relações de *produção*. Tais como as greves operárias e a greve dos construtores da casa e da cidade. Nessa experiência, a tomada dos meios de produção representa a possibilidade de superação do capitalismo: horizonte utópico da *revolução social* a ser empreendido pelo anarquismo, pelo socialismo, pelo comunismo. Uma luta necessária, mas que é tornada insuficiente pela prática social: experiência histórica que encontra limitação prática às suas expectativas.

As contradições da *produção* passam a ser desviadas pela *reprodução*, pela reprodução das relações de produção (Lefebvre, 1999), pela produção do espaço, que desloca a centralidade da fábrica ao urbano, ao Estado e ao cotidiano. Desse modo, as contradições entre capital e trabalho podem ser amenizadas pela produção do espaço. Assim, como hipótese analítica, a utopia da *revolução social* passa a ser compensada pelo “ajuste espacial” (Harvey, 2005).

Na análise de meados do século XX, buscou-se reconhecer a dimensão sexual da formação dessa classe socioespacial. Hipótese que tem lastro na experiência de luta das trabalhadoras organizadas em torno das relações de *reprodução*. Tais como a organização popular em torno de associações de bairro, por reivindicação de direitos junto ao Estado (Sader, 1988), clubes de mães, movimento contra carestia, movimento de creches, de saúde (origem do SUS), de moradia.

Nessa experiência, a tomada dos meios de reprodução representa a possibilidade de superação do capitalismo: horizonte utópico da *revolução urbana* a ser empreendida pelo *direito à cidade* (Lefebvre, 1981), pela *sociedade urbana* (Lefebvre, 1999). Uma luta necessária, mas que é tornada insuficiente pela prática social: experiência histórica que encontra limitação prática às suas expectativas. As contradições da *reprodução* passam a ser desviadas pela *improdução*. O direito à cidade (mal) se realizando como direitos *na* cidade, mediados por bens de consumo, objetos de satisfação de necessidades *da mercadoria*.

Desse modo, as contradições entre capital e trabalho podem ser amenizadas pela intensificação da mercantilização dessas necessidades, desejos e vontades, na centralidade do capital fictício e do rentismo, que subordinam as formas de produção do espaço. Assim, como hipótese analítica, a utopia da *revolução urbana* passa a ser compensada pela mercantilização do espaço e da vida, pela *generalização da renovação urbana* (Petrella, 2023).

Na análise dos tempos recentes, o primeiro quartel do século XXI, buscou-se reconhecer a dimensão libidinal da formação dessa classe socioespacial. Hipótese a ter lastro na experiência de luta dos trabalhadores, organizados em torno das relações de *improdução*. Quais seriam essas lutas? Talvez, em torno de práticas que instituem processos produtivos, reprodutivos e improdutivos que escapem e neguem a forma valor, a forma dinheiro, a forma mercadoria. Em suma, o trabalho abstrato. Uma produção de novas relações sociais em identidade, a produção de novas relações espaciais. Uma “metacotidianidade” assentada sobre a autodeterminação e o autogoverno. Portanto, em oposição à centralidade da financeirização, o capital fictício, e ao neoliberalismo, a identidade Estado-mercado.

Além da integração radical da diferença dos agentes, organizados, a partir dessa diferença, em uma *unidade socioespacial diferenciada*. Uma unidade prática que se desdobra de uma unidade teórica: a necessidade de aproximação das reflexões do corpo, como raça, gênero e sexualidade, das reflexões do espaço, produção e reprodução, e reflexões do valor, como antivalor e expropriação. Aproximando entes antes concebidos como separados.

Um *comum* (Dardot; Laval, 2016; Federici, 2019) que deve ser realizado por outras interações metabólicas, de corpos e espaços, cujas trocas, de energias, matérias e saberes, devem ser organizadas segundo a totalidade da produção, reprodução e improdução. Não em razão da mercadoria, do trabalho abstrato, de uma hierarquia normativa, entre o *ser-normal*, a manifestação do espírito hegemônico do tempo e do lugar, o *ser-outro-interior*, a alma vacilante entre o impossível ontológico e a recusa do contingente e, por fim, o *ser-outro-exterior*, o corpo expiável e sacrificável na travessia do capital.

Como virtualidade, uma relação socioespacial, orientada pela emergência do comum, que é atravessada por considerações do metabolismo e da negação das dualidades e binariedades que estruturam hierarquias e desigualdades. Uma relação que emerge da *posição* assumida na produção do espaço e do valor, que, por sua vez constitui *oposição* à expropriação,

como resistência e projeto, e que, por fim, apareça como *disposição* de lutar, a mobilização de energias vitais para a satisfação de necessidades, desejos e vontades livres do capital. Um *anarcoquerrcomumetabolismo*.

Resta saber se isso será possível. Ou, se restará impossível, mais uma vez.

CAPÍTULO 3

ESPAÇO, TÉCNICA E COTIDIANO NA FORMAÇÃO DE FORÇAS POPULARES

Paulo Cesar Xavier Pereira

Paolo Colosso

Este texto visa identificar um nexo explicativo entre o momento da técnica, o espaço e o cotidiano da metrópole na composição das forças populares com suas experiências de engajamento social e organização política. Para tanto, repassamos um arco histórico amplo, mostrando continuidades e descontinuidades nas experiências de formação dessas forças até a atualidade.

Num primeiro momento, revisitamos a formação da cidade colonial. A análise contrasta as cidades litorâneas da Colônia com a formação da cidade de São Paulo, para destacar o final do século XIX, em que se assiste na reconstrução dessa cidade ao uso da alvenaria com tijolos como recusa do taapeiro e da técnica de construção colonial. Essas mudanças técnicas e do cotidiano associavam-se a transformação do trabalho e a constituição do povo brasileiro com a valorização do imigrante, um trabalhador livre, em detrimento do nacional e dos trabalhadores escravizados.

Essa contextualização deixa claro como essas experiências na formação da classe trabalhadora leva à recusa da escravidão e da presença de traços coloniais na cidade. E, também, porque no início do XX, com a destruição da cidade colonial e a substituição da taipa, se afirma a presença do imigrante privilegiado por sua branquitude e por seus experimentos com a luta operária.

A seguir, a São Paulo é marcada pelo processo duplo urbanização-industrialização, exacerbando com seu crescimento a precariedade nas periferias e aparatos modernos nas áreas urbanizadas. Desse ponto de vista, a urbanização desigual em São Paulo não difere das de cidades de outras regiões do país e a sua população está sujeita aos mesmos injustos processos e problemas, certamente com maior desigualdade e talvez possibilidades.

Assim, ao se analisar a modernização da cidade capitalista no Brasil, não se pretende tanto fazer hipóteses sobre “novos” atores sociais; porém na construção dessas mediações entre cidade, economia e cotidiano busca-se mais visualizar o amalgamento de matrizes populares como expressão das suas experiências na metrópole.

Por fim, ao focalizar a São Paulo do XXI, repassamos tópicos da formação das grandes cidades brasileiras, mapeamos espaços que articulam as interseccionalidades, as experiências populares com educação, demais circuitos de participação social e experiências de possíveis sujeitos periféricos.

A formação da cidade colonial: destruição, ruptura e persistência

A invasão da América pelo europeu foi acompanhada por violentas disputas para estabelecer o território que seria o Brasil no sistema mundial. Nesse território, as primeiras cidades, pequenos povoados com precários edifícios representativos da Metrópole Portuguesa, surgiram lentamente como se fossem marcos de “uma civilização urbana” (Ribeiro, 1995, p.193) que se opunham à voracidade da conquista. Elas tiveram significado enorme ao estabelecer uma linha de ocupação costeira de onde se deslanchava a conquista e prestavam para defesa de invasões estrangeiras. De maneira que, a inserção internacional desse imenso território começou pela pilhagem do pau-brasil, um empreendimento comercial de rapina que inaugurou o incessante desmatamento das florestas e acabou por dar nome ao país.

Para criar riqueza e aumentar a extensão das terras ocupadas, foi preciso o apresamento e a desterritorialização de indígenas para realizar os indispensáveis trabalhos à espoliação colonial. Institucionalmente, a Metrópole portuguesa projetou a conquista por meio de um verdadeiro loteamento do seu território na América. Implantou o sistema das Capitânias Hereditárias que deu passo à formação de grandes latifúndios já com propósitos comerciais de estabelecer uma colônia de exploração (Prado, 2011).

Um empreendimento internacional com apoio do Estado português, para exportar produtos agrícolas e as demais riquezas da terra. O fim era extrair tudo de valor que pudesse ser obtido dos povos originários; primeiro, com o trabalho compulsório do indígena, e, depois, com o avanço dessa internacionalização, fortaleceu-se a utilização de africanos escravizados, convalidando o chamado comércio triangular entre Europa, África e Américas. Esse sistema comercial transnacional emergente com a colonização se mostrou essencial para que ocorresse o acúmulo do capital mundial e sua concentração em países europeus (Novais, 1974).

Nas cidades coloniais, a instalação da Casa de Câmara e Cadeia representando a Metrópole controla os serviços, administra os preços, orga-

niza e amplia a defesa do território, assegura os interesses dos colonizadores sobre as riquezas e, também, a propriedade da Coroa Portuguesa sobre o território invadido. As cidades eram orientadas para ter seus edifícios principais construídos por pedras, tal como orientava Roma para suas igrejas. Mas, tais planos nem sempre se realizaram, nem mesmo com os edifícios religiosos.

Em algumas cidades, como São Luiz, Recife e Salvador, igrejas foram construídas com material que atravessou o Atlântico. Porém, em lugares mais pobres, como a vila de São Paulo, ao revés, ela começa a ser construída com a técnica da taipa. A construção inaugural foi o Colégio de jesuítas, uma obra realizada com o uso de mão de obra indígena e essa técnica ancestral, que se difundiu por toda a Colônia e muito persistiu na construção da cidade de São Paulo (Lemos, 1983; Amaral, 1981; Toledo, 1981). Embora técnica de construção persistente, em meados do século XIX a taipa paulistana passou por uma significativa metamorfose (Mello, 1981; Lemos, 1983).

Em meados do XIX, já se observa, com a industrialização, uma distinção substancial entre as economias capitalistas. Nas centrais, protagonistas da Revolução Industrial, apostam no aumento de produtividade, no lucro fabril e no colonialismo. Já nas periféricas, economias subordinadas, tem-se, como contraponto, a institucionalização da mercadoria-imobiliária: a moderna propriedade privada da terra. No Brasil, foi oficializada com a Lei de 1850.

Não há avanço de produtividade, mas avança na apropriação rentista da propriedade. Consoante a isso, temos um outro deslocamento decisivo com a crescente dificuldade no tráfico de africanos escravizados. As relações capitalistas de apropriação e captura de valor deslocavam-se do domínio da renda escravista para o da renda territorial (Martins, 1974)¹.

Nesse sentido, a mundialização do capital já criava polaridades. No centro europeu, pelo avanço da produção do valor industrial, e, na periferia brasileira, pela capitalização da propriedade territorial, que vinha substituindo a do escravizado tanto na garantia de hipotecas como na reserva de valor. Verdadeira metamorfose da riqueza, a institucionalização da renda capitalizada na propriedade territorial – oficializada pela Lei de Terras – faz a ficção do seu preço funcionar como se fosse capital (Martins, 1979; Mello, 1981).

1 Anterior a esse deslocamento da renda do escravizado para a renda da terra, houve um primeiro, a saber. Na escravização dos povos originários a sua apropriação era internalizada; enquanto no segundo, era externalizado pelo preço do escravizado e capturado pelo traficante transnacional (Novais, 1974).

Importante mudança é que essa ficção instrumentaliza a ilusão do “valor”, representando o incremento do capital-dinheiro na metamorfose dessas propriedades – do trabalho e da terra – como formas de riqueza. Ilusão fetichista que ocorreu tanto pela propriedade do trabalho, proporcionando renda na forma escravista, como depois, pela propriedade territorial assegurar uma renda capitalizada (Martins, 1973 e 1979). Assim, o comércio mundial dominado pelo capital mercantil instrumentalizando o escravismo transnacional disseminava relações “não capitalistas” na reprodução do capital e impulsionava a renda territorial.

Na periferia, muitas vezes, em mãos do mesmo fazendeiro a capitalização tornava rentável propriedades rurais e urbanas. No campo eram desterritorializados povos originários, quilombolas e outros pequenos agricultores. Nas cidades, capitalistas emergentes se beneficiavam de uma industrialização incipiente, numa urbanização que mal escondia a persistência do *habitat* rural. Entre essas figuras, meio rural e meio urbana, se forjavam empresários da construção que realizavam prédios urbanos e até obras maiores demandadas pelo Estado (Monbeig, 1964)

A periferia seguiu nessa toada secular uma urbanização litorânea e esparsa, que vinha da ocupação de um imenso território por uma vida colonial restrita, enquanto no centro, o capitalismo mundial se concentra, desde logo, em cidades com indústria moderna (Ribeiro, 1995). Na Inglaterra, uma acumulação industrial, que não cessa e nem se completa, fazia persistir na periferia do capitalismo uma formação de capital que custa a destruição da natureza e o reforço de estruturas de poder, que o capital em geral criou, lá e cá (Graham, 1973).

Desde as imposições da legislação inglesa contra a escravidão colonial nos inícios do século XIX até a disseminação de formas de trabalho “não capitalista”, mas análogas à escravidão, ficam sinais de que o capital parece estar deslocando o foco da concorrência para a América. Nesse deslocamento, o centro capitalista mundial continua alimentando-se do empobrecimento das demais nações, buscando apropriar-se da riqueza transferida pela destruição extrativa da natureza, pela exploração de trabalhadores e pela espoliação mercantil das nações subordinadas, tornando-as condenadas ao subdesenvolvimento e à condição periférica (Furtado, 1964).

Assim, o início do século XX encontra na Europa “grandes cidades”, como Londres, com mais de 6 milhões de habitantes; Paris, com cerca da metade; e Berlim, com quase 2 milhões. Eram cidades renovadas pela rápida expansão econômica e do consumo advindo dos impulsos da

grande indústria moderna. Na América do Norte, nos Estados Unidos, Nova York atingia 3,5 milhões de habitantes; Chicago e Filadélfia ultrapassavam 1 milhão de habitantes, também se beneficiavam da expansão industrial, da imigração e da urbanização recente.

Na América do Sul, destacam-se Buenos Aires, com quase 900 mil, e Rio de Janeiro, com cerca de 750 mil habitantes, que acumulavam a função de capitais federais e de cidades portuárias. São Paulo, com pouco mais de 200 mil habitantes, recebia impulso para o seu crescimento demográfico assentado na lavoura para exportação. Nessa pequena cidade, a riqueza nova de uma economia agrária exportadora expressava uma renovação urbana que tinha demolido a taipa da cidade colonial e buscava a reconstrução da cidade, agora de maneira moderna (Morse, 1970).

Essa renovação era um desdobramento da complexidade da economia cafeeira e do quase tudo que no entorno significava “indústria” de fazendas. Essa indústria, frise-se, era movimento calcado na renda territorial capitalizada (Martins, 1979). Nesse movimento, a importante atividade de exportação agrícola associa-se a uma incipiente industrialização de caráter urbano, rompendo com o que tinha sido no Brasil a principal manifestação de atraso e de riqueza nacional: a propriedade de escravos (Pereira, 2004).

Os melhoramentos da cidade era o novo pipocando! A modernidade dessas manifestações favorecia a produção do urbano industrial capitalista em São Paulo. O capital começava uma transição marcada por produção em fábricas vinculadas às atividades de importação e exportação associadas à economia cafeeira (S. Silva, 1976). O exame desse complexo movimento foi reduzido por Furtado à queima do café pelo Estado, patrocinando uma destruição de valor agrícola que não se realizara como mercadoria (Oliveira, 2003a).

Milhões de sacas de café foram destruídas antes de serem vendidas, gasto público que, como sempre acontece, socializou custos; porém, teria incitado investimentos em infraestrutura e atividades urbanas que favoreciam a industrialização (Furtado, 1964). Essa diversificação dos investimentos estimulava a homogeneização do trabalho nos diferentes ramos industriais e a concentração na cidade transformando São Paulo, que, apesar de capital Provincial, não era ainda o grande centro urbano em que logo se transformaria (Cano, 1977).

Aliás, um embrião da concentração regional da economia industrial brasileira, tendo em vista que São Paulo logo suplanta o Rio de Janeiro, aglomerando migrantes e imigrantes: gente de todos os cantos da nação

e do mundo. Note-se a importância dessa aglomeração levando à formação do proletariado, cuja expropriação se deu fora do Brasil, daí a relevância da chegada massiva dos estrangeiros somando-se aos nacionais (Kowarick, 1981).

Mas, que fique claro, nem o apoio oficial a essas ondas migratórias, nem as políticas de urbanização serviu de preparo para as necessidades de sustentação responsável da reprodução da força de trabalho. Isso porque não havia plano e essas políticas eram meras atividades pontuais para expandir os negócios, quase sempre, imobiliários e de loteamentos (Pereira, 2004).

O Estado, primeiro o provincial depois o federal, subvencionou a imigração para os proprietários agrícolas e na cidade, ainda, cria a infraestrutura para os empresários urbanos estabelecerem os seus negócios. Vale reiterar, ainda, que a valorização do imigrante europeu ocorria em detrimento do nacional, isto é, o modo de integrar o povo negro formalmente liberto na sociedade de classes fora lançá-lo à sua própria sorte (Fernandes, 1965; Nascimento, 2016; Moura, 2019).

Quanto às mulheres, tanto no centro quanto nas periferias, estavam presas ao trabalho sem fim do espaço doméstico, objetificadas. A diferença é que, nos países centrais, muitas estavam também submetidas às jornadas fabris mais desumanas².

Em nosso contexto, o imobiliário começava a deixar de ser campo ocasional para aplicações do dinheiro que a política do café desempregava. As obras e os serviços urbanos comprometiam os investimentos de capital e a indústria fabril nascente não tinha capacidade de absorver a concentração de trabalhadores. Por isso, a “construção foi, desde logo,... caminho percorrido pelo migrante rural no seu ingresso na cidade” (Pereira, 1988, p.158). E, após 1910, passam a substituir os privilegiados europeus que monopolizavam o setor (Pereira, 2004).

A consolidação de São Paulo como centro de negócios e de produção industrial só aprofunda a pauperização. A experiência dessa concentração revela mistérios do capital acumulado nas mãos de poucos, tal como a experiência do assalariado ensina que o preço do trabalho não consegue se confrontar com os preços dos aluguéis na cidade.

2 Dado o curto espaço deste capítulo, não aprofundaremos os nexos entre espaço, técnica e a formação de forças populares desde as opressões de gênero e sexualidade. Mas contamos obviamente com ampla fortuna crítica das gerações do feminismo, na qual Lélia Gonzalez tem reconhecido papel, central e decisivo. A crítica da filósofa à “divisão racial do espaço” nos subsidia ao longo do texto.

Aprende que o preço é imposto por quem domina e que só poderá resistir a essa imposição do proprietário individual com uma mobilização que represente, não a ele individualmente, mas ao conjunto dos trabalhadores. E será por essa experiência de *trabalhador assalariado urbano* nos confrontos entre esses preços – do trabalho e do aluguel – que começa a reflexão sobre mobilizar forças que formam classes, um povo (Fausto, 1983; Beiguelman, 1977).

Fique claro, esse confronto de preços opõe as necessidades do capital às necessidades da vida. Para o capital, é a realização do valor-mercadoria; para o trabalhador, é a realização humana da pessoa. Contradição que instala um conflito, cuja continuidade se revela como uma interminável *espoliação humana*.

A constituição da metrópole desigual na periferia do capitalismo

A pouca experiência de classe e a massa de trabalhadores plurais teriam sido os obstáculos para a formação de uma consciência operária. Havia lutas, mas predominavam ainda o ambiente autoritário do passado escravista e uma economia de exportação de produtos agrícolas em que trabalhadores de algumas atividades urbanas conseguiam se organizar. Essa organização era condicionada pela experiência e os limites da estrutura industrial: muitas oficinas, muitos canteiros de obras e um pequeno número de fábricas. A massa é diversa pela grande heterogeneidade cultural, étnica e racial dos trabalhadores, e pelo privilégio que o mercado de trabalho atribuía ao europeu (italiano) em detrimento do nacional, especialmente, do liberto que “trazia a cor do cativo”. A instalação de fábricas e a urbanização modernizante disseminavam disciplina e dissimulação, fortalecendo a dominação social com equipamentos e serviços urbanos de controle do proletariado (Maram, 1979; Fernandes, 1965; Ianni, 1962).

A sujeição do trabalhador urbano é distinta da dominação de classe no campo, apresenta diferentes camadas ideológicas e de espoliação. Quanto à distinção entre trabalhadores da construção e os de fábrica, o mesmo ocorre. Em São Paulo, os trabalhadores da construção civil eram os mais organizados, “comparados com a experiência dos sindicatos têxteis eram a quintessência do poder e estabilidade” (Maram, 1979, p.53).

Ao mesmo tempo, os sindicatos da construção civil eram mais representativos e com frequência conseguiam impor aos seus empregadores suas

reivindicações: os canteiros de São Paulo, por exemplo, ganharam praticamente todas as greves desfechadas entre 1907 e 1913 (Fausto, 1983, p.131).

Para muitos interpretes dos movimentos operários, mais ligados a um marxismo ortodoxo, o proletariado – que incluía trabalhadores diversos e negros libertos – teria impedimentos à formação de uma consciência de classe, na medida em que diferiam do operariado fabril. Nesse contexto, o anarco-sindicalismo desempenha um papel importante, como ideologia de classe e, sobretudo, como expressão da organização de trabalhadores por ofícios da indústria que mais empregava na época, a construção de imóveis e infraestrutura (Simão, 1966).

Nem por isso, as condições de habitação deixavam de ser precárias para todos, superpovoando o centro urbano com casas de cômodos e promíscuas estalagens. Até mesmo ricos casarões eram transformados em fontes de renda; os seus proprietários, antigos moradores, os transformavam em cortiços para alugar, inclusive, para imigrantes que permaneciam na pobreza (Maram, 1979; Fausto, 1983; Kowarick; Ant, 1994).

São Paulo chega ao primeiro milhão de habitantes em 1930. Esse processo demográfico ocorre associado à consolidação do *complexo industrial da construção* que se particulariza junto às demais atividades fabris, dizendo respeito à concentração econômica, industrial e populacional na capital paulista. Há uma reorganização das atividades da indústria de construção, da produção de materiais e de equipamentos que deixam de ser importados (Gitahy; Pereira, 2002).

Os edifícios usando elevadores, especialmente na área central, ganham altura e começam “a buscar o céu”, atingindo altitudes que fazem esquecer o perfil dos edifícios provincianos, e, simultaneamente, se estabelece um padrão urbano de crescimento extensivo da cidade. O pagamento do aluguel como condição de acesso à moradia se colocava como necessidade prévia para a economia fundada no assalariamento, fazendo a propriedade imobiliária funcionar como um aluguel (Pereira, 2004).

Entre 1950 e 2010, a população brasileira subiu de 52 para 191 milhões de habitantes; o grau de urbanização de 36% para 84%; e o número de cidades, de 1.889 para 5.565. Como salientou Campolina Diniz (2025, p.5),

[...] parcela significativa da população das grandes cidades foi colocada em situação de marginalidade absoluta ou relativa, vivendo em precárias condições de habitação com falta de saneamento, deficientes sistemas de trans-

porte e, conseqüentemente, de mobilidade, além da falta ou dificuldade de acesso aos serviços básicos.

Francisco de Oliveira (2013, p.43) analisou detidamente o modo como, desde meados do XX, uma industrialização com baixos salários formava exércitos de reserva que se amontoavam nas periferias, estendendo a urbanização das cidades. Insistia que “a acumulação primitiva não se dá apenas na gênese do capitalismo: em certas condições específicas, principalmente quando esse capitalismo cresce por elaboração de periferias, a acumulação primitiva é estrutural e não apenas genética”. Isso se traduziu num crescimento urbano com conseqüências sociais agravadas.

Essa ordem social marcou a experiência social. A escritora Carolina Maria de Jesus (2020, p.36) sintetiza brilhantemente em seu diário: “no dia 13 de maio de 1958 eu lutava contra a escravatura atual – a fome”. E logo em seguida, adiciona: “Eu classifico São Paulo assim: A Prefeitura é a sala de jantar e a cidade é o jardim”, já o território em que vivia era o “quarto de despejo”, ou mais, “o quintal onde jogam os lixos” (*ibidem*).

Nos mesmos anos, Lélia Gonzalez (2020, p.22) entende tal quadro na chave “divisão racial do espaço”, que não deixa dúvidas sobre o racismo velado, por denegação, característico no “mito da democracia racial” e ideologia do branqueamento (*ibidem*, p.116). Tal mito naturaliza o lugar do negro como inferior e justifica sua alocação nos morros, periferias e favelas. E tais teses serão decisivas para mostrar a reprodução das relações sociais, a persistência deste lugar do negro do mundo escravista o mundo urbano.

De volta à produção do espaço, o setor da construção, como se fosse sua especificidade, consolidou-se pelo uso intensivo do exército de reserva de trabalhadores que se originavam do campo e se abrigavam nas periferias e morros. A produção desse setor, beneficiado, cada vez mais, pela capitalização da renda da terra, usa e abusa da exploração de trabalhadores combinando salários em níveis de subsistência com investimentos técnicos quase nulos em capital fixo.

Tanto que nesse setor criou-se, historicamente, um excesso na quantidade de valor em relação aos demais ramos. Esse excesso de valor, um sobrelucro setorial, torna possível uma acomodação interna ao setor entre a propriedade da terra e a do capital, que particulariza e potencializa a valorização do capital (Pereira, 1988). Decorre dessa possibilidade o vínculo do lucro industrial com o da renda capitalizada, que se mesclam e impulsionam a valorização imobiliária.

Por isso, o empresário da construção pouco se preocupa com o aumento da produtividade do trabalho (aumento da quantidade produzida com redução do valor individual) para maximizar a mais-valia absoluta (aumento da quantidade produzida sem redução do valor individual) na exploração do trabalho na construção. Mas busca tanto precarizar a massa de salários como maximizar os preços dos produtos, criando ganhos rentistas, uma condição particular de reprodução do capital no setor da construção imobiliária (Pereira, 1988, p.10-16).

Na análise desses conflitos especificamente urbanos, o “fundamental” é o pacto das frações com interesses nos preços dos imóveis e da terra, que acabam por orientar as políticas urbanas. Porque o “conflito entre pró-crescimento e não-crescimento é tão fundamental para a produção do espaço quanto o é a luta entre o capital e trabalho” (Gottdiener, 1997, p.221). Valendo lembrar que análises recentes têm afirmado que na atualidade o “complexo imobiliário-financeiro” manifesta o predomínio do capital fictício como fundamento da economia urbana e da construção (Pereira, 2018).

O desenvolvimento da construção, ao buscar maximizar os preços, cada vez mais polariza as formas de construir, manifestando um crescimento tanto intensivo quanto extensivo da cidade. Essa polarização provoca fragmentações urbanas: além de socioeconômica, cultural, e também racial. O padrão de crescimento urbano intensivo aumenta a segregação, criando espaços modernos, privilegiados, e imóveis mais exclusivos. E, como que num processo de peneiramento social, mantém as moradias com modelos e lugares melhores nas mãos da elite branca e de exclusivos cidadãos.

O padrão de crescimento urbano extensivo levou negros e pardos para áreas distantes, alongando os tempos nos transportes e aumentando a precariedade das casas autoconstruídas em terrenos sem infraestruturas. Ademais a carência de serviços e a falta de lazer, associadas à poluição e à erosão, aumentam a perversidade da integração nos bairros distantes (Pereira, 1988; Fernandes, 1965; Kowarick, 1979).

Vale lembrar Fernandes (2008, p.52), “A minoria privilegiada encara a si própria e a seus interesses como se a nação real começasse e terminasse nela. Por isso, seus interesses particularistas são confundidos com os ‘interesses da nação’ e resolvidos desse modo”. De maneira que a mudança faz parte do controle social e da dominação, porque identifica a ordem os privilégios dos poderosos da camada dominante. O que sempre ganha prioridade é o interesse de minorias, que não põem em risco a ordem

urbana ou nacional; daí o peneiramento que filtra e gradua e adultera as mudanças progressistas.

A lógica desse peneiramento social utiliza estratégias imobiliárias para que a habitação atinja o maior preço, sempre um preço monopolista. Preço elevado que permite a obtenção dos melhores lucros e juros do mercado combinados com a máxima capitalização da renda da terra. Para isso, a ação do Estado é fundamental como agente capitalista, tanto para subsidiar a produção do espaço urbano como para favorecer a privatização dos ganhos. A acumulação urbana beneficia a valorização imobiliária, porque a distribuição realizada de maneira desigual diversifica as suas formas e polariza-se em produção intensiva e em extensiva, consolidando áreas urbanas mais bem equipadas e áreas desequipadas, as periferias.

Metropolização, globalização e processos espoliativos

Este item busca expor as persistências e rupturas contemporâneas, discutindo como os ciclos de construção-destruição-reconstrução da metrópole asseguram a continuidade e sobrevivência do capitalismo³; mas, simultaneamente, possibilitam a formação de movimentos com uma outra consciência social.

O processo de urbanização no país e no continente segue a tendência mundial de formação de grandes aglomerações urbanas, com enorme precariedade, como São Paulo, Cidade do México, Rio de Janeiro, Buenos Aires, Lima, Bogotá, Belo Horizonte e Brasília (Davis, 2006). O município e a Região Metropolitana de São Paulo são as maiores aglomerações urbanas brasileiras, disputando com a Cidade do México. Além de populosas, essas aglomerações são significativos centros de poder econômico e foram impactadas pela nova lógica espacial reforçada pela reestruturação economia-mundo capitalista, tal como foi toda rede mundial de cidades.

O trabalho de Sassen (1998) esteve entre os primeiros a discorrer sobre essas mudanças ao analisar as cidades em âmbito mundial. Ela mostra que a divisão do trabalho se aprofundava com a globalização, com o uso de novas tecnologias que precarizam o trabalho e pulverizam a estrutura das cadeias de valor a nível mundial.

O que se verifica, porém, não é uma “pulverização”, mas uma “hiperconcentração da propriedade”. Essa se consolida logo na virada ao século XXI, com a crise econômica deflagrada em 2008 por bancos estadunidenses.

3 A respeito de São Paulo, vale lembrar a imagem do “palimpsesto” mobilizada por Benedito Lima de Toledo (1981).

ses, e apresenta um cenário mundial que revela o aumento da importância da propriedade do dinheiro, como novo poder neste século (Arantes, 2023, p.29). Se, ainda, na última década do século XX, as democracias liberais pareciam ser o pensamento único, o fim da história, assistimos, desde a primeira década do XXI, à difusão notável do capital fictício, associando o comando da exploração e da espoliação capitalista, levando uma menor confiança e “enfraquecimento dramático da autoridade do neoliberalismo” (Fraser, 2020, p.79), de suas ideias e na ordem institucional subjacente a elas.

No contexto dessas mudanças, nota-se que os estados nacionais intervieram na estabilização dos mercados e lançaram os ônus da crise, que teve origem nos bancos, sobre os ombros dos cidadãos comuns. Tais contradições explodiram em manifestações que não ocorreram por ideias teóricas, mas pela indignação dos povos que sofriam com a crise e com os governantes. A experiência da população se reflete em diferentes manifestações, tais como, a que, denunciando a concentração da riqueza, se intitula como “somos os outros 99%” e atravessa mais de uma década, e outras manifestações de resistência urbana que vão do Occupy Wall Street à luta institucional contra o #congresso inimigo do povo no Brasil de 2025.



Figura 1 – Manifestação em 11 de julho na Avenida Paulista, São Paulo, SP.

Fonte da foto: Paolo Colosso.

Verifica-se nessas manifestações que, ao acirrar das contradições, os grandes *players* se cansam de conciliar no jogo democrático e passam ao *modus operandi* no qual tudo aquilo que impede a máxima rotação no retorno do investimento é tido como entrave ou externalidade a não ser considerada: patrimônio ambiental e pré-existências culturais, legislações trabalhistas, previdenciárias e urbanísticas, ou mesmo a sobrevivência das vidas consideradas matáveis e os tecidos sociais de cuidado, pertencimento e solidariedade.

Em outros termos, o acirramento do conflito urbano-industrial significou reativar – sob a égide das finanças – os processos de acumulação mais violentos, dilapidadores e espoliativos. O domínio das finanças vem substituir o do capital industrial, uma vez que as formas de acumulação por exploração do trabalho se mantinham travadas pela crise mundial e pela reestruturação industrial de alcance setorial e localizada. Essa nova forma de dominação do capital vem alimentar acomodação em uma economia de endividamento e instrumentalização de tecnologia digital, informatizada e de alcance mundial (Varoufakis, 2025).

Ao que tudo indica, 2008 não foi uma virada completa, mas pelas continuidades e descontinuidades essa data se constitui em um marco significativo. Harvey (2004) identifica a dominância dos processos de “acumulação por espoliação” que já se desenhavam desde os anos 1970, com o desmanche do *Welfare State*. O quadro desenhado por Piketty (2014) mostra tendências semelhantes em termos mundiais. Importando frisar que associados à reestruturação e à financeirização do capital colocam o capital fictício no ápice da movimentação do valor intensificando a captura de rendas. A dominação passa a ser exercida por essa forma de captura de rendas que rompeu o represamento histórico, para a realização das rendas de origem fundiárias, imobiliárias, extrativas e financeiras. E, além disso, abriu caminhos para as eventuais combinações entre o rentismo tradicional com o moderno instrumentalizando o monopólio de propriedades pós-industriais financeiras e imobiliárias (Pereira, 2018).

Com Harvey, Fraser, Federici, podemos considerar que emerge o novo espírito do tempo, que passa a dar novos moldes ao comportamento e ao pensamento social. Mas também, trata-se de uma generalização das especificidades que caracterizaram a formação do Brasil e demais países com inserção periférica na economia capitalista mundial. No início dos anos 2000, argumentava-se que o Brasil fora um laboratório (Arantes, 2023, p.21s).

A experiência brasileira com a institucionalização de relações capitalistas começou se definir, como vimos antes, com a institucionalização da moderna propriedade da terra e transformação do trabalho escravo, em meados do século XIX, no bojo de um longo processo abolicionista que, ao invés de terminar com a escravidão, só a prolongava. Trata-se de movimentos de uma “força política do atraso social e econômico” que se estendeu ao século XX e que chega a se confirmar numa “peculiar aliança entre o capital e propriedade da terra durante o regime militar” (Martin, 2023, p.25-26).

Importante reiterar que essa “aliança entre o capital e propriedade da terra” combina processos espoliativos com exploração, e tem, desde sua origem no latifúndio escravista colonial, as dimensões de raça, classe e gênero como motor da concentração da propriedade. Para uma boa síntese contundente dos desdobramentos na “transfiguração étnica” (Ribeiro, 1995, p.257) dessa história perversa, vale lembrar que o “lugar natural do grupo branco dominante” sempre foi a moradia saudável (Gonzalez, 2022, p.22).

Essa dominação foi naturalizada por vantagens e privilégios e a desvantagem tornou-se o “lugar natural do negro”. O lugar daqueles que não tinham propriedade, o lugar dos despossuídos: “da senzala às favelas, cortiços, invasões, alagados e conjuntos “habitacionais” (*ibidem*). Nas aglomerações contemporâneas esse processo histórico de distanciamento entre proprietários e despossuídos, brancos e negros, se ampliou porque agora, na ordem globalizada, a forma dos processos espoliativos de acumulação se torna dominante⁴.

Essa dominação generaliza e articula contradições capitalistas que aceleram o rentismo ao instrumentalizar as finanças e o imobiliário. Simultaneamente, essa instrumentalização serve à sobrevivência do capitalismo e impõe comportamentos cosmopolitas que distanciam os proprietários de qualquer sentido de comunidade ou de aproximação social com os despossuídos e precarizados.

Em outro nível de análise, Fraser (2024) incorpora bastante tais dimensões de raça, classe, gênero e, inclusive, sexo, para descrever o cenário de múltiplas crises. Denomina o ordenamento mundial de “capitalismo canibal” que organiza a destruição de forças sociais vivas em diversas frentes e fronteiras: 1) a expropriação de povos racializados (os outros con-

4 A tese da continuidade histórica do período colonial (quilombos e senzalas) ao urbano industrial (periferias e favelas) reaparece em Beatriz Nascimento, Andreilino Campos, Joana D’Arc Oliveira e outros.

siderados de uma humanidade menor ou lançados para a natureza); 2) a devoração das atividades reprodutivas das quais depende, em especial as relações de cuidado; 3) a degradação do patrimônio ambiental; 4) a desestabilização de instituições democráticas. Elementos que reforçam a necessidade de pensar de maneira crítica a formação do povo brasileiro e o histórico problema social do reconhecimento e o que foi chamado de transfiguração das etnias.

Se estiver correta a hipótese de que as condições da periferia mundial de países como Brasil possam explicar também os centros dinâmicos, as especificidades dos processos espoliativos das cidades brasileiras têm grande potencial heurístico. E, certamente, um elemento fundamental reside na relação alienada com a terra – o bem escasso, em disputa e em degradação – além da dilapidação do trabalhador pela combinação dos processos de exploração com os processos espoliativos (Kowarick; Ant, 2000). Se estiver correta, portanto, vale entender a continuidade dos processos destrutivos em termos de continuidade e ruptura, como persistência dos chamados processos neoextrativistas.

O agronegócio é uma das atividades econômicas discutidas recentemente pelas dinâmicas do “neoextrativismo”, na medida em que elas combinam o caráter extrativo-primário com dinâmicas próprias do movimento financeiro. A agroexportação sempre foi atividade marcada pela expropriação – de pequenos produtores, de povos originários e tradicionais –, pela dilapidação do patrimônio ambiental e sempre contou com forte amparo estatal por meio de infraestruturas, favores fiscais e creditícios, não raro nas zonas cinzentas do público e privado.

Outra atividade de perfil neoextrativista é o da mineração, que na última década deixou ver o acirramento de suas contradições quando ocorreram dois trágicos rompimentos de barragens: um em Mariana (2015) e o outro em Brumadinho (2019), ambos em Minas Gerais. Crimes porque, em ambos os casos, as empresas responsáveis vinham sendo notificadas pelo Ministério Público sobre o risco e o potencial dos danos nas barragens. O caso de Mariana é considerado o de maior dano ambiental liberando dejetos que forçaram centenas de famílias a migrar. Outra centena de famílias indígenas do povo Krenak tiveram destruídos seus meios de subsistência e hoje vivem sob auxílios estatais.

Já Brumadinho foi considerado o maior acidente de trabalho da história, com maior mortandade, cerca de 270 mortes. Os indígenas atingidos dessa vez foram do Rio São Francisco e as famílias do povo Pataxó. Em

ambos os casos, as empresas vinham sendo notificadas pelo Ministério Público anos antes do desastre-crime.

Pouco depois dessas tragédias, Krenak (2022, p.36) – pensador brasileiro que articula conflitos territoriais e dinâmicas mais gerais – nos oferece um diagnóstico e um triste prognóstico: no tal capitaloceno que estamos experimentando, não restará nenhum lugar da Terra que não seja como o corpo desse rio, assolado pela lama. Ela alcançará todos os recantos do planeta, assim como os polímeros e os microplásticos alcançam a barriga de cada peixe no oceano.

As tragédias citadas ocorreram em territórios rururbanos, ou mesmo rurais, mas o regime de espoliação e destruição intensiva embalado pelo ritmo das finanças, também, é fenômeno observado nos grandes centros urbanos. As paisagens e fronteiras mudam, mas as fórmulas da alquimia destrutiva do capital guardam semelhanças em termos de suas articulações, modos de interferir na política, seja urbana, seja regional.

Não menos importante é lembrar que, nos últimos quinze anos, conforme o FipeZAP, em capitais como São Paulo, Rio de Janeiro e Florianópolis, a alta no valor de venda e do preço de aluguéis de imóveis (residenciais e comerciais) se dá sempre acima da inflação⁵. Nesse sentido, mesmo em períodos nos quais há uma política de valorização real do salário-mínimo, os ganhos dos trabalhadores assalariados não acompanham a curva especulativa.

Do ponto de vista dessas dinâmicas, a espoliação se dá como uma centrifugadora, lançando os pobres sempre para lugares mais precários e de preços imobiliários menores. Esses são fenômenos da mesma locomotiva que conduz à modernização destrutiva. Porém, sabemos que há necessidade de uma virada decisiva, qual seja, os próprios limites do homem e da Terra estão sendo excedidos, e tanto o ônus humano, como o socioambiental não são mais externalidades.

Esses caminhos desvelam as múltiplas formas de espoliação humana e da Terra, das mais cotidianas às mais violentas. Há como se contrapor ao movimento de tais processos? Existe freio? E há sujeito político capaz? De fato, a complexidade é enorme, e grande é o número de perguntas sobre as fissuras do capitalismo. O que saber, como romper: reunir pistas, mapear experiências, repertórios e matrizes de forças; quem sabe? Construir confluências é possível.

5 O FipeZAP é um índice de preços imobiliários calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) em parceria com o Zap Imóveis.

Como se sabe, nas últimas décadas houve ascensão de movimentos urbanos com forças sociais novas. Desde o transbordamento da luta pela tarifa zero para rebeldias diversas da juventude, como resistências, ainda que não livre de contradições, houve a implementação da pauta em mais de 170 cidades brasileiras. Dos megaeventos e do *boom* imobiliário emergiram uma importante voz do movimento por moradia, o Movimento de Trabalhadores Sem Teto: nacionalizou-se no período, tornou-se força central na resistência contra o golpe e contra as regressões nos anos seguintes.

O movimento indígena segue aposta análoga de travar batalhas territoriais e institucionais porque, para ele, o que são seus direitos não têm chegado. Em meados dos anos 2020, já conta com deputadas em vários estados e um número crescente de vereadores. Outro dado importante: referências indígenas ganham projeção em circuitos culturais. Em 2026, bloqueando rodovias, o povo Pataxó consegue anular o decreto para a dragagem do Rio Tapajós pela gigante Cargill. Também nesse ano é aprovada a primeira Universidade Federal Indígena (Unind).

Em linha análoga, há crescente presença de negras e negros nos legislativos, ganhos significativos em circuitos de educação básica e superior. Nas periferias urbanas, os movimentos mais maduros também operam em chave da interseccionalidade, contemplando as várias dimensões – raça, classe e gênero – na organização de territórios, o que os abre às perspectivas de mais universalidade. O vocabulário é o do “letramento racial” e do “aquilombamento” das instituições educacionais, artísticas, culturais e políticas na organização de nova atuação e representação social.

Em alguma medida, todos os movimentos investem em projetos de midialivrismo, cooperativismos de plataforma, além de priorização de formações populares interseccionais, com redes de apoio e cuidados. Todas essas forças têm um repertório de ação bastante urbano, na medida em que se valem da cidade como entroncamento para travar avenidas e estradas, ocupar sedes de poderes e, assim, gerar contrafluxos que superem os constrangimentos à sua universalização de circulação de direitos, pessoas e saberes.

Em termos de técnica política, tornam fábrica o espaço e seus territórios. Do ponto de vista das necessidades urgentes, essas passam pelo cotidiano – no trabalho, no tempo livre –, mas estão ligadas sobretudo à defesa da vida (sempre em risco). Nessas condições, não há sujeito político a ser destacado, menos ainda um completo e acabado, mas se pode apostar em constelação de forças e regimes de confluência.

Considerações finais

Esta exposição cobriu um amplo arco temporal, desde as condições de formação da sociedade brasileira urbana-industrial, destacando fios com os quais, por suas continuidades e descontinuidades, torna-se possível entender fenômenos atuais em uma perspectiva histórica.

Na análise da transição ao capitalismo e de sua crise atual está pressuposta uma chave analítica que assume, como totalidade, a necessidade de manter articulado o nexos entre “espaço”, “técnica” e “formação de forças políticas populares”, que atualmente nos parece ter se perdido nas especializações e fragmentações de saberes.

Este nexos totalizante é decisivo não apenas para compreender fundamentos do fenômeno arquitetônico, o sentido da arquitetura e da urbanização; mas, sobretudo, porque os dois primeiros fatores nos informam sobre as condições concretas do terceiro. Dito mais diretamente: os sujeitos que se formam, trabalham e moram nas cidades se valem da aglomeração urbana para dar forma às suas demandas coletivas. Enquanto, em simultâneo nesse contexto, esses mesmos sujeitos sofrem os processos espoliativos do capital que se somam aos da exploração ao instrumentalizar a técnica e o uso do espaço.

Vale lembrar o seminal *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*, “pois é o capital – e não a força de trabalho – que deteriora a vida metropolitana. Para o capital a cidade é fonte de lucro. Para os trabalhadores é uma forma de existência” (Camargo *et al.*, 1976, p.61). Tudo somado, vale reforçar, as disputas pela propriedade – da terra e do dinheiro –, mais do que nunca, como fundamento para elucidar historicamente os processos econômicos, globais e setoriais; mas também para melhor compreendermos as atuais contradições e as lutas sociais.

Nossa chave teórica desvela conflitos, mas não necessariamente os imediatos e diretos, face a face. Trata daquelas contradições entre blocos e frações de classe que disputam extração de lucros, juros e renda; fricções sempre mediadas pela presença violenta ou pela sutil ausência do Estado, em disputas que sua ação *dissimula* a pauperização ante a produção social da riqueza, *controla* a distribuição entre as diversas classes e *endivida* as camadas populares que necessitam do acesso à terra para a vida.

É, historicamente, nesses conflitos pela propriedade – da terra e do dinheiro – que o acesso à moradia dos pobres torna-se espaço de formação da consciência social para a luta ou é mero instrumento de formação do capital pela capitalização da riqueza e o endividamento dos pobres.

Os processos espoliativos não passam incólumes quando as forças populares se dão conta de que não são atravessadas por sofrimentos individuais, mas por processos coletivos e estruturais que a história deixa ver. A tônica deste texto recai – aliás, compartilhado com outros textos dessa coletânea – no argumento segundo o qual, na atualidade, os modos de entender os conflitos e os repertórios de ação das forças sociais tem necessariamente a terra como mediação⁶. Ou se quisermos, esses repertórios são também majoritariamente urbanos e territoriais.

São abundantes os exemplos, as ocupações de edifícios e sedes de secretarias pelos movimentos de moradia, os travamentos de avenidas pelos secundaristas, de aeroporto e estradas pelos indígenas⁷. E, em todos esses, uma vigorosa centralidade da disputa pela terra, entendida seja pela “retomada” dos territórios, seja pelos “aquilombamentos” ou pela forma mais geral das ocupações. A cidade, o território e de modo geral o espaço são, portanto, elementos que explicitam como os saberes e fazeres técnicos podem ser traduzidos em matrizes políticas.

Outro fato importante é o de que a esfera do trabalho segue relevante, mas não explica tudo; é preciso atentar para a vida cotidiana. Uma tese já assentada, nem de longe pretendemos ineditismo. Importante apenas reforçar que o cotidiano envolve o trabalho; em termos clássicos, trata da produção e da reprodução. E em termos comuns, trata das condições concretas de vida. E esse sim é o ponto a ser considerado: as lutas são em defesa da vida.

É preciso salientar, também, que a aposta nas lutas pressupõe não buscar-se mais um sujeito histórico único, e, menos ainda, um que esteja pronto e acabado. Há forças em formação, forças que barram retrocessos imediatos, outras que constroem processos silenciosos de longa duração; e, sobretudo, buscam confluências. Pode parecer certo otimismo, mas não é, trata-se de assumir a premissa teórica segundo a qual, se a realidade é passível de transformação, o presente está em aberto e o futuro em disputa.

6 Esta mesma tese está presente, sem chegar nos dias atuais, em Colosso (2019).

7 Talvez a síntese mais bem formulada ainda seja a do Passe Livre: “Se a retomada do espaço urbano aparece como objetivo dos protestos contra a tarifa, também se realiza como método, na prática dos manifestantes, que ocupam as ruas determinando diretamente seus fluxos e usos. A cidade é usada como arma para sua própria retomada: sabendo que o bloqueio de um mero cruzamento compromete toda a circulação, a população lança contra si mesma o sistema de transporte caótico das metrópoles, que prioriza o transporte individual e as deixa à beira de um colapso. Nesse processo, as pessoas assumem coletivamente as rédeas da organização de seu próprio cotidiano. É assim, na ação direta da população sobre sua vida – e não a portas fechadas, nos conselhos municipais engenhosamente instituídos pelas prefeituras ou em qualquer uma das outras artimanhas institucionais –, que se dá a verdadeira gestão popular” (Movimento Passe Livre, 2013, p.16).

CAPÍTULO 4

PERIFERIAS, HETEROGENEIDADES, DESIGUALDADES

Cibele Saliba Rizek

A primeira observação a ser feita, no âmbito de uma proposição de discussão da noção de periferias, diz respeito ao fato de que ela tem conotações, significações e desdobramentos em diferentes escalas. Note-se, por exemplo, a ideia de periferia aplicada às áreas geográficas do planeta, que se localizam fora do centro do sistema mundo¹, criado e continuamente atualizado pelo modo de produção capitalista.

Essa multiplicidade de sentidos do que se entende por periferia também pode implicar cruzamentos e combinações para designar, por exemplo, áreas urbanas periféricas em países igualmente periféricos, distantes dos centros de acumulação de capital e de poder. Ou, mesmo, quando pensadas nas suas relações com as práticas e relações de trabalho, locais que abrigam majoritariamente formas de ganhar a vida a partir da viração clássica brasileira (Telles, 2006; Rizek, 2006), o que pode e deve ser ancorado em contextos de países caracterizados – sempre relacionalmente – como periféricos.

Trata-se, então, de um conjunto de camadas, sobreposições e imbricamentos que caracteriza a categoria periferia. Mas o objeto do texto que se inicia diz respeito especificamente às periferias urbanas e seu estatuto, em mutação ao longo dos últimos cinquenta anos, tanto do ponto de vista de seu conteúdo, como do ponto de vista do que gostaria de nomear aqui como uma espécie de história intelectual dessa noção – obviamente em estreita relação com os processos e fenômenos que têm lugar nas áreas periféricas e pobres das regiões urbanas e metropolitanas brasileiras.

Assim, este texto busca formular e qualificar perguntas, sobretudo a uma acepção da noção de periferia, embora seja possível estabelecer relações entre suas duas grandes ideias que lhe são subjacentes: a das regiões distantes dos centros dos processos de acumulação de capital e de decisão política e a das regiões e lugares onde vivem e são reunidas as famílias e os estratos mais pobres da população urbana. A aproximação entre as periferias, situações e experiências de classe é um dos eixos que atravessa, se densifica ou se desvanece ao longo dessa história intelectual, sociológica e política, centrada nas relações centros/periferias ou, mais recentemente, centralidades/periferias.

Periferia/periferias: uma categoria em mutação

Afinal, qual o estatuto da categoria periferia para o pensamento crítico? Qual sua potência política? Como pensar suas dimensões teóricas,

1 A noção de sistema mundo foi formulada por I. Wallerstein (2005). Ainda é possível mencionar a coletânea organizada por André Singer *et al.* (2024).

históricas, empíricas? Quais são seus rendimentos, ou seja, o que se pode detectar, analisar compreender?

Ao formular essas primeiras perguntas, é preciso começar dizendo que a noção de periferia não deve ser pensada como um conceito. Suas variações, mutações, reconfigurações parecem apontar para uma dimensão categorial a ser localizada historicamente; ou seja, para a constituição de uma categoria passível de descrever e localizar realidades que se transformam a partir de processos socioeconômicos e sociopolíticos determinantes e transversais. Impregnada de historicidade, a categoria periferia ganhou densidade no contexto desse capitalismo proveniente de uma história colonial, no quadro das desigualdades globais de decisões que são geradas nos centros dos processos de acumulação de capital, tal como ela acontece contemporaneamente.

Assim como acontece com os conceitos, não há categorias simples. As categorias reúnem componentes e se conformam como cifras, como condensações, articulando heterogeneidades. Então, talvez seja possível reconhecer que a categoria periferia condensa multiplicidades, já que é, como todas as categorias e conceitos, acúmulo de pensamento, acúmulo de nódulos de divergências consistentes. E isso porque categorias são resultado de pensamento vivo (Deleuze; Guattari, 1992, p.29).

Talvez então, por isso, seja importante insistir nos encontros e desencontros que lhes são subjacentes, buscando apreender o que se descreve e o que se pensa por meio delas – em particular, a categoria periferia –, sobretudo buscando recuperar sua história, que vai além de uma história do pensamento, porque se imbrica com um movimento e conformação dos espaços e relações sociais de um urbano e de um social em constituição, mutação, reconfiguração.

Por isso, pensar na construção e sentidos de uma categoria pode exigir alguns atalhos, algumas metáforas. Como um acorde no meio de uma peça musical, os componentes de um conceito ou de uma categoria se constituem por suas zonas de vizinhança, pelas pontes que constroem com outros conceitos. Assim, conceitos e categorias são *centros de vibrações*, em si mesmo e em relação aos outros conceitos e categorias. Seria então possível detectar ressonâncias mais do que coincidências ou correspondências (Deleuze; Guattari, 1992, p.31). Isso quer dizer que é preciso detectar contornos, configurações, constelações de acontecimentos e seus devires.

Seria então possível começar afirmando que, como parte e como expressão do pensamento de um conjunto de cientistas sociais que se voltaram para os chamados estudos urbanos, cheguei a duvidar muito for-

temente do poder descritivo, por um lado, e explicativo, por outro, da categoria periferia. E isso porque, a partir de um conjunto de reflexões sobre o que Ana Fani Carlos (2025; 2022a) chamou de pontos cegos da pesquisa e da reflexão sobre o urbano, a periferia seria caracterizada a partir de um conjunto de dimensões cuja validade empírica parecia se tornar, ao longo dos anos 2010, cada vez mais questionável.

A primeira dessas noções, fortemente instabilizada, dizia respeito à produção de um conjunto de desigualdades inscritas no espaço das cidades entre o que se entendia como centros e como seu avesso – as periferias. A esse respeito, a ideia que se veiculava, que até parecia plausível, era a de que a periferia se definia pela falta (de equipamentos, de investimentos, de políticas de transferência de renda e de programas sociais), e se conformava desse modo em razão de uma *ausência de Estado*, de regularização e regularidades legais, ausência de lei e certamente ausência de ordenamentos.

Cabe ainda mencionar que, durante bastante tempo, parte dos textos e da produção sobre a emergência e o agigantamento do chamado “mundo do crime” via esses mesmos processos como um conjunto de relações que se definiam pela ausência do Estado, ocupando, portanto, o lugar das instituições do Estado na vida dos moradores dos bairros e lugares identificados como periféricos. A expressão “poder paralelo” frequentemente se refere a essa suposta justaposição entre crime e ausência do Estado².

Assim, além da questão periurbana, das localizações fronteiriças disputadas cada vez mais frequentemente por condomínios e loteamentos de alta renda³, era possível constatar que sim... o Estado estava presente nas periferias – tanto pela mão pesada da letalidade policial, das remoções, dos encarceramentos massivos, quanto pela presença crescente de um conjunto de equipamentos e de investimentos, destinados à educação ou à

2 Dessa perspectiva, é necessário observar que parte da literatura sobre o chamado “mundo do crime” (Misse; Feltran, 2024) vem apontando, desde os anos 1990, a importância de desmontar as relações entre a situação de pobreza pensada como condição socioeconômica com as “subculturas criminais” (Misse, 1995). Essa mesma literatura aponta a importância da contraposição à ideia de que o crime se associa ou se explica pelas “estratégias de sobrevivência” no meio urbano. Outra vertente analítica combatida pela tendência de denunciar a associação causal entre crime e pobreza foi a que acusava o Estado brasileiro – então sob a ditadura militar – de praticar violência ilegítima e institucionalizada contra os direitos humanos (Pinheiro, 1983). Ver, a esse respeito, Guidotti da Silva (2026).

3 Basta lembrar, a esse respeito, a onipresença dos loteamentos fechados não apenas nas metrópoles e regiões metropolitanas, mas por todos os municípios, espalhando-se tanto nos bairros de alta renda, como em estratos de menor poder aquisitivo pelos bairros periféricos

saúde de baixa qualidade; assim como de um provimento de infraestrutura frequentemente associada à busca de votos e à construção ou consolidação de carreiras políticas no âmbito municipal (personalismos e populismos que formam e informam uma generalização de clientelas, vinculadas a modos específicos de governo e de gestão da pobreza) etc.

O Estado – um estado cuja natureza como dominação de classe é inquestionável – está, sim, presente nas periferias urbanas. Ele as produz e reproduz, o que se estende e diz respeito às condições de vida associadas à precariedade e à pobreza. Essa talvez tenha sido uma das faces da resposta ao enorme esforço realizado tanto pelos movimentos sociais quanto pelo pensamento crítico que lutaram por investimentos do Estado em equipamentos, como os de saúde e educação, equipamentos que trazem, eles também, as marcas da desigualdade como sinais de nascença.

Assim, como atesta parte da antropologia urbana brasileira, o Estado se faz, se constitui, especialmente ali onde estão suas margens⁴... ou seja, potencialmente nas periferias das cidades brasileiras, onde há Estado e muito Estado, porque há equipamentos ainda que como marcadores da desigualdade – e porque há crime não como avesso do Estado, mas como um dos elementos que constituem suas entranhas, já que, como os acontecimentos noticiados todos os dias demonstram, o crime também atravessa e perpassa o que se pode ainda reconhecer como os aparelhos e instituições do Estado. Há Estado porque há poder discricionário que produz fraturas, fragmentações, segregação. Há Estado porque há cotidianamente violência de Estado.

Outra dimensão que importa ressaltar é que se constatou uma certa insuficiência da noção de periferia – seja por sua multiplicidade, seja por sua heterogeneidade –, para dar conta das desigualdades socioespaciais que caracterizam as cidades brasileiras. Um sintoma dessa insuficiência foi, então, uma espécie de sanha de adjetivação que envolvia essa noção: periferias consolidadas habitadas pelas chamadas “classes médias baixas”, e periferias não consolidadas, mais distantes, hiperperiferias, periferias qualificadas por redes de relações econômicas e sociais, que a elas se sobrepunham descaracterizando seus limites e borrando suas definições. Ver especialmente a citação que segue como exemplo dessa forma de leitura:

O conceito de periferia metropolitana, tal como desenvolvido originalmente, diz respeito ao encontro da geometria/forma urbana – as áreas na franja da metrópole – com conteúdos sociológicos particulares. As periferias

4 A noção de margem que utilizo aqui é originária de Das e Poole (2008).

da década de 1970 seriam os espaços mais externos da metrópole, relativamente homogêneos, habitados por população de baixa renda, cuja sobrevivência em condições precárias estava associada à venda continuada de sua força de trabalho. Esses conteúdos modificaram-se de maneira dramática. O silêncio recente da literatura sobre o tema sugere talvez que, [...] a melhora das condições de vida nas últimas décadas teria transformado as periferias em amplos espaços de classe média baixa, com características similares às dos subúrbios cariocas da Central e ao início da Zona Leste paulistana. [...] A heterogeneidade desses espaços talvez (já) ... presente nos anos 1970 ... coloca-se hoje de forma evidente. A melhora das condições de vida de uma parte expressiva da periferia, acompanhada de espaços extremamente precários, indica a existência de um grande degrau urbano (e social), mesmo em espaços considerados periféricos [...] As características dos grupos sociais localizados nesses espaços, que denominamos de hiperperiféricos, também não se parecem com os conteúdos sociais da população operária, ou do exército industrial de reserva típicos das periferias dos anos 1970 [...] Se a maior parte da população das atuais periferias está mais integrada, portanto, os grupos sociais habitantes das hiperperiferias aparentemente passaram da ‘dependência à irrelevância’, para usarmos as palavras de Castells (1991). Em termos concretos, existiam na Região Metropolitana de São Paulo, em 1998, aproximadamente 1,7 milhão de pessoas (10% da população) com rendimento familiar inferior a dois salários-mínimos [...] Essa grande população miserável é obrigada a habitar as franjas e interstícios urbanos mais precários. Nesse sentido, a existência de áreas de risco ambiental com péssimos indicadores sociais e sanitários [...] mostra que há, claramente, uma periferia da periferia [...]. Assim, os riscos ambientais e sociais (criariam) um círculo perverso de pobreza e péssimas condições de vida em locais específicos (mas nem por isso numericamente desprezíveis). A isso se somam condições praticamente nulas de mobilidade social ascendente [...] De um ponto de vista estritamente sociológico, a emergência da hiperperiferia parece ter a ver com o aumento da heterogeneidade social paulistana, num contexto de queda sistemática da participação do emprego industrial, aumento do número de trabalhadores autônomos e sem carteira assinada, bem como de aumento dos trabalhadores do

sexo feminino e de ocupados no setor de serviços. Neste contexto, a desigualdade de rendimentos aumenta, mesmo naqueles momentos em que a renda média apresenta algum crescimento, como na segunda metade dos anos 1990. (Torres; Marques, 2021, pp.65-6)

Há ainda posições sofisticadas do ponto de vista das considerações relativas a um modelo centro periferia, muitas vezes lida também como uma gramática centro periferia⁵. Dessa perspectiva, pode-se revisitar alguns textos de Vera Telles. Em Telles (2015), aponta-se com muita razão a necessidade de questionar o uso de categorias, que frequentemente implicariam binaridades, ou o que para alguns conformariam um modelo “centro/periferia”, ou mesmo uma gramática centro/periferia. Vamos a algumas de suas considerações:

O problema, digamos, é um certo habitus intelectual-acadêmico pelo qual se tende a transformar experiências e contextos urbanos em modelos e, no nosso caso, no campo dos estudos urbanos, tomar a cidade como uma entidade substantivada. Todavia, é justamente isso que, em pleno século XXI – mas, desde meados do século passado – é impossível de ser sustentado. Isto é, não se pode mais sustentar em meio a transformações aceleradas que a Cidade seja um operador analítico e normativo para formular, problematizar e projetar o que então se entendia, ou poderia se entender, por modernização e modernidade, urbanidade e civilidade. (Telles, 2015, p.17)

O problema empírico e teórico a ser enfrentado nessa chave seria o de identificar os processos socioespaciais históricos que produzem o caráter urbano dos lugares e engendram *as paisagens heterogêneas do capitalismo contemporâneo*.

[...] trata-se de investigar os agenciamentos urbanos a partir dos quais os espaços, seus artefatos, suas redes e trama de relações são produzidos em lugares concretos da prática urbana e, por essa via, identificar e trabalhar teoricamente a emergência das situações e circunstân-

5 Ver, por exemplo, *A gramática social da desigualdade brasileira* (Souza, 2004), ou ainda, *Cultura e cidade: centros e periferias em perspectiva* (Wilg, 2020).

cias que constroem o nosso próprio presente. [...] será preciso construir novas geografias teóricas, que se alimentam das questões tais como estas se configuram nos modos diferenciados de produção dos espaços urbanos, nas diversas “áreas geográficas”, tomadas estas como “áreas epistêmicas” a partir das quais as questões são formuladas e problematizadas. São essas questões que, [...] podem nos oferecer um jogo de referências que permita trabalhar as transversalidades presentes nas várias cidades e contextos urbanos e, por essa via, nesse jogo cruzado de referências, entregar pistas para deslindar os problemas postos nos cenários urbanos, ao Norte e ao Sul. (Telles, 2015, p.17)

Vera Telles, como também aponta Ana Fani Carlos, identificava *pontos cegos* da pesquisa dos chamados estudos urbanos. Seguindo as pistas dessas autoras, algumas das caracterizações anteriores poderiam, então, acabar por nublar, como pontos cegos, tanto a pesquisa empírica como o trabalho conceitual – presença/ausência do Estado, uma certa polaridade entre legalidade e ilegalismos (a cidade legal e a cidade real como contrapontos), as dimensões estritamente locais nas áreas fronteiriças, longínquas em relação ao centro.

Dessa perspectiva, como apontou também Ana Fani Carlos, é a desigualdade profunda que cria espaços identificados como centrais ou periféricos, o que não deriva de um *modelo centro periferia*, ou de uma *gramática* que distribui e estabelece as relações entre espaços. Assim, a categoria periferia resulta e aponta, numa chave crítica atenta, para um conjunto de contradições estruturantes da produção do espaço urbano numa sociedade de classes e num contexto como o brasileiro e latino-americano. *Trata-se então de uma contradição e não de um modelo ou de relações de justaposição ou subordinação.*

Trata-se aqui de uma desigualdade produzida e reproduzida, mas também constantemente nublada e opacizada entre proprietários e não proprietários dos meios de produção, da riqueza e de parcelas significativas de terra urbana. Nessa chave crítica, seria então possível encontrar uma noção central articulada a um conjunto muito mais amplo de relações que, por sua vez, apontam para a reflexão crítica, que toma por base o aparato conceitual e metodológico de Marx e suas atualizações: as relações entre espaço urbano e processo produtivo, entre moradia e trabalho, entre conformações socioespaciais e acumulação do capital e, assim, entre propriedade e expropriação, entre produção e reprodução como momentos

que se produzem e se reproduzem, se articulam no interior de processos, de estruturas, de sujeitos e de agências em múltiplas escalas.

Caberia apontar ainda que, no interior de um leque muito variado de posições teóricas e metodológicas que atravessam os estudos urbanos, e a partir de um conjunto também diverso de disciplinas e tradições disciplinares, as periferias passaram a ser lidas como margens. Essa aproximação, porém, não retoma o sentido conferido à marginalidade pelas teorias da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (Cepal) ou pelas teorias da modernização.

As periferias pensadas conformadas como margens se reportam aos sentidos que lhes foram conferidos por uma antropologia do Estado (Das; Poole, 2008). Essa linhagem se distingue ainda (cf. Cortado, 2019) de toda uma abordagem de estudos quantitativos que apontaram para o sentido da qualificação adjetivada das periferias. Tomando por base essas diferenciações, seria preciso identificar as abordagens socioantropológicas, que tomaram o sentido social da categoria periferias como ponto de partida e o desdobraram a partir das “margens” (Das; Poole, 2008).

Desse modo, os estudos das periferias revelariam, tal como afirma Patrícia Birman em um livro intitulado *Sobre periferias*, a

[...] elaboração rica de um campo analítico, cuja complexidade se deve ao reconhecimento de que as fronteiras das periferias estão longe de se constituírem por coordenadas somente ou primordialmente *espaciais*. Afinal, as *margens*, como muitos trabalhos publicados demonstram, podem ser políticas, religiosas, sociais, administrativas, culturais – sem que se recubram de forma a criar espaços fixos, homogêneos, unificados e submetidos às mesmas clivagens. (Birman, 2013, p.7)

Mais uma vez, talvez se possa localizar um ponto cego que envolva categorias e informações de pesquisa: a extensão dos sentidos das periferias no discurso de etnógrafos (assim como no discurso de atores como movimentos sociais) que estendem seu alcance a outros espaços ou situações urbanas, como as favelas. Desse modo, o estudo das periferias acabou por se generalizar por loteamentos, favelas, cortiços, conjuntos habitacionais, subúrbios, ocupações gerando um conjunto de novas questões: a baixada fluminense é periferia? E as favelas cariocas? E as ocupações? Mais um ponto cego?

Todo um outro conjunto de indagações vem à luz, como a quase acusação que pergunta se a noção de periferia não seria “excessivamente paulista”. Esse caráter excessivamente situado teria como implicação a necessidade de sua provincialização, numa atitude e movimento contrários à sua extensão dentro dos estudos urbanos em de diferentes regiões do país⁶. Talvez então seja necessário perguntar o que a manutenção dessa categoria quer dizer, o que perdeu, o que devemos recuperar...

Um pouco de história recente

A alusão às periferias, tais como foram pensadas no âmbito do livro *São Paulo 1975: crescimento e pobreza* (Camargo *et al.*, 1976), ou por textos como *A espoliação urbana* (Kowarick, 1979), ou mesmo a partir da transformação dos subúrbios operários clássicos em periferias urbanas, em *Subúrbio* (Martins, 1992), poderia se ancorar no fato de que, tal como foi formulada nos estudos dos anos 1970, a questão da moradia e da ancoragem periférica de uma porção nada desprezível da população urbana se vinculava às formas de exploração do trabalho, à produção industrial crescente, à importância dos modos de organização dos trabalhadores dentro e fora das fábricas, à luta por salários e condições de vida.

Ou seja, havia um vínculo inextrincável entre moradia e trabalho, entre exploração e produção de mais valia e espoliação urbana, para lembrar mais uma vez Lucio Kowarick. Consequentemente, a questão das periferias urbanas estava posta como condição de vida referida às classes sociais e à classe operária em particular. Esse significado vem sofrendo deslizamentos por um conjunto de desdobramentos.

O primeiro é o deslizamento e despolitização profunda da pobreza como produção histórica e social, como índice da questão social⁷ (Castel, 1998). Tudo se passa como se a pobreza adquirisse consistência própria, sem que suas determinações estivessem em discussão. Assim, pobreza e trabalho, pobreza e classe se descolaram progressivamente e a pobreza, assim como favelas e periferias, foram se transformando em... lugar de oportunidades, lugar de negócios e empreendedorismos das mais variadas cepas – empreendedorismo social, cultural, nichos de todos os tipos

6 Ver, a esse respeito, as contribuições articuladas em torno do Seminário Temático Sobre Periferias nos encontros das Reuniões Brasileiras de Antropologia (ABA), especialmente a de Belo Horizonte em julho de 2024.

7 A chamada questão social e a pobreza, e a desigualdade, como elementos constitutivos da questão social e suas metamorfoses, foram alvo de uma reflexão seminal de R. Castel, não por acaso publicada nos últimos anos do século XX na França e, pouco tempo depois, no Brasil.

de negócios, ancoradouros de múltiplas identidades e de muitos supostos “empoderamentos” de negros, de mulheres, da comunidade LGBTQIA+.

Trata-se também de uma apropriação nativa da noção de periferia nessa mesma chave, que veio se revestindo de uma natureza supostamente identitária – sujeitos periféricos e orgulho periférico (D’Andrea, 2013) que transformariam essas áreas em uma espécie de viveiro de coletivos e grupos de produção cultural e estética, nos mais variados campos da cultura. A apropriação nativa transformando a periferia em virtude e oportunidade, ao lado da elaboração de todo um repertório constituído a partir de linguagens estéticas, que ganharam a cena tanto na grande mídia como nas redes sociais, acabaram por espetacularizar e, de certo modo, “enobrecer” situações das periferias coproduzindo e reforçando esse conjunto de deslizamentos.

Se a periferia ou as periferias funcionavam como categoria indexada à exploração, à conformação de condições de vida que consubstanciavam experiências de classe dentro do contexto da produção capitalista periférica, as periferias vão ganhando assim outros ares. Acabam servindo (Cortado, 2019) como categorias tipológicas, como resultados de distância social e geográfica. Receberam uma quantidade importante de estudos e pesquisas, foram requalificadas e adquiriram o ar de partes de um modelo ou de uma gramática.

Na chave de um conjunto de contradições, entretanto, e por meio dessa dimensão, como parcela que constitui totalidades mediadas, em que um conjunto de forças produz os espaços e os modos de vida que por sua vez constituem elementos da sua própria reprodução, as desigualdades não querem dizer apenas distinções ou diferenças de acesso. São mais do que isso, são parte de um conjunto de redefinições que atravessam o tempo contemporâneo.

Assim, se o fordismo periférico pressupunha um pacto – ainda que muito restrito – e um processo que possibilitou a reprodução da força de trabalho no quadro de uma reprodução ampliada do capital, o capitalismo contemporâneo na porção sul do planeta namora não com processos ou horizontes de integração social e urbana, mas com uma gestão e governo da pobreza que funcionam exatamente como reprodução *ad infinitum* da desigualdade, acirrada e legitimada, tanto do ponto de vista social como do ponto de vista espacial.

A produção dessas desigualdades e da pobreza como nichos de negócios pressupõe que se possa compreender que o “mercado” – essa entidade abstrata profundamente vinculada à propriedade dos meios de produção e

do capital –, devidamente naturalizado em suas variações, também governa. Assim, aquilo que denominamos em outra chave como periferias, se integra às lógicas e circuitos de mercado, às lógicas e circuitos de empresariamento, não apenas de espaços, mas de relações e práticas de vida cotidiana, dos modos de ser e de habitar, lógicas empresariais e de mercado que não se opõem aos programas sociais implementados pelo estado, nem necessariamente se opõem à dinâmica dos movimentos sociais.

Ao lado desses circuitos e mecanismos, as periferias são também alvo de formas de controle – controle duro pela violência e letalidade policiais acachapantes, que matam jovens, especialmente negros, e periféricos, mas também formas de controle, formas de governo das condutas que poucas vezes são objeto de contestação e conflito⁸.

Assim, as periferias se transformam pela ação de um conjunto de forças de mercado e formas mercantis, pela ação dos negócios, eles também em forte redefinição, já que implicam a presença nas periferias de empresas poderosas, da bancarização, financeirização e extensão do endividamento que se estende à recomposição do mercado imobiliário pelos grupos vinculados às hierarquias do chamado “mundo do crime” – ele também em forte processo de redefinição.

Nesse novo contexto, miliciarização, ao lado dos mercados religiosos, dos mercados informalizados, ao lado dos mercados “do bem” ou dos mercados culturais, alteram cenas periféricas, deixando intactas suas determinações. Redefinem-se também fronteiras dentro e fora das esferas do Estado e suas prerrogativas de poder, ao reforçar ou suspender as regras que permitem ou interditam agentes e atividades, reconhecendo e tecendo a inclusão na ordem legal e relegando grupos, práticas e atividades aos terrenos da ilegalidade, do crime e da suspeita, do controle e da repressão (Telles, 2015).

Esses processos saíram de nichos específicos (uma favela, uma área periférica, uma experimentação aqui e ali) e se instalaram por todo o tecido urbano caracterizado como pobre ou periférico, transformando práticas e circunstâncias locais em recursos de governamentalização de espaços e populações (Telles 2015). São dispositivos poderosos de gestão e de controle por meio de um suposto empoderamento de identidades e de

8 Ver, por exemplo, uma literatura que aposta na composição de um mosaico de códigos normativos que se combinam na gestão da vida cotidiana. Em *Irmãos: uma história do PCC*, Feltran (2018) formula a noção de *regimes normativos distintos* em coexistência, nas periferias da metrópole paulista.

transformação contínua da precariedade, em oportunidade de acordo com os parâmetros dos órgãos multilaterais de âmbito mundial, e de acordo com os parâmetros das formas perversas de confluência entre programas de governo e de supostos protagonismos da sociedade civil, numa sanha de privatizações da vida que acabam por se conformar como severas privações (cf. Carlos, 2022a).

Como já foi observado no livro *Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade* (Carlos; Rizek, 2022), essas novas formas de gestão e governo da pobreza permitiram e promoveram uma funda despolitização das desigualdades, das precariedades e de seus lugares, constituindo e/ou ativando a figura do bom pobre como um “bom conservador”, como parte central de um empreendimento racionalizado, como “capital humano”, a partir de formas individualizantes de trabalho, constituindo uma massa ao mesmo tempo precarizada e empreendedora que legitima modos de trabalho reconfigurados como autogerenciamento subordinado (Abílio, 2021).

Trata-se, então, de uma normalização e despolitização da desigualdade e da pobreza, de uma elisão das perspectivas de leitura da desigualdade como produto das contradições – elas também esterilizadas – e da construção de uma multidão de trabalhadores disponíveis para um trabalho sem jornada, sem contrato ou garantias, um trabalho que incorpora, sem integrar, levas e levas de jovens pobres, negros e periféricos reduzidos à obtenção de sua sobrevivência. Essas levas de trabalhadores são os elementos visíveis das transformações contemporâneas na produção das relações econômicas e sociais e na produção de saberes que a elas se conformam normalizando suas mutações na intensificação dos modos de exploração e de extração de mais valia.

Há vinte anos tive a honra de organizar, com Francisco de Oliveira, o livro *A Era da Indeterminação* (Oliveira; Rizek, 2007). Um capítulo desse livro foi – e ainda é – especialmente importante para a reflexão e a pesquisa posteriores. Trata-se de “O mundo do indistinto”, de Maria Célia Paoli (2007). Talvez seja o momento de reconhecer, vinte anos mais tarde, que as indistincções de que Paoli falava nesse texto não são as mesmas aqui identificadas. Não se trata mais de refilantropização, pela mão de fundações empresariais e ONG, mas de programas de financeirização da pobreza; nossas questões não dizem respeito às denúncias das desigualdades, mas à afirmação e positivação dos lugares da precariedade como campos de oportunidades; as novas injunções não estão mais às voltas com as relações entre sociedade civil e estado, nem apenas com o que

pôde ser identificado como confluências perversas entre os protagonismos da primeira e o encolhimento das políticas estatais.

O que é preciso pensar e compreender são os desdobramentos das formas de repressão, do controle, das dimensões securitárias totalmente revestidas da aura empresarial que tomam de assalto, via “mercado”, parte significativa da superfície desse “novo social” que tem nos bairros, nas periferias, nas áreas da pobreza urbana, seus exemplos mais significativos.

Assim, talvez seja necessário recuperar a noção de periferias para pensar os horizontes de politização e repolitização da desigualdade e dos processos de fragmentação e segregação urbana, recontextualizando as relações entre os processos contemporâneos de acumulação, as transformações entre produção do valor e reprodução social, as formas de intervenção e governo do Estado na sua presença/ausência, as múltiplas formas de controle e de ação violenta dos negócios de impacto social de grandes grupos empresariais e financeiros, que produzem as formas de governo da vida e da morte nos lugares onde se agregam pobres e trabalhadores.

CAPÍTULO 5

A RELAÇÃO CENTRO- PERIFERIA: PERMANÊNCIAS E MUDANÇAS

Glória da Anunciação Alves

Discutir a relação centro-periferia, para entender os processos de segregação socioespaciais existentes nas metrópoles brasileiras, ainda tem potência explicativa para ajudar a entender a produção do espaço urbano e as violências do cotidiano, resultantes da ampliação das desigualdades socioespaciais na atualidade? O problema se coloca ante uma série de indagações feitas nos meios acadêmicos sobre os conceitos de centro e de periferia que, ainda que indissociáveis, são questionados sobre sua relevância explicativa, já que ambos não mais parecem ter a potência analítica de quando eram usados nas décadas de 70 e 80 do século XX.

No cotidiano, ao menos na metrópole paulista, o termo periferia tem sido difundido e, dialeticamente, usado como instrumento de luta pelos movimentos sociais, e, por sua banalização via mídias eletrônicas, como ocultador dos processos de segregação socioespacial. Ao mesmo tempo, centro e periferia vêm sendo analisados de forma binária, sem que a relação indissociável entre eles apareça nas análises. São essas as questões/relações que pretendo explorar nessa exposição.

Centro e periferia como conceitos geográficos

Os conceitos de centro e periferia, embora trabalhados academicamente, demoram para fazer parte do vocabulário no cotidiano, como potência explicativa da realidade e, ao mesmo tempo, subsídio para a sua transformação. Podemos dizer que, mesmo hoje (2025), apenas um deles efetivamente foi incorporado à linguagem cotidiana, mas não necessariamente como conceito, mas talvez como termo e, primeiramente, a partir da articulação entre a academia e os movimentos sociais, e hoje banalizado pelos meios de comunicação e mídias sociais. Falamos do conceito de periferia que, a nosso ver, não pode ser compreendido sem seu par dialético, o centro.

Quais os novos conteúdos da relação centro/periferia? O que permanece e o que se altera? Até anos 70 do século XX, no centro, tínhamos a concentração de investimentos tanto do Estado, com a implementação das infraestruturas necessárias para o desenvolvimento da reprodução capitalista (água, energia elétrica, pavimentação e iluminação as ruas, esgoto,

por exemplo), além da concentração de equipamentos públicos e administrativos, quanto da iniciativa privada que, justamente aí, se concentrava pela existência desses equipamentos e da concentração do poder econômico e político na região central da cidade.

Mas, no cotidiano, não se falava em centro da cidade; os que moravam nas bordas dela sequer se sentiam pertencentes ao que denominavam por cidade. A Cidade era entendida como o lugar da pujança, do poder, do lazer (áreas verdes, jardins, cinemas, teatros), da administração pública, dos prédios modernos, do trabalho, dos equipamentos de saúde, de educação, do comércio, das catedrais, dos bancos, ou seja, o lugar para onde tudo convergia.

Utilizavam no cotidiano a palavra cidade para denominar o que na ciência geográfica era cunhado como centro, que passa a ser usado como conceito na Geografia brasileira a partir dos anos 50 do século XX (Müller, 1958; Santos, 1959). Também não se denominavam periféricos, ou que moravam na periferia, apenas não se achavam pertencentes à vida da cidade.

Reproduziam-se na vida cotidiana ainda elementos da relação existente entre cidade e campo: a cidade, um lugar onde tudo podia acontecer, e o campo, onde a vida transcorria pautada pela reprodução dessa, mas em geral sem acesso a equipamentos de saneamento básico, por exemplo, e com dificuldades de mobilidade às áreas rurais para a cidade. A diferença é que agora estavam em espaços que formalmente eram urbanos, mas que continham resquícios do que seria a vida no campo, incluindo relações ligadas ao trabalho em mutirão (fundamental na construção das casas nos espaços periféricos), bem como a precariedade de acesso aos equipamentos básicos.

O que era esse espaço, nas bordas da cidade, que a partir da década de 1970 passa a ser denominado pelo conceito de periferia? Era o outro do centro. Era o lugar da reprodução/sobrevivência da população de baixa renda, no momento do desenvolvimento da industrialização brasileira que se concentrava no sudeste do país, a partir de um projeto de modernização conservadora (Goldenstein; Seabra, 1984).

A relação centro-periferia contém um dos fundamentos da reprodução capitalista e que, apesar das mudanças na forma, ainda se mantém: a produção do espaço pautada pela exploração do trabalho. O que permanece e o que se transforma nessa relação?

Até os anos 90 do século XX, a periferia foi marcada por uma produção espacial e da reprodução da vida, em que a superexploração do trabalho pelo sistema capitalista tinha as seguintes características: as pes-

soas recebiam salários baixos na indústria, que era marcada pela produção fordista, no setor de serviços e comércio, e a exploração era ampliada, pois, diferente dos países em que houve o Estado de Bem-Estar, aqui os trabalhadores eram responsáveis pela reprodução da vida em todas as suas dimensões: moradia, alimentação, mobilidade, saúde, educação, lazer.

Com relação à moradia, a população de baixa renda foi levada, por um processo histórico, a ter a necessidade de ser dona de uma propriedade privada para obter a garantia (direito) de morar. A partir de H. Lefebvre (2013), tomando o método progressivo-regressivo, voltou-se ao início do processo que marca a propriedade privada no Brasil como a condição para o morar. Nesse processo temos, resumidamente, as seguintes passagens processuais: a inserção do Brasil no sistema do mundo capitalista (século XVI), marcado pelo trabalho escravo; a formalização da propriedade privada com a Lei de Terras de 1850 e, após a Lei de libertação dos escravos, em 1888, a possibilidade de morar dada especialmente a partir da locação, ao menos até os anos 40 (século XX).

Em 1942, temos a Lei do inquilinato¹, que reforça, no cotidiano, que o morar implica ser proprietário de um imóvel, já que poucas políticas públicas garantiam o direito à moradia de outra forma que não a partir da propriedade privada.

Assim, ao longo dos meados do século XX até final dos 90, tentando fugir do aluguel e impulsionados pelo mercado imobiliário voltado à baixa renda, a opção de compra de terrenos em loteamentos (tanto regulares como irregulares), a partir de longos parcelamentos a preços possíveis de pagar diretamente aos promotores dos loteamentos, em geral localizados nas áreas periféricas da cidade (tomando aqui a cidade de São Paulo como *locus* de estudo), era o possível para o morar.

A superexploração era um processo em que as baixas remunerações salariais impediam ou limitavam os lugares onde os trabalhadores podiam viver, fazendo que eles, na tentativa de sobreviver e morar, fossem responsabilizados pela compra e construção das moradias, sendo explorados duplamente, já que o tempo do “não trabalho remunerado” era utilizado como “trabalho não remunerado” necessário para construção das moradias.

Além disso, nessas áreas, que ficavam distantes do Centro e que faziam parte do espaço de expansão da cidade – denominadas de periféricas –, havia escassez de quase tudo que era necessário para reprodução da vida. Isso fazia parte da lógica capitalista: enquanto o Centro e as centra-

1 A Lei do Inquilinato, Decreto-Lei n.4.598, de 20 de agosto de 1942.

lidades resultantes do processo de desdobramento do Centro (Cordeiro, 1980) recebiam investimentos e a concentração de capitais diversos (públicos e privados), a produção das periferias era deixada a cargo dos trabalhadores que se incumbiam de garantir a sua própria reprodução, produzindo concretamente os espaços periféricos como parte do projeto de produção espacial capitalista pautado pela superexploração do trabalho.

Pelo menos até os anos 1980, nesses espaços, localizados nas bordas da cidade, havia a falta de equipamentos de saneamento básico (água, energia elétrica), de pavimentação e mobilidade urbana, de equipamentos de saúde, de educação, de lazer, de administração pública, postos de saúde, em geral daquilo que é necessário para a realização da vida.

Boa parte dos moradores “amassava barro” (Alves, 2017), ou seja, abria os caminhos, retirava a vegetação, começava a erguer as moradias, às vezes enfrentando muita violência²; também essa população lutava junto à administração pública pela instalação de água, luz, pavimentação, criação de escolas, postos de saúde, a partir da constituição de associações de bairro, articuladas ou não a Comunidades Eclesiais de Base (CEB) e sindicatos.

Além dos loteamentos regulares e irregulares, que foram fundamentais para a expansão da área urbana para as periferias da cidade, temos também que marcar que o próprio Estado proporcionava essa expansão da área urbana para as periferias ao destinar verbas para a construção de conjuntos habitacionais populares nos extremos da cidade, como é o caso dos Conjuntos habitacionais construídos em Cidade Tiradentes³, em Itaquera, em Arthur Alvim. Ou seja, uma série de habitações populares, mas que ficavam, quando inauguradas, nas áreas periféricas, desprovidas /ou limitadas ao acesso das riquezas socialmente produzidas.

Ainda que nesse momento as periferias fossem mais marcadas pela escassez e pela pobreza, não se pode confundir áreas de pobreza com periferia, já que isso faz parte da estratégia da banalização do que vem a ser o conceito. A pobreza faz parte do processo de reprodução capitalista e se encontra em todos os espaços. Na cidade de São Paulo, ela sempre esteve presente, inclusive em sua área central, mas isso não significa que se possa

2 Em muitos loteamentos, especialmente nos irregulares, terrenos eram vendidos em duplicidade o que provocava disputas entre moradores (Kowarick, 2009).

3 As primeiras unidades de um dos conjuntos habitacionais foram entregues em 1984; hoje o Complexo Habitacional de Cidade Tiradentes é composto por quatorze conjuntos habitacionais; são mais de 40 mil unidades habitacionais, a maior parte financiada pela Cohab, e distam cerca de 35 Km do Centro da Cidade de São Paulo. Segundo dados do IBGE (2022), Cidade Tiradentes tem cerca de 194 mil moradores.

dizer, como aparece em alguns trabalhos acadêmicos e na mídia, que haja a periferação do Centro. A pobreza sempre esteve presente, até porque é um dos fundamentos da reprodução capitalista.

No cotidiano, faz muita diferença ser pobre no Centro e centralidades resultantes de seu desdobramento, e, mesmo com dificuldades, ter acesso a equipamentos e serviços existentes nessas localidades e ser pobre nas periferias paulistanas sofrendo⁴ com a falta deles. Periferia não é sinônimo de pobreza, ainda que possa ser até final dos 1990 uma de suas características. Não existe uma periferia, existem periferias que se transformam ao longo do processo de produção do espaço, mas que, mesmo com a conquista de melhorias, hierarquicamente continuam a ter mais precariedade se comparadas às centralidades constituídas, no que diz respeito ao acesso a bens e serviços urbanos de qualidade.

Mas quem são os moradores dessas periferias; no caso, a partir da cidade de São Paulo? De acordo com o IBGE, boa parte são trabalhadores de baixa renda, sendo de 43,6% a 60,1% dessa população se autodeclarando negra e parda, como poderemos observar na Figura 1.

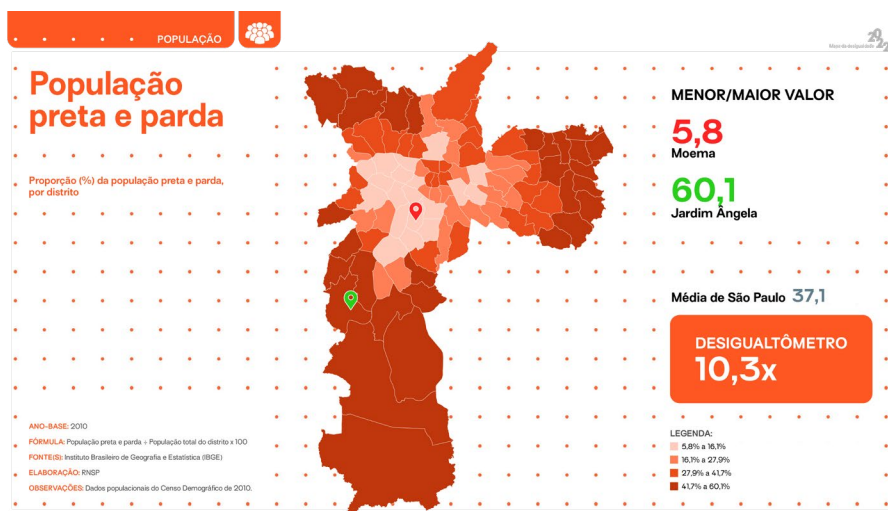


Figura 1 – População preta e parda no município de São Paulo.
Fonte: Mapa da Desigualdade/Rede Nossa São Paulo, 2022. Material licenciado sob Atribuição-Não Comercial 3.0 Brasil.

4 Falta de médico e equipamentos em Hospital na Zona Leste da cidade de São Paulo auxiliaram na morte de criança atropelada. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/06/10/crianca-de-3-anos-atropelada-na-zona-leste-de-sp-morre-apos-demora-no-atendimento-medico-afirma-familia.ghtml>

Ao observarmos o mapa (Figura 1), percebemos que o extremo-sul da cidade, o extremo-leste e o extremo-noroeste comportam a maior parte das populações que se autodeclaram pretas ou pardas. Também são as mesmas áreas que concentram as menores rendas *per capita* e o menor número de equipamentos de cultura, de lazer, e o maior tempo médio para obter consultas de atendimento de saúde básica, bem como concentram os atendimentos a famílias em atendimento provisório habitacional por situação emergência e risco geológico (deslizamentos de encostas, e outros) e hidrológico (inundações, enchentes) (Rede Nossa São Paulo, 2024).

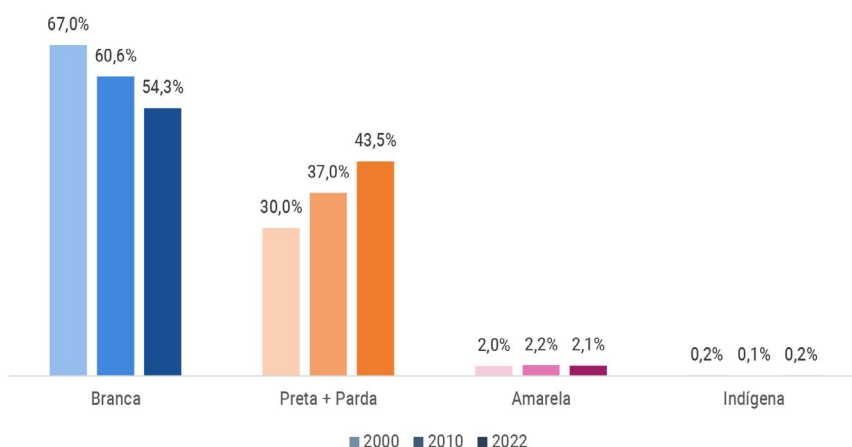
Não estamos falando de desigualdade, e sim de segregação socioespacial, já que se trata de um processo histórico do desenvolvimento da produção capitalista do espaço pautado pela superexploração do trabalho, alijando boa parcela da população do acesso às riquezas socialmente produzidas.

Mas o cotidiano traz também possibilidades de transformação da realidade, a partir da tomada de consciência dela. Segundo análise dos dados pela municipalidade paulista (São Paulo, 2024), de 2000 a 2022 os números percentuais de pessoas que se autodeclaram pretas ou pardas aumentou, respectivamente, de 30% para 43,5%. Isso reflete o resultado da luta dos movimentos negros na conscientização política da população que, na batalha cotidiana pela sobrevivência, passa a se reconhecer como tal, e briga por direitos que, ao longo de nossa história, foram negados sob o véu da branquitude (Souza, 1983).

Distribuição percentual da população por cor ou raça

Município de São Paulo

2000, 2010 e 2022



Fonte: Censos demográficos de 2000, 2010 e 2022 - IBGE (2001b; 2012; 2023c).
Elaboração: SMUL/GEOINFO.

Figura 2 – Distribuição percentual da população por cor ou raça.

Fonte: São Paulo (Prefeitura). Informes Urbanos, jun./2024.

Volta-se à questão: o que permanece e o que muda na produção das periferias e na relação com o centro e as centralidades consolidadas?

Permanências e transformações – um processo dialético

As permanências estão ligadas à manutenção da segregação socioespacial. Ainda que tenha havido avanços, resultado das lutas dos moradores organizados ou não, com relação à instalação de equipamentos urbanos, eles ainda são insuficientes para a satisfação das necessidades da população que tem em menor número e pior qualidade se comparado em número e qualidade aos existentes no Centro e centro expandido.

É na produção das periferias que temos mais marcadas as transformações, que mantêm elementos que são fundantes do processo de reprodução capitalista, ao mesmo tempo que trazem elementos novos para o processo. Se até os anos 90 (século XX) era possível a compra (a baixos preços) de terrenos periféricos, em geral sem documentação registrada, mas com a promessa de que tudo seria resolvido, já que essas áreas ainda não eram prioritárias na produção capitalista do espaço, a partir do século XXI, com cada vez mais crises no processo de reprodução capitalista, com “falta” de espaços para a produção e reprodução espacial devido à sua raridade (Carlos, 2001b), os espaços periféricos da cidade se tornam essenciais para a reprodução do capital a partir da (re)produção do espaço.

Esse processo cria embates com a população que, nessas áreas, ao longo de suas vidas, construíram suas moradias e aí viviam, já que estratégias articuladas entre o poder público e a iniciativa privada para a produção e reprodução espacial visam reproduzir esses espaços e a população que aí vive aparece como um possível entrave para a realização desse intento.

As estratégias englobam a articulação de diferentes escalas. Temos a realização de Operações Urbanas Consorciadas (nível municipal articulado com políticas e mobilidade estadual), a Lei de regularização fundiária (Reurb) – (Lei n.13.465/2017) de nível federal. Tentaremos brevemente analisar algumas dessas táticas.

As Operações Urbanas Consorciadas e a Reurb

A Figura 3, das Operações Urbanas Consorciadas, são referentes às projetadas em 2010, pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Essas operações são as últimas apresentadas à sociedade. Dessas, destaca-se a Operação Urbana (OU) Rio Verde-Jacu, porque especificamente é a única

que se apresenta enquanto uma operação urbana consorciada na área periférica da cidade. Todas as outras operações urbanas – OU Centro, OUC Faria Lima, OUC Água Espreiada, OUC Água Branca –, que já ocorreram e/ou foram reagrupadas em nova denominação, como é o caso da OUC Lapa-Brás (que é o reagrupamento de três OUC já existentes: a OUC Água Branca, Diagonal Norte e parte da Diagonal Sul⁵) foram projetadas em espaços que já eram centralidades consolidadas, com equipamentos urbanos e de mobilidade urbana (metrô/trem), e visavam requalificar/revalorizar áreas tidas como decadentes/desvalorizadas, com ações voltadas à reprodução do espaço, principalmente ligadas às antigas áreas industriais ao longo dos trilhos do trem.

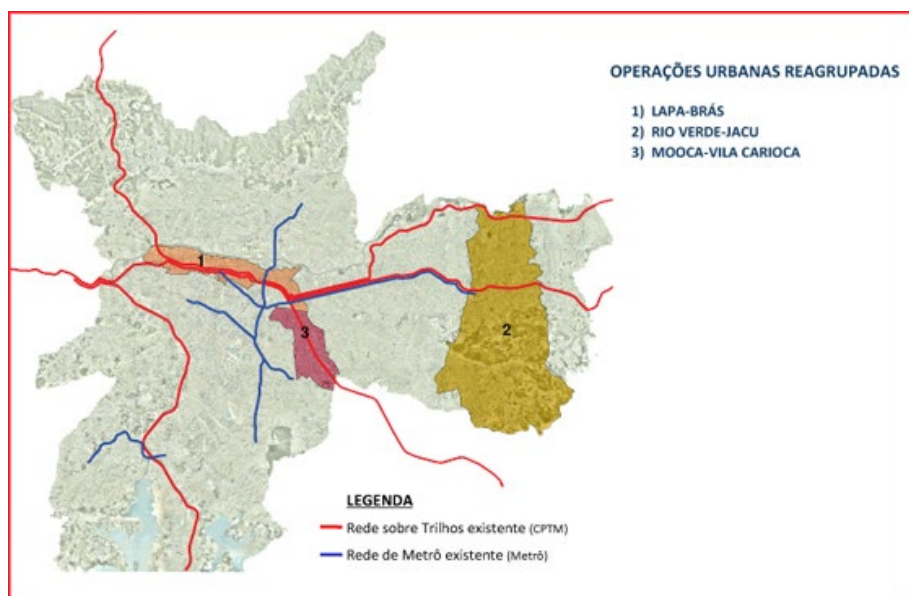


Figura 3 – Operações urbanas consorciadas.

Fonte: Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/novas_operacoes Acesso em: 1 jun. 2025.

Já na Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, o que temos é a realização e ações do poder público, com parceria da iniciativa privada, em grandes transformações urbanas numa área periférica da Zona Leste da cidade de São Paulo, que não estava “vazia”, sendo produzida e habitada por moradores que compraram (via loteamentos regulares ou irregu-

5 Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/novas_operacoes Acesso em: 1 jun. 2025.

lares) e/ou ocuparam terrenos (públicos ou privados), e construíram suas moradias. Além deles, temos também os moradores dos grandes conjuntos habitacionais, como mencionamos anteriormente.

Em comum, são moradores de baixa renda e uma boa parcela deles que se autodenomina negra (pretos ou pardos). Esse espaço da cidade é denominado pela própria municipalidade como “área dormitório”⁶; logo, não se trata de um espaço vazio. A justificativa dessa operação (reconhecendo que se trata de área com uma população que precisa se deslocar diariamente para trabalhar, estudar, ter assistência média, realizar atividades de lazer e culturais) é de proporcionar, com as intervenções urbanas, a criação de polos para criação de empregos e renda. Mas “não se faz omelete sem quebrar os ovos”, e para a realização das intervenções urbanas, parcela da população que morava na área de intervenção teve que ser removida ou não conseguiu permanecer na área após as intervenções (Alves, 2018).

Refere-se aqui tanto às intervenções ligadas diretamente a OUC Rio Verde-Jacu, quanto a de mobilidade urbana (ainda em construção) em razão da instalação da linha Prata do metrô (Monotrilho Vila Prudente à Cidade Tiradentes). Se, por um lado, o monotrilho possibilitará, quando totalmente completado, a “melhoria”⁷ da mobilidade à população residente no extremo-leste da cidade; por outro, as obras de instalação do monotrilho vêm promovendo o aumento dos preços dos espaços/imóveis, com a produção de prédios voltados à população de médio poder aquisitivo (incluindo do programa Minha Casa Minha Vida [MCMV]) nos espaços que a população foi (ou está sendo) retirada para a realização das obras. A desapropriação é facilitada pois muitas vezes essa população não tem a posse legal dos terrenos, possibilitando que a prefeitura retire os moradores, oferecendo auxílios ligados às políticas públicas como auxílio aluguel e/ou pagamento de baixos valores pela desapropriação.

Mas e se os espaços estivessem regulamentados, efetivamente isso mudaria a condição no sentido de garantia da moradia?

A regularização urbana de áreas ocupadas irregularmente sempre foi um desejo dos moradores para que esses tivessem, minimamente, uma garantia para morar. Ainda que o morar tenha valor de uso (Lefebvre,

6 Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/novas_operacoes Acesso em: 1 jun. 2025.

7 Muito se questiona a melhoria, pois os vagões do monotrilho não comportam o número de usuários que o utiliza, o que faz que os vagões estejam superlotados nos horários de pico. Disponível em: <https://www.metrocptm.com.br/linha-15-prata-atinge-maior-movimento-diario-de-sua-historia/>

2013) para a maioria dessa população, no cotidiano, a moradia também necessita ter um valor de troca (*ibidem*), para, no caso de emergência, se converter em valor monetário para a sobrevivência. A irregularidade da posse ou a não documentação em dia do direito à moradia traz muita insegurança aos moradores que, por motivos diversos, podem perder tudo o que construíram com muito sacrifício de tempo, recursos e de vida.

Mas até a publicação da Reurb, a regularização fundiária sempre foi uma tarefa muito difícil para os moradores, que se viam sem a documentação e, por isso, sem os instrumentos jurídicos necessários para a regularização fundiária. Se a Lei Federal n.13465/2017 dispunha sobre os princípios da Regulamentação fundiária, no município de São Paulo o Decreto n.63.847/2024 a regulamenta. Mas a regulamentação não significa facilitação para o processo. Isso exige a contratação de empresas que fazem esse trabalho, indo desde incorporar regularmente os terrenos/áreas, normalmente via compra e posterior “venda” para os moradores que aí já viviam, promovendo mais um processo de endividamento, agora pelo título de propriedade.

Essas empresas tiram as propriedades da informalidade, e, na formalidade, podem entrar agora com mais segurança no mercado imobiliário como analisado com profundidade nos trabalhos de Prietro (2026) e Guimarães (2026). Os moradores, agora “proprietários formais”, podem vender, caso já tenham quitado a dívida referente ao título, ou perder a propriedade, caso fiquem inadimplentes. Em ambos os casos, se houver um movimento do mercado imobiliário no sentido de reprodução do espaço, os terrenos podem ser readquiridos via compra ou perda por não pagamento, e a área ser lembrada, possibilitando a reprodução do espaço em larga escala.

Considerações finais

A reprodução do espaço se dá de forma ampliada. Se nas periferias a (re)produção do espaço ocorre articulando diversos processos derivados de políticas públicas (OUC, Reurb, Programa MCMV) que “legalizam/unem” com agentes ligados a promoção loteamentos irregulares, as ações de reprodução do espaço são continuamente realizadas nos espaços centrais da cidade, por meio de OUC, ou outros projetos, como é hoje o caso da “requalificação da área central” pelo governo do estado de São Paulo que, justificando a tentativa de dar mais segurança e “vida” para o Centro

de São Paulo, propõe a transferência administrativa do governo do estado da região do Morumbi (Palácio dos Bandeirantes) para a região central.

A ideia de o setor administrativo voltar ao Centro possibilitaria à população também ter mais acesso ao poder público para suas reivindicações, mas a proposta feita vai no sentido de priorizar a reprodução do espaço de modo a valorizá-lo. Em uma área repleta de edificações e, pela proposta⁸, ao invés de utilizá-los, eles seriam destruídos, e novos e modernos edifícios construídos no lugar. Isso implica desapropriações (com mudança do perfil de moradores e usuários). Vale lembrar que a área de intervenção corresponde em parte à região da Luz e Rio Branco (que já foi espaço e intervenção da OUC Nova Luz), também denominada pela mídia como de Cracolândia⁹ e que com o projeto mudaria essa realidade.

A (re)produção do espaço permite iluminar a relação centro/periferia a partir de suas permanências e mudanças que se articulam. Nesse processo, permanece a lógica da reprodução do capital a partir da produção/reprodução espacial pautada na exploração ao limite da reprodução da vida do trabalhador (muitos deles, agora, sem o trabalho). Ele continua a não ter as mínimas condições de sobrevivência e, nesse sentido, tenta se reproduzir, sendo a moradia uma necessidade essencial, ampliando para outras áreas periféricas (inclusiva da Região Metropolitana de São Paulo), formas antigas e atuais ligadas aos processos de produção e reprodução espaciais.

Chamo a atenção para a reprodução nas áreas periféricas, pois ações contra a permanência da população de baixa renda nas áreas centrais da cidade tem sido permanentes¹⁰, com a justificativa (e reprodução de preconceitos) de que seus moradores são perigosos (criminosos, pertencentes a facções, usuários de drogas) e que com a remoção, os projetos de

8 Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/06/12/governo-de-sp-autoriza-licitacao-para-construcao-de-nova-sede-administrativa-no-centro-da-capital.ghtml> Acesso em: 12 jun. 2025.

9 Desde dia 14.5.2025, na região denominada Cracolândia, “desapareceram” os usuários de drogas. Oficialmente não há explicações governamentais sobre o que ocorreu, apenas possíveis explicações, mas nenhuma oficial. A área simplesmente ficou vazia, “desaparecendo” um problema existente a pelo menos duas décadas. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sudeste/sp/cracolandia-desapareceu-entenda-possiveis-explicacoes-para-dispersao/> Acesso em: 16 maio 2025.

10 A remoção da favela do Moinho na área central da cidade é mais uma dessas situações. A área da favela faz parte da OUC Lapa-Brás. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2025/05/13/remocao-da-favela-do-moinho-em-sp-e-desumana-e-pode-deixar-familias-na-rua-alerta-pesquisadora/> Acesso em: 16 maio 2025.

requalificação da área podem ser realizados (no caso previstos na OUC Lapa-Brás).

A relação centro/periferia ilumina as dimensões espaciais do processo de reprodução do capital a partir da reprodução do capital marcado pela hierarquização – homogeneização – fragmentação do espaço (Lefebvre, 2013). Nessa relação, hierarquicamente se priorizam os investimentos e ações nas áreas centrais, e busca-se homogeneizar o espaço a partir de projetos para a expansão do capital nas periferias e, pela fragmentação, relegando a elas a manutenção como “áreas dormitório”, se comparadas com as centralidades instituídas. Compreender melhor esses processos pode favorecer a construção de propostas para um novo projeto de sociedade, em que a segregação socioespacial não seja a base de sua reprodução.



**O MOMENTO
NEOLIBERAL**

**SEGUNDA
PARTE**

CAPÍTULO 6

A PRODUÇÃO DA CIDADE COMO NEGÓCIO: POLÍTICAS DE ESPAÇO E ESTRATÉGIAS

César Simoni–Santos

Este texto procura estabelecer algumas linhas de identificação aplicáveis tanto no reconhecimento de unidades espaciais no chamado tecido urbano, que se reportam, portanto, ao âmbito da morfologia urbana, quanto no escopo das modalidades de investimento do capital portador de juros, no universo do que Chesnais (2010, p.100) chamou de “finanças”¹. Mas o aspecto de maior interesse nesse exercício consiste em observar as correspondências entre a forma das finanças e a morfologia espacial. Assim, a temática clássica dos estudos de geografia urbana se apresenta a partir de seus vínculos com os arranjos e acomodações mais recentes das modalidades de investimento do capital portador de juros.

A hipótese que orienta o capítulo se ampara na intuição de que a forma que as finanças assumem tem implicação espacial, seja em sua distribuição no espaço, respeitando, portanto, uma geografia da localização, seja no modo como interagem com os processos de produção do espaço. Desse modo, uma parte do substrato e da diferenciação geográfica é admitida como função da mobilização desigual do conjunto de formas financeiras.

Estado da arte: debate acadêmico e movimento da realidade

Se a tese de uma correspondência ou correlação entre a forma das finanças e a morfologia espacial não foi, ainda, claramente anunciada, ela não deixou de sustentar um importante conjunto de trabalhos dentro e fora da Geografia. Uma antecipação da pertinência desse tipo de relação data, entre nós, inclusive, dos primórdios da geografia brasileira, quando Pierre Monbeig (1957, p.221) se perguntou se não se devia substituir uma cartografia costumeira dos modos de ocupação do solo e da economia por “uma cartografia baseada nos modos de utilização do capital”. Já aí, Monbeig (1957, p.221) observou que “os processos de financiamento criam, pois, analogias, que se superpõem às diferenças do meio geográfico”.

1 François Chesnais (2010, p.100) emprega o termo “finança” para designar a atividade econômica decorrente das “instituições especializadas na centralização do dinheiro ‘inativo’ em busca de colocação em empréstimos ou em títulos”.

Mais recentemente, atentos aos movimentos que tiveram lugar na redefinição das dinâmicas da metrópole do fim de século, um expressivo número de trabalhos dedicados à captura das relações entre os dispositivos financeiros mais recentes e de maior complexidade (especialmente desenhados para funcionar na interface com o mercado imobiliário) e os processos de produção do espaço chegou a constituir uma tendência importante nos estudos urbanos.

Durante, aproximadamente, os vinte anos que se estenderam desde a passagem do século, os exemplos não são raros e a consistência dessa literatura é atestada pelos trabalhos de autores engajados em distintos campos disciplinares (Alvarez, 2017; Botelho, 2007; Carlos, 2001a; 2004; Ferreira, 2007; Fix, 2007; Royer, 2009; Sanfelici, 2017; Simoni-Santos, 2013; Volochko, 2007). É de amplo conhecimento o grande esforço que foi dedicado à leitura das relações da produção do espaço urbano com as finanças, a partir dos vínculos do segmento de incorporações com o mercado de capitais.

Uma característica do conjunto de dispositivos financeiros que povoaram o ambiente analítico das relações entre as finanças e a produção do espaço urbano naquele momento residia no fato de que, em sua grande maioria, dos mais tradicionais aos novíssimos instrumentos, eles ainda pertenciam a um grupamento particular de modalidades, assentadas em algum tipo de garantia diante do risco de inadimplência. Por isso se diz que os dispositivos forjados nesse contexto são original e fundamentalmente colateralizados.

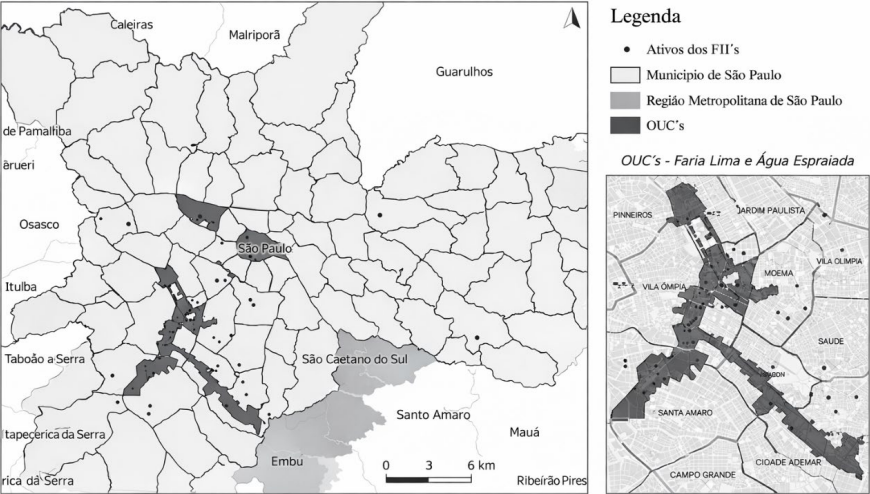
Esse é o caso dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e mesmo das hipotecas simples e do crédito habitacional, entre outros. É por isso que o mercado pôde apostar que o desenvolvimento desse então “novo ambiente de negócios” tinha o potencial de dinamizar a economia numa escala que ultrapassa em muito o universo das relações entre comprador, credor e vendedor. A alienação fiduciária, nesses termos, não foi um instrumento jurídico criado para dar segurança ao originador da hipoteca ou do crédito inicial meramente, mas um dispositivo para garantir a cadeia de negócios e circulação de ativos securitizados lastrados em imóveis.

É preciso observar, ademais, que a morfologia dos dispositivos de crédito e do mundo das finanças se implica em uma morfologia espacial, seja a partir de sua localização em determinadas áreas e fragmentos da metrópole, seja a partir do seu potencial de interferência na ordem das dinâmicas sociais ligadas à produção do espaço. E isso também se pode

aprender com a literatura que se ocupou da compreensão do contexto e do momento em que as finanças se tornam um componente indelével na produção do espaço urbano e na sua interpretação analítica.

A relação entre um conjunto de dispositivos financeiros e algumas áreas da metrópole se torna evidente a partir das análises de muitos desses autores (Alvarez, 2017; Botelho, 2007; Carlos, 2001a; 2004; Ferreira, 2007; Fix, 2007; Sanfelici, 2017; Simoni-Santos, 2013; Volochko; 2007). A produção cartográfica deixada por esse conjunto de pesquisas é testemunho dessa compreensão, como se pode notar a partir de alguns exemplos.

Operações Urbanas Consorciadas (OUC's) e Ativos dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) - MSP



Organização: Isabel Pinto Alvarez
Elaboração: Alex da Silva Dias Américo

Figura 1 – Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Ativos dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) – MSP.
Fonte: Alvarez (2017, p.260).

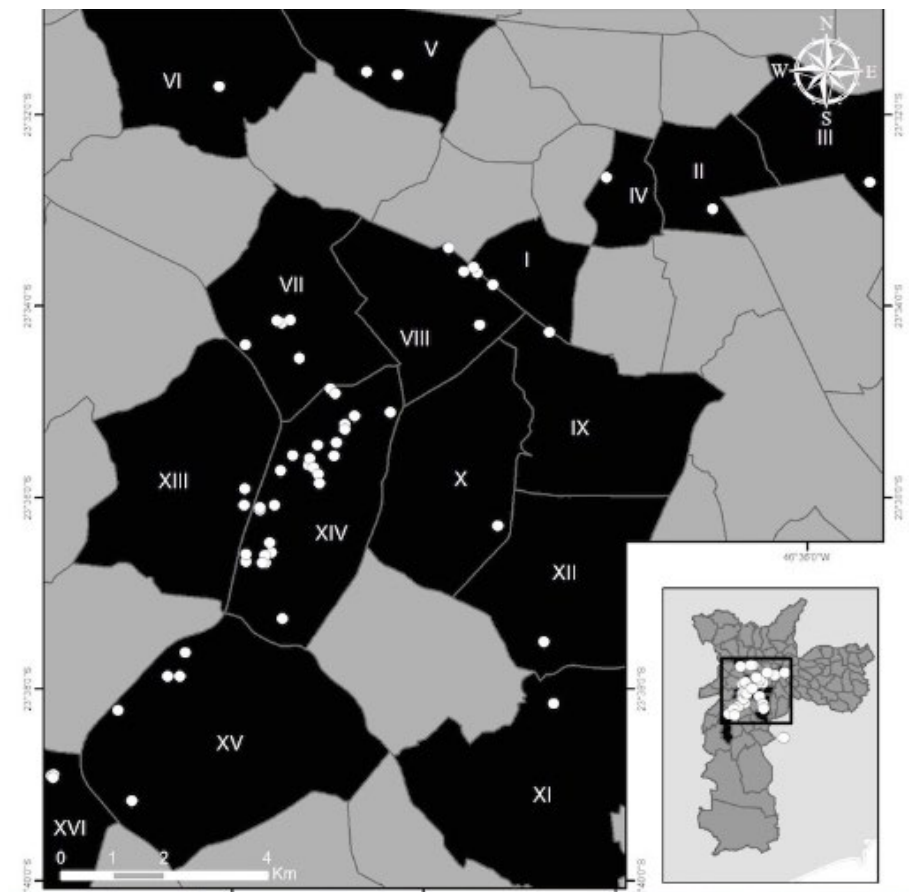


Figura 2 – Imóveis comerciais de propriedade de fundos de investimento imobiliário em São Paulo (Brasil, 2013)*

*O mapa traz apenas as unidades comerciais. Cada ponto corresponde a uma propriedade. Os bairros representados no mapa são: I. Bela Vista; II. Brás; III. Belém; IV. Sé; V. Barra Funda; VI. Lapa; VII. Pinheiros; VIII. Jardim Paulista; IX. Vila Mariana; X. Moema; XI. Jabaquara; XII. Saúde; XIII. Morumbi; XIV. Itaim Bibi; XV. Santo Amaro e XVI. Jardim São Luís.

Fonte: Elaborado com base em relatórios periódicos de gestores de fundos de investimento imobiliário (Sanfelici, 2017, p.388).

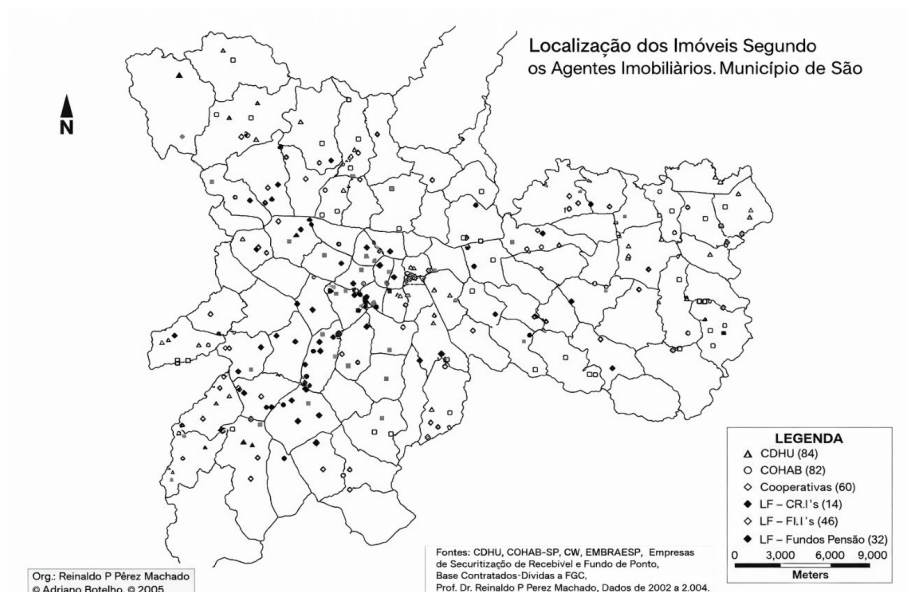


Figura 3 – Localização dos imóveis segundo os agentes imobiliários. Município de São Paulo.

Fonte: Botelho (2007, p.154).

Nos exemplos apresentados, nota-se, como resultado das projeções, a coincidência da presença de um determinado conjunto de dispositivos financeiros com algumas áreas reconhecidamente mais abastadas e que contam com o maior valor do metro quadrado do país. Essa concentração aparece também em termos de rendimentos (dos negócios, do trabalho e da propriedade) e de destinação de verbas reincidentes (para o que a arquitetura original dos Cpac serviu bastante bem ao vincular as verbas decorrentes da emissão dos certificados à área a partir da qual foram emitidos).

A conclusão a que se chega, após acompanhar essa literatura, é, certamente, aquela que aponta para uma ocorrência geograficamente determinada da atuação dos fundos de Investimento Imobiliários e da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que mantêm sua base patrimonial especialmente localizada no eixo que se liga à nova centralidade dos negócios na metrópole.

A mesma observação vale com relação aos locais a que se reportavam os Certificados de Potencial Adicional de Construção, os Cepac (Carlos, 2001a; Ferreira, 2007). Contudo, apesar de ter despontado como o cenário no qual as relações entre as finanças e a produção do espaço se tornavam mais evidentes, e que chamou a atenção dos estudos críticos para a importância de uma orientação dos esforços em sua direção, essa

variedade de dispositivos não encerra o universo de nexos entre o capital portador de juros e a produção do espaço, bem como, entre as múltiplas formas das finanças e a morfologia do espaço urbano. O curso dos acontecimentos exigiu o reconhecimento dessa realidade. No século XXI, as periferias urbanas passaram a ser mais fortes e crescentemente moldadas por um conjunto de modalidades de crédito, o que também não escapou à crítica.

Um dado que não é mais novidade está no fato de que, desde a virada do século, o capital portador de juros e as finanças vêm se infiltrando, com cada vez mais densidade, na organização do cotidiano das famílias que apresentam os mais baixos rendimentos na hierarquia social (Gentil; Bruno, 2021; Giavarotti, 2018; Lavinias, 2017; Montenegro, 2012; Sciré, 2009; Silveira, 2009; Simoni-Santos, 2023). É a partir desse movimento que o fenômeno da dívida nos mercados formais passa a compor a cesta de soluções e os arranjos para sobrevivência de muitos trabalhadores que habitam as periferias das grandes metrópoles brasileiras. E a tendência apontada pelos dados do endividamento de pessoa física não tem dado sinais de arrefecimento. Muito pelo contrário, como mostra uma análise rápida dos levantamentos mais recentes.

O número de famílias endividadadas, que em dezembro de 2018 se consolidou em torno da proporção de 59,8%, atingiu a marca de 78% em dezembro de 2022. Dois anos depois, o índice não havia se modificado significativamente (76,7% em dezembro de 2024). Um dado complementar, e que agrava a situação, diz respeito ao fato de que o número de famílias consideradas sem condições de saldar suas dívidas só aumentou nos últimos quatro anos, tendo saído da marca dos 5,8%, em 2014, para os atuais 13%.

Por nível de endividamento, considerando a categoria dos “muito endividados”, a maior porcentagem das famílias fica concentrada no grupo dos que percebem até três salários-mínimos, com 20,1% do total de endividados. Dentre as modalidades do endividamento, o cartão de crédito continua a ser responsável pela dívida de 83,8% das famílias. Os carnês, que aparecem em segundo lugar, compondo o grupo de maior destaque no endividamento entre os mais pobres, é responsável pela dívida de 16,5% das famílias pertencentes ao grupo. Além dessas modalidades, o crédito pessoal e o cheque especial também assumem posições na composição da dívida dos mais pobres, que normalmente não têm acesso a modalidades direcionadas do crédito ao consumidor (por finalidade, faixa de renda ou

condição empregatícia), normalmente mais baratas, como o financiamento habitacional ou o crédito consignado.

O que se observa a partir desse quadro é o fato de que as finanças não desprezaram ou não deixaram de fora aquela camada da população que não apresenta, muitas vezes, rendimentos compatíveis com o tamanho da obrigação contratada, não contando, frequentemente também, com bens capazes de funcionar como garantia ao credor no caso de não pagamento da dívida.

Essa conjuntura tem sido condição para o prolongamento, no tempo e na extensão da população, do fenômeno do endividamento, sem que a debilidade na capacidade de restituição do investimento tenha servido como barreira à conversão de novos indivíduos, em sua maioria situados na ponta mais precária da reprodução social, em fonte de rendimentos para o capital portador de juros.

Isso tem acontecido ao mesmo tempo que uma profunda degradação das condições de reprodução social, ligada ao rebaixamento radical dos rendimentos do trabalho, ganha espaço em nossas sociedades, inserindo o recurso ao crédito como um componente das estratégias de sobrevivência em contexto de crise do emprego (Canettieri, 2024; Simoni-Santos, 2023). Esse é o marcador empírico que define, sem maiores dificuldades, um movimento de expansão que não se restringe mais ao crédito e aos seus dispositivos, mas que envolve também a dívida como um determinante estrutural da reprodução social.

Essa constatação se reporta a um ponto de clivagem, levantado por volta de 2016, e reconhece novos determinantes da relação da população com o crédito: como o fato da emergência de a dívida não estar mais vinculada ao contexto de expansão do consumo, festejado durante a primeira década do século. Por isso, essa condição traz importantes elementos de ruptura com o contexto analítico do chamado lulismo. A dívida, que atualmente avança para a periferia, começa a assumir um caráter estrutural ao compor parte das formas de acesso da população mais pobre aos meios mais imediatos de reprodução e subsistência.

Essa abordagem encontra apoio na noção de “expropriação financeira” (Lapavitzas, 2009). As dimensões que o fenômeno começa a assumir, considerando especialmente a parcela da população de mais baixos rendimentos, seriam difíceis de se imaginar há alguns anos, o que se dirá nos tempos de formulação do aparato teórico-conceitual de base da crítica à economia política.

Particularidades atuais das finanças que rumam para as periferias frente às suas categorias fundamentais²

Chesnais (2010, p.100) emprega o termo “finança” para designar a atividade econômica decorrente das “instituições especializadas na centralização do dinheiro ‘inativo’ em busca de colocação em empréstimos ou em títulos”. Ela seria, assim, a forma atual geral do capital portador de juros que Marx colocou originalmente em situação de “exterioridade em relação à produção” – numa definição que supera aquela segundo a qual a finança seria “o indicativo do crescimento da força da relação credor-devedor”, tal como sugerido por Maurizio Lazzarato (2012, p.23), ainda que empregada amplamente assim por muitos adeptos da perspectiva da financeirização. A formulação de Chesnais pode ser considerada uma atualização, ainda, na medida em que avança sobre o ponto que foi possível a Marx chegar em seu tempo.

Segundo Harvey (2006, p.273), “não foi possível a Marx prever o amplo crescimento do crédito ao consumidor, os fundos de pensão e outros petrechos do sistema de crédito”, tendo ele, por isso, abordado amplamente as relações do capital portador de juros com o que chamou de capital funcionante. Por isso, o próprio Marx não deixou muitas considerações sobre a relação do capital portador de juros com os dispositivos de extração direta do excedente de trabalho, ou na forma em que ele se empresta e se realiza sob a “forma-dinheiro do rendimento”. Tendo uma de suas exceções, ainda que breve, com importantes apontamentos, em seus “Comentários sobre James Mill” (Marx, 2010).

Para avançar nesse sentido, é preciso ter em conta que o chamado “crédito ao consumidor”, que pesa sobre a renda do trabalhador e, por isso, se expressa em termos de obrigações e retornos sobre a “forma-dinheiro do rendimento”, é diferente daquele que se investe sob a “forma-dinheiro do capital”. Dentro dessa categoria, particularmente um grupamento específico chama atenção: aquele compreendido pelas modalidades não-colateralizadas de crédito ao consumidor, tais como o empréstimo bancário, o crédito estudantil, ou o cartão de crédito entre outras. Essas modalidades são reunidas aqui sob a forma não-colateralizada do crédito porque não apresentam e não contam com uma garantia (*collateral*) que

2 Essa seção é uma versão muito reduzida do argumento desenvolvido no artigo “Crédito ao consumidor: a extensão do poder do dinheiro a partir de seus determinantes categoriais”, publicado no número 55 da *Revista de Economia Política e História Econômica*, onde uma versão mais detalhada pode ser encontrada.

possa servir de lastro ou meio de recuperação de, ao menos, parte do crédito concedido em casos de inadimplência.

Numa hipoteca, por exemplo, a própria casa, o bem financiado, portanto, é a garantia que o credor retoma em caso de não pagamento da dívida e dos juros. Já o cheque especial, por exemplo, é uma modalidade não-colateralizada porque não prevê um bem que possa ser resgatado, com a finalidade de redução da parcela não restituída do capital empenhado³. Nessas modalidades, no entanto, o crédito é só aparentemente expressão de sua forma primitiva, do capital usurário, devendo ser posto, de fato, ao lado das formas de acumulação do capital propiciadas pelo mundo das finanças.

Apesar de não ter se dedicado extensamente ao assunto, a possibilidade de o crédito ao consumidor ser considerado parte do capital social geral está no próprio Marx. No capitalismo, qualquer soma de dinheiro colocado para aumentar seu montante inicial por meio da cobrança de juros, porque regulado por um mercado de dinheiro que respeita as médias sociais e os parâmetros socializados de risco e rentabilidade, ainda que distribuídos por segmentos não homogêneos, funciona como capital. A demonstração dessa assertiva se faz pela análise do próprio valor de uso do dinheiro.

Segundo Marx (1988, p.250), o valor de uso do dinheiro para o credor, que é o valor de uso que o capitalista monetário aliena durante o prazo do empréstimo, “é o valor de uso que o dinheiro adquire pelo fato de poder ser transformado em capital, de poder funcionar como capital e, assim, produzir em seu movimento determinada mais-valia, o lucro médio” (*ibidem*). Essa condição é assegurada pela própria natureza do dinheiro nas sociedades capitalistas e, portanto, pela generalização das leis próprias ao processo de acumulação do capital, que pesam sobre qualquer soma de valor que se ponha no curso de sua própria valorização.

A definição da natureza do crédito, assim, não respeita qualquer regra *a posteriori* do contrato de crédito, não importando, por isso, o valor de uso que ele assume nas mãos do tomador. Trata-se de um valor de uso inscrito numa possibilidade, que se reporta a um uso potencial; portanto, o que é preservado, realizando ele o seu destino ou não, emprestado a um capitalista ou não. Para seu proprietário original, o dinheiro tem sempre seu valor de uso como capital (o seu valor de uso é a sua capacidade reifi-

3 Nos casos em que o bem colateral não restitui por completo o capital adiantado ou emprestado, há de se considerar seu papel disciplinador, especialmente sobre o empenho do trabalhador para não perder a parte de seu esforço já entregue e incorporado ao bem passível de retomada.

cada de aumentar a si próprio), como a propriedade dos fatores de capital deverá ter também para qualquer capitalista.

Algo que interessa nessa definição, no entanto, se relaciona com a natureza precisamente não-colateralizada do crédito ao consumidor, em muitas de suas modalidades. É nessas modalidades que o crédito se aplica em estado bruto a indivíduos e famílias inteiramente destituídos das possibilidades de reprodução da vida. Nas nossas sociedades, trata-se daqueles que não têm acesso à moradia e que não têm nada além de sua vida para entregar aos credores que se tornam, nos muitos casos em que o crédito passa a compor a base de acesso aos bens de subsistência, os agenciadores do direito à vida.

É por isso que essas modalidades vão aparecer, por excelência, vinculadas às áreas segregadas, nas periferias e nos bolsões em que a vida se arrasta entre a viração e o crédito, o qual se torna igualmente, por sua vez, parte mesma da viração. Com o peso de serem essas também as modalidades mais caras de crédito. Essa observação justifica a adjetivação dessas formas de crédito como “predatórias”, no mesmo sentido empregado por Howard Karger (2005).

Rumo às periferias

Considerando as possibilidades teóricas e o que nos mostra a experiência urbana contemporânea, entende-se que o crédito ao consumidor, em suas modalidades não-colateralizadas, emerge como forma especial das finanças adaptadas ao funcionamento em contextos geográficos distintos daqueles apresentados pelas formas que estiveram ligadas à consolidação da centralidade dos negócios em São Paulo, por exemplo. Ele aparece, assim, como forma da penetração das finanças nos espaços periféricos e de implicação profunda na produção das periferias.

Nos trabalhos que se dedicaram a temáticas pertinentes a essas relações (Canettieri, 2024; Gentil; Bruno, 2021; Giavarotti, 2018; Lavinas, 2017; Montenegro, 2012; Sciré, 2009; Silveira, 2009; Simoni-Santos, 2023), observa-se o avanço das finanças em direção à tomada das periferias a partir de um conjunto de modalidades que, frequentemente, se articulam com o comércio varejista, com a aquisição de bens de primeira necessidade ou, mesmo, com a aquisição de meios de trabalho, como é o caso, por exemplo na aquisição da moto, do celular, da chapa etc.

O trabalho de Lucas Lima (2024) vem perseguindo exatamente essas relações entre a dívida e a reprodução da condição do trabalhador, com resultados muito impactantes a respeito da ampliação da dívida *ad absurdum*.

dum, não só como fundamento da subsistência, mas como condição para a reprodução das condições de subsistência: como condição para a possibilidade do trabalho, portanto. De forma que, revela-se um contexto no qual o trabalhador não somente é obrigado a vender a sua força de trabalho, como também a comprar, pagando juros, os seus próprios meios de trabalho. A dívida assume, nessas condições, um duplo sentido: como fonte da disciplina para o trabalho em determinados contextos, mas também como sua condição estrutural material e de acesso.

As formas em que essa dívida é contraída são majoritariamente provenientes de modalidades de crédito não-colateralizadas, e vêm ganhado espaço, justamente entre os moradores dessas áreas periféricas a partir da difusão (1) do crediário (também impulsionado pela expansão em direção às periferias de shoppings, magazines e redes do chamado atacarejo, por exemplo); (2) do cartão de crédito (com importante ajuda dos correspondentes bancários, num primeiro momento, e da proliferação dos bancos digitais, mais recentemente); (3) da tomada de empréstimos; (4) do cheque especial (ambos impulsionados fortemente pela chamada bancarização da população proporcionada pelo mesmo avanço dos correspondentes bancários e das *fintechs*); e (5) do crédito consignado (que conta com a participação de marcas conhecidas do sistema bancário e com as famosas financeiras que vêm ampliando sua participação no mercado) (Gentil; Bruno, 2021; SPC; CNLD, 2018)⁴. É por meio dessas modalidades que a dívida se insere, simultaneamente, no fundamento da reprodução da vida e da produção do espaço.

Em pesquisa anterior verificou-se a relação entre o endividamento e o acesso à moradia, em áreas de expansão absoluta da mancha urbana metropolitana em São Paulo (Simoni-Santos, 2023). Em muitas dessas áreas, (1) a aquisição do terreno (muitas vezes indocumentado, para dizer o mínimo); (2) a compra do material de construção; (3) a obtenção dos objetos

4 A tese de Lena Lavinas (2017) deixa importante contribuição ao recorrer a uma compreensão ampliada da noção de colateralização, para avançar sobre o entendimento do papel da política social na sustentação do avanço do processo de financeirização, mormente sobre os estratos sociais mais precarizados e de mais baixos rendimentos. Essa perspectiva está na base de muitas considerações que amparam as conclusões deste capítulo. Contudo, é importante, aqui, que uma definição rigorosa ou conservadora do sentido da colateralização seja preservada, a fim do reconhecimento das diferenças formais entre as modalidades de investimentos do capital portador de juros. Ainda nesse caso, é “a vida do pobre e seus talentos e atividades servem ao rico como garantia do reembolso do dinheiro emprestado” (Marx, 2010, p.215). No caso de morte do devedor, fica esclarecida a ausência de um colateral efetivo também para o crédito consignado: modalidade que vem recorrendo a outros artifícios e apetrechos do mercado financeiro, como seguros embutidos, para dirimir riscos associados à sua condição de um tipo que se apoia no que podemos chamar aqui de “colateralização parcial, imperfeita ou incompleta”.

de trabalho; (4) o aluguel do ponto comercial; bem como (5) as cadeias de negócios que todo o esforço envolvido na estruturação da vida, ainda que precária ou provisória, mobiliza, cada vez mais, encontram ancoragem na expansão do crédito.

Quando alguém se coloca, assim, frente a frente com as diferenças no âmbito das formas do espaço, e aquelas que decorrem da multiplicidade de modalidades das finanças, o que se vê é que não se está diante da diferença habitual dos caminhos da chamada financeirização, (1) pela via da demanda ou (2) pela via da oferta; em outros termos, entre os dispositivos (1) de solvabilização da demanda e (2) de promoção da oferta ou de cessão do capital de giro.

Encara-se, mais flagrantemente, uma relação geograficamente determinada entre as formas de crédito originalmente colateralizadas (aquelas identificadas majoritariamente pelos estudos rotulados como sendo do campo da financeirização do mercado imobiliário) e aquelas, substancialmente e, por natureza, não-colateralizadas (como as formas de crédito ao consumidor própria de modalidades como a do cartão de crédito, do crediário, do cheque especial e dos empréstimos bancários não hipotecários ou dirigidos).

As formas não-colateralizadas são consideradas fonte de riscos maiores ao credor, o que tem justificado, na retórica dos mercados, retornos muito mais expressivos e, mesmo, escorchantes, sobre o esforço do trabalhador. Basta, para isso, ver a taxa de juros praticada pelos cartões de crédito (há muito, sempre superior aos 400% no rotativo para pessoa física). O papel das financeiras não é desprezível em uma sociedade estruturalmente inadimplente, como a que se tem fermentado atualmente.

Os impedimentos ligados ao histórico do tomador de empréstimo acabam lançando os mais vulneráveis nos braços dos detentores das soluções mais custosas ao trabalhador sem dinheiro. Uma das mais difundidas marcas do empréstimo desburocratizado voltado para as camadas de mais baixos rendimentos, e que desempenham as atividades laborais mais precárias e com vínculos normalmente instáveis, cobrou, na modalidade do crédito pessoal pré-fixado não-consignado, no último período disponível no momento de escrita deste capítulo (de 17/7/2025 a 23/7/2025), uma taxa de juros anual de 754,75% a.a.⁵.

Um arranjo recente começa a aparecer como caminho para a redução dos riscos e, consequentemente, como trilha para a canalização de uma

5 Os dados são do relatório de taxas de juros do Banco Central do Brasil, em consulta no dia 6/8/2025, disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/txjuros>

parte ainda maior do dinheiro inativo ou sub-rentabilizado, com a criação de um ambiente institucional favorável à participação e captura dessa camada da população trabalhadora nos mecanismos do crédito formal. A política social, regularizando os fluxos de ingressos nas contas dos trabalhadores, passa a exercer de maneira eficiente as funções de um colateral para as operações de crédito ao consumidor, originalmente e por definição situadas do lado das modalidades não-colateralizadas.

Essa é a tese de Lena Lavinas (2017), e não é difícil imaginar que esse arranjo poderoso, que conta com o suporte da política social, tenha contribuído para os passos que resultaram muito recentemente na securitização de dívidas de cartão de crédito, como se vê nas experiências das fintechs Rebel, Supersim, NuBank e outros (Simoni-Santos, 2023).

Um outro dispositivo que sinaliza para impactos importantes sobre a configuração da expansão da dívida e de novas modalidade ligadas ao avanço das finanças, em direção aos espaços urbanos periféricos, vem sendo apontado pelas pesquisas que colocam em foco os ajustes ocorridos no âmbito da legislação voltada às ações de regularização fundiária urbana, especialmente a de interesse social (Reurb-S)⁶. A hipótese da financeirização da terra e da moradia popular a partir das recentes acomodações normativas no âmbito da lei da Reurb-S (Guerreiro *et al.*, 2025) carrega, no entanto, uma possibilidade adicional e que diz respeito à efetiva colateralização de uma parcela maior do crédito canalizado para as periferias.

Por meio do encadeamento das Leis federais n.14.118/2021 e n.14.620/2023, o acoplamento do instituto da alienação fiduciária aos imóveis e terrenos ligados à processos de regularização fundiária urbana de interesse social, em contexto de participação da iniciativa privada e de associação legal do crédito às famílias interessadas, passa a funcionar, aqui, como o fundamento de um arranjo creditício efetivamente colateralizado, que coloca a casa das famílias envolvidas em processos de regularização fundiária desse tipo como garantia para o credor no caso de inadimplência do interessado. Em consequência, a “inovação” aparece como um dispositivo adicional de insegurança para os moradores de áreas de assentamento informal que, além dos riscos ligados à informalidade, passam a enfrentar os riscos ligados à cobrança da dívida, como se pode acompanhar no capítulo “A política da espera, a espera da política: vida cotidiana, ilegalismos e regularização fundiária nas periferias urbanas”, escrito por Gustavo Prieto para este livro.

6 Nesta coletânea, os textos de Irene Maestro e Gustavo Prieto dão contribuições importantes para a compreensão dessa possibilidade.

Com relação a esse último aspecto, no processo de regularização, as ameaças próprias da situação de informalidade são reposicionadas no campo das relações com o capital portador de juros. A insegurança em relação à posse da moradia não desaparece, mas desloca seu fundamento da situação de regulação fundiária para o âmbito dos compromissos creditícios. Após tanto se falar em financeirização da economia, do mercado imobiliário, da educação, da saúde, entre outros, constitui-se, por essa via, mais um passo para o que se pode compreender como uma financeirização da vida, que não somente não despreza, como efetivamente vitimiza com maior crueldade principalmente os mais pobres.

É nesse ritmo que, igualmente, mais um passo para o avanço das finanças em direção às periferias é dado de forma consistente e esclarecida com o apoio da engenharia social de mercado. Tudo isso acontecendo, na maior parte das vezes, entre parcelas da população que mantém vínculos de trabalho muito frágeis.

Essas formas que envolvem o papel regulador (normativo e orçamentário) da política social se apresentam, assim, como resultados de um conluio entre Estado e finanças, que devasta as soluções cotidianas e tem implicação sobre os processos de produção do espaço urbano nas periferias hoje em dia. A produção da periferia figura, desse modo, com o apoio das finanças, como elemento consistente de redefinição da forma metropolitana do urbano, como sua dimensão escalar e como forma permanentemente em construção.

No horizonte próximo das periferias

O que se tem, então, até aqui, é que, em seus movimentos mais recentes, a forma pela qual as finanças avançam para as periferias urbanas é, ainda, bem diferente daquela pela qual elas se manifestam nas áreas centrais e mais dinâmicas em termos econômicos. Nas áreas periféricas, não são os CRI ou os FII que orientam o processo de produção do espaço, mas, fundamentalmente, o crédito ao consumidor, que gera a dívida, que captura a vida e os esforços individuais e familiares, quase que como uma modalidade endêmica de espoliação. Essa dinâmica estabelece uma relação entre a forma da finança e a morfologia do espaço, numa manifestação que se apresenta em sua dupla dimensão geográfica: a da localização e a da produção do espaço. Portanto, uma parte da diferenciação geográfica é função da mobilização desigual do conjunto das formas financeiras.

O chamado crédito ao consumidor, como se convencionou nomear, carrega geneticamente um potencial desagregador e disruptivo. Isso está

inscrito no seu acordo com a desmedida, suposto na fórmula de um capital que se empresta não para outro capital, mas para quem tem somente os esforços do trabalho para a garantia da sobrevivência. Nessas circunstâncias, a promessa afiançada do aumento dos rendimentos de todas as suas frações, suposta no acordo entre as frações funcionante e financeira do capital, se desfaz por princípio. Trata-se de uma desmedida que emerge do empréstimo de um capital que deve retornar sob a forma dinheiro do rendimento, porque emprestado para um trabalhador, que, por definição, não recebe nada além do custo relativo à sua própria reprodução como força de trabalho.

Fica configurada, assim, a inviabilidade do cálculo lastreado no princípio da equivalência. É nessa forma que o crédito se aplica em estado bruto a indivíduos inteiramente destituídos das possibilidades de reprodução da vida. Nas nossas sociedades, isso se aplica àqueles que não têm acesso à moradia formal e que não têm nada além de suas vidas para entregar aos credores, os quais acabam por se tornar, assim, os agenciadores do direito à vida. É por isso que essas modalidades creditícias vão aparecer, por excelência, vinculadas às manifestações em áreas segregadas, nas periferias e nos bolsões em que a vida se arrasta entre a viração e o crédito, que se torna parte da viração. São as formas mais caras de crédito aquelas justamente dirigidas às camadas da população já mais esfoladas, exauridas e empobrecidas.

É preciso observar, contudo, que a morfologia dos dispositivos de crédito e do mundo das finanças, de forma geral, está implicada numa morfologia espacial que se define a partir da produção do espaço urbano, seja a partir de sua localização, seja a partir do seu potencial de orientação dos processos de produção desse espaço. É desse modo que se nota a prevalência do crédito ao consumidor, como forma especial das finanças adaptada ao funcionamento em contextos espaciais e geográficos distintos daqueles nos quais funcionam suas formas majoritariamente colateralizadas: como forma da penetração das finanças nos espaços periféricos e de implicação profunda na produção das periferias.

Este capítulo se encerra dando atenção, no entanto, para o potencial desestabilizador que os ajustes na lei da regularização fundiária carregam por princípio. Apesar da escassez de experiências e de indicadores empíricos que permitam apontar com clareza para os seus efeitos, as inovações que preveem o recurso ao instituto da alienação fiduciária e a participação da iniciativa privada no âmbito dos processos de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) sinalizam para um conjunto de alterações no mercado que envolvem, além da cadeia de negócios já registrada (Prieto;

Milano, 2025), inclusive financeiros (Guerreiro *et al.*, 2025), uma cadeia de negócios com garantias sólidas, transformando a posse em propriedade potencial e, conseqüentemente, em um colateral real que serve de ancoragem ao retorno do capital, adiantado para o trabalhador das camadas que percebem os menores rendimentos do trabalho (quando se tem trabalho), na forma de obrigações.

Assim, a transformação da política social em fundamento de um negócio, neste caso, carrega:

- a) A promessa da abertura de uma frente de negócios em meio ao quadro de reprodução crítica do próprio capital;
- b) Mais um passo do avanço das finanças em direção às periferias;
- c) Um princípio de colateralização efetiva das finanças adaptadas à situação da reprodução social nos espaços periféricos;
- d) Um novo ambiente de negócios que articula nas periferias as finanças e o mercado imobiliário de forma mais direta;
- e) Um aperto nos laços de dependência entre a vida e os juros no âmbito das chamadas formas secundárias de exploração, e
- f) O reforço da dívida como um componente permanente na reprodução social entre os mais pobres;
- g) Um sentimento de insegurança e uma vulnerabilidade efetiva maiores para a população vivendo nas áreas de assentamento irregular nas periferias da metrópole.

CAPÍTULO 7

PRIVATIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA E REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NOS NOVOS ENLACES ENTRE EXPLORAÇÃO- ESPOLIAÇÃO

Beatriz Rufino

A privatização das infraestruturas foi introduzida no Brasil nos anos 1990, com a promessa de atrair investimentos, reduzir o déficit de serviços, gerar empregos e impulsionar o crescimento econômico. Sustentando-se nos imperativos neoliberais de redução do comprometimento dos recursos públicos e de atendimento das metas econômicas de superávit primário, instituições multilaterais e entidades financeiras passaram a defender a privatização como estratégia de partilha de riscos, do uso eficiente de recursos e de valorização da capacidade técnica superior do setor privado.

Por meio de arranjos variados, incluindo aí a venda das empresas estatais responsáveis pela prestação dos serviços e uma diversidade de formas de concessão¹, esses processos de privatização, antes mais circunscritos às infraestruturas de caráter regional, têm avançado sobre a provisão e operações de infraestruturas e serviços urbanos, absorvendo contraditoriamente crescente mobilização de recursos públicos (Rufino; Borges; Yassu, 2023).

No urbano, ganha particular destaque a disseminação das concessões. Embora frequentemente apresentadas como um mecanismo distinto da privatização, na medida em que não implicam a cessão absoluta da propriedade estatal, as concessões configuram-se como o instrumento bastante conveniente à reprodução do capital na atual etapa de dominância financeira e no contexto de uma sociedade capitalista periférica.

Forjadas a partir da instituição de robusto marco regulatório e da formulação de contratos cobertos por garantias estatais, as concessões, mediadas pela forma jurídica do contrato, asseguram direitos sobre as rendas futuras oriundas da operação das infraestruturas, com investimentos necessários a manutenção de serviços historicamente precários sendo em muitos casos partilhados com o Estado. As concessões estabelecem-se assim como uma forma privilegiada de propriedade patrimonial (Chesnais, 2005), compreendidas como àquelas concebidas e orientadas pela obtenção de rendimentos (Chesnais, 2005, p.50).

1 Entre essas formas, ganham destaque a concessão comum, a Parceria Público-Privada Administrativa e a Parceria Público-Privada Patrocinada. Para maior esclarecimento sobre a particularidade dessas formas, ver Rufino, Borges e Yassu (2023).

No exame das concessões em pesquisas anteriores (Rufino, 2025), observa-se que a robusta estruturação de fluxos de renda como processo social mediado pelo Estado, que se compromete no contínuo aperfeiçoamento dos regimes de propriedade patrimonial, complementa-se por uma busca ativa dos agentes privados por novas e derivadas formas de renda, tanto no momento da definição dos contratos, quanto na operação e gestão das infraestruturas. Esforços que não prescindem da centralidade dos processos de valorização em sua persistente relação a exploração do trabalho – morto, presente e futuro.

A configuração desses fluxos de renda e gestão, orientada para maximização de ganhos, envolve a transformação da própria função das infraestruturas na acumulação capitalista e na urbanização. As infraestruturas, que foram condições gerais essenciais à reprodução do capital e à produção do valor na urbanização (Lencioni, 2007), ao serem concessionadas, tornam-se centrais aos movimentos de capitalização, ao permitirem a ampliação da captura de renda por meio de processos de privatização em uma relação cada vez mais próxima as dinâmicas imobiliárias, estando crescentemente implicadas no aprofundamento da diferenciação do espaço.

De modo geral, essa lógica financeira pautou a priorização de projetos mais rentáveis, encontrando, em um primeiro momento, limites estruturais para a atração de investimentos privados às infraestruturas e serviços urbanos. O avanço desse modelo passou a enfrentar desafios diversos associados às características de nossa urbanização, à elevada desigualdade socioeconômica e às limitações fiscais dos governos locais. Como discutem López e Pradilla (2017), o desinteresse histórico de investidores privados por setores como transporte, abastecimento de água e tratamento de resíduos sólidos decorre dos altos investimentos exigidos e dos riscos associados à localização urbana e à definição das tarifas cobradas aos usuários.

Embora o estado de São Paulo tenha assumido protagonismo na disseminação das concessões, a incorporação de equipamentos e infraestruturas urbanas ganhou destaque a partir do século XXI, com a consolidação de importantes inovações contratuais e garantias institucionais, direcionando investimentos privados de grande porte aos serviços e infraestruturas metropolitanas, anteriormente consideradas de alto risco e baixa atratividade (Dos Santos, 2020). Em 2006, com a Linha 4 do Metrô, aprovou-se na Região Metropolitana de São Paulo a primeira Parceria Público-Privada, denominação recebida pelas concessões patrocinadas. Em 2021, as concessões se estenderam à Companhia Paulista de

Trens Metropolitanos (CPTM), com o leilão das linhas 8 e 9, inaugurando a privatização na rede de trens metropolitanos.

A rede de trens metropolitanos de São Paulo desempenhou um papel histórico no transporte de trabalhadores das áreas mais periféricas em seus deslocamentos pendulares para o centro da metrópole, expressando-se como condição geral essencial à reprodução do capital e da classe trabalhadora. A centralidade dessa condição geral justificou um processo histórico de subvenção econômica do Estado na sustentação de um serviço economicamente deficitário.

As linhas 8 e 9, embora mantenham essa função, se particularizam por cruzarem áreas em forte transformação urbana, demarcadas no Plano Diretor de São Paulo de 2014 como Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)². Esse macrozoneamento em sua articulação a um conjunto de instrumentos urbanísticos visa orientar e acelerar a transformação dos antigos espaços industriais da metrópole.

A Linha 9 tem ainda maior destaque por atravessar os perímetros correspondentes a duas mais dinâmicas Operações Urbanas Consorciadas – as operações Faria Lima e Água Espraiada –, que desde o final dos anos 1990 ajudaram a consolidar a principal centralidade financeira da metrópole. De maneira geral, essas áreas da metrópole têm se particularizado por importante intensificação imobiliária, resultante da atuação de agentes capitalizados com vínculos privilegiados com as finanças. A coordenação da atuação desses agentes, operada em importante medida pelo Estado por meio de seus instrumentos urbanísticos, tem expressado de maneira privilegiada o processo de reestruturação imobiliária da metrópole (Rufino, 2018). Para Pereira (2005), a noção de reestruturação imobiliária decorre da centralidade da dinâmica imobiliária nas transformações urbanas, articulando a valorização do capital no canteiro de obras com a capitalização da renda da terra inserida em processos globais de acumulação.

A articulação privilegiada que parece se fundar entre a privatização das infraestruturas e reestruturação imobiliária se estabelece em conjunto com a emergência de novos conflitos. Desde o início da concessão, os problemas na operação da linha ganharam notório destaque, com trabalhadores da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) e

2 De acordo com o Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo, a Macroárea de Estruturação Metropolitana tem um papel estratégico na reestruturação urbana no município por apresentar grande potencial de transformação urbana, precisando ser “planejado e equilibrado”.

usuários das linhas por meio de novas formas de organização, iluminando as contradições da privatização das condições gerais.

Neste capítulo, procura-se argumentar que a privatização de infraestruturas urbanas historicamente deficitárias se estabelece em importante articulação aos processos de reestruturação imobiliária, impondo novas formas de reprodução de violências e desigualdades urbanas. Considera-se que a reestruturação imobiliária tem sido fundamental para viabilizar financeiramente os processos de privatização, enquanto esses, por sua vez, impulsionam novas dinâmicas de reestruturação. A funcionalidade desse arranjo ao capital sustenta-se na precarização do trabalho e na circulação dos trabalhadores na metrópole e impõe novos conteúdos da desigualdade vivida na metrópole, renovando os enlaces entre espoliação e exploração na produção do espaço.

Tomando como objetivo a análise da privatização das infraestruturas em sua crescente relação com os processos de reestruturação imobiliária da metrópole, o capítulo parte de uma compreensão da transformação das relações de provisão das infraestruturas desenvolvendo um esforço de aproximação da análise do cotidiano da metrópole, referenciando-se no caso das linhas 8 e 9.

Para além da introdução e das considerações finais, o texto será estruturado em três seções. Na primeira, examina-se como a reestruturação imobiliária atua na viabilização da privatização das infraestruturas, observando a modernização das linhas 8 e 9 da CPTM, promovida pelo Estado nos anos 1990, como uma extensão da lógica de valorização do espaço urbano associada à “Faria Lima”. A segunda analisa como a própria privatização da infraestrutura impulsiona e dá novos desdobramentos à reestruturação imobiliária. Explora-se a modelagem econômico-financeira, que dá base ao contrato, e seus desdobramentos em uma intensificação imobiliária seletiva. Por fim, a terceira seção explora os novos enlaces entre exploração e espoliação, discutindo como a urbanização sob domínio das finanças tem se estruturado sob a violência urbana e as desigualdades socioespaciais. Expressões que passam a promover potentes formas de organização social.

Reestruturação Imobiliária e privatização das infraestruturas: a modernização das linhas 8 e 9 como extensão da “Faria Lima”

Os ramais ferroviários hoje reconhecidos como linhas 8 e 9, ainda que originalmente construídos por investidores privados, foram incorporadas e tornaram-se propriedade pública sob o controle da empresa Ferroviária Paulista S.A. (Fepasa) em 1971. A intervenção da Fepasa se caracterizou pela elaboração e implementação do Plano de Remodelação dos Subúrbios³ (PRS). Plano que abrangia os municípios de São Paulo, Osasco, Carapicuíba, Barueri, Jandira e Itapevi, por meio da reestruturação quase completa da antiga Estrada de Ferro Sorocabana – Linhas Tronco (Oeste) e Variante (Sul). Abrigando “grandes contingentes de trabalhadores com baixos níveis de rendimentos mensais”, o acesso ao trem de subúrbio nestas regiões configurou-se como “elemento vital no cotidiano da sua reprodução enquanto força de trabalho” (Silva, 1982, p.2). Condições que se aprofundaram com o persistente adensamento desses territórios.

O cronograma inicial de investimentos previstos pela Fepasa foi alterado por diversos atrasos, contingenciado pelo contexto econômico de “esgotamento do milagre” e a crise energética. Contexto que tornou mais evidente as contradições⁴ envolvidas na modernização das empresas públicas, com o alinhamento dessas às estratégias da iniciativa privada exacerbando os conflitos em torno da prestação dos serviços públicos (Silva, 1982). A inauguração da extensão do ramal oeste à estação Itapevi (na linha Oeste) e sua conexão com a estação Pinheiros ocorreria apenas em 1982. Na linha Sul, apenas em 1987 seria inaugurada a estação Jurubatuba, em um desenvolvimento muito mais lento e precário do que se projetava (Fagundes, 1998).

Em 1992, no bojo da crise estrutural do sistema ferroviário urbano paulista, marcado pela precariedade da infraestrutura, baixa confiabilidade operacional e pela fragmentação administrativa das malhas suburbanas, foi criada a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) (Medeiros, 2011; Sarracino, 2024). Vinculada à Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos, a CPTM surge a partir da unificação dos sistemas ferroviários que atuavam na Região Metropolitana de São Paulo – a

3 Observar que nesse momento o termo “subúrbio” ainda preponderava sobre a noção de periferia – que se tornaria conceito sociológico de grande relevo cuja problematização é recuperada, discutida e atualizada nos capítulos de Cibele Rizek e Glória Anunciação Alves neste livro.

4 Contradições que serão discutidas na terceira seção deste capítulo.

rede da Companhia Brasileira de Transportes Urbanos (CBTU) e a malha suburbana operada pela Fepasa (Villaça; Zioni, 2005).

Ambos os sistemas têm como origem a extensa infraestrutura ferroviária implantada por capitais privados no século XIX, no contexto da expansão cafeeira, estatizada ao longo do século XX. Essa malha consolidou uma rede de aproximadamente 270 quilômetros, fundamental para expansão e adensamento periférico da RMSP (Seabra, 2015).

A constituição da CPTM, voltada exclusivamente ao transporte de passageiros, ocorreu em meio às reformas neoliberais do Estado brasileiro e ao avanço das políticas de concessão. No entanto, sua criação se justificou pela inviabilidade, naquele momento, de privatizar um serviço estruturalmente deficitário. Além disso, respondia à necessidade de reorganizar o sistema ferroviário metropolitano após a privatização do transporte de cargas – segmento que concentrava maior interesse por parte do capital privado (Rufino, 2025).

Os investimentos na rede resultantes da consolidação da companhia de trens foram marcados por uma forte seletividade espacial, bastante articulada às transformações na urbanização da metrópole. Em consonância com processos observados em outras metrópoles latino-americanas, Pereira (2005) propõe uma interpretação dessas transformações urbanas a partir do caso de São Paulo. Para o autor, a proliferação de novas centralidades e a expansão de grandes empreendimentos imobiliários em distintas direções na metrópole a partir dos anos 1980 expôs a insuficiência da interpretação da noção centro-periferia, com as dinâmicas imobiliárias tornando-se chave para compreensão de um novo padrão de crescimento marcado pela disseminação dos novos produtos imobiliários exclusivos para as classes médias e altas, agravamento das condições de acesso à moradia para os mais pobres e refuncionalização da metrópole para se tornar centro de uma acumulação financeira global.

A percepção dessa condução da mudança urbana pela dinâmica imobiliária fundamenta a noção de reestruturação imobiliária. A forma específica de valorização do capital na produção de imóveis, que associa processos de valorização pelo trabalho de construção no canteiro com os processos de capitalização da renda da terra como captura de processos globais de acumulação, dá potência a noção de reestruturação imobiliária, situando-a como categoria capaz de articular as dimensões social e espacial e os níveis global e local, definindo uma nova totalidade, que desen-

volve-se como mediação de processos de globalização e metropolização (Pereira, 2005).

A emergência de uma centralidade de negócios nas margens do Rio Pinheiro tornou-se elemento central dessa reestruturação imobiliária. Para Carlos (2007a), a renovação urbana que se configura como desdobramento do deslocamento da produção de edifícios comerciais para o entorno do Rio Pinheiros desde 1975 e se aprofunda em sua associação à implementação de Operações Urbanas

[...] traz um novo elemento na construção dos espaços para escritórios em São Paulo, consolidando um polo que permite viabilizar sua articulação com o restante da metrópole, destruindo a barreira que impedia sua expansão, através da criação de uma via semiexpressa de comunicação. (Carlos, 2007a, p.80)

Os elevados investimentos estatais na consolidação de um articulado sistema viário viabilizaram uma importante ampliação dos processos de valorização e capitalização, em um movimento de forte coordenação entre a intensificação da construção de edifícios e a implementação de infraestruturas, sobretudo viárias. Nesse arranjo,

O Estado oferece as condições contratuais, legais e de infraestrutura para que os investimentos no espaço se realizem através da constituição deste eixo empresarial por meio de um mercado imobiliário (que funciona também sobre as regras e leis do Estado) ligado à elite paulistana, representante dos interesses do capital que procura colocar São Paulo no ritmo da globalização da economia. (Miele, 2008, p.25)

As condições privilegiadas de acumulação estabelecidas nesses espaços por meio da concentração de investimentos pavimentaram a captura de maiores volumes de renda imobiliária, por meio de elevados patamares de valorização imobiliária, orientando uma atuação seletiva e concentrada do capital financeiro em parceria com as elites locais. A Figura 1 retrata o resultado da reestruturação imobiliária, mostrando elevada concentração dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e dos imóveis residenciais mais caros ao longo do Rio Pinheiros, particularmente nos perímetros das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreiada.

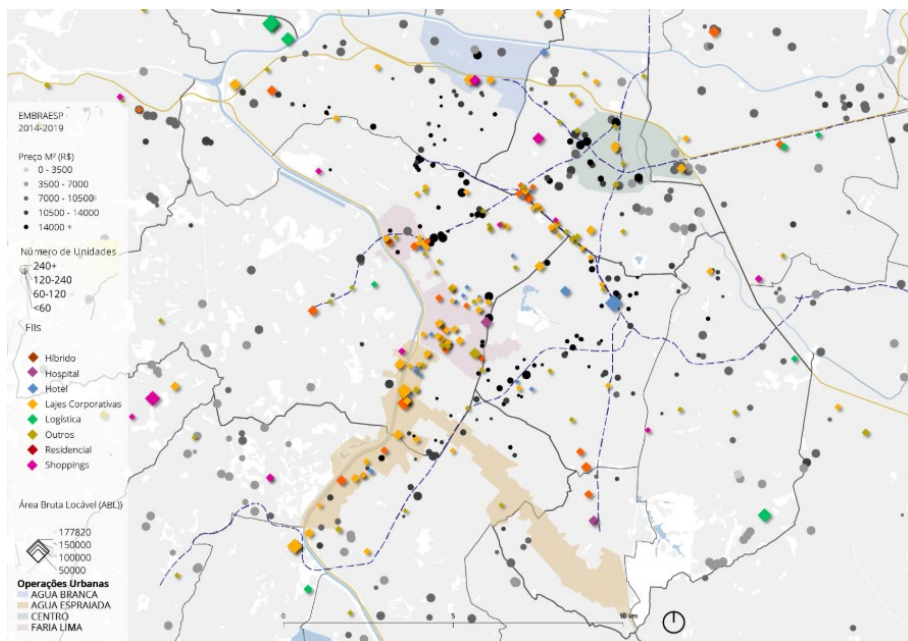


Figura 1 – Concentração Imobiliária em São Paulo (FII e empreendimentos residenciais).

Fonte: Embrasp; Anbima; Geosampa. Elaborado por Beatriz Colpani.

Esse processo particular da reestruturação imobiliária em São Paulo orientou a atuação da CPTM já em sua origem, com destaque para o lançamento do Projeto Sul em 1998. Com financiamento parcial do Banco Mundial e do governo do estado, o Projeto Sul concentrou os maiores volumes de investimentos na dinamização da então Linha C (atual Linha 9-Esmeralda). Para Medeiros (2011, p.82), tal ação

[...] visava incrementar e aprimorar o atendimento justamente aos novos centros de empreendimentos que se adensavam ao longo da Marginal, assim como as demandas previstas pela Companhia. Tais demandas se referiam à elevação do número de usuários em função do estabelecimento das novas centralidades no eixo sul-sudoeste da cidade supriria a pequena oferta de lugares, em função da falta de estações existentes entre Pinheiros e Santo Amaro, e ainda a ausência de condições que promoveriam a integração com outros modais de transporte.

Entre 2000 e 2008, foram inauguradas as estações Eusébio Matoso, Hebraica-Rebouças, Cidade Jardim, Vila Olímpia, Berrini, Morumbi, Granja Julieta e Socorro, todas projetadas com um novo padrão arquitetônico⁵, além de um conjunto de melhorias. Ferreira (2007) destaca como os investimentos da CPTM ao longo do Rio Pinheiros concentraram-se justamente na altura da “centralidade terciária”, que recebeu além das sete modernas estações, dez novas composições com ar-condicionado. Ao todo, foram investidos cerca de R\$ 450 milhões nessas estações, e mais US\$ 70 milhões nas novas composições (Ferreira, 2007, p.209-10). Como desenvolve o autor,

Não haveria nada de surpreendente nisso, não fosse o fato que esse não é definitivamente o padrão dos trens de periferia paulistanos. Aliás, no restante da rede, cujos usuários também mereceriam a comodidade, os trens não foram trocados, ou somente seriam muito depois (na linha leste). Além disso, os novos trens circulavam apenas no trecho “nobre” da Linha C, bastante vazio se comparado aos outros trechos da periferia. (*ibidem*)

Nos anos seguintes, o movimento de contínua expansão e intensificação dos investimentos imobiliário-financeiros na região acabou por ampliar radicalmente o número de passageiros na linha. Como produto da necessidade de aprimoramento da operação, manutenção e conservação dos luxuosos edifícios corporativos, orientados sobretudo à locação, um crescente exército de trabalhadores passou a ser mobilizado nos chamados serviços gerais. Processo que resultou em importante tendência da reestruturação imobiliária – a industrialização dos serviços gerais (Freitas, 2025, p.285). Industrialização expressa como

[...] uma fusão entre a tradicional extração de mais-valor absoluto, uma exploração extensiva da força de trabalho (atividades que dependem basicamente da força humana viva em escala), e a introjeção de mais-valor relativo, por meio da introdução de tecnologias de plataformação do funcionamento dos sistemas do ambiente construído que, por conseguinte, plataformação o trabalho de operação, manutenção e conservação. (*ibidem*)

5 As novas estações passaram a se destacar na paisagem por suas formas menos convencionais, associadas ao uso do aço, em clara diferenciação ao desenho das demais estações – projetadas em concreto, com menores custos.

Esses trabalhadores tornam-se também elemento determinante da viabilidade econômica da privatização das infraestruturas, associando-se às duas décadas de investimentos públicos enquanto trabalho morto, como parte da composição da rentabilidade requerida por investidores nos negócios de concessão. Trabalhadores que constituem uma paisagem obscura pela própria racionalidade da reestruturação imobiliária e nova funcionalidade das infraestruturas.

No amanhecer e no anoitecer, de domingo a domingo, centenas de mulheres e homens transitam da Linha Esmeralda da CPTM, à beira do Rio Pinheiros e marcham para as ruas transversais à Faria Lima, até chegarem nas torres onde batem ponto pelos subsolos. Andam uniformizados: macacões, capacetes, aventais, ternos e *Walk talks*. A despeito de qual, todos os uniformes possuem emblemas de empresas costurados. A aparição, ainda que vultosa em certos horários da manhã e da noite nas estações de trem ao redor da Avenida, vai tornando-se espectral na medida em que se percorre o corredor de edifícios. Os uniformes deliberadamente sóbrios operam como um fundo discreto da arquitetura pós-moderna e luxuosa onde, em halls e elevadores, funcionários e executivos de gestoras de fundos de investimento e gigantes de tecnologia transitam. (Freitas, 2025, p.25)

No momento inicial da implementação do Projeto Sul, em 1998, a Linha 9 (denominada Linha C) contava com 24 km de extensão, e com apenas 8 estações: Osasco, Presidente Altino (ambas no município de Osasco), Ceasa, Jaguaré, Cidade Universitária, Pinheiros, Santo Amaro e Jurubatuba. À época, a demanda da Linha C era de apenas 50 mil passageiros por dia⁶. Em 2017, o trecho da Linha 9, já com suas 16 estações e importantes conexões, transportava diariamente 570 mil passageiros, tornando-se o segundo em número de usuários de toda a rede ferroviária metropolitana (CPTM, 2017)⁷.

É nesse contexto que a pioneira política de privatização do estado de São Paulo, já expandida para os transportes de alta capacidade por meio da Parceria-Público Privada com a concessão da Linha 4 do Metrô

6 A priorização da modernização do ramal sul, em detrimento do ramal oeste, contrasta ainda com uma concentração muito maior de passageiros nesse último ramal. De acordo com dados da CPTM, enquanto a Linha B (Ramal Oeste) havia transportado em 1995 quase 89,6 milhões de passageiros, a linha sul havia transportado 16,3 milhões de passageiros.

7 Perde apenas para a Linha 11-Coral, que locomove quase 700 mil pessoas.

de São Paulo, estende-se à CPTM. A partir desse momento, tomam forma as discussões e procedimentos para a privatização dos primeiros ramais da rede ferroviária metropolitana, as linhas 8 e 9. A origem comum das linhas e a necessidade de associar linhas mais rentáveis àquelas de menor rendimento justificou a definição do primeiro pacote de concessão.

O processo de concessão das linhas 8-Diamante e 9-Esmeralda da CPTM iniciou-se formalmente em abril de 2016, com a apresentação de uma Manifestação de Interesse Privado (MIP) pela empresa Triunfo. Em abril de 2017, o governo do estado lançou o Chamamento Público n.4/2017, abrindo o Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI). Em 24 de maio de 2017, o estado autorizou formalmente cinco empresas e consórcios a elaborarem estudos de viabilidade para a concessão: CCR S.A., Odebrecht Mobilidade S.A., Grupo Metropolitano 89, Logit Engenharia Consultiva Ltda. e o Consórcio CAF–Acciona–BRT. Os estudos deveriam ser entregues até 21 de agosto de 2017.

Em julho de 2018, foi firmado um termo de colaboração com a International Finance Corporation (IFC), instituição vinculada ao Grupo Banco Mundial, que passou a atuar como parceira técnica na estruturação do projeto de concessão. A fase pública começou em fevereiro de 2020, com a realização da audiência pública da minuta do edital. Em 30 de novembro de 2020, o Decreto n.65.318 autorizou formalmente a concessão, e o edital da licitação foi publicado em 1º de dezembro de 2020. Em 2021, a concessionária formada pelas empresas CCR S.A. e Ruas Invest Participações S.A. assumiu após vitória em leilão a concessão comprometendo-se com investimento estimado de R\$ 3.356.000.000,00. É essa concessão que examinamos na seção seguinte.

Enquanto avançavam as discussões e procedimentos para a privatização da operação das linhas, uma parceria entre o governo do estado de São Paulo (Gesp) e a Tegra Incorporadora – parte do grupo Brookfield – resultaria em 2019 no início da construção da Estação João Dias – primeira inteiramente desenvolvida pela iniciativa privada desde a criação das companhias estatais ferroviárias. Proprietária de uma grande gleba no entorno, a empresa Tegra manifestou seu interesse de utilizar parte do terreno para a construção da estação, que passará a oferecer acesso privilegiado a seu empreendimento – o Brookfield Towers com Valor Global de Vendas (VGV) total projetado em R\$ 702,8 milhões. Segundo o governador a época,

É um investimento integralmente privado e feito com uma operação casada com o governo do estado através da CPTM. Há uma conveniência de todas as partes, uma economia de 80 milhões que é o valor de investimento. É a primeira vez que temos uma estação iniciada e terminada na mesma gestão. É um fato histórico⁸.

Tal arranjo, ao mesmo tempo que anuncia articulações mais profundas entre a produção imobiliária e provisão de infraestruturas, dá pistas evidentes de como os processos de reestruturação imobiliária e sua expansão contínua podiam impulsionar a infraestrutura como negócio. Da mesma forma, a centralidade da circulação dos trabalhadores na metrópole proporcionada pelas infraestruturas de mobilidade ilumina as práticas cotidianas como elemento estruturante da produção do espaço. Apesar da perda significativa de passageiros no contexto da pandemia, a expansão recente da linha para os espaços periféricos do sul do município (Estações Mendes-Vila Natal e Varginha), construídas com recursos públicos com um atraso de mais de dez anos (Meier, 2025), tem permitido expressiva recuperação do número de passageiros para a concessionária (Carlos, 2025).

Privatização das infraestruturas como impulso a reestruturação imobiliária: Modelagem financeira na projeção da renovação urbana

Os contratos de privatização têm se sustentado em uma suposta neutralidade técnica das modelagens econômico-financeiras. Modelagens que se instauram como instrumentos contemporâneos do planejamento das cidades, visando mediar as relações público-privadas. Sua função central é traduzir as características operacionais das infraestruturas à linguagem financeira e contratual a partir da “metrificação do ativo”. A partir da projeção das demandas futuras do serviço público, são estimados fluxos de receitas advindos das tarifas dos usuários e dos pagamentos de contraprestações. Receitas e fluxos de renda presentes e futuros estruturados pelos contratos como propriedades intangíveis (Magalhães, 2024).

Dentro da racionalidade de modelagem das concessões, o espaço é parte central da concepção dos projetos, com sua produção e apropriação sendo encarada como parte dos riscos, sobretudo na discussão das desapropriações⁹, e como estratégia de ampliação da arrecadação e sustentabilidade financeira do projeto, determinando distintas possibilidades de

8 Fala do governador João Dória (PSDB) em reportagem de Freitas (2021).

9 Para maior aprofundamento dessa discussão, ver Dos Santos (2020).

ganhos com as tarifas e de projeção de rendas adicionais, reconhecidas como receitas acessórias.

Considerando esses aspectos, a modelagem orienta-se pela definição de uma Taxa Interna de Retorno (TIR), que representa a rentabilidade do investimento ao longo do tempo. Como métrica de atratividade dos investimentos, a TIR se estabelece em sua relação com demais formas de investimento financeiro. Uma TIR competitiva se torna assim uma pré-condição a modelagens atrativas, uma definição que implica inclusive nos termos da captura do fundo público proposta, atando o futuro da reprodução do capital e do espaço a um padrão financeirizado de acumulação de riqueza.

Muito alinhada a essa nova dinâmica de planejamento financeiro, o contrato de concessão das linhas 8 e 9 tem como pilar seu Relatório Modelagem Econômico-Financeira e um conjunto de estudos complementares¹⁰, que fornecem os parâmetros e métricas, espelhando “um modelo de exploração da infraestrutura e da prestação do serviço de transporte público coletivo de passageiros” (IFC, 2020).

Como se trata de linhas em operação, que inclusive foram objeto de robustas modernizações, como já se mostrou, os investimentos previstos em modernização são relativamente menos ambiciosos, o que orientou à modelagem de uma Concessão Comum. A modalidade de Concessão Comum tem como característica a não previsão de contraprestação pecuniária do ente público ao parceiro privado, sendo a concessionária remunerada pelas tarifas cobradas dos usuários, bem como por outras receitas alternativas. Considerando as regulações pertinentes à essa modalidade, definiu-se um período pré-operacional de 210 dias (cerca de sete meses) e um período de operação plena de trinta anos.

A lógica invertida da concessão se anuncia em sua origem. Como um serviço deficitário, que historicamente demandou uma forte desmercantilização por parte do estado, poderia ser modelado com uma rentabilidade atrativa tendo como fonte de arrecadação principal apenas sua tarifa inserida em um sistema de transporte integrado que se estrutura em torno de engenhosa redistribuição?

10 Estudos produzidos por um conjunto de consultorias técnicas especializadas contratadas pela IFC com a finalidade de construir análises e estimativas acerca de: i) demanda, elaboradas pelo Consórcio MCRIT/Urban Systems/JMSouto (“MCRIT”); ii) Capex e Opex, elaboradas pela GPO-Sistran; iii) elementos socioambientais, elaborados pela JGP Consultoria; e iv) receitas acessórias, elaboradas pela Steer. A IFC recorre a esses especialistas técnicos como forma de incorporar esses elementos à sua análise econômico-financeira.

Ainda que o projeto se configure como uma concessão comum, que em tese seria mantida pelos fluxos decorrentes de tarifas, sua estrutura principal de remuneração não resulta do preço real da tarifa, e sim da definição por essa modelagem de uma Tarifa de Remuneração “de equilíbrio” (tarifa técnica) cuja origem sustenta-se em última instância em um patrocínio público. É essa Tarifa de Remuneração Técnica de “equilíbrio” definida pela modelagem que possibilita que o projeto atinja uma TIR atrativa.

Atratividade que se complementa e pode ser maximizada por um conjunto de outros mecanismos, com a produção imobiliária emergindo como aspecto de destaque. A reestruturação imobiliária é incorporada à modelagem financeira por meio das chamadas “receitas acessórias”, que projetam ganhos para além da arrecadação tarifária. Entre essas receitas, a exploração imobiliária ocupa posição central, sendo compreendida não apenas como compensação econômica, mas como um motor de sustentação da rentabilidade da concessão.

Na lógica das concessões das linhas 8 e 9, a produção imobiliária emerge como aspecto de destaque. A reestruturação imobiliária é incorporada à modelagem financeira por meio das chamadas “receitas acessórias”, que projetam ganhos para além da arrecadação tarifária. Entre essas receitas, a exploração imobiliária ocupa posição central, sendo compreendida não apenas como compensação econômica, mas como um motor de sustentação da rentabilidade da concessão.

A modelagem do contrato prevê explicitamente a possibilidade de exploração de terrenos e espaços aéreos vinculados às estações e faixas de domínio da infraestrutura ferroviária. Uma parte expressiva dos estudos que fundamentam a definição das receitas acessórias na Modelagem Econômico-Financeira é dedicada a discussão da viabilidade do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em terrenos lindeiros às estações das linhas 8 e 9 da CPTM¹¹, de domínio público, e nos espaços aéreos dos acessos das estações da Linha 9-Esmeralda. Como negócios de base imobiliária, o montante dessas receitas acessórias está profundamente relacionado à localização, com as linhas e estações situadas em áreas

11 Segundo estudo da São Paulo (2020), foram identificados dezoito terrenos vazios localizados nas faixas de domínio, sendo quatorze na Linha 8–Diamante e quatro na Linha 9–Esmeralda. Esses terrenos foram avaliados sob os pontos de vista físico-ambiental e de vocação de mercado, a partir dos quais foram pontuados e hierarquizados. Ao final, definiu-se uma lista restrita de quatro áreas prioritárias, selecionadas para a realização de estudos de mercado e de viabilidade econômico-financeira.

mais ricas e dinâmicas, apresentando maiores potenciais de ampliação de suas receitas.

No caso da Linha 9, dada sua inserção privilegiada, os interesses concentram-se na exploração dos direitos de construir sobre as estações, com ênfase naquelas associadas ao centro financeiro da metrópole. É justamente nesses espaços aéreos que emergem os empreendimentos mais interessantes do ponto de vista de seus retornos, como se conclui nos estudos:

Nas regiões onde é possível cobrar um valor de aluguel superior, tais como Vila Olímpia, Berrini, Estação Morumbi e Hebraica-Rebouças, os empreendimentos passam a se viabilizar. Assim, os resultados conferem com a percepção das empresas do mercado imobiliário de São Paulo de que empreendimentos residenciais para renda somente são viabilizados em áreas premium, onde os preços de mercado de aluguéis são maiores¹².

Contraditoriamente, nesse mesmo relatório, define-se como estratégia a produção de empreendimentos sociais. Tal direcionamento fundamenta-se na indisponibilidade de potenciais de construção no âmbito das operações urbanas e na mobilização de estímulos regulados pela prefeitura na produção de habitação social¹³.

A ativa mobilização da renda imobiliária em sua associação à valorização do capital já começa a se materializar na operação da concessão. A ViaMobilidade, por meio da CCR (atual Motiva), constituiu-se numa empresa específica para o desenvolvimento de seus projetos imobiliários – a Motiva Trilhos. Seguindo as projeções já desenhadas na Modelagem, sua hipótese principal para a Linha 9 é a construção de edifícios residenciais em seus trechos mais nobres (Vieira, 2025).

Nessas regiões, a valorização imobiliária é reinserida no ciclo financeiro da concessão, e projeta-se como parte das expectativas de retorno de seus investidores. Perspectiva que se insere nas estratégias ambiciosas da Motiva, que visualiza que o segmento imobiliário, que integra às receitas acessórias, possa representar no futuro 8% da receita total do grupo, chegando a R\$ 4,1 bilhões em 2024.

12 Ver Steer (2019, p.12).

13 Nos acessos das estações da Linha 9–Esmeralda a solução foi formatar o Empreendimento de Habitação de Interesse Social (Ehis), em razão das restrições de estoque das Operações Urbanas Água Espraiada (Lei n.13.260/01 e alterações) e Faria Lima (Lei n.13.769/04 e alterações).

Novos enlaces entre exploração e espoliação: Violência urbana e desigualdades socioespaciais

Já nos anos 1970, importantes reflexões sobre a constituição das periferias e o cotidiano dos trabalhadores revelaram estreitas articulações entre exploração e espoliação urbana.

A aceleração do desenvolvimento capitalista industrial no período, que potencializou a acumulação via expressivos aumentos das taxas de exploração da força de trabalho, associou-se de maneira profunda a uma acelerada urbanização periférica. O acesso à terra mais barata, por meio de loteamentos precários e clandestinos, somados à autoconstrução, definiu-se nesse contexto como expediente central de rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho, revelando “como o espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação do capital” (Oliveira, 1979, p.15). A noção de espoliação urbana, cunhada por Kowarick em referência à sistemática exclusão das camadas populares ao acesso a serviços de consumo coletivo resultantes do processo de urbanização, se constitui dessa forma como momento de acumulação sem produção de valor (Pereira; Petrella, 2018, p.8). Na experiência dos trabalhadores periféricos, exploração e espoliação se articulavam, impulsionando patamares extraordinários de acumulação nas fábricas, condição imposta a uma industrialização dependente.

Ainda que a maior parcela dos estudos urbanos críticos tenha se detido sobre análises mais específicas dos espaços periféricos, a circulação precarizada dos trabalhadores passa a se revelar como dimensão-chave da associação entre exploração e espoliação. Com o crescimento das periferias em ritmo acelerado, as distâncias para novos bairros populares se ampliaram, tornando críticas às condições de deslocamento da classe trabalhadora. Já no início da década de 1970, a ampliação das condições de desgaste do deslocamento da classe trabalhadora era notável, com os trajetos pendulares diários dos trabalhadores chegando a atingir de 3 a 4 horas (Camargo *et al.*, 1976, p.33). Com essas condições passando a afetar a produção e a produtividade do trabalho, o horizonte de modernização dos transportes se formula como problema e preocupação à acumulação industrial (*ibidem*, p.35).

Nessa direção, Ana Amélia Silva (1982), em sua dissertação *Trem da opressão: estado e conflito social na grande São Paulo*, propõe correlacionar a exploração da força de trabalho com a questão da espoliação urbana vista sob o ângulo dos transportes coletivos, mobilizando o estudo das infraestruturas como possibilidade visibilizar a profunda conexão entre

produção e reprodução. Para a autora, o desenvolvimento do capitalismo na periferia, que intensificou a acumulação por meio do aumento das taxas de exploração dos trabalhadores, sustentava-se não apenas pela abundância de mão de obra disponível, mas também pela exclusão e repressão às lutas por melhores condições de vida (Silva, 1982, p.185).

Ao analisar o caráter dos conflitos de classe a partir da circulação dos trabalhadores nas linhas da Fepasa, em um recorte espacial bastante próximo ao que aqui se discute, a autora revela como os transportes coletivos participam ativamente da produção das condições de vida nas periferias, incidindo diretamente sobre o custo social da reprodução da força de trabalho. Observando a metrópole sob domínio industrial e os sinais de seu esgotamento, Silva discute como a modernização contraditória e tardia da empresa estatal impõe a permanência de longas horas de deslocamento e faz avançar os conflitos ao nível da reprodução da força de trabalho.

Analisando o Plano de Remodelação dos Subúrbios, a autora identifica uma importante inflexão da atuação da empresa pública, inicialmente direcionada a aumentar a produtividade de determinados espaços produtivos. A crise econômica, que emerge do esgotamento do crescimento industrial, força o Estado a rearticular forças sociais para cumprir seu papel na acumulação do capital (Silva, 1982, p.22), dando pistas iniciais de novas articulações que se engendrariam entre exploração e espoliação no curso do avanço neoliberal.

As políticas públicas, exigidas como presença do Estado nos espaços periféricos no contexto de industrialização tardia (Petrella, 2021b), ao se transformarem de maneira radical nos últimos trinta anos, tornaram-se elementos centrais da intensificação de novos processos espoliativos, que emergem em importantes articulações com a intensificação da exploração do trabalho pelos modernos expedientes de sua precarização.

Sob o domínio de um capitalismo financeiro, as políticas públicas têm fortalecido importante coordenação dos investimentos privados na produção imediata do espaço, em movimentos de crescente sofisticação da propriedade imobiliária e financeira (Rufino, 2018). As políticas de privatização das infraestruturas, aqui investigadas pelo caso da concessão das linhas 8 e 9 da CPTM, expressam essas dinâmicas de maneira exemplar, iluminando como a urbanização tem impulsionado diversas formas de violência – reveladas pelos expedientes da exploração e espoliação e seus novos nexos.

O aprofundamento da exploração do trabalho expressa na industrialização dos serviços (Freitas, 2025), que tem viabilizado o funcionamento

das torres corporativas como nova condição geral dos principais centros empresariais da metrópole, estende-se também às concessões de infraestrutura. Na operação privatizada das infraestruturas, o trabalho é reconfigurado por processos simultâneos de intensificação da exploração e precarização, com rebaixamento salarial, ampliação do escopo das atividades e flexibilização das relações trabalhistas.

Ao mesmo tempo, o trabalho futuro precarizado é capitalizado e incorporado à precificação dos contratos, passando a figurar como variável de risco nas modelagens e como objeto de disputas em torno do reequilíbrio econômico-financeiro, inclusive no que se refere às normas e representações trabalhistas. A intensificação da exploração do trabalho surge aqui como estratégia determinante para a redução dos custos operacionais, iluminando o relevo da valorização produzida pelo trabalho no interior da concessão (Rufino, 2025).

As novas relações sociais que se delineiam na articulação entre os processos de reestruturação imobiliária e de privatização, além de apontarem para a reconfiguração dos mecanismos de valorização, renovam e complexificam também as formas de espoliação. Sobre a histórica espoliação urbana, se sobrepõem formas renovadas de espoliação financeira e imobiliária.

As privatizações, ao subordinar o Fundo Público a mecanismos de capitalização, assegurando às empresas e instituições das finanças uma apropriação de riqueza social, têm fundado uma nova lógica de espoliação de caráter financeiro, que aparece para a sociedade na conformação de um Estado em permanente austeridade, sempre constrangido de ampliar investimentos sociais.

Esses expedientes de espoliação financeira, que tomam forma em uma modernização seletiva do território como se verificou no processo de implementação da Linha 9, tem se combinado com renovados expedientes de espoliação imobiliária, configurados pelo avanço de investimentos imobiliários na conformação de novas centralidades. A conformação da centralidade financeira na principal metrópole do país, ao acelerar a diferenciação do espaço e configurar novos gradientes de preços para a moradia. Esse processo, sustentado por dinâmicas violentas de expropriação das populações mais pobres, impulsiona ainda a expansão e a densificação das periferias, onde os altos valores de aluguel passam a se consolidar como forma dominante de acesso à moradia. O ônus excessivo de aluguel

como principal componente do déficit habitacional na metrópole de São Paulo revela a face imobiliária dos problemas habitacionais.

A gestão privada da infraestrutura, fundamentada crescentemente em expedientes de espoliação financeira e imobiliária, exacerba por fim expedientes históricos de espoliação urbana. Ainda que a integração tarifária da rede de transportes coletivos tenha colocado uma perspectiva de homogeneização dos serviços, o que se verifica é a permanência de uma marcada hierarquização, com a privatização intensificando a precarização da circulação dos trabalhadores que se direcionam às áreas mais pobres da metrópole, reiterando desigualdades socioespaciais. A concessão dos serviços das linhas 8 e 9 resultou em um expressivo aumento das falhas operacionais, reforçando situações de superlotação dos trens e ampliação dos tempos de deslocamento. Processos que têm convertido a circulação dos trabalhadores em uma experiência marcada por violência cotidiana, com sujeição a riscos de diversas naturezas.

De acordo com nossos levantamentos¹⁴, foram ao menos dezenove ocorrências graves registradas nos trens concessionados das linhas 8 e 9 entre 2022 e 2023, com destaque para cinco descarrilamentos em menos de um ano. A natureza e a frequência das falhas revelam não apenas problemas técnicos, mas também lacunas significativas na manutenção preventiva, na capacitação operacional e na gestão da segurança.

É nesse contexto que as contradições desses processos se tornam particularmente visíveis e passam a engendrar novos conflitos. A degradação das condições de trabalho e da circulação dos trabalhadores aproxima, no plano da experiência cotidiana, as dimensões da produção e da reprodução do urbano na formação de uma consciência crítica em profundo enlace com a transformação das condições gerais. Com a intensificação desses conflitos, a organização política e luta de trabalhadores precarizados se amplifica na experiência urbana rebaixada dos demais trabalhadores que circulam nas linhas, colocando como horizonte uma integração de lutas.

Considerações finais

A relação virtuosa que se opera entre reestruturação imobiliária e privatização das infraestruturas para o capital obscurece novas contradições inerentes a esse arranjo. Contradições que revelam a produção do

14 Desenvolvidos no âmbito do Projeto de Extensão (PUB) “Extensão em movimento: Aproximações em torno dos conflitos das políticas de mobilidade urbana” realizado entre setembro de 2022 a agosto de 2023. Participaram da pesquisa os bolsistas de graduação: Beatriz Couto, Giselle Ravaglia, Guilherme Alves, Lucas Sérulo e Mariana Russo.

espaço como processo social determinante à valorização do capital. A produção de novas centralidades em sua crescente relação com investimentos seletivos em infraestrutura opera importantes movimentos de apropriação em seu entorno imediato e de elevação dos preços da habitação na totalidade da metrópole, condicionando a expressiva mercantilização do acesso à moradia também nas periferias. A intensificação construtiva coordenada pelo aluguel como forma dominante de acesso do morar dita a transformação de territórios periféricos como os agora alcançados pela Linha 9-Esmeralda.

A linha do trem ao configurar uma conexão potencialmente rápida à centralidade, dá dinamismo a essas periferias que se reafirmam como *locus* privilegiado da reprodução da força de trabalho. Força de trabalho não mais representada por um “exército industrial(fábril) de reserva”, mas sim por um “exército urbano” (Petrella, 2021b), que alimenta a plataformização do trabalho e outras renovadas formas de precarização. Movimentos que tomam forma na industrialização dos serviços e na precarização do trabalho requerida na privatização das infraestruturas. O trabalho que faz funcionar os edifícios e o trem, ora é mobilizado em excesso para maximizar os aluguéis, ora é reduzido e precarizado para viabilizar maior retorno aos acionistas.

A infraestrutura operada sob a égide de maximização dos retornos acaba também por dificultar a circulação dos trabalhadores, com falhas na circulação e superlotação dos trens, reinserindo-se como violências diárias no cotidiano dos trabalhadores. O cotidiano dos trabalhadores, que expressa os novos conteúdos da violência e da desigualdade socioespacial da urbanização, revela-se também como campo de renovação de lutas.

CAPÍTULO 8

PRIVATIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A RADICALIZAÇÃO DA SUBJETIVIDADE JURÍDICA NO CAPITALISMO CONTEMPORÂNEO

Irene Maestro Sarrión dos
Santos Guimarães

A regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) tem sido objeto de importantes alterações normativas ao longo dos últimos anos, sobretudo a partir da incorporação de instrumentos típicos do capital financeiro na concepção e implementação dessa política habitacional. No contexto mais amplo das discussões sobre a “venda da cidade como política pública”¹, e a radicalidade que tal processo de produção da cidade pelo capital adquire sob o fenômeno da financeirização, essa exposição visa analisar o significado de tais transformações na Reurb-S no atual estágio de acumulação capitalista e suas implicações na reconfiguração das formas de disputa por territórios da periferia urbana, buscando refletir sobre o consequente reforço da ideologia jurídica enquanto obstáculo à luta de classes.

Como se aponta na Introdução desta coletânea, a violência da desigualdade se concretiza no cotidiano, expressando a “barbárie dos processos de valorização continuada do capital através da criação de políticas públicas”. Nesse sentido, a análise da Reurb-S permite evidenciar, de maneira particularmente nítida, a contradição que funda a sociedade capitalista: a produção social do espaço e sua apropriação privada. As recentes alterações legislativas que incidem sobre essa política indicam não apenas uma inflexão em sua forma de implementação, mas a sua conversão em mecanismo ativo de dominação do espaço, articulado a novas estratégias de despossessão voltadas à reprodução ampliada do capital.

Assim, nossa hipótese é que tais mudanças apontam para um movimento mais profundo de reconfiguração das formas de produção e apropriação do espaço urbano, no qual a política pública passa a operar como instrumento privilegiado para inserção de territórios populares nos circuitos de valorização do capital, por meio de novas estratégias de despossessão para fins de acumulação. Sustenta-se, assim, que a atual conformação da Reurb-S revela a consolidação de uma nova etapa do processo de acumulação capitalista, caracterizada pela privatização da política pública,

1 Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=4PbBKoqqEjE> ; <http://www.iea.usp.br/aovivo>

viabilizada pela incorporação de instrumentos como a alienação fiduciária, ampliação da atuação de agentes privados e estruturação de fluxos de renda mediados pelo Estado, comprometido com a transferência de riqueza por meio da reconfiguração dos regimes de propriedade e da ampliação das garantias aos investidores.

Tal processo deve ser compreendido no interior das transformações mais amplas do capitalismo contemporâneo, marcado pela financeirização e pela intensificação das formas de despossessão. Nesse contexto, a produção social do espaço urbano – construída por meio de práticas coletivas, muitas vezes associadas a processos de luta pela moradia – passa a ser capturada e reconfigurada como ativo financeiro, passível de gerar fluxos de renda e oportunidades de valorização.

Ao mesmo tempo, busca-se desenvolver em que medida tais transformações se articulam a um processo mais amplo de individualização da classe trabalhadora, que se manifesta no aprofundamento dos atributos do sujeito de direito. É a partir dessa problemática que o argumento se orienta pelo referencial teórico-metodológico da crítica marxista da forma jurídica, especialmente a partir das formulações de Evgeny Pachukanis e seus desdobramentos contemporâneos. Tal perspectiva permite compreender o direito não como um conjunto de normas ou garantias, mas como uma forma social historicamente determinada, dotada de materialidade e central para a reprodução das relações capitalistas. Ao tratar o direito como uma abstração com força no real, torna-se possível apreender o caráter jurídico da dominação política no capitalismo e ultrapassar os limites da análise tradicional acerca dos direitos sociais.

Nesse sentido, parte-se da hipótese de que a privatização da Reurb-S não deve ser compreendida como mero “enfraquecimento” ou “desmonte” de direitos sociais, mas como expressão de um movimento de fortalecimento da própria forma jurídica enquanto mediação social. Longe de indicar a retirada da ideia do direito, esse processo aponta para sua reconfiguração em termos mais adequados às exigências contemporâneas da acumulação capitalista, reforçando os atributos da subjetividade jurídica – liberdade, igualdade formal e autonomia da vontade – ao mesmo tempo em que aprofunda as condições materiais de desigualdade.

As transformações na política de regularização fundiária como abertura de novas frentes de acumulação

As recentes alterações legislativas relativas à regularização fundiária têm como marco o ano 2017. Sob o governo Temer, foi promulgada a Lei Federal n.13.465/2017, que

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

Especificamente do ponto de vista da Reurb-S, referida lei abrange “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes” (art. 9º, *caput*). Contudo, apesar do enunciado, seus dispositivos revelam um deslocamento significativo na forma como era concebida essa política pública até então.

Se antes o paradigma articulava tais elementos ambientais, jurídicos, sociais e urbanísticos de forma mais abrangente, segundo uma perspectiva de regularização plena que ficou conhecida como “fórmula brasileira” – em contraposição à conhecida fórmula do economista peruano Hernando de Soto (De Soto, 2001), estritamente circunscrita à escrituração dos imóveis como “alavanca” econômica –, o modelo viabilizado com a Lei n.13.465/2017 privilegia a mera titulação com foco em sua inclusão, enquanto ativo, nos mecanismos globais de circulação do capital financeiro, aprofundando a *financeirização da terra e da moradia* (Rolnik, 2015).

Com isso, deu-se um novo passo para aprofundar a mercantilização das terras ocupadas por assentamentos da reforma agrária, assentamentos urbanos informais e de imóveis da União, especialmente na região da Amazônia Legal, que corresponde a 59% do território brasileiro (IBGE, 2024), sendo a principal fronteira de expansão da acumulação do capital no país. Dentre as diversas críticas formuladas por pesquisadores e militantes de movimentos sociais à época da promulgação, podemos sintetizar o fato de a lei, em nome de uma “desburocratização” da regularização fundiária, agilizar e facilitar a apropriação de terras por grileiros, disponibilizar ao mercado terras ocupadas pela população de baixa renda nas cidades e por sem-terra no campo, ter como claro intuito a privatização

terras públicas, impondo, ainda, risco ao patrimônio ambiental e aos modos de vida tradicionais, atacando indígenas, quilombolas, ribeirinhos, entre outras comunidades.

Por fim, apontam a priorização da regularização fundiária de alto padrão (focada em condomínios, por exemplo), sem contrapartidas e descartando uma série de medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais (Conselho de Arquitetura e Urbanismo no Brasil, 2017; Bedeschi; Romeiro, 2017; Gonçalves; Rizeck, 2020).

Nessa primeira redação da lei, ainda cabia ao poder público competente a dimensão urbanística da regularização, como as obras de infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização de interesse social de núcleos urbanos informais, assim como arcar com os ônus de sua manutenção. Contudo, as situações de conflito em torno da posse e propriedade de imóveis privados seguiam sendo relevantes entraves para a dimensão fundiária da regularização na grande maioria dos casos, já que o Poder Público historicamente não adota medidas restritivas à propriedade privada que não cumpre a função social, como a desapropriação.

Assim, no contexto urbano, ao longo desse período, vão surgindo e se consolidando empresas privadas de regularização fundiária que mobilizam uma determinada interpretação dos parágrafos 4º e 5º do artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro², que trazem a hipótese de desapropriação judicial, para a realização de acordos extrajudiciais firmados no âmbito da mediação de conflitos entre proprietários e ocupantes (Milano; Petrela; Pulhez, 2021). O negócio operado por tais empresas se desenvolve por meio do pagamento de um valor indenizatório ao proprietário em troca da regularização fundiária, em um modelo de regularização com financiamento privado.

Tal novo modelo inaugurado com Temer é “aprimorado” posteriormente sob o governo Bolsonaro que, em 2021, lança a Regularização

2 Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Fundiária e Melhoria Habitacional, dentro do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). Com isso, tal política sofre novas alterações com a introdução e normatização da “não obrigatoriedade da implantação da urbanização para que a titulação seja efetuada”, relegando tais obras para compromisso futuro de execução pelo município, e da possibilidade de atuação de agentes privados de “forma lateral ao município” na execução dos serviços ligados à regularização. Além disso, instituiu-se uma desvinculação do planejamento municipal e das situações de conflito e risco (que demandariam atenção prioritária) da definição das áreas a serem atendidas pela Reurb-S, denotando que a política visa “apenas de dar abertura para negócios privados que possibilitem a agentes privados extrair renda de áreas informais e precárias já consolidadas” (Guerreiro, 2021). A atuação da Febraban, que disponibilizou recursos no montante de R\$ 500 milhões ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) para serem utilizados na etapa de regularização fundiária urbana do PCVA, bem como a continuidade da expansão de empresas de regularização fundiária, também já evidenciavam o interesse de agentes privados como intermediários da Reurb-S (Guerreiro; Rolnik, 2020).

Algumas questões trazidas pelo PCVA, contudo, seguiam enfrentando “entraves”, sobretudo ligados à indefinição sobre a responsabilidade quanto ao financiamento de etapas da regularização, tanto no que se refere à aquisição do imóvel, em caso de imóvel privado e situações de conflito fundiário, quanto às obras de infraestrutura. Assim, diante de um cenário de “incapacidade” do Estado de implantar e realizar os projetos de Reurb-S, por “falta de capacidade econômica”, ocasionando “morosidade e ineficiência”, tornando necessário dar vazão a tal “demanda” via “mercado” de forma “mais rápida e melhor”, tornando “economicamente viável” tal política pública³ (*sic*), avança uma articulação de empresas do setor junto ao presidente da Frente Parlamentar Mista em Apoio à Regularização Fundiária, Desenvolvimento Habitacional e Desenvolvimento Urbano Sustentável (FPDUS), o deputado federal Marangoni do União Brasil/SP (Luta Popular, 2023), que culmina, em julho de 2023, na aprovação de alterações na Lei n.13.465/2017 (além de alterações na lei de desapropriação, de registros públicos, do FGTS, de licitações e contratos administrativos, entre outras), trazidas no bojo da Lei n.14.620 de 2023,

3 Veja-se o uso de tais termos e tal interpretação dos “entraves” para a viabilidade econômica da Reurb-S na entrevista com André Albuquerque, da empresa de regularização fundiária fundador da Terra Nova Regularizações Fundiárias e da ReNascer Reassentamento e Desenvolvimento Humano Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/3eOV6TpXZbGoI7wWwhoWlj?si=jwT0hOGKRiG08C-S-pjw2g&context=spotify%3Ashow%3A7i4UTpDy3JUL4WP7MrAW1y>.

do novo Minha Casa Minha Vida (MCMV), sancionadas sob o atual governo Lula.

As alterações na lei de regularização fundiária especificamente relativas à Reurb-S são muito significativas e representam um processo de efetiva abertura para a privatização dessa política pública. Na nova redação,

[...] caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, *podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados*. (art. 37, grifo nosso)

Foram incluídos quatro parágrafos ao referido dispositivo, que determinam que:

§ 1º *Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais. (Incluído pela Lei n.14.620, de 2023)*

§ 2º *Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas. (Incluído pela Lei n.14.620, de 2023)*

§ 3º *As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no art. 17 da Lei n.9.514, de 20 de novembro de 1997, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF). (Incluído pela Lei n.14.620, de 2023)*

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados. (Incluído pela Lei n.14.620, de 2023). (grifos nossos)

Isso significa que a Reurb-S passa a poder ser financiada por fontes privadas, incluindo a indenização ao proprietário, sendo garantida a restituição integral dos valores pelas famílias ocupantes, por meio de financiamento, e o cálculo dos valores devido pode ter como critério a futura valorização fruto da regularização.

Nesse sentido, todo o custo dessa política pública pode ser repassado para as famílias pobres ocupantes, que, por meio de financiamento privado (cujos juros são distintos daqueles do financiamento público via FGTS e SNHIS, que operam com subsídio indireto) pagarão, portanto:

1) ao proprietário de imóvel ocioso, que embora não cumprisse qualquer função social, razão pela qual foi ocupado por população de baixa renda sem acesso à moradia, não foi previamente fiscalizado nem sancionado pelo município, mas, a despeito disso, será beneficiado com uma indenização;

2) à empresa privada que tenha capital suficiente para adiantar ao proprietário o valor total do imóvel, que será responsável pela elaboração do projeto, implementação da regularização, e que tenha estrutura de gerenciamento financeiro para realizar as cobranças das parcelas do valor total do negócio (calculado, frise-se, com base na valorização futura após a regularização) correspondente a cada família (a despeito de a Lei Federal n.11.888/2008 assegurar “o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal”),

3) o que inclui, por fim, o valor dos materiais e a execução das obras de infraestrutura urbana, que – cumpre destacar – não são objeto de cobrança direta aos moradores de bairros formais urbanizados, sendo financiadas de maneira indireta, por meio do fundo público. No entanto, agora, no âmbito da Reurb-S, os mais pobres são chamados a financiar diretamente aquilo que, para os demais, é financiado via arrecadação tributária, produzindo, assim, uma assimetria estrutural na provisão de infraestrutura urbana, aprofundando a reprodução das desigualdades socioespaciais.

4) Nessa reestruturação da política pública de regularização, tal operação financeira foi assegurada pela introdução do instrumento da alienação fiduciária, instituído pela Lei n.9.514/1997 e com nova regulamentação dada pela Lei do Patrimônio e Afetação n.10.931/2004, que ficará registrada na Certidão de Regularização Fundiária, e, com isso, a garantira passa a ser o próprio imóvel. Quem não pagar, será despejado. Em paralelo, em outubro de 2023, no julgamento do Tema 982 (Brasil, 2023), que avaliou a constitucionalidade de tal garantia prevista pela Lei n.9.514/1997, o STF decidiu que a retomada de imóveis financiados por bancos e instituições financeiras em caso de não pagamento pode ser realizada sem decisão judicial⁴. Assim, o judiciário chancelou a possibilidade de execução extrajudicial nos contratos com alienação fiduciária.

Além disso, a lei estabelece que a garantia secundária são os Fundos Municipais de Habitação ou de Desenvolvimento Urbano municipais; portanto, os fundos públicos. Como aponta Rufino (2017, p.220), historicamente “fontes tradicionais tiveram importante papel na ampliação da utilização dos instrumentos financeiros mais sofisticados, mostrando uma intensa ‘comunicação’ entre o antigo e o novo”.

Importante salientar, ainda, que a Reurb-S era, inicialmente, prevista para áreas ocupadas por população de baixa renda em situação de irregularidade e precariedade, o que exigia atuação do Poder Público, inclusive com regras urbanísticas flexíveis para viabilizar sua realização, e com foco na característica de “interesse social” daquele grupo específico de pessoas a serem beneficiadas.

Com tais alterações normativas, a Reurb-S passa a ser apenas o “meio de entrada” da operação financeira e imobiliária, cujo resultado pode ser (e será) a rápida (e inevitável) substituição da população beneficiada que, não podendo pagar as parcelas, terá a dívida executada com a remessa do imóvel a leilão. Isso, ademais, esvazia instrumentos como a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), já que isso pode ser relevante para o acesso à política pública (e mesmo para assegurar a “garantia última” dos fundos municipais para sua implementação), mas não implica a garantia de que tal área siga sendo destinada para habitação de população de baixa renda.

Para ilustrar a estrutura desse fluxo financeiro da operação, a Figura 1 foi apresentada por uma dessas empresas de regularização em reunião de

4 Tese: É constitucional o procedimento da Lei n.9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal.

tratativas realizada em 2023 junto ao movimento Luta Popular, no caso da Ocupação Esperança em Osasco, em que a gestão da prefeitura municipal à época indicou o caminho da privatização da Reurb-S como única solução viável para o impasse do conflito fundiário em questão:

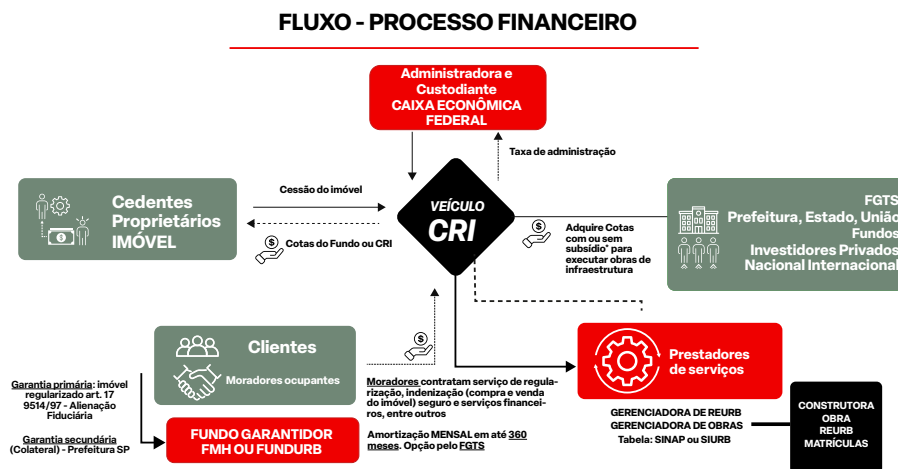


Figura 1 – Fluxo de processo financeiro.

Fonte: Adaptado de material apresentado pela empresa Usucampeão em reunião com a autora, em abril de 2024.

Denota-se uma flexibilização instituída normativamente para garantir a “atração de investidores no setor pela garantia de rápida recuperação do capital investido e ampliação da liquidez em caso de inevitável inadimplência das famílias” (Guimarães; Tierno, 2024), ao tornar as próprias dívidas título de propriedade (Rufino, 2017). Trata-se, ademais, de alteração que também sofisticava os mecanismos de atuação privada na regularização fundiária, na medida em que as empresas se “modernizam” para adaptar-se à nova lei, institucionalizando uma estrutura mais complexa que aquela demandada pelo art. 1.228 do Código Civil, tendo, por exemplo, como veículo da operação financeira a Certidão de Recebíveis Imobiliários.

Tais fatos expressam o fenômeno analisado por Rufino (2017, p.221) de “crescente envolvimento do capital financeiro na produção imobiliária” que “associa-se também a importantes mudanças no marco regulatório do setor, desenhadas no sentido de redução de riscos financeiros e garantia de segurança jurídica a tais negócios”. Podemos afirmar, portanto que a “adequação jurídica [...] aos moldes do investimento financeiro” (*ibidem*) que vem sendo reiteradamente aprimorada nas políticas de provisão habitacional, adentra a seara da regularização fundiária de interesse social.

O que implica que a diferenciação com a Reurb-E – aquela propriamente privada, voltada a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda –, ademais, é diluída.

As vantagens de realizar “acordos amigáveis” nos moldes permitidos pelo novo dispositivo legal trazido pelo MCMV 2023 também foram ressaltadas pela atual gestão do governo do estado de São Paulo e do município de São Paulo, em contraposição à disputa judicial, em *slides* de propaganda que foram compartilhados com o movimento Luta Popular, no mesmo contexto de tratativas do caso da Ocupação Esperança em Osasco. Neles também ressaltava-se o que podemos entender como uma vasta quantidade de “potenciais clientes” a partir dessa privatização da Reurb-S, ao descrever o “retrato atual”:

70% da população urbana da periferia do estado de São Paulo vivem em imóveis informais + 4.0 milhões de imóveis irregulares mais de 889 mil imóveis ou 2.5 milhões pessoas vivem em área de conflito ou invasão + de 87 mil ações judiciais de disputa possessória no judiciário paulista.

Chama a atenção que no ano seguinte, em 2024, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) tenha lançado o Edital n.003/2024 (São Paulo, 2024), que consiste no “Chamamento de moradores de áreas de propriedade da CDHU ocupadas irregularmente, organizados sob a forma associativa, para fins de Regularização Fundiária Urbana”, por meio da aplicação da Lei n.13.465/2007. Nas condições de participação do Chamamento está especificado que as áreas arroladas como núcleos urbanos informais devem estar organizados e representados por entidade associativa sem fins lucrativos, denominada entidade (Item 3), que firmará convênio com a CDHU, e a quem caberá elaborar o Plano de Trabalho incluindo todos os estudos e levantamentos com base nas diretrizes técnicas estabelecidas, realizar o cadastramento das famílias ocupantes e desenvolver o trabalho social, elaborar o Projeto de Regularização Fundiária e demais documentos técnicos necessários à regularização, executar todos os serviços e obras e arcar com os custos envolvidos na elaboração e execução das medidas previstas no Plano de Trabalho e no Projeto de Regularização Fundiária, e integralizar o aporte financeiro de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do somatório dos custos e investimentos (Item 5).

É, contudo, evidente que uma associação de moradores não tem capacidade técnica nem financeira para tanto, o que nos leva ao Item 5.3.7, que autoriza a constituição de

[...] parceria formal com pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos, habilitadas e qualificadas a executar todas as ações que se fizerem necessárias para o cumprimento do objeto deste Edital, observando a Lei Federal n.13.465/2017, incluindo a captação de recursos financeiros, elaboração de material técnico, cadastramento de famílias e desenvolvimento do trabalho social, implantação de serviços e obras de engenharia, e outros.

Trata-se, portanto, de uma possibilidade de Reurb-S em áreas da CDHU nos moldes da privatização até aqui descrita, na medida em que a Companhia cede o terreno, mas todo o restante fica “por conta” da comunidade, que será levada a procurar as empresas privadas de regularização.

É de destacar, ainda, que são arrolados 51 núcleos urbanos informais denominados “empreendimentos”, que, somados, alcançam um contingente de quase 40 mil famílias no estado de São Paulo, e, ainda, aponta-se o potencial construtivo das áreas que pode ser aproveitado para a oferta de mais unidades habitacionais para além dos moradores já existentes nas áreas, num montante de mais de 22 mil potenciais “novas Uhs nas áreas desocupadas”.

Assim, trata-se de uma nova frente no processo de acumulação capitalista sob o domínio das finanças, que aprofunda a mercantilização dessa forma de acesso à moradia e à cidade⁵, e, portanto, a violência da desigualdade, privação e segregação socioespacial que atravessa o cotidiano vivido na urbanização nas periferias, como desenvolvem Prietro e Verdi (2023). Como consequência, a produção social do espaço que ocorre no processo de ocupação de uma terra ociosa para fins de moradia, por meio de processos de luta a partir de intensos esforços coletivos, em meio a dificuldades e precariedades, inclusive em experiências que apontam potencialidades de questionamento efetivo à propriedade privada, ao Estado e à lógica do capital (Guimarães, 2023), é apropriada privadamente e tem se apresentado como único caminho possível ante o despejo; uma verdadeira “faca no pescoço” (expressão empregada por Prietro em sua contribuição neste livro, “A política da espera, a espera da política”).

5 Sobre a utilização do conceito “acesso à cidade” em detrimento de “direito à cidade”, como decorrência da adoção do ponto de vista da crítica marxista da forma jurídica, ver: Marques (2020).

Tomadas em conjunto, essas mudanças indicam a constituição de um novo arranjo institucional, no qual a regularização fundiária de interesse social passa a operar como campo privilegiado de atuação do capital, dentro do processo mais amplo de produção capitalista do espaço urbano, o que traz complexidades, contradições e potenciais efeitos na experiência de mobilização e luta em torno às condições de reprodução da vida. Logo, a reconfiguração da regularização fundiária implica não apenas mudanças institucionais, mas uma transformação na forma de mediação das relações sociais.

Pressupostos teórico-metodológicos da crítica marxista da forma jurídica

Partindo da hipótese de que a privatização da política pública de regularização não apenas expressa uma nova frente de acumulação capitalista na produção do espaço urbano, mas também implica uma sofisticação da forma jurídica como mediação da sociabilidade, caracterizada pela universalidade da troca mercantil, com efeitos diretos sobre a experiência e a organização da classe trabalhadora, o diálogo entre a teoria crítica urbana e a crítica marxista da forma jurídica torna-se fundamental. Tal abordagem permite articular a análise das transformações na Reurb-S às categorias de sujeito de direito, ideologia jurídica e forma política, permitindo a análise de questões que “parecem insolúveis sem a crítica do direito” (Catini, 2024, p.20).

Desse modo, na contramão de uma crítica que se limite a “provar que os conceitos jurídicos são conscientemente manipulados pelos juristas burgueses com o fim de intimidar os trabalhadores (o que é indiscutível)” (Arthur, 2017, p.26), ou a defender os direitos sociais como caminho de emancipação social, “esperando demais” deles e confiando em seu suposto “potencial de transformação das relações sociais capitalistas” (Silva, 2021, p.22), busca-se aqui sustentar que a privatização da regularização fundiária não significa um “desmonte” ou “enfraquecimento” dos direitos, mas um reforço da própria forma jurídica.

Considerando que “a teoria marxista deve pesquisar não apenas o conteúdo material da regulamentação jurídica nas diferentes épocas históricas, mas dar uma interpretação materialista à própria regulamentação jurídica como forma histórica determinada” (Pachukanis, 2017b, p.76), o jurista soviético Eugeni Pachukanis demonstra que “[...] a ‘ideia do direito’ nada mais é do que a expressão unilateral e abstrata de uma das relações da sociedade burguesa, a saber, da relação entre proprietários

independentes e iguais, uma relação que é premissa ‘natural’ do ato de troca” (Pachukanis, 2017b, p.123).

Se “o que caracteriza a época capitalista é, portanto, que a força de trabalho assume para o próprio trabalhador a forma de uma mercadoria que lhe pertence, razão pela qual seu trabalho assume a forma de trabalho assalariado” (Marx, 2013, p.245, nota 41), “É, na verdade, para que a força de trabalho possa circular como mercadoria que todos os homens são constituídos como sujeitos de direito formalmente iguais, portadores de vontade livre, capazes de propriedade” (Kashiura, 2014, p.193).

O centro dessa contribuição teórico-metodológica para a compreensão das determinações históricas da forma jurídica encontra-se no conceito de *sujeito de direito*. Retornando as indicações de Marx em *O capital*, o autor evidencia a forma jurídica como correlata necessária da forma mercadoria, indicando que “ao mesmo tempo em que o produto do trabalho adquire a qualidade de mercadoria e se torna portador do valor, o homem adquire a qualidade de sujeito jurídico e se torna portador do direito” (Pachukanis, 2017b, p.141).

Como é sabido, na troca mercantil os trabalhos despendidos na produção são equiparados enquanto “simples geleia de trabalho humano indiferenciado”, ou *trabalho abstrato*, permitindo realização desses produtos do trabalho como mercadorias.

O segredo da expressão do valor, a igualdade e equivalência de todos os trabalhos porque e na medida em que são trabalho humano em geral, *só pode ser decifrado quando o conceito de igualdade humana já possui a fixidez de um preconceito popular*. Mas isso só é possível numa sociedade em que a forma-mercadoria [*Warenform*] é a forma universal do produto do trabalho e, portanto, *também a relação entre os homens como possuidores de mercadorias é a relação social dominante*. (Marx, 2013, p.136, grifo nosso)

O sujeito de direito “decorre imediatamente, em Marx, da análise da forma da mercadoria” (Pachukanis, 2017b, p.140), pois ocorre que também os portadores de mercadoria que viabilizam a troca são abstraídos enquanto “representantes” das mercadorias, conforme Marx aborda no capítulo 2 de *O capital*. Vejamos:

As mercadorias não podem ir por si mesmas ao mercado e trocar-se umas pelas outras. Temos, portanto, de nos

voltar para seus guardiões, os possuidores de mercadorias. Elas são coisas e, por isso, não podem impor resistência ao homem. Se não se mostram solícitas, ele pode recorrer à violência; em outras palavras, pode tomá-las à força. Para relacionar essas coisas umas com as outras como mercadorias, seus guardiões têm de estabelecer relações uns com os outros como pessoas cuja vontade reside nessas coisas e que agir de modo tal que um só pode se apropriar da mercadoria alheia e alienar a sua própria mercadoria em concordância com a vontade do outro, portanto, por meio de um ato de vontade comum a ambos. *Eles têm, portanto, de se reconhecer mutuamente como proprietários privados. Essa relação jurídica, cuja forma é o contrato, seja ela legalmente desenvolvida ou não, é uma relação volitiva, na qual se reflete a relação econômica. O conteúdo dessa relação jurídica ou volitiva é dado pela própria relação econômica.* Aqui, as pessoas existem umas para as outras apenas como representantes da mercadoria e, por conseguinte, como possuidoras de mercadorias. Na sequência de nosso desenvolvimento, veremos que *as máscaras econômicas das pessoas não passam de personificações das relações econômicas, como suporte [Träger] das quais elas se defrontam umas com as outras.* (Marx, 2013, p.159-60, grifos nossos)

Tal é a especificidade da forma jurídica do modo de produção capitalista: os detentores de mercadoria adquirem o estatuto de sujeitos universais e abstratos como pressuposto necessário ao estabelecimento da troca de mercadorias. Assim, da circulação mercantil nasce o sujeito de direito, e funda-se o “éden dos direitos inatos do homem”, conforme descreve Marx (2013, p.250-1):

A esfera da circulação ou da troca de mercadorias, em cujo limites se move a compra e a venda da força de trabalho, é, de fato, um verdadeiro Éden dos direitos inatos do homem. Ela é o reino exclusivo da liberdade, da igualdade, da propriedade e de Bentham. Liberdade, pois os compradores e vendedores de uma mercadoria, por exemplo, a força de trabalho, são movidos apenas por seu livre-arbítrio. Eles contratam como pessoas livres, dotadas dos mesmos direitos. O contrato é o resultado, em que suas vontades recebem uma expressão legal comum a ambas as partes. Igualdade, pois eles se relacionam um com o outro apenas como possuidores

de mercadorias e trocam equivalente por equivalente. Propriedade, pois cada um dispõe apenas do que é seu. Bentham, pois cada um olha somente para si mesmo. A única força que os põe em relação mútua é a da utilidade própria, de sua vantagem pessoal, de seus interesses privados.

Assim, se o “fetiche” da mercadoria consiste em atribuir “poderes” sociais às coisas, existe outro aspecto necessário que se refere à “repercussão desse processo na subjetividade”.

A “coisificação” promovida pelo fetiche da mercadoria é acompanhada da “subjetivação”. A troca de mercadorias permite o surgimento de uma forma de organização da subjetividade baseado na ideologia jurídica, que atribui ao portador de mercadorias as qualidades da igualdade, liberdade e autonomia da vontade, as quais aparecem como atributos “naturais”, “por direito” e inerentes ao sujeito. (Guimarães, 2023, p.90)

Isso faz que, sob o capitalismo, “os indivíduos atomizados se manifestem como sujeitos privados [...] representante[s] da[s] mercadoria[s], encarnação das determinações do valor de troca” tornando-se, assim, “a forma subjetivada de relações sociais coisificadas” (*ibidem*, p.64). Essa subjetividade jurídica, como determinação necessária da esfera da circulação, decorrente de específicas relações capitalistas de produção, é caracterizada pelos atributos da liberdade, igualdade e autonomia da vontade, necessárias ao estabelecimento da relação contratual de troca entre proprietários privados.

Pachukanis partiu de Marx para analisar como a mediação jurídica é indispensável ao domínio do capital, na medida em que a exploração capitalista, que se dá por meio da extração de mais valia na esfera da produção, apareça como uma relação entre equivalentes. É por isso que “de maneira semelhante ao modo pelo qual a riqueza da sociedade capitalista adquire a forma de uma imensa acumulação de mercadorias, a própria sociedade apresenta-se como uma cadeia infinita de relações jurídicas” (Pachukanis, 2017b, p.111).

Com isso, chancela-se a igualdade entre proprietários de meios de produção e “potenciais” proprietários, que só são proprietários da sua mercadoria força de trabalho e cuja liberdade é a liberdade da esfera da

comercialização, de disposição de si mesmo como mercadoria (Naves, 2008, p.67).

Desse modo, Pachukanis (2017b, p.41-2) capturou como:

Depois de ter sido feito escravo das relações econômicas que se constituem por detrás de suas costas na forma da lei do valor, o sujeito econômico recebe, como que à guisa de compensação, já na qualidade de sujeito jurídico, um presente raro: uma vontade juridicamente presumida, que o torna absolutamente livre e igual em meio aos demais possuidores de mercadorias como ele.

Portanto, a

[...] liberdade de dispor da propriedade capitalista é inconcebível sem a existência dos indivíduos privados de propriedade, ou seja, dos proletários. A forma jurídica da propriedade não se encontra em contradição alguma com o fato da expropriação da propriedade de um número significativo de cidadãos. Pois a qualidade de ser sujeito de direitos é uma qualidade puramente formal. Ela qualifica todas as pessoas como igualmente “dignas” da propriedade, mas nem de longe faz delas proprietárias. (*ibidem*, p.157)

Assim, os atributos da liberdade e igualdade são a “abstração necessária para que a relação do ‘homem’ com o produto de seu trabalho, suas particularidades e seu caráter social se dissolva em benefício da propriedade privada e de sua acumulação” (Guimarães, 2023, p.292). Desse modo, o fetichismo da mercadoria é completado pelo fetichismo jurídico (Pachukanis, 2017b, p.14).

Apresentados os pressupostos da crítica pachukaniana, espera-se ter ultrapassado “os limites do idealismo” e rompido “a barreira da glorificação do jurídico como sinônimo de liberdade”, expondo “a raiz até então invisível das figuras do direito: a forma jurídica é a expressão subjetiva da subsunção do trabalho ao capital” (Kashiura, 2014, p.192). A exploração capitalista, assume, assim, a forma de um livre contrato, fruto do exercício da liberdade e da igualdade (Edelman, 2016, p.87).

Sofisticação da forma jurídica como barreira à luta de classes pela apropriação da produção do espaço urbano

Sob a ideologia jurídica, o antagonismo entre as classes capitalista e trabalhadora aparece como uma oposição de interesses privados, entre sujeitos de direito individualizados e juridicamente iguais, cujo pertencimento a tais classes é abstraído (Biondi, 2017, p.68). Com efeito, como sustenta Pachukanis (2017b, p.106):

A premissa fundamental da regulamentação jurídica é, desse modo, a oposição entre interesses privados. É, ao mesmo tempo, uma premissa lógica da forma jurídica e a causa real do desenvolvimento da superestrutura jurídica. [...] o elemento jurídico nessa regulamentação começa justamente onde inicia o isolamento e a oposição entre os interesses.

Conforme desenvolvido em outro momento (Guimarães, 2025), é justamente essa forma de mediação que torna necessária a existência do Estado enquanto poder público impessoal, separado das classes e apresentado como garantidor do interesse geral. Como a troca mercantil pressupõe a autonomia da vontade e a equivalência entre sujeitos, a coerção não pode se apresentar como violência direta de uma classe sobre outra, devendo assumir a forma abstrata e imparcial do direito. O Estado emerge, portanto, como fiador dessas relações jurídicas, assegurando a estabilidade das trocas e a reprodução das condições de exploração, ao mesmo tempo em que desloca os conflitos entre as classes para a arena dos conflitos jurídicos entre pretensões privadas.

Ocorre que a “contradição entre Estado e sociedade civil exige que esta seja considerada politicamente, isto é, seja posta sob uma forma jurídica apreensível pelo poder estatal, a forma da *cidadania* – que rechaça a completa privatização da vida civil a favor do ‘bem comum’” (Catini, 2013, p.206). Assim, o processo que leva à atomização dos indivíduos, abstraídos enquanto proprietários de mercadoria (máscara econômica, no mercado), permite que sejam também considerados cidadãos (máscara política), livre, iguais e dotados de autonomia da vontade. Trata-se de duas faces (“privada” e “pública”) da mesma forma *sujeito de direito* (Guimarães, 2025, p.145).

Se os denominados direitos sociais são definidos por “direitos a prestações do Estado” (Batista, 2013, p.244), decorrentes dessa cidadania, a

própria luta da classe “não proprietária” (ou “só-proprietária-da-sua-força-de-trabalho”) pela apropriação da produção do espaço urbano assumirá a forma de luta para exigir do Estado a prestação do direito à regularização fundiária. Como destaca Biondi (2017, p.118):

A colaboração de classes é imprescindível para o dimensionamento dos direitos sociais, já que nela está pressuposta uma concepção ideológica de cidadania social. Ela sugere que o capitalismo é capaz de assegurar a todos um lugar ao sol, que é inteiramente possível satisfazer as demandas materiais das massas sem se recorrer à drástica estratégia da abolição das classes.

Do mesmo modo que “a lógica do Capital é a voracidade da mercadoria tendente à acumulação, a lógica do sujeito de direito é a voracidade expansiva do princípio da subjetividade, estando ambas relacionadas ao processo de valorização do valor” (Silva, 2021, p.85). Nesse sentido, Pachukanis (2017b, p.96) aponta que “A evolução histórica traz consigo não apenas uma mudança do conteúdo das normas, e uma mudança dos institutos do direito, mas também o desenvolvimento da forma jurídica como tal”.

É por isso que uma análise que interprete a privatização da Reurb-S como uma “violação dos direitos sociais” pouco contribui para avançar numa crítica mais relevante “no âmbito do esforço para a produção de uma teoria revolucionária”, como aponta Silva (2021, p.201). Assim, busca-se finalizar, com este tópico, essa análise para identificar em que medida as mudanças no conteúdo das normas jurídicas sobre a Reurb-S podem trazer indícios sobre o atual estágio de acumulação do modo de produção capitalista, expressa numa radicalização dos atributos da subjetividade jurídica.

As sucessivas tentativas do capital de driblar suas crises levaram a diferentes reestruturações no processo produtivo que foram caracterizando a forma de prestação de direitos. Do “estado de bem-estar social”, passando pelo neoliberalismo, com suas privatizações e revisão de direitos, até o atual estágio de predomínio das finanças, com novos graus de empresariamento de direitos, o que se vê é que

[...] por se apresentarem como direitos, ou seja, revestidos pela forma jurídica, o acesso às prestações estatais se dará não em conformidade com as necessidades concretas dos que as pleiteiam, mas sim de acordo com os

imperativos advindos do estágio do desenvolvimento do modo de produção capitalista, é dizer, de acordo com as necessidades do processo de extração (produção) e realização (circulação) do mais-valor, calibradas, por suposto, pela luta de classes em torno de melhores condições de assalariamento⁶. (Silva, 2021, p.104)

A atual conformação do direito à regularização fundiária de interesse social corresponde aos novos nexos entre o mercado imobiliário e financeiro, com vistas à formação e/ou ampliação de novos “nichos” que potencializem e ampliem a acumulação e valorização do capital. A privatização da Reurb-S é uma das formas de o capital enfrentar o aumento das dificuldades para realizar algumas funcionalidades vinculadas à reprodução da força de trabalho de períodos anteriores⁷, criando novas possibilidades de reinvestir excedentes no setor urbano por meio da reorganização especial e de uma nova rodada de apropriações (expropriações). Sua privatização sugere garantir condições para sua generalização, via sua promoção exclusivamente por agentes privados, especialmente via mercado, sem qualquer subsídio (enquanto “salário indireto”) por parte dos fundos públicos do Estado.

Tal mudança na forma de conceber e prover esses direitos sociais ligados à reprodução da vida, vinculados à produção do espaço, não apenas traz consequências com relação aos processos de expulsão, valorização, aprofundamento de desigualdades e segregação, cada vez mais intensas e violentas, mas também parece trazer implicações no âmbito ideologia jurídica subjacente a essa relação contratual (lembrando que buscamos demonstrar a contratualidade como um dado central da própria ideia de direito) enquanto elemento fundamental da dominação de classe.

Os potenciais “beneficiários” da política de Reurb-S passam a ser submetidos um processo de máxima individualização, característico da atual etapa de desenvolvimento do modo de produção capitalista, e sua “cidadania” (categoria que apaga a classe) é exercida por meio diretamente

6 E aqui consideramos a política pública de habitação como componente do que pode ser chamado de “salário indireto”, ou seja, a garantia das condições de reprodução da força de trabalho por parte do Estado por meio da prestação de saúde, educação, assistência, transporte etc.

7 Não parece ser ao acaso que, da mesma forma que a Lei de Terras antecedeu a Lei Áurea, mudando o regime fundiário como condição para a constituição da força de trabalho livre, a Reforma Trabalhista (n.13.467/2027) foi antecedida pela mudança na Lei de Regularização Fundiária (n.13.465/2027), denotando o profundo vínculo entre as condições de exploração da força de trabalho e as condições de produção capitalista do espaço e mercantilização da terra.

do consumo individual, enquanto “clientes” das empresas de regularização, num reforço dos atributos da autonomia e liberdade contratual.

Se no âmbito da relação de produção capital *versus* trabalho se vai vendo que a passagem da acumulação rígida, para a flexível, acompanhou a “transformação” do “trabalhador-operário” em “colaborador”, e, posteriormente, para o “empreendedor de si” (atual estágio), como propõe Molitor (2024) ao analisar a relação entre os modelos de acumulação e a representação do sujeito de direito trabalhador, a conformação da Reurb-S reforça a perspectiva de que cada cidadão se torne uma espécie de “capitalista individual”, na medida em que esse direito social, fruído individualmente, torna-o único responsável por financiar e suportar o risco da garantia de sobrevivência por meio do acesso a essa política de moradia, reforçando um modelo de capitalização individual. Ou seja, espera-se que cada morador de núcleo urbano informal a ser regularizado negocie por si mesmo, livre de quaisquer restrições políticas ou sociais, o acesso à mercadoria “lote urbanizado”.

Parece que se está diante da mesma lógica de “generalização da gestão individualizada da sobrevivência” analisada por Abílio (2021, p.953), no que se refere ao trabalho plataformizado, nos seguintes termos: “a responsabilização pela reprodução social hoje parece passível de ser inteiramente transferida para o próprio trabalhador, então representado como um empreendedor de si próprio” (*ibidem*, p.939), e para quem são transferidos riscos e custos das empresas, ao passo que reforça a ideologia jurídica do sujeito livre (“patrão de si”) e igual (aos demais “proprietários”) e proprietário!

As empresas de regularização têm propalado que seus negócios são um empreendimento com “pegada social”, um negócio que “gera lucros”, mas “promovendo direitos”, um ganho privado e propósito público, com “senso de cidadania”, entre outros cinismos, mas que expressam ideologia jurídica “como campo das representações com força no real que se prestam a esconder a violência nas práticas reiteradas a que somos submetidos no capitalismo a partir da figura narcísica do sujeito de direito” (Orione, 2021, p.131).

Isso demonstra que é possível que “mesmo diante de uma medida restritiva de conteúdo” (a privatização do direito à Reurb-S), sob a óptica da *forma jurídica*, o que se vê é o reforço “das determinantes de liberdade e igualdade do *sujeito de direito*” (Silva, 2021, p.139). Desvelar isso é relevante para impedir que, em última instância, as relações capitalistas “sobrevênham às nossas costas”, de modo que a ideologia jurídica não

capture nem “legalize” nossa interpretação acerca da “luta por direitos”, como propõe Bernard Edelman (2016), substituindo a luta de classes pelas figuras da cidadania.

Se, para a forma jurídica, as lutas sociais “são ‘fato’ que cumpre transformar, a todo custo, em ‘direito’” (*ibidem*, p.8), é porque nesse campo “a burguesia será sempre vitoriosa” (*ibidem*, p.48), pois, por meio dessa mediação social, neutraliza, captura e amordaça a classe não proprietária. Apenas fora desse campo, “Enquanto classe realmente existente, em ato, despida da subjetividade jurídica, na batalha cujo terreno” seja a luta de classes (Guimarães, 2021, p.111) propriamente dita, é que será possível a reapropriação dos meios para produção do espaço enquanto condição para a reprodução da vida.

CAPÍTULO 9

A PRODUÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A RENDA DIFERENCIAL DA FORMALIDADE

Álvaro Luís dos Santos Pereira

Este texto traz uma reflexão sobre os processos de regularização fundiária, a partir de um referencial teórico que se utiliza do conceito de renda fundiária, na perspectiva com que é trabalhado na obra de Marx, e em trabalhos contemporâneos que dialogam com suas formulações. Busca-se analisar o processo de emergência da titulação enquanto agenda hegemônica de política urbana e habitacional na cidade contemporânea, explorando alguns de seus elementos constitutivos e investigando seus fundamentos.

Partindo da premissa de que a propriedade urbana não se caracteriza como uma instituição jurídica e econômica dotada de conteúdo fixo e homogêneo, mas sim como uma forma contingente e mutável, resultante de processos que permeiam relações sociais e estruturam mecanismos de exploração e espoliação nas cidades, o texto aborda a multiplicidade de configurações jurídicas que emergem de disputas pelo espaço urbano, desvendando seus conteúdos atuais e virtualidades.

A generalização do acesso à propriedade formal, prescrita e assimilada como padrão de normalidade na cidade capitalista, emerge como horizonte utópico-distópico da ação do Estado sobre o urbano. O vir a ser proprietário torna-se uma espécie de miragem de conquista de cidadania e emancipação social.

Percebida como única forma capaz de proporcionar a posse da moradia em bases estáveis e seguras, ao mesmo tempo, como um dispositivo de reserva de valor e capitalização, a propriedade desponta como demanda social generalizada e denominador comum do receituário de políticas públicas orientadas para o planejamento e a gestão do espaço urbano na cidade neoliberal.

Encerrando contradições intransponíveis entre conquista individual e mobilização política coletiva, acesso e privação, a agenda política de produção de uma cidade de proprietários urbanos é disseminada com base numa aparente dissolução do conflito possibilitada pela ideia de funcionalização da propriedade.

Propaga-se uma expectativa de superação das contradições da cidade capitalista como desdobramento de um projeto reformista em que se

proclama a relativização da propriedade enquanto direito individual absoluto, condicionando o seu exercício a compromissos sociais de cunho pretensamente redistributivo.

Esses são expressos numa linguagem de direitos relacionados ao espaço urbano, que teria como virtualidade a extensão progressiva da condição proprietária por meio de políticas públicas.

Essa agenda, entretanto, não pode se realizar de maneira plena, encontrando bloqueios inerentes à própria natureza da relação de propriedade, caracterizada como unidade dialética entre acesso e privação, e tendo na ameaça latente da despossessão uma condição de possibilidade.

A implementação truncada, porém, persistente dessa agenda, em que o acesso à propriedade é alçado à condição de horizonte normativo dominante de políticas públicas, produz um conjunto variado de configurações jurídico-institucionais, que conferem aos aspirantes à condição proprietária uma parcela das prerrogativas e garantias advindas deste instituto jurídico.

Forma-se, assim, um espectro de situações intermediárias entre a propriedade formal plenamente chancelada pelo direito estatal e a posse reduzida a uma mera realidade fática, praticamente desprovida de reconhecimento e proteção pelo ordenamento jurídico.

Este texto buscará identificar algumas das principais formulações discursivas que serviram como fundamento normativo para a consolidação desse modelo. Tratará também da dimensão institucional e regulatória de sua construção, abordando a proliferação recente de um arsenal de instrumentos de direito urbanístico voltados à regularização fundiária.

Ao se fazer essa breve recapitulação, será evidenciada uma tendência de encurtamento de horizontes utópicos, em que as formas coletivas e potencialmente mais transformadoras de acesso à terra urbana são progressivamente preteridas, perdendo espaço para alternativas calcadas numa racionalidade imediatista e individualista. Como desdobramento desse processo, o ideal reformista da regularização fundiária plena se esvazia enquanto alternativa real de política pública, que acaba por se reduzir à titulação.

Como fio condutor da análise, será feita uma discussão sobre a variação do conteúdo econômico da propriedade fundiária, em razão de uma escala de graus de formalidade jurídica, argumentando-se que a ascensão nessa escala exerce efeitos muitos semelhantes àqueles que Marx apontou ao discutir o fenômeno da renda diferencial.

Nexos entre a fórmula trinitária e a propriedade fundiária urbana

O enquadramento de condições materiais de acesso e privação a espaços de moradia em determinadas categorias jurídicas, para além de representar um exercício de abstração, uma caracterização formal ou uma significação meramente fictícia, transforma-se numa condição objetiva, num elemento de diferenciação quanto aos seus conteúdos e potencialidades, num fator constitutivo de posições econômicas e sociais.

É possível observar, nesse sentido, uma hierarquização dos direitos fundiários¹, escalonados em razão dos diferentes graus de formalidade jurídica².

A mera ascensão na escala de formalidade, uma mudança que não interfere diretamente em nada que diga respeito ao montante de valor objetivado num imóvel ou em seu entorno, age como um fator capaz de desencadear sua apreciação³, proporcionando possíveis ganhos econômicos que não advêm de uma contribuição ativa de seu beneficiário num processo concreto de produção de valor, nem de efeitos indiretos de fenômenos desse tipo ocorridos em suas imediações.

Trata-se de um ganho econômico cuja origem remete – ao menos parcialmente, como se buscará discutir neste trabalho – a alterações observadas na esfera dos títulos de propriedade, a mudanças de *status* na relação entre um detentor de direitos e uma coisa, e não a fatores relacionados ao mundo da produção e da criação direta de valor.

1 Utiliza-se aqui a expressão “direitos fundiários” como uma categoria genérica, para designar o universo de situações jurídicas que podem estar associadas às diferentes formas de uso e ocupação do solo urbano. A expressão busca salientar a presença de consequências jurídicas e prerrogativas, mesmo nas modalidades de uso e ocupação que se distanciam de uma situação de conformidade aos padrões estabelecidos pelo ordenamento jurídico.

2 O capítulo de Irene Maestro neste livro traz uma reflexão sobre a forma jurídica e o espaço urbano a partir da obra clássica de Evguíeni Pachukanis (1917a). Neste capítulo, proponho uma reflexão acerca da formalidade jurídica enquanto atributo, que varia em grau em situações concretas, que se aproximam, em maior ou menor medida, da noção arquetípica de forma jurídica hegemônica da propriedade imobiliária chancelada pelo Estado.

3 Utiliza-se ao longo deste trabalho a categoria “apreciação”, nos termos propostos por Paulo César Xavier Pereira (2018) para se referir a situações em que ocorrem alterações no preço de imóveis não necessariamente relacionadas a processos materiais de produção de valor. Tal categoria é concebida em oposição à “valorização”, que pressupõe a elevação do montante de valor objetivado. A distinção entre valorização e apreciação – processos que podem ou não ocorrer de maneira combinada – fornece um referencial analítico bastante útil para a reflexão proposta neste trabalho.

A formalização da propriedade não se traduz, ao menos não de maneira imediata, em qualquer alteração quanto ao montante de valor (trabalho objetivado) incorporado a um fragmento urbano. Introduce, entretanto, mudanças potencialmente relevantes no tocante a fenômenos observados na esfera da circulação, possibilitando o estabelecimento de conexões com circuitos de valorização que operam numa escala geográfica mais ampla.

Sua incorporação a essas esferas, por sua vez, depende de mediações jurídico-institucionais baseadas num complexo de direitos reais e formas contratuais que permitam que a propriedade fundiária habilite seus titulares a se apropriarem de uma determinada parcela da riqueza socialmente produzida.

A noção de renda fundiária, tal como desenvolvida na obra de Marx⁴, em particular no tocante às reflexões desse autor acerca da renda diferencial, traz aportes teóricos úteis para se refletir sobre o que se poderia chamar de economia política da regularização fundiária na cidade contemporânea. Em diálogo com a tipologia desenvolvida por Marx, ao discutir as diversas expressões da renda fundiária, propõe-se neste trabalho uma noção de renda diferencial da formalidade jurídica, tomando como objeto de análise a agenda política da regularização fundiária.

O argumento central é de que, de modo análogo ao que acontece com as variantes desse fenômeno identificadas por Marx, a mudança de *status* jurídico de uma determinada situação fundiária é capaz de desencadear um processo de apreciação e elevação no montante de renda passível de ser extraído em transações econômicas envolvendo o ativo imobiliário em questão, proporcionando ganhos econômicos ao seu beneficiário que não advêm diretamente de fenômenos observados na esfera produtiva.

Assim como ocorre com a qualidade diferencial de um fator de natureza relacional como a localização, que engendra hierarquizações espaciais, também é possível observar a construção social de uma escala valorativa do tipo centro-periferia no âmbito das formas jurídicas⁵. Nesse sentido, é possível situá-las numa escala de proximidade e distanciamento em relação à forma hegemônica – a propriedade jurídica formal reconhecida pelo Estado – que, por sua vez, converte-se em fundamento do que

4 As referências a Marx feitas neste trabalho aludem sobretudo a passagens localizadas nas seções VI e VII do livro III de *O capital* (Marx, 1985-1986).

5 Diferentes abordagens sobre a relação centro-periferia podem ser encontradas ao longo deste livro, nos capítulos escritos por César Simoni, Cibele Rizek, Glória Alves e Gustavo Prieto. Busco dialogar com o debate sobre a dialética centro-periferia a partir de uma analogia entre a hierarquização do espaço urbano e a das formas jurídicas.

poderia ser caracterizado como uma renda diferencial de tipo distinto daqueles enumerados por Marx, mas com desdobramentos semelhantes.

As políticas públicas de regularização fundiária apresentam-se como vetores primordiais de mobilidade na escala hierárquica da formalidade jurídica dos títulos sobre fragmentos urbanos, o que lhes atribui relevância enquanto arenas de disputas em conflitos distributivos.

É necessário expor, de saída, alguns cuidados e indagações ao se propor uma leitura do urbano nos dias de hoje, em que se faça uso da renda fundiária como instrumento analítico, bem como apresentar uma justificativa para se recorrer a ela. A potência explicativa da mobilização dessa categoria na obra de Marx vem de sua apreensão enquanto parte da chamada fórmula trinitária, em que a renda, apresentada como forma de apropriação de riqueza que aflui para a remuneração da propriedade fundiária, no bojo do processo global de produção e circulação do valor, é pensada como uma modalidade de remuneração distinta, porém articulada, às outras duas categorias fundamentais, salário e lucro, correspondentes à remuneração do trabalho e do capital, respectivamente.

Sendo mais preciso, no modelo teórico de Marx, a remuneração do capital se desdobra em ganhos empresariais – uma modalidade de ganho que remunera uma intervenção ativa no processo produtivo por meio da qual se organizam a produção de valor e a extração de mais valia – e os juros – remuneração do capital fictício, ganho oriundo da permissão do emprego de certos ativos econômicos no processo produtivo, que é auferido por agentes improdutivos em virtude da detenção de direitos de propriedade sobre os mesmos.

Para que se possa empregar a categoria da renda fundiária de maneira frutífera em estudos de processos vivenciados em cidades contemporâneas, é necessário que se evidenciem os pressupostos metodológicos e motivações desse enquadramento analítico.

Uma primeira consideração a ser feita nesse sentido é a importância de não a tomar de maneira isolada ou essencializada, mas dando-se atenção aos nexos entre propriedade fundiária, capital e trabalho, admitindo-se uma abertura para captar novos conteúdos que possam ser abarcados por essas categorias, assim como mudanças em sua articulação.

Um segundo aspecto diz respeito à pertinência e atualidade da diferenciação entre elas. Neste texto, apreende-se a renda como categoria útil e atual a partir de um sentido possível de sua interpretação na obra de Marx, que é a sua assimilação, enquanto forma de remuneração de

direitos de propriedade sobre recursos socialmente necessários numa economia capitalista.

Nesse sentido, ela se diferencia qualitativamente do salário e da parcela do lucro que remunera o ganho empresarial, mas mantém semelhança com os juros, uma vez que ambos se caracterizam como ganhos de natureza improdutiva decorrentes da remuneração de títulos de propriedade.

Renda e juros são igualmente expressões de um fenômeno de apropriação de riqueza, em virtude da mera detenção de direitos de propriedades sobre coisas socialmente necessárias, por parte de agentes que não exercem papel ativo no processo produtivo. Ambos são formas de remuneração que se realizam pela apropriação de parte da riqueza gerada na esfera produtiva, não decorrendo da geração de valor adicional diretamente por quem deles se apropriam. Ambos, entretanto, agem no sentido de elevar a pressão sistêmica pela extração de mais valia, exercendo papel de importância central para a continuidade da acumulação capitalista, ainda que de maneira indireta.

Acima de tudo, são fundamentais para a reprodução das relações sociais de dominação em que tal processo se assenta. A renda de um proprietário tem como contraface a dívida de alguém, que opera como condição de seu assujeitamento. Dessa forma, a propriedade e a extração de renda operam papéis cruciais para o estabelecimento, a reprodução e o aprofundamento de relações capitalistas de produção.

Defende-se aqui o argumento de que, ao invés de ter ficado para trás enquanto dimensão ontologicamente relevante, ou ter sua validade enquanto categoria analítica restrita ao meio rural, a renda fundiária, entendida como forma de remuneração da propriedade do solo, foi refuncionalizada no capitalismo contemporâneo, estando cada vez mais conectada aos títulos de capital fictício e assumindo conteúdos sociais progressivamente semelhantes a eles (Harvey, 2006).

Há uma diferença relevante entre terra e capital fictício, entretanto, que não desaparece. Tal como apontado por Lefebvre (2000), ao chamar atenção para a inversão entre raridades e abundâncias na passagem da produção de coisas “no” espaço para a produção “do” espaço, a terra, em sentido oposto ao que acontece com os títulos de capital fictício propriamente ditos, permanece finita, tonando-se cada vez mais escassa com o avanço do processo de subsunção do espaço mundial aos circuitos de acumulação capitalista. Além disso, por mais que se aprofunde sua assimilação social enquanto algo que representa idealmente um valor de troca, ela permanece como valor de uso indispensável à reprodução material da

vida, e também como elemento concreto que permeia diversas facetas da experiência cotidiana no espaço urbano.

Pelo conjunto de razões apresentadas, há justificativas defensáveis para se manter em uso categorias que permitam dar à terra um tratamento analítico específico, o que passa por diferenciar a apropriação de renda fundiária da realização de valor, bem como refutar uma diluição das noções de propriedade fundiária e renda nas categorias de capital fictício e juros. A afirmação da atualidade de certas categorias, entretanto, não deve conduzir à defesa de uma interpretação estanque de seus conteúdos e nexos, requerendo um esforço de atualização de referenciais analíticos a partir do movimento do concreto.

Escalonamento das situações fundiárias

O propósito desta seção não é buscar alguma espécie de tipologia essencializada e exaustiva de situações fundiárias, com categorias que correspondam de maneira muito bem definida a algum critério classificatório, mas sim identificar formas que permitam visualizar a variação em grau de atributos que conformam relações sociais de uso e troca envolvendo fragmentos do espaço urbano.

Mais do que as formas em si, o que interessa aqui são as metamorfoses e os processos que as impulsionam. Para que a construção dessa tipologia não caia num descritivismo inócuo, cabe enunciar a questão de fundo, que é compreender por que a regularização fundiária se coloca como uma aspiração generalizada na cidade capitalista contemporânea, sendo perseguida tanto por moradores, como por gestores públicos e agentes privados.

Ao se delinear essa gradação, toma-se como parâmetro uma abstração: a propriedade privada plenamente estabelecida enquanto categoria jurídica e econômica. Em outras palavras, aquela que é socialmente chancelada pelo Estado como objeto de direito de maneira inequívoca, e que confere ao seu titular as faculdades de usar, fruir e dispor de um imóvel da maneira mais ampla possível. Não se trata de uma defesa dos atributos desta figura, mas de uma investigação sobre as causas da aspiração a ela. As figuras elencadas a seguir estão dispostas numa ordem que vai da mais distante à mais próxima deste ideal normativo da ordem jurídica capitalista.

Uma primeira situação é a da ocupação recente com menos de 24 horas de existência. Trata-se de uma condição anterior àquela que o direito reconhece como “posse”, e à qual atribui algum grau de proteção, ainda que limitada. Observa-se um entendimento disseminado de que uma ocu-

pação nessas condições, seja em área pública, seja em privada, pode ser desfeita com o emprego de força policial sem que haja necessidade de se acionar o Poder Judiciário.

Se a área for privada, a intervenção da força policial precisa ser solicitada pelo proprietário. Se for pública, pode ser realizada de ofício, o que decorre do chamado poder de autotutela da Administração Pública. Além da desnecessidade de ordem judicial, os ocupantes não contam com qualquer garantia de atendimento habitacional como condição para que a remoção possa prosseguir.

Uma segunda situação é a que se configura após a passagem de 24 horas do início da ocupação. Nesse caso, a desocupação da área requer uma ordem judicial, geralmente pleiteada por meio de uma ação de reintegração de posse, com pedido de tutela antecipada. O cumprimento de uma ordem de reintegração, por sua vez, pressupõe a observância de certos requisitos. Além disso, o fato de o conflito ser mediado por um processo judicial permite aos ocupantes alegarem em sua defesa o direito constitucional à moradia.

Embora não haja entendimento uniforme por parte do Poder Judiciário sobre como proceder em tais situações, algum tipo de compensação costuma ser concedido aos ocupantes em decorrência do direito à moradia, tais como indenização, inclusão em programas de bolsa-aluguel, inscrição em cadastros públicos para fins de atendimento definitivo em programas habitacionais, dentre outras.

O tempo figura como um fator crítico para que situações de fato em ocupações se convertam em pressupostos para a aquisição de direitos. Caso a ocupação tenha mais de um ano, os trâmites processuais para a obtenção de uma ordem judicial concedendo uma medida liminar numa ação de reintegração de posse tornam-se mais complexos, de modo que a tutela jurídica dos interesses do proprietário tende a ser mais lenta e custosa.

Além disso, quanto maior for o grau de consolidação de uma ocupação, maior será o custo econômico do cumprimento de uma ordem judicial de reintegração de posse. Isso vale tanto para o proprietário que ajuíza a ação, que deverá arcar com os custos diretos da remoção, quanto para o poder público, que usualmente será incumbido de pagar indenizações por benfeitorias e oferecer alternativas de atendimento habitacional aos moradores atingidos. A passagem do tempo aumenta também o ônus político de uma remoção, especialmente nos casos em que a regularização se mostra como uma alternativa economicamente menos custosa para as partes envolvidas. Dessa forma, o tempo de ocupação pode produzir con-

dições objetivas e efeitos jurídicos que dificultam a remoção e aumentam a expectativa de permanência.

Moradores de ocupações irregulares em litígio judicial sofrem com a insegurança da posse de diversas maneiras. A iminência de cumprimento de uma ordem de despejo se coloca sempre uma ameaça latente, ainda que sua concretização seja muitas vezes incerta por conta das dificuldades fáticas e jurídicas envolvidas. A insegurança jurídica frequentemente acarreta a exposição a outros tipos de risco, já que o padrão construtivo de casas e redes de infraestrutura tendem a ser precários em virtude da incerteza da permanência.

Embora as casas construídas nessas ocupações não sejam juridicamente canceladas como objetos de direitos reais de seus moradores, elas se tornam ativos econômicos, podendo figurar em transações informais de compra e venda e de aluguel, por exemplo. Tais transações, entretanto, não são protegidas pelo aparato estatal voltado à garantia de contratos e à defesa da propriedade, de modo que sua escala tende a se restringir ao âmbito local, dependendo de relações baseadas em confiança e proximidade.

As perspectivas de se alcançar a regularização fundiária interferem nas possibilidades de uso e troca de imóveis nessas condições. A mera perspectiva de regularização traz maior segurança quanto à manutenção da posse e à permanência dos moradores, criando também condições mais favoráveis para a consolidação urbanística do bairro onde estão inseridas. Sua expectativa interfere também nas condições em que se realizam transações envolvendo os imóveis, mesmo que informais do ponto de vista jurídico, ampliando o universo de agentes propensos a realizá-las e, consequentemente, impulsionando processos de apreciação.

A introdução de formas de titularidade juridicamente válidas perante o Estado, por sua vez, proporciona um alargamento do universo de potenciais compradores, uma vez que libera as transações da dependência de relações de proximidade. Em outras palavras, promove uma passagem de vínculos concretos e imediatos para relações abstratas mediadas pelo Estado, ampliando a escala em que o bem em questão pode funcionar socialmente como ativo econômico.

O processo de regularização fundiária pode seguir caminhos institucionais variados, com o emprego de diferentes formas, instrumentos e mecanismos jurídicos voltados ao assim chamado ordenamento do uso e ocupação do solo e ao reconhecimento de direitos reais. Podem se iniciar com o emprego de categorias de zoneamento, como a demarcação de Zonas Especiais De Interesse Social (Zeis). Nesse caso, geralmente

envolvem a formulação e a implementação de um plano de regularização (Prezeis), que é monitorado por conselhos que preveem a representação dos moradores.

Se a área em questão for privada, a regularização costuma demandar sua desapropriação e a indenização do proprietário formal. Se a posse de uma área privada não tiver sido contestada judicialmente, a solução do conflito fundiário pode se dar por meio de uma das várias modalidades de usucapião previstas na legislação. Por ser caracterizada juridicamente como uma forma originária de aquisição da propriedade, a usucapião não requer a indenização do antigo proprietário. A usucapião pode ser demandada em bases individuais ou coletivas, podendo resultar em diferentes configurações quanto à atribuição de direitos reais aos moradores ao término do processo.

Do ponto de vista dominial, a usucapião coletiva resulta na formação de um condomínio sobre o terreno, de modo que os moradores se tornam proprietários de uma fração ideal da área. Esta configuração acarreta maiores limitações quanto às transações passíveis de realização se comparada à propriedade individualizada de lotes.

Em mudanças legislativas recentes, foram criadas figuras de natureza administrativa com efeitos similares à usucapião, como a demarcação urbanística e a legitimação fundiária. Esses instrumentos são fundamentalmente atos de natureza administrativa de competência do Poder Executivo que possibilitam a transferência da titularidade de uma área privada aos seus moradores sem a necessidade de se recorrer ao Poder Judiciário. Permitem, portanto, a obtenção de efeitos análogos aos das ações de usucapião, porém, de maneira mais célere e menos custosa.

Esses instrumentos facilitam também a regularização de áreas públicas por iniciativa governamental. Embora essas áreas não sejam passíveis de usucapião em virtude de vedação constitucional, podem passar por um processo de regularização fundiária por decisão discricionária da Administração Pública respaldada em lei, o qual pode resultar inclusive na concessão de títulos de propriedade aos moradores.

As formas de titulação que podem resultar de uma demanda por regularização são variadas, não se restringindo ao título de propriedade. Outras figuras existentes no ordenamento jurídico passíveis de utilização para essa finalidade são as concessões, tais como a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (Cuem). Concebidas fundamentalmente como uma forma de se contornar a vedação à usucapião de área pública, tais categorias jurídicas podem

estabelecer direitos e restrições bastante variados quanto às possibilidades de uso e, particularmente, de transações envolvendo os imóveis.

Se, por um lado, podem favorecer a manutenção de certas formas de uso e padrões socioespaciais ligados à moradia popular, protegendo moradores contra possíveis incursões de agentes públicos ou privados interessados em promover reconfigurações urbanísticas na área em questão, restringem, por outro, a liberdade de iniciativa e a autonomia de seus titulares para a realização de transações, envolvendo os imóveis, não conduzindo-os a uma condição de ativo econômico equiparável àquela que decorre do direito de propriedade propriamente dito.

A abertura de um processo de regularização fundiária pela via administrativa, bem como o ajuizamento de uma ação judicial de usucapião, introduz expectativas de titulação – seja na forma da propriedade individualizada, seja na da propriedade coletiva, seja na de uma concessão. Quanto maior a probabilidade e mais rápida a perspectiva de concretização dessa expectativa, mais factível se torna a alienação de direitos sobre o imóvel por ela afetado.

Quanto mais próxima do modelo da propriedade individualizada plena estiver essa expectativa de direitos, menores serão as barreiras para que se realizem transações contratuais incidentes sobre elas, e maior será o seu potencial de apreciação enquanto ativo econômico. A mobilidade nessa escala de situações fundiárias interfere na renda que pode ser auferida com a exploração econômica de um imóvel – seja por meio de aluguel, seja pela renda futura capitalizada numa transação de compra e venda –, resultando em sua apreciação e figurando para seus titulares como um mecanismo de capitalização.

Esses processos de apreciação estão imbricados com transformações urbanísticas decorrentes da sedimentação de trabalho no espaço urbano, podendo ocorrer de modo combinado com a valorização ocorrida edificação ou em seu entorno. No entanto, a apreciação pode ocorrer com relativa autonomia em relação aos processos concretos de valorização, decorrendo, ao menos parcialmente, de uma mera mudança de status jurídico que aproxime a situação do imóvel da forma hegemônica da propriedade tradicional do código civil. É possível encarar esse fenômeno como um processo de capitalização lastreado na renda diferencial advinda da formalidade jurídica.

Por último, figurando como ponto culminante nesse escalonamento, como uma espécie de virtualidade jurídico-normativa ou horizonte utópico das formas de propriedade imobiliária do capitalismo contemporâneo,

pode-se mencionar o imóvel que funciona como lastro de operações de securitização de crédito imobiliário. Essa figura, de expressão limitada, porém crescente, pode ser caracterizada como uma espécie de ultrapropriedade, uma forma dotada de grau superlativo de abstração capaz de romper as barreiras que constroem a circulação da propriedade imobiliária enquanto ativo econômico, conferindo-lhe uma condição de hiper-mobilidade e permitindo que se conecte aos circuitos globais de acumulação de modo análogo aos títulos de capital fictício propriamente ditos.

A produção social dessa forma jurídica vem sendo objeto de um persistente ativismo político-institucional e empresarial (Royer, 2009; Dymski, 2012). Inicialmente restrita ao topo da pirâmide do circuito imobiliário, vêm se observando ensaios de uma articulação mais direta da securitização imobiliária com ações empresariais voltadas à regularização fundiária, o que se coloca como um fato inédito na configuração institucional dessas políticas no Brasil.

O horizonte normativo das políticas públicas de regularização

Ao se refletir sobre a trajetória da agenda institucional da regularização fundiária que ganhou força a partir de meados dos anos 1980 no Brasil, é comum encontrar análises que enfatizam as rupturas no período mais recente, minimizando a importância dos elementos de continuidade. Desde o princípio da institucionalização da agenda da reforma urbana, que teve como uma de suas principais demandas a construção de um aparato jurídico que abrisse caminho para a regularização fundiária, sempre esteve presente uma tensão entre luta coletiva e conquista individual, direito à moradia e consumo de produtos imobiliários, produção social do espaço urbano e aquisição de propriedade.

A construção dessa agenda se deu a partir de um processo que envolveu ampla mobilização popular da classe trabalhadora, que se organizou politicamente para demandar direitos sociais associados ao cotidiano e à reprodução da vida para além da esfera do trabalho. A moradia figurou como uma de suas demandas centrais. A tradução do horizonte reformista dessa mobilização popular para a gramática das políticas públicas e da institucionalidade jurídico-capitalista se deu sem que se questionassem seus pilares fundamentais, como a propriedade privada e a mais valia na produção do espaço urbano.

Os motes mais emblemáticos do movimento foram, desde o princípio, a “função social da propriedade” e a captura das assim chamadas “mais

valias urbanas” pelo Estado (bandeira que também ficou conhecida pela expressão “justa repartição dos ônus e benefícios do processo de urbanização”). A propriedade privada e a extração de mais valia – elementos fundamentais da urbanização capitalista – nunca foram efetivamente colocadas em causa pelo movimento da reforma urbana.

O horizonte normativo anunciado passava por ampliar o acesso à condição proprietária e o controle político sobre o excedente socialmente produzido por meio do alargamento dos fundos públicos – inclusive utilizando-os primordialmente com o intuito de subsidiar o projeto de constituição de uma sociedade de proprietários residenciais a partir de políticas públicas de produção habitacional e regularização fundiária. Revelando a atualidade da premonição há tempos anunciada por Marx, a construção dessa agenda política concentrou-se, quase que exclusivamente, em categorias e disputas centradas na esfera da circulação, deixando as relações sociais de produção fora de questionamento.

Embora haja nuances e momentos de maior ou menor expressão de uma lógica coletivista nos marcos jurídico-institucionais e nas políticas públicas de regularização fundiária, pode-se identificar, como uma tendência geral das mudanças legislativas ocorridas desde o início do movimento pela reforma urbana, um processo incremental de derrubada de barreiras à obtenção de títulos individualizados de propriedade imobiliária. Essa tendência de facilitação do acesso à propriedade esteve presente desde as experiências reformistas mais ambiciosas das gestões municipais progressistas que emergiram no contexto de redemocratização dos anos 1980.

As Zeis, embora tenham sido concebidas como um instrumento de regularização – inicialmente baseado na gestão popular e orientado para o alcance da chamada regularização urbanística plena, condicionando a concessão do título à concretização de um conjunto abrangente de ações de qualificação urbanística –, nunca deixaram de ter como ponto de chegada a propriedade imobiliária, e preferencialmente em sua forma individualizada.

Embora sejam instrumentos de gestão urbana que movimentem instâncias coletivas de organização social e política, sempre tiveram como horizonte a obtenção de direitos individuais de propriedade. Mais do que isso, elas foram concebidas fundamentalmente como um mecanismo de flexibilização de regras e padrões urbanísticos que tornava passíveis de titulação áreas que, a princípio, não eram regularizáveis, abrindo caminho para a extensão espacial e social da forma jurídica da propriedade imobiliária.

A primeira lei federal a disciplinar de modo sistêmico a regularização fundiária em âmbito nacional foi a de n.11.977/2009, resultante da conversão da Medida Provisória n.459/2009. Essa lei, que também instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), trouxe um capítulo específico dedicado ao tema da regularização fundiária, criando figuras como a regularização de interesse social (Reurb-S) e a de interesse especial (Reurb-E). Além disso, introduziu alguns instrumentos que facilitaram a regularização pela via administrativa, abrindo caminho para que o processo ocorresse por iniciativa do Poder Executivo em determinadas circunstâncias, sem depender necessariamente da propositura de ações judiciais. Com isso, deixava-o potencialmente mais rápido e menos custoso, além de abrir caminhos que permitiam contornar o conservadorismo do Poder Judiciário.

Essa lei guardava maior preocupação com o contexto urbanístico, prevendo faseamentos que deixavam a titulação para a etapa final do processo de regularização urbanística. No entanto, cabe ressaltar que ela não apresentou modelos ou instrumentos alternativos à propriedade. Além disso, encurtou significativamente os caminhos jurídicos para a titulação, reforçando o paradigma hegemônico da propriedade privada individual.

Outro momento importante na trajetória recente da disciplina jurídico-institucional da regularização fundiária foi a edição da Lei n.13.465/2017, concebida no contexto da guinada conservadora que se sucedeu ao golpe parlamentar que levou à derrubada de Dilma Rousseff e à ascensão de Michel Temer à Presidência. Também resultante da conversão de uma medida provisória, essa lei federal facilitou ainda mais a regularização fundiária, tanto em áreas urbanas como em rurais, diminuindo condicionalidades urbanísticas e ambientais e agilizando trâmites e procedimentos exigidos em sua implementação.

A Lei n.13.465/2017 reforçou uma tendência, já presente nas mudanças legislativas anteriores, no sentido de se tratar a titulação como uma espécie de medida emergencial, objetivo primordial das demandas por regularização, removendo os obstáculos para o seu alcance. O pressuposto por trás das mudanças por ela introduzidas era de que a regularização plena poderia ser um processo demasiadamente longo e complexo, sendo inconveniente deixar a titulação condicionada à sua efetiva implementação.

Argumenta-se com frequência que essa lei promoveu um esvaziamento do compromisso com a regularização urbanística plena, reduzindo a regularização à mera titulação. Nesse sentido, representaria um momento de inflexão, uma guinada na trajetória da agenda política da regularização

fundiária. Embora o argumento do desmonte do aparato jurídico-institucional voltado à regularização plena tenha sua pertinência, e faça sentido enquanto bandeira política de resistência a retrocessos legislativos, a qualificação desta lei como um marco de ruptura com a trajetória anterior parece antes uma idealização nostálgica de um passado imaginário do que uma análise efetivamente crítica do sentido da sucessão de mudanças regulatórias que aconteceram nos últimos anos.

Ao invés de uma guinada, essa lei representa o aprofundamento de uma tendência que marca a trajetória do ambiente jurídico-institucional da regularização fundiária no país, que é a proliferação de mecanismos habilitadores da generalização da forma jurídica da propriedade imobiliária. O cântico entoado por Hernando de Soto (2001), embora diluído em meio à cacofonia de notas e vozes reticentes ao seu indisfarçado entusiasmo com a mágica prometida pela titulação, sempre foi um ingrediente fundamental do projeto subjacente a essas reformas regulatórias.

Para além de certos segmentos acadêmicos historicamente ligados ao movimento de reforma urbana, não se verificou uma oposição efetiva por parte de outras forças sociais a qualquer medida facilitadora da titulação, em virtude do risco que ela poderia representar para a manutenção da busca por processos de regularização urbanística plena. Mesmo no caso dos movimentos sociais urbanos mais engajados na construção de alternativas ao modelo hegemônico, a diminuição de entraves à titulação nunca foi vista como algo a ser combatido.

Em síntese, a aspiração à propriedade se impõe como uma demanda generalizada em razão de condições materiais objetivas da cidade capitalista contemporânea. Para além da força ideológica das instituições sociais hegemônicas, a aspiração à titulação rápida e a opção prioritária pela propriedade como forma resultante das ações de regularização fundiária representam estratégias de reprodução social numa cidade capitalista crescentemente refratária às formas coletivas de organização.

Ainda que traga consigo a ameaça de ruptura de formas de organização coletiva e o risco de despossessão decorrente de dívidas, a titulação da propriedade é propagandeada como uma oportunidade de capitalização, sendo assimilada como uma promessa de mobilidade social e conquista de cidadania.

Produção social da propriedade

Embora seja uma abstração, a forma jurídica da propriedade e suas reconfigurações assentam-se em processos sociais concretos. Por trás de

uma certidão de matrícula – documento público que atesta o reconhecimento pelo Estado de direitos de propriedade incidentes sobre um imóvel e oponíveis contra “terceiros” –, há toda uma cadeia de instituições, regras, procedimentos e registros formais, cuja operacionalização depende de atividades materiais, executadas por servidores públicos, gestores e outros agentes que prestam serviços em nome do Estado.

A regularização fundiária é um processo que movimenta toda essa cadeia, e que demanda uma gama de atividades e serviços de profissionais especializados. Ela requer a redação de contratos, escrituras, peças processuais, entre outros documentos elaborados por profissionais do campo do direito. Um projeto de regularização urbanística quase sempre necessita também de planos orientadores do uso e ocupação do solo, da divisão de lotes, entre outros aspectos que demandam a atuação de profissionais de áreas como arquitetura e engenharia.

Várias etapas de um processo de regularização envolvem também a elaboração de laudos técnicos sobre uma gama variada de problemas, como riscos geológicos, levantamento da demanda por redes de infraestrutura e equipamentos públicos, cálculo do valor de mercado de uma área a ser desapropriada, entre outros.

Assim, uma regularização fundiária não é um processo imaterial que se encerre no plano abstrato das formas jurídicas. Se ela desencadeia processos de apreciação do imóvel regularizado, também apresenta custos. Pode-se vislumbrar a existência de algo como um montante de trabalho improdutivo socialmente necessário para se implementar um processo de regularização. Nesse sentido, é possível construir uma leitura dos processos de apreciação decorrentes da regularização fundiária como efeitos, ao menos em parte, do acúmulo de trabalho improdutivo.

Seguindo essa linha de raciocínio, o fenômeno da renda diferencial da formalidade jurídica, apontado anteriormente, pode ser entendido, em alguma medida, como realização do produto do trabalho improdutivo, materializado no título criado no bojo do processo de regularização. Uma leitura como essa, entretanto, não se encaixa sem dificuldades no modelo explicativo de Marx, já que, em suas formulações, o valor é uma noção ligada fundamentalmente ao trabalho produtivo.

Conforme já salientado, a proposta desta reflexão vai exatamente no sentido de repensar essas categorias a partir do movimento do concreto, retendo aquilo que elas apresentam de frutífero para pensar o momento presente. O ruído que a concatenação das categorias aqui proposta provo-

ca chama a atenção para uma questão não pacificada no campo marxiano, que é o *status* ontológico do trabalho improdutivo.

Ainda que não se admita que tal modalidade de trabalho gere ou adicione valor, ela figura em processos produtivos concretos como um custo de produção, um conjunto de atividades que demandam o emprego de força de trabalho, e que se fazem necessárias no processo global de reprodução do capital. O acúmulo de combinações variadas em quantidade e qualidade de trabalho improdutivo figura como fator indispensável para se produzir o rol de formas jurídicas que permeiam relações de acesso e privação vivenciadas concretamente, escalonadas hierarquicamente e tendo na figura da propriedade formal a categoria hegemônica.

A partir dessa chave analítica, é possível ir além do trabalho improdutivo em sua acepção convencional e considerar outros fatores, que são mobilizados no processo social de produção da propriedade por meio da regularização fundiária. Para que se estabeleçam condições que permitam a formação e a permanência de uma ocupação, é preciso que se constituam relações de organização social comunitária. É necessário que se estabeleçam, em primeiro lugar, formas autogestionárias de organização social.

Além disso, para que uma ocupação se consolide e, eventualmente, caminhe para um processo de regularização, é indispensável que haja um trabalho disciplinado e persistente de militância política. As atividades cotidianas de autogestão comunitária, bem como a organização de resistência às ameaças de remoção, demandam um forte engajamento em práticas como reuniões, assembleias, manifestações, protestos, participação regular em espaços institucionais que confirmem visibilidade à existência e aos pleitos da ocupação, construção de vínculos com outras forças sociais que possam contribuir com a luta por permanência e regularização, e assim por diante.

Essas atividades não se constituem como episódios de caráter esporádico ou excepcional, mas sim tarefas rotineiras que conformam a vida cotidiana em assentamentos não regularizados. Pode-se dizer que, enquanto momentos do processo de produção social do espaço urbano, configuram uma espécie de trabalho político, socialmente necessário para que uma ocupação possa ser criada, consolidar-se e alcançar condições institucionais que tornem possível sua regularização jurídica.

Boa parte dessas atividades tem como condição de possibilidade o trabalho reprodutivo protagonizado por mulheres nas ocupações. Tal trabalho se compõe de atividades de cuidado, de práticas cotidianas que criam condições materiais para a formação de laços sociais, como as cozi-

nhas e hortas comunitárias, oficinas de costura e outros espaços colaborativos que viabilizam a reprodução material da vida em condições adversas a partir da organização coletiva.

Outro fator menos visível, mas de importância fundamental para a construção de relações de organização coletiva, é o trabalho emocional, também realizado primordialmente por mulheres de maneira constante. Organizar uma ocupação significa lidar com conflitos interpessoais, construir acordos, compromissos e instituições coletivas em meio a condições materiais e simbólicas extremamente violentas e opressivas, que expõem as pessoas a uma vida cotidiana permeada por formas diversas de privação e sofrimento físico e psíquico.

O enfrentamento dessas condições e a construção de uma luta política a partir dela só se faz possível com a realização intensiva de trabalho emocional, tarefa que recai fundamentalmente sobre as lideranças femininas que, na maioria dos casos, protagonizam a organização social desses espaços. Essa forma de trabalho, invisibilizada e pouco discutida no plano teórico, constitui-se numa pista importante para se refletir sobre a dimensão institucional subjacente aos processos de regularização fundiária e suas conexões com a produção social da forma jurídica da propriedade e as possibilidades de apropriação social de signos que escapam à acepção clássica da noção de valor, mas que são indispensáveis à sua produção e circulação.

Considerações finais

A forma jurídica não é um atributo que esteja totalmente presente ou ausente nas formas concretas de uso e ocupação do território, figurando como um ideal normativo prescrito e chancelado pelo Estado que se manifesta em graus variáveis. Nesse sentido, ao se observar a situação jurídica de imóveis numa cidade capitalista, é possível identificar uma gradação de níveis de formalidade. A posição de um imóvel nessa escala é uma condição passível de alteração, podendo-se falar num processo social de produção de formalidade jurídica, o qual tem por base ações de regularização.

A escala de formalidade jurídica pode ser lida como um fenômeno análogo à oposição centro-periferia no urbano, de modo que a propriedade formal individualizada e registrada em cartório ocupa uma posição de centralidade na esfera jurídico-institucional. A condição central-periférica no âmbito da forma jurídica mantém, em alguma medida, correspondência com sua expressão espacial, uma vez que os territórios periféricos são marcados por maior incidência da assim chamada informalidade jurídica.

A alteração de *status* jurídico na escala de formalidade é um fenômeno capaz de ensejar ganhos econômicos. A formalização – ou sua mera expectativa – tende a desencadear processos de apreciação dos imóveis. Em parte, esses ganhos se fundamentam em fatores alheios à esfera da produção, sendo possível abordá-los a partir do referencial analítico da renda fundiária. No entanto, cabe ressaltar que as mudanças de *status* no plano jurídico e, de modo mais amplo, o processo de regularização, envolvem toda uma cadeia de atividades que, se não “produtivas” no sentido tradicional da teoria do valor-trabalho, demandam o emprego de força de trabalho.

É possível falar, nesse sentido, num processo de acúmulo de trabalho improdutivo como condição necessária à produção da forma jurídica da propriedade e substrato material que explica, em parte, a apreciação dela decorrente. O rol de atividades materiais que fornecem condições institucionais para a regularização vai muito além dos serviços de certas especialidades profissionais, abarcando também camadas invisibilizadas no debate teórico, como a construção de instâncias de autogestão comunitária, a militância política organizada e o trabalho emocional que permeia a vida cotidiana nos assentamentos populares.

A titulação da propriedade funciona como uma miragem e, ao mesmo tempo, uma armadilha. Por seu caráter de forma jurídica e econômica hegemônica, ela aparenta ser a garantia mais confiável quanto à segurança da posse, quanto à preservação do valor de uso. Também se apresenta como uma oportunidade de capitalização, uma forma que confere conteúdo econômico e valor de troca ao trabalho produtivo e improdutivo incorporado a fragmentos urbanos socialmente produzidos. Ao conferir a um fragmento espacial a condição de ativo econômico, entretanto, facilita também sua incorporação aos circuitos do capital, tornando-o um alvo em potencial do movimento geral de despossessão que caracteriza a etapa atual do processo global de acumulação.

CAPÍTULO 10

A POLÍTICA DA ESPERA, A ESPERA DA POLÍTICA: VIDA COTIDIANA, ILEGALISMOS E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS PERIFERIAS URBANAS

Gustavo Prieto

A década de 2010 foi marcada por significativas transformações nos conteúdos da produção do espaço. A vida cotidiana, o espaço e o urbano passam a se incorporar radicalmente ao universo da reprodução do capitalismo financeiro-imobiliário, processo já indicado por autores como Henri Lefebvre desde a segunda metade do século XX, mas que ganha novos contornos neste século. A tônica desse aprofundamento reside, dentre outras razões, na fragmentação dos lugares, impulsionada pela venda da cidade como política pública (Carlos, 2017; 2024a), na extensão da urbanização (Simoni-Santos, 2025), na constituição das fronteiras urbanas como fronteiras de mercado (Telles, 2015), na centralidade dos ilegalismos fundiários e imobiliários para a reprodução das periferias (Prieto; Milano, 2025) e na consolidação do dinheiro como linguagem central na mediação dos conflitos urbanos (Feltran, 2014; Costa, 2024). Ademais, o recrudescimento neoliberal em escala mundial implicou deslocamentos no mundo do trabalho, nas subjetivações políticas (Dardot; Laval, 2016; Brown, 2019) e nos arranjos entre Estado e capital, expressos em formas de privatização cruzada (Rizek, 2013).

No escopo da regularização fundiária, essa inflexão se materializa com a edição da Medida Provisória n.759/2016, posteriormente convertida na Lei Federal n.13.465, de 11 de julho de 2017, a chamada Lei da Reurb, que inaugura uma nova racionalidade político-jurídica para a regularização fundiária urbana de ocupações no Brasil (Guerreiro; Rolnik, 2020; Fernandes, 2022). Essa regulamentação opera uma reconfiguração substantiva do campo, ao promover a agilização dos processos de regularização no campo e na cidade, mediante a flexibilização de exigências urbanísticas e ambientais e a aceleração temporal dos trâmites e procedimentos voltados à formalização jurídica de situações concretas (Pereira, 2026).

Tudo isso, obviamente, na letra fria da lei, afinal, como enfatiza Thompson (1998), o tempo é historicamente produzido e constitui-se num eixo central de disciplinamento social. Se, no capitalismo industrial, a imposição de uma temporalidade abstrata reorganizou os ritmos do trabalho, nas periferias urbanas contemporâneas, sob a égide do capitalismo financeiro-imobiliário, a regularização fundiária produz um ritmo específico de

temporalização da vida cotidiana mediante calendários intermináveis de pagamento, boletos que se sobrepõem, renegociação de dívidas, cobranças de parcela em aberto e etapas burocráticas de produção de infraestruturas que nunca se completam e que fundamentam a reprodução da vida.

A regularização fundiária é reinscrita como instrumento de capitalização, convertendo-se em estratégia econômica de incorporação e captura do trabalho produtivo e improdutivo sedimentado nos fragmentos urbanos socialmente produzidos (Pereira, 2026). Sob essa nova gramática privatizada, o foco recai na desburocratização do sistema cartorário de registro imobiliário, elevada à condição de eixo estruturante da política, em detrimento de outras dimensões constitutivas (econômicas, sociais e políticas) do processo de urbanização (Vianna, 2019).

Antes das alterações legislativas perpetradas no governo Michel Temer, havia no país ao menos uma tentativa de articular juridicamente provisão urbanística, de infraestruturas e legalização da terra, mobilizando a promoção de segurança da posse para os moradores com a integração socioespacial das favelas e periferias ao tecido urbano. Todavia, Martins e Gomes (2009) argumentam que, para a modernização do reordenamento do espaço, o Estado é permanentemente demandado, na medida em que nele se reúnem os meios e as condições para a concertação e a viabilização dos interesses envolvidos na revalorização, sobretudo na redefinição dos patamares de capitalização das rendas fundiárias, o que implica a mobilização da propriedade. O Estatuto da Cidade de 2003 já evidenciava a centralidade da propriedade privada, na qual estava em questão o direito à renda da terra que dela se poderia extrair e a captura das rendas futuras, ancoradas no trabalho social a ser desenvolvido (Martins; Gomes, 2009).

A mudança na regularização fundiária em 2017 foi, porém, recepcionada pelos movimentos sociais, por parte da sociedade civil e dos profissionais como ameaça às conquistas, mesmo que parciais ou precárias, obtidas nas últimas décadas, diante do recuo do caráter garantista construído até então. As críticas destacaram: i) a ausência de articulação entre os conceitos e instrumentos previstos para a regularização fundiária diante do corpo normativo da política urbana no Brasil; ii) a ênfase na titulação, a produção jurídica de propriedade, em detrimento das demais dimensões; iii) o desfazimento do sentido da regularização como direito e retorno à sua capitulação como faculdade discricionária dos agentes regularizadores (Milano; Petrella; Pulhez, 2021; Milano; Prieto, 2025).

Na longa trajetória das políticas urbanas no país, autoras como Maricato (2015) e Rodrigues (2025) argumentam que a ênfase central foi

posta no direito à moradia, e não no direito individual de propriedade, com destaque para a concessão em terras públicas e para a usucapião em terras privadas. A partir de outras chaves de interpretação, Barbosa e Limonad (2003) apontam que os instrumentos urbanísticos advindos do movimento pela reforma urbana, apesar de importantes para a regulação do solo urbano e participação política nos lugares, são produzidos para regulamentar e normatizar a mercantilização da cidade com a possibilidade do poder público apropriar-se de parte das rendas que gera através de sua intervenção e disciplinarização da reprodução do espaço urbano materializado na cidade. Arantes (2014) afirma, inclusive, que a propriedade privada não foi mesmo questionada e combatida; ao contrário, deveria ser regulada e distribuída a todos, ditando o modelo de acesso à cidade.

Desde a década de 1970, as investigações nos Estudos Urbanos apontam dois aspectos centrais da regularização fundiária. De um lado, a crítica radical, segundo a qual, mesmo entre parte dos movimentos sociais urbanos e de intelectuais orgânicos, o acesso à moradia tendia a se reduzir à ampliação do acesso à propriedade privada, como forma de combater ou normatizar o caos da cidade ilegal, informal, subnormal e partida. De outro, a consolidação de uma “fórmula brasileira” de operação dos processos de regularização fundiária, isto é, a articulação entre a titulação de áreas, lotes e construções e a implementação de medidas urbanísticas, socioambientais e jurídicas (Souza, 2002; Fernandes, 2022).

Parte-se aqui, entretanto, da tese de que estamos diante de um esboroamento, tanto da já rebaixada virtuosidade da obtenção da moradia como propriedade privada quanto da própria “fórmula brasileira”, em direção à centralidade de processos massivos de titulação individual, ancorados nas ideias do economista liberal peruano Hernando de Soto, que se tornam basilares para o desenho e a implementação das políticas públicas de regularização fundiária nas décadas de 2010 e, sobretudo, de 2020.

O Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), lançado, no dia 25 de agosto de 2020, por meio da Medida Provisória n.996, em substituição ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), se consolidou como um signo desse desmanche. O PCVA tornou possível regularizar e titular a propriedade em lugares sem condições de habitabilidade e sem a infraestrutura urbana que o Estado deveria fornecer (Guerreiro; Rolnik, 2020; Balbim, 2022; Milano; Prieto, 2025). Em linhas gerais, bastaria apenas a anuência do município e a disposição dos próprios moradores de arcar com as despesas da regularização, inclusive da terra e dos projetos urbanísticos, quando vários instrumentos constitucionais garantiriam a terra sem estes custos.

A ênfase dos debates recaiu sobre aspectos pragmáticos de operacionalização da norma (Bezerra *et al.*, 2020), seus meandros administrativos e hipóteses de modulação dos conceitos utilizados (Moretti; Milano, 2024). A reflexão crítica sobre a estratégia de titulação massiva, que recupera as propostas lançadas por De Soto (1986; 2001), segue como lacuna a ser mais bem explorada empiricamente. O mesmo ocorre com a criação de condições legais para a proliferação de modelos de negócios pautados no empresariamento e privatização da regularização fundiária.

O PMCMV foi retomado pelo Governo Federal no dia 14 de fevereiro de 2023, e aprovado pelo Congresso Nacional em 13 de junho do mesmo ano. Com os recentes contornos da lei adotada abre-se a possibilidade dos projetos e das obras de infraestrutura essencial para a regularização fundiária, incluindo vias de acesso, asfaltamento, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, serem financiados e financeirizados pelo setor privado, e o valor gasto com esses projetos e obras pode ser cobrado integralmente das famílias.

O que antes era um dever constitucional do Poder Público para com essas comunidades, agora pode ser operado por empresas e fundos de financiamento privado com a alienação fiduciária quando não realizado pagamento (Guerreiro; Rolnik, 2020; Prieto; Milano, 2025). Finalmente, a Lei n.15.081, de 30 de dezembro de 2024, sancionada pelo presidente Lula, altera o PMCMV, evidenciando que o Programa mudou substancialmente. A nova legislação amplia o escopo da política urbana, incluindo ações de regularização fundiária. A partir de agora, o PMCMV abrange não apenas a produção e aquisição de novas moradias, mas também a reforma de imóveis e a regularização de assentamentos urbanos. Todavia, até o momento são escassas as análises sobre esse novo modelo de regularização fundiária, excetuando reflexões como de Milano, Petrella e Pulhez (2021), Prieto e Verdi (2023), Guimarães e Tierno (2024) e Prieto e Milano (2025).

Tais mudanças na legislação permitiram o escalonamento de antigas e o surgimento de novas empresas privadas de mediação de conflitos fundiários que oferecem seus serviços (com projetos e *staff* multidisciplinar) para os moradores das áreas que elas mesmas selecionam. As empresas atuam na prospecção de territórios na iminência de remoção, na avaliação de riscos de calote e na implementação de um novo modelo de negócios em que as próprias famílias arcam com o pagamento pela terra, produção de projetos e pela provisão urbanística e de infraestrutura.

Ou seja, a partir do PCVA se opera uma drenagem de fundo público para empresas de regularização fundiária realizarem a gestão de conflitos urbanos em substituição, sempre relativa, ao Estado e uma captura de dinheiro dos pobres urbanos para a compra da mediação jurídica. As empresas auxiliam no estabelecimento do preço pela terra junto ao proprietário e, no acordo judicial, projetam e aprovam o loteamento (sem implantarem infraestrutura) e, especialmente, intermedeiam os pagamentos, com seus “custos operacionais”, que se realizam como lucro empresarial.

A crise fundiária e a ausência de titulação imobiliária, alguns dos fundamentos da crise urbana, tem potencial para se transformar em nicho de mercado. De acordo com o IBGE, 45,2 milhões de pessoas residiam em 14,2 milhões de domicílios, com pelo menos uma de cinco inadequações, quais sejam: ausência de banheiro de uso exclusivo, paredes externas com materiais não duráveis, adensamento excessivo de moradores, ônus excessivo com aluguel e ausência de documento de propriedade.

O Ministério do Desenvolvimento Regional foi além e verificou que há 30 milhões de domicílios urbanos que não têm escritura, nenhuma forma de registro ou cujo registro ainda não foi atualizado de acordo com sua situação concreta, seja em relação à área, seja em relação aos proprietários. Somente na cidade de São Paulo, a prefeitura estima, ao menos, 750 mil habitações sem documentação, o que a coloca como um alto potencial de negócio, na cidade economicamente mais rica do Hemisfério Sul.

Regularizar e titular se tornaram imperativos de uma política espacial que promete que, com a escritura nas mãos, os moradores terão maior acesso a crédito, melhoramento habitacional e erradicação da pobreza. Enquanto isso, uma multidão de pessoas espera os títulos em uma vida sujeita a toda sorte de reprodução de precariedade e privação do urbano. A promessa de agilidade, flexibilização e velocidade da propriedade privada mediada pelo discurso de eficiência empresarial é a contraface da moeda da espera. Nas periferias urbanas, a espera é uma relação central de poder e fazer esperar os pobres, seja por meio de contratos, processos jurídicos ou ameaças de remoção, é uma maneira de governar a vida cotidiana nos lugares em processo de regularização fundiária. Ser colocado em espera implica ter o próprio tempo subordinado aos ritmos estatais e empresariais de decisão.

Esta pesquisa acompanha etnograficamente as primeiras entregas de títulos de propriedade de uma empresa social especializada em mediação de conflitos fundiários na periferia da metrópole de São Paulo, eviden-

ciando a regularização fundiária privada como uma política da espera, que se efetiva na espera como governo, como pacificação e como punição.

A espera como governo

O dia mais frio do ano de 2024 na metrópole de São Paulo foi um domingo de julho. A garoa fina e as nuvens baixas, de um cinza denso e metálico, embaralhavam a alvorada e faziam desaparecer no nevoeiro o horizonte de lajes e paredes de concreto nu. No Jardim Samir¹, loteamento periférico forjado na luta por moradia na periferia paulistana, um pequeno terreno descampado, que há décadas carrega a promessa nunca cumprida de virar praça, amanheceu tomado por tendas improvisadas, pilhas de cadeiras de plástico e caixas de som. Funcionários da *empresa social*² contratada para a regularização fundiária privada do lugar, junto a terceirizados a serviço da prefeitura da cidade, preparavam o cerimonial para a entrega dos cinquenta primeiros títulos de propriedade da *quebrada*.

Em frente ao palanque reservado às *autoridades*, os auxiliares tentavam, sem grande habilidade ou sucesso, montar uma cobertura fina de lona. O vento lateral e a chuva miúda logo deixariam claro que aquele abrigo seria insuficiente para os moradores que receberiam os títulos, ou para os filhos, netos, vizinhos e curiosos que os acompanhavam. Apesar disso, Dona Zefinha chegou cedo. Sentou-se, sem pestanejar, na cadeira ainda molhada. “Com político e com essa empresa a gente tem que ter paciência e confiar em Deus, meu filho.” E emendou, com o sotaque pernambucano presente mesmo depois de cinquenta anos em São Paulo:

Eu esperei muito. Fui uma das primeiras moradoras da vila. Tudo isso aqui era barro puro, a vida era um sofrimento danado. Eu cheguei a deixar de comer, mas não deixei de pagar nenhuma só parcela do carnê em dez anos. Só Jesus sabe o que se passa dentro da nossa casa e

1 Para garantir o anonimato, os pactos etnográficos estabelecidos e a privacidade dos interlocutores, os nomes de pessoas, lugares, empresas e organizações sociais utilizados neste capítulo são fictícios.

2 Este capítulo utiliza, em itálico, a linguagem nativa tanto das organizações e empresas de negócio de impacto social quanto da vida cotidiana nas periferias de São Paulo, a fim de preservar os termos tal como me foram apresentados nos trabalhos de campo, são registrados em relatórios institucionais e/ou reportagens da imprensa. A etnografia que fundamenta esta pesquisa vem sendo realizada na periferia da metrópole de São Paulo desde 2017. O trabalho de campo específico que sustenta este capítulo teve início em 2022, no Jardim Samir, e se realiza até o momento presente da escrita deste texto.

no nosso coração. Agora eu só arredo meu pé daqui hoje com a minha escritura na mão.

Depois de um tempo de silêncio, Dona Zefinha lançou um sorriso alto fechando o botão do casaco de tricô vermelho desbotado que cobria a camiseta branca com a inscrição *Cristo é a resposta*: “Agora, vamos aguardar os *doutores*, as *autoridades* e os *puxa-sacos*”.

Lefebvre (2002) argumenta que a espera é um aspecto central da vida cotidiana moderna. Em certa medida, Dona Zefinha carregava nos argumentos uma prática socioespacial forjada na espera, uma forma cotidiana experimentada de resistência, mas sobretudo de cautela, em tempos de promessas adiadas e uma vida endividada, ou seja, uma forma específica de agir sob condições de adversidade. Para Lefebvre (2002) a espera é um nível da temporalidade própria da vida cotidiana sob o capitalismo, marcada pela repetição e pela suspensão da realização e do devir que produz uma cotidianidade. Em chave lefebvrea, estamos diante de um tempo que se estende sem se cumprir, no qual a repetição não conduz à resolução e o impossível se mantém como promessa. A espera emerge como forma vivida de uma temporalidade alienada em um intervalo prolongado entre o que se anuncia e o que nunca chega, inscrito na própria programação do cotidiano.

Em outras palavras, o presente pesa como um fardo numa espera que parece infinita na escala da vida (Stepputat, 1999), um tempo vazio e interminável, mesmo assim, e isto é decisivo, produtivo para o capital (Jeffrey, 2010).

À medida que o acesso à propriedade nas periferias urbanas é continuamente adiado, ainda que as famílias já detenham a posse de fato, os moradores passam a recorrer a diferentes formas de crédito para sustentar as assim chamadas provisões habitacionais, ou seja construir um cômodo, bater uma laje, colocar azulejos, arrumar o banheiro ou rebocar paredes. As famílias recorrem a bancos, a agiotas e a empresas privadas especializadas em melhorias nas condições de habitação de populações de baixa renda, por meio da venda de kits, tais como banheiro, revestimento, ventilação e antiumidade (Santoro; Chiavone, 2020).

Os pobres urbanos recorrem, também, ao financiamento do desenvolvimento das infraestruturas da própria *quebrada* via *vaquinhas*, empréstimos, mutirões, rifas e bingos, ao pagamento de intermediários, como advogados, despachantes, empresas de regularização fundiária, lideranças comunitárias ou mesmo grileiros e empreendedores criminais que operam

como mediadores da permanência nos lugares ou, ainda, à reprodução da vida cotidiana, por meio do pagamento de contas, boletos e outras dívidas. O dinheiro se consolida como a linguagem central para mediação de conflitos e urgências da vida cotidiana girando em torno de uma propriedade, que em sua incompletude, vira esteio de dívidas e esperas.

A espera de Dona Zefinha e de dezenas de outras famílias, naquela manhã de inverno paulista, ia além do papel timbrado oficial ou do registro imobiliário na pastinha com os símbolos da prefeitura e da Nova Vida, que garantiria, finalmente, o CEP e a possibilidade de transmissão da moradia para filhos e netos. Naquela manhã de julho de 2024 estava a concretização de mais de trinta anos de ocupações, reivindicações, ameaças violentas de remoção e negociações tensas com o aparelho de Estado, com os proprietários, com os *vereadores do bairro*, com grileiros, com o mundo do crime e com a empresa social de regularização privada.

Desde 2011, quando foi homologado o acordo judicial entre os moradores e os antigos proprietários da gleba pela empresa de mediação de conflitos fundiários que denominamos aqui como Nova Vida, a possibilidade de permanecer na *quebrada* e a regularização fundiária pareciam, enfim, viáveis. A confiança na arbitragem privada foi convertida em dívida com pagamentos parcelados que, à época, representavam o equivalente a quatro salários-mínimos iniciais, e mais meio salário-mínimo mensal. Ao longo de mais de uma década, pagou-se pela terra, pelos projetos urbanísticos, pelas próprias infraestruturas necessárias para o processo de regularização e pelas áreas coletivas. A escritura simbolizava o acesso formal à terra e a promessa de uma cidadania legalizada com a passagem aguardada, há décadas, de *invasor* a *proprietário* (Holston, 2013; Milano, 2017).

Conforme argumenta Auyero (2012), a espera pode ser entendida como uma forma de dominação política. Ela não é um ato arbitrário e destituído de sentido, mas uma tecnologia de poder exercida sobre os pobres na vida cotidiana. Esperar é uma estratégia incorporada à cotidianidade do Estado e das instituições que medeiam o acesso aos direitos e à própria cidade. A espera, especialmente nas periferias, opera como um modo de regulação, e faz parte de um aparato de controle que distribui recursos e punições em ritmos desiguais. A espera, na medida em que estende o tempo em que se faz aguardar por algo, produz e desfaz expectativas, desgasta resistências, classifica os moradores, possibilita toda sorte de clientelismo e transforma a paciência em uma moeda política de negociação. Nos termos de Auyero (2011, p.23):

Ser um beneficiário real ou potencial de políticas sociais é estar subordinado à vontade de outros. Essa subordinação é criada e recriada por meio de inúmeros atos de espera (o inverso também é verdadeiro; a dominação é continuamente produzida ao fazer os outros esperar). Nesses encontros recorrentes [...], os pobres aprendem que, apesar dos atrasos intermináveis e das mudanças aleatórias, devem cumprir as exigências dos agentes e de suas máquinas.

Compreendemos, assim, que a espera prolongada, seletiva e sujeita à mediação de diferentes regimes normativos (redes estatais, criminais, religiosas e empresariais), figura uma forma de governo que regula a pobreza pelo que entrega ou nega, e também por quando e onde entrega e a quem faz esperar, ou seja uma política da espera. Nessa *quebrada* de São Paulo, esperar pela regularização fundiária mediada por uma empresa privada foi o que restou diante da presença violenta do Estado, que apareceu como aparato repressivo e violento, promessas não realizadas ou calhamaços de papeis (multas, ordens de despejo, cadastramentos, formulários e processos judiciais), do risco permanente da remoção forçada, do medo de que a casa e as infraestruturas fossem sumariamente destruídas, e do terror de terminar expulso com a família, os filhos e os parentes idosos ou doentes em situação de rua, sob o abrigo provisório de parentes, em quartos apertados de cortiços periféricos ou pagando aluguel em outra *vila* ainda mais longe das centralidades da metrópole.

Essa espera pela escritura foi mediada por uma empresa de regularização fundiária privada, a Nova Vida, que promete substituir o Estado, agilizar a burocracia (*desburocratizar* é uma espécie de mantra empresarial) ante a suposta falência do modelo público de acesso à cidade, e entregar a transformação do capital morto, a *invasão* de terrenos, em capital vivo, um título de propriedade para as famílias *resilientes*.

A empresa social fundada em 2001, em uma metrópole do centro-sul brasileiro, se fundamenta nas perspectivas políticas, sociais e econômicas do economista liberal peruano Hernando de Soto. Nessa leitura, os pobres estariam há anos sentados sobre pilhas bilionárias de “capital morto”. Essa economia dos pobres seria rica em ativos, ainda que sob a forma defeituosa do capital morto. O “mistério do capital” seria a forma como estes ativos, supostamente fora do mercado, poderiam ser transformados em capital líquido, desencadeando, assim, novas fronteiras de acumulação de capital (Roy, 2010; Davis, 2006).

A regularização fundiária teria impactos profundos no curto e no longo prazos, e a falta dela é considerada um inibidor fundamental do desenvolvimento dos países periféricos. Nos termos de Maurício, o diretor-presidente da Nova Vida, em entrevista para um *podcast*, precisaríamos “criar um modelo que dê segurança para o mercado, que dê retorno financeiro justo, mas que possa ser atrativo também para que possamos produzir muito mais espaço urbano para atender a essa população e diminuir a expansão da informalidade”.

Para De Soto (2001), assim como para a Nova Vida, o capital é transportável em títulos, ele habitaria o papel e circularia como título de propriedade. Portanto, sem regularização massiva, não haveria capital dentro de um sistema que interconecta toda a economia. Os pobres estariam à espera de legalidade, querendo pagar pela formalidade, mas estariam detidos sob ativos dormentes que poderiam ser transformados em capital líquido para a produção de um mercado robusto e com maior liquidez. A produção massiva de propriedade titulada produziria a libertação da circulação do capital e para isso seria necessário combater a burocracia do Estado.

Nos termos de De Soto (2001, p.39), “precisamos aprender agora como legalizar a propriedade dos pobres”. E receita: “a primeira coisa que vocês [no Brasil] precisam fazer é descobrir como mudar as leis para legalizar a propriedade dos pobres e torná-la transacionável, para que possa ser capitalizada”. A empresa social seguiu à risca esta encomenda. Seus donos foram um dos formuladores da Lei n.13.465 de 2017, a Lei de Regularização Fundiária, que possibilita juridicamente os processos mediados por empresas privadas como a própria Nova Vida.

O empreendedorismo social da Nova Vida usa a lógica de mercado para mitigar problemas sociais, tornando-os “soluções habitacionais” e, fundamentalmente, “negócios de impacto social”. A empresa associa essas ideias ao endividamento das famílias pelo título, ao que chamam de “microcrédito fundiário”, que produziria a geração de renda por meio da valorização realizada com a propriedade titulada e a suavização do pagamento dos empréstimos para a regularização fundiária, fazendo “tudo caber no bolso”.

A premissa das microfinanças, fundamentada nas práticas do banqueiro bengali Muhammad Yunus (2000), *o banqueiro dos pobres*, se consolida na perspectiva de que os pobres são intrinsecamente empreendedores, porém imobilizados em uma mina de dinheiro. Maurício, seguidor de De Soto e Yunus, declarou naquela manhã gelada de julho de 2024 na

favela regularizada: “O problema da miséria só será resolvido quando a solução resultar em um bom negócio para todos”. E prolongou, palestrando: “o mercado não tem que bater na informalidade, mas competir com a informalidade, tem que oferecer um produto que seja melhor que aquele oferecido pelo mercado informal”.

No caso da Nova Vida, a alma do negócio é prospectar territórios e encontrar aqueles em que os moradores estão à beira da remoção, *com a faca no pescoço*, como dizem no Jardim Samir.

Por duas vezes, a reintegração de posse pareceu iminente. Em janeiro e, depois, em outubro de 2010, os moradores estavam a ponto de desistir. Tratores, caminhões, oficiais de justiça e assistentes sociais materializavam a despossessão imediata. Foi então que, apresentada por políticos locais, a empresa social de regularização fundiária privada surgiu como solução para a pacificação. Zito, presidente da associação de moradores, ao tomar a palavra na cerimônia de entrega das certidões de matrícula, dedicou-a “primeiro ao criador, a Deus, agradeço esse dia de hoje”, e ressaltou o tempo dilatado da espera:

[...] na periferia tudo anda devagar. Eu digo sempre: tem que ser como uma formiguinha, devagar e sempre. Nós, prefeito, Dr. Maurício e juventude aqui presente, fomos ameaçados, fomos enganados por falsas promessas, mas, com os irmãos, companheiros e parceiros certos, o caminho se abriu. Mesmo com tantos vizinhos e amigos tendo morrido de tanto aguardar este tão sonhado papel. A luta não pode parar por aqui.

Maurício pediu um aparte durante a fala do líder comunitário e emendou:

Obrigado pelas palavras, Zito, e desculpe te interromper. A gente, da Nova Vida, busca ter um olhar atento para a fragilidade social, para as situações de vulnerabilidade, porque isso atravessa todas as áreas em que a gente atua. E, nesse sentido, é fundamental fazer com que todos participem do processo. A gente sempre reforça que não é um trabalho apenas para quem pode pagar, ou para quem consegue arcar com a parcela que a gente estabelece como piso. Essa estrutura existe justamente para que, depois, a gente consiga atender cada situação de vulnerabilidade e trazer as famílias para dentro do

processo. Isso faz parte do trabalho da Nova Vida. É um trabalho para todos.

No Jardim Samir foram anos de luta e também de uma espera institucionalizada, substanciada na homologação judicial do pagamento direto dos moradores pela casa via empresa social aos proprietários, bem como nos projetos urbanísticos e nas obras financiadas pela dívida dos próprios moradores. A espera se realiza como tempo administrado pelo Estado e pela empresa privada de regularização fundiária, que operam na fronteira entre cuidado e coerção, assistência e mercado, arranjos que atravessam práticas socioespaciais ilegais, ilícitas e informais (Telles, 2010; Purser, 2016; Lacerda, 2025).

Os moradores esperaram pelas redes estatais de água, luz, asfalto, calçamento, transporte, esgotamento, creche e posto de saúde e, sobretudo, esperaram para não serem removidos. Essa espera estatal foi ativada pela empresa social, por meio da mobilização de parcerias com ONG e assessorias técnicas, de emendas parlamentares e do próprio dinheiro dos moradores, de modo que *todos participem do processo de regularização*.

A espera do legal, distante no tempo e na expectativa de realização, produz também o intervalo para o fazer ilícito da cidade (Müller; Weegels, 2022), por meio das estratégias possíveis de reprodução da vida em um cotidiano desigual (Volocho, 2012). A espera se realiza sob o ritmo da dominação (Auyero, 2012) produtora de mercadorias e subjetividade política em um modo de governo da pobreza que opera pela postergação, pela incerteza e pela expectativa, capturando tempo de trabalho não-pago e renda dos pobres e abrindo possibilidades de negócios de produção do ambiente construído nas periferias urbanas.

A espera da regularização impõe, assim, a urgência da vida cotidiana: gatos, relações de vizinhança, solidariedade e *sevirologia* vão se amalgamando a soluções empresariais e criminais que surgem como saídas de emergência para a produção precária das infraestruturas.

A reprodução social contemporânea das periferias se realiza por uma intrincada malha de práticas sociais “gambiaras”, “virações” tecida pelo imperativo das formas monetizadas (Abílio, 2024; Canettieri, 2025). A ampliação da circulação de dinheiro, relevante nas margens urbanas, é a finalidade central do repertório variável de regimes de governo da pobreza, que recorta os pobres a partir da intensidade potencial do conflito que podem causar à ordem mercantil (Feltran, 2014).

A espera configura uma camada do endividamento produzindo círculos viciosos de dívida, em que as famílias periféricas lidam com um “triplo fardo da dívida”: dívida na economia informal local, na economia financeirizada, e com a regularização fundiária da casa (Kolling, 2022) e da produção do urbano, em um sentido ampliado. Como argumenta Verdi (2025), a família como grupo nuclear idealmente concebido não existe sem a casa, que é a materialização da sua existência.

A entrega dos títulos naquela manhã de julho de 2024 marca um ponto de chegada, mas também reforça o quanto o direito à moradia, no Brasil, se efetiva por meio de processos longos, cinzentos e mediados por empresas privadas. A regularização fundiária, no Jardim Samir, foi uma conquista parcelada e paga. Assim, a espera constitui-se num regime de governo da pobreza que, ao postergar o acesso à propriedade privada formal, produz as condições para a extração contínua de valor a partir da vida cotidiana.

A espera como pacificação

Com o avançar da manhã, a cobertura precária foi se revelando cada vez mais exígua para abrigar da chuvarada que se impôs a constelação de atores envolvidos na regularização: o diretor-presidente, os acionistas, os representantes do Conselho da empresa e também as assistentes sociais, o advogado, o arquiteto e a antropóloga, representando o *staff* interdisciplinar do negócio social, que se acotovelavam na tenda das *autoridades*. Com os representantes políticos vieram os cabos eleitorais e os assessores parlamentares, além de jornalistas, *influencers* e radialistas que cobriam o evento registrado em cada detalhe. As dezenas de celulares empunhados em *lives* abertas no Instagram com câmeras de celular se movimentavam entre as falas no palanque e os rostos dos moradores.

Do outro lado do terreno, a *biqueira* seguia seu funcionamento. Na esquina do terreno baldio, o concreto esburacado, que fazia as vezes de asfalto regular, hoje estava tomado de carros oficiais. Os *meninos do corre* assistiam a tudo, *posturados*. Os olhos se moviam entre a *população*, os políticos e os empresários. Eles fumavam, resmungavam um com o outro, tiravam um sarro dos *gravatas* e miravam o *proceder do sistema* abrigados da chuva debaixo do *beiral* de uma *adega*.

Os três jovens, de moletom e gorro, tomavam cuidado com o cano que vertia água de chuva da laje e filmavam com o celular a *sociedade* e mandavam fotos para o *gerente da biqueira*. Um deles, Biel, um pouco mais velho que os demais, empacotado com um *jaco do Timão*, acendeu

mais um cigarro, puxou devagar e se aproximou de mim: “Olha, que *fit*! Depois dos vídeos e das fotos, vão *meter o pé* rapidinho. Esses *pessoal* não trata a quebrada *de igual*, não, *professor*”. Conheço Biel há mais tempo que os outros. Ele adora filmes de tribunal e tem ojeriza aos *playboys* e aos *políticos*, especialmente quando essas imagens se combinam. Ele ajuda, sempre que pode, com dinheiro ou trabalho em mutirões organizados pela associação de moradores para tapar buracos da rua ou capinar o terreno baldio da futura praça. Ele tem respeito pelas lideranças locais, os *coroas* que lutaram pela quebrada. E só. Biel detesta os *vereadores do bairro*, os policiais que vêm junto e a Prefeitura considerada um *antro de corrupção* (três ex-chefes do Executivo municipal, diversos secretários e vereadores foram presos em investigações policiais nas últimas duas décadas).

Com o período de eleições municipais que se avizinhava, prefeito, secretários e vereadores tinham corrido para entregar obras inacabadas na região: uma rua asfaltada que ainda não circulava carros, uma iluminação pública que não tinha uma única lâmpada acesa e uma UBS inaugurada, mas fechada. O movimento era repetitivo, os *estrangeiros* chegavam, discursavam, filmavam, inauguravam, iam embora e nada funcionava direito. Mosquito de chinelo e abrigo com uma estampa de um enorme jacaré da marca Lacoste olhou para Biel e respondeu: “Mas ainda bem, né? Não vem *atravessar correria* aqui não”. Zangado com as mãos no bolso só disse uma expressão: “bando de *cuzão*”.

Biel, Mosquito e Zangado são *moleques do corre* e se viram entre o trabalho na *biqueira*, umas *fitas* esporádicas de roubo e receptação de carro e pequenos serviços de reparos e manutenção no Jardim Samir. Eles mantinham distância do cerimonial com os políticos em campanha, funcionários da empresa de regularização fundiária, moradores vestindo suas melhores ou únicas blusas de frio, repórteres, câmeras de filmagem e até um drone, mas não tiravam os olhos da monumentalidade do poder periférico que se encenava debaixo da chuva torrencial.

Do palanque, o prefeito discursava com emoção. Ele falava em “dignidade dos moradores”, “transformação do território”, “segurança jurídica” e “pacificação da comunidade”. Citava a Unidade Básica de Saúde (UBS) implantada perto da *vila* que estava “cheirando a tinta de tão nova” e que “logo logo seria usada por todos”, a nova iluminação de LED no Jardim Samir, a pavimentação com iniciativas de emendas parlamentares dos *nobres* vereadores do bairro e da prefeitura da cidade. Porém, seu tom mais exaltado era reservado à entrega do documento, aquele papel timbrado que agora dizia que as casas tinham um dono oficial, e “que ninguém mais tira isso *da gente*”. E completava que, após trinta anos de espera, o

loteamento deixava de ser “terra de ninguém” para ser “nossa”, “de toda a cidade”.

Enquanto os aplausos vinham, Biel soltou: “Agora que tá no papel, é *deles* também? Sei... *vacilação* dizer isso um bagulho desses para a *população*. Esse *zé povinho* aí, não para de *ramelar*. Depois ele quer entubar todas as *fitas* e os *perrecos* deles aqui em cima de nós”.

O clima era de vitória no Jardim Samir, mas todos ali sabiam que, nas semanas anteriores, a cidade estava novamente sob os holofotes da imprensa por outros motivos, muito menos ilibados que a pauta positiva da entrega de títulos de moradia. Uma investigação do Ministério Público revelara esquemas de corrupção em contratos de limpeza, empresas ligadas a alguns empreendedores criminais que lavavam dinheiro em licitações e contratos municipais. Metade da Câmara dos Vereadores parecia estar envolvida. Um dos vereadores mais votados da cidade estava preso, acusado de ser o elo entre o mundo do crime e os cofres públicos. O filho dele, reeleito com votação massiva meses depois, passou na cerimônia. Feltran (2025) argumenta que os empresários dos mercados legais e ilegais usam sua influência, fazem pressão, intermedeiam acordos com políticos que podem favorecê-los economicamente. Ou seja, fazem uso do expediente do *lobby*, a influência na tomada das decisões políticas.

Ainda assim, naquele domingo, o discurso era de conciliação.

Doutor Clóvis, advogado dos herdeiros da antiga gleba, pegou o microfone com as mãos trêmulas. Ao seu lado, seu filho Nelson, também advogado, só que da Nova Vida, corria para coordenar o som, ajeitar a filmagem e distribuir sorrisos. Tudo em família. O advogado contou sobre o passado do lugar, o antigo sítio, o tempo da *invasão* e os primeiros barracos. Lembrou-se da fala de Zefinha, a primeira moradora, de Zito e de Sonia, os líderes comunitários, e elogiou a disposição dos moradores “em fazer o acordo”.

— “Nunca quisemos tirar ninguém daqui. O que queríamos era a paz desse lugar” — disse, com a voz embargada enquanto gritos e aplausos ecoavam da parte das autoridades.

Com o microfone ainda nas mãos, olhos úmidos, aguardou alguns segundos até que os aplausos cessassem. “Eu estou muito feliz. Acho que é o momento mais especial da minha vida”. Doutor Clóvis tirou um lenço do bolso do terno escuro, enxugou os óculos e o rosto, e apontou para o recorte de jornal da cidade que registrava o momento do acordo em 2011. Ele mencionou o início difícil da negociação e da “pacificação social da área”, o tempo em que procuraram os *invasores* antes da liderança de

Zito, mas não foram recebidos. O advogado citou, com orgulho, o acordo firmado entre empresa, moradores e proprietários, e apontou novamente para a reportagem, já encharcada pela garoa: “Ali, na foto do jornal, estava o Deputado Estadual Zé das Ferragens, os líderes da comunidade, o então Secretário de Habitação da Prefeitura e os funcionários da empresa Nova Vida. Tudo começou ali na associação e naquele acordo”.

Fez uma pausa, olhou para um ponto do público, sorriu de novo.

Zito, a sua casa... ela ainda tem um pedaço do que era isso tudo aqui. Tudo era novo, improvisado, de madeira e de lona. O Zito era um mocinho, ainda tinha cabelos. Ele e a Sonia, vice-presidente da associação. Eu me lembro muito bem da dificuldade que vocês passaram. Esperar valeu a pena, trouxe paz depois de tanto sofrimento.

A plateia se dividia entre os que aplaudiam e os que apenas esperavam. Muitos daqueles moradores me contaram, meses antes daquela festa, das lembranças das primeiras casas improvisadas, da terra batida que virava poeira no calor e lama em dias de chuva, da polícia que aterrorizava a *vila*, da ausência de luz e água, e dos corpos nas ruas no tempo da matança nos anos 1990. E também sobre fome e as dívidas com agiotas e com bancos para pagar as parcelas da regularização. Muitos deles estavam ali, alguns batendo palmas, outros com braços cruzados. Doutor Clóvis respirou fundo e prosseguiu:

– “Eu sinto hoje como se eu também recebesse um título.”

Do lado de fora da lona, o frio cortava os corpos dos que esperavam. Capuz de moletom levantado e guarda-chuvas abertos eram onipresentes na plateia. O pão com salsicha, lanche que celebrava a regularização, esfriava nas bandejas.

A luta, concluiu Dr. Clóvis, continuava: “Ainda temos outras áreas a serem tituladas aqui na cidade. Vamos precisar da ajuda da Nova Vida para dar paz para a mãe e o pai de família em nosso município”. E, com um último gesto de gratidão ao prefeito e aos presentes, devolveu o microfone.

O mediador rapidamente retomou o comando do evento, anunciando a chegada de mais *autoridades*, enquanto juntava as palmas das duas mãos apontadas para o alto em um sinal de paz.

Ao afirmar emocionado que “também recebe um título”, Doutor Clóvis tenta encurtar a distância entre proprietários e ocupantes, produzindo um efeito de equivalência que pacificaria, ao menos no plano discursivo, as assimetrias históricas de poder, propriedade, dinheiro e legitimidade. Uma pacificação que não dissolve a violência do processo de urbanização, mas as reinscreve sob novas dinâmicas em dispositivos de controle e na gestão diferencial dos territórios, do tempo e das populações. Ser um paciente da regularização fundiária, um bom pobre pacificado que espera e, ao final, recebe a dádiva do título de propriedade como um presente generoso da concertação tutelar entre Estado e mercado, funciona.

Vale lembrar a argumentação de Pacheco de Oliveira (2016), de que a pacificação não reconhece o outro como sujeito político; ela opera, antes, na chave da gestão de populações. Ao nomear determinados territórios como violentos ou desordenados, a tática da pacificação institui as condições que autorizam sua própria intervenção. Assim, faz-se necessário que os tutores imponham aos tutelados uma moralidade, de modo que possam resistir ao mal, ao crime ou ao demônio. Pacificação e civilização são faces distintas de um mesmo processo, que têm como finalidade a perda de autonomia e a introdução de dependências (Pacheco de Oliveira, 2016).

Sob esse ponto de vista, a regularização fundiária como uma espera pacificada configura-se como uma forma de inclusão produtiva (Rocha; Carvalho, 2018), ao articular a incorporação econômica à produção de dependências e à regulação moral das populações periféricas. A pacificação mediada pela empresa social emergiria como chave para a superação da habitação informal e de outras formas de atividade econômica consideradas ilegais, frequentemente interpretadas como efeitos de uma regulação estatal excessiva e burocrática ou a suposta ausência de mercado nas favelas e periferias. Ao menos duas falas de políticos vão nessa direção de pacificação pela valorização imobiliária. O secretário de Habitação, Paulinho Quebrada, vibrou ao afirmar sobre a possibilidade dos ganhos com a regularização fundiária. Entusiasmado, vociferou:

Gente, esse sonho que era de vocês, hoje se torna realidade com esta parceria entre o público e a iniciativa privada. A casa passa a ser, de fato e de direito, de quem teve paciência, lutou e acreditou. E o melhor, meu povo, agora ela vale pelo menos 30% a mais. Se antes custava 200 mil, pode colocar 260 mil. É valor agregado com

esforço e com a história de vida de cada um dos moradores. E isso, ninguém mais tira de vocês.

Já um dos vereadores da cidade, Apóstolo Natanael, ressalta a pacificação pela parceria público-privada:

Deus sempre esteve no comando dessa comunidade. Muitas coisas podem demorar para acontecer, por conta da burocracia, mas não podemos nos deixar desanimar diante das dificuldades e da morosidade. Por isso, temos um time aqui na Prefeitura que lutou muito para que o dia de hoje fosse possível. E de mãos dadas com a Nova Vida. O sonho da casa própria, de ter nossa escritura em mãos, sem dúvidas, é um dos maiores sonhos de qualquer família brasileira. E hoje, graças a Deus, estamos aqui, realizando esse sonho para 50 famílias. Que o Senhor abençoe vocês, o prefeito de nossa amada cidade e o diretor da Nova Vida, Maurício.

A equipe de imprensa da prefeitura continuava a gravar cada fala oficial, e se aproximava, especialmente dos moradores que choravam ou oravam.

A tentativa de dissolução simbólica do conflito é o que Ferguson (1990) descreve como uma máquina antipolítica. Trocando em miúdos, um processo pelo qual a crise estrutural do capital, ou a própria reprodução das relações de produção, neste caso, a privação do urbano (Carlos, 2024a), a desigualdade fundiária e imobiliária, a violência como forma de política e a segregação socioespacial, são convertidas em problemas de ordem técnica, de boa vontade ou de sensibilidade individual.

Assim, não se trata de eliminar a pobreza, mas de um processo privatizado que reforça o poder burocrático do Estado e escalona os *negócios de impacto social*, ao mesmo tempo em que despolitiza suas condições de existência, insistindo no caráter supostamente “apolítico” de suas operações: Deus, esforço próprio, parceria público-privada, empresas parceiras.

Nesse contexto, a morosidade da produção da habitação e das infraestruturas para os pobres se dissocia, no plano discursivo, das relações sociais de poder e de classe, e passa a figurar como um destino nublado.

do, tal como o dia no Jardim Samir, sem responsáveis, sem conflito e sem política.

A busca pela pacificação aparece, então, como produto da persistência, de agir como “formiguinhas” e da “espera paciente”, e não como resultado de lutas pelo espaço, por justiça social ou de disputas políticas pela redistribuição da terra e dos direitos.

Auyero (2011) argumenta que a chave da política clientelista não se limita à solução de problemas concretos. O “estilo de dar” que mediadores e padrões mobilizam importa, pois se apresenta como “apenas um de nós, que sabe do que estamos falando” (Merton, 1949, p.75) e precisando. Essa dimensão é central para o funcionamento e a persistência da patronagem e da tutela. O Estado nos processos de regularização fundiária privada se fundamenta, de maneira cabal, na dialética entre presença e ausência.

A regularização surge como uma dádiva, um gesto de reconciliação entre os *legítimos proprietários* e os *invasores pacificados*. O conflito fundiário e imobiliário é narrado como um mal-entendido superado. Há uma ênfase na trajetória moral dos envolvidos, nas relações interpessoais e no valor da memória afetiva, elementos que configuram o que podemos chamar de uma pacificação produtiva do território. Essa pacificação está articulada diretamente à forma racional e abstrata de um sistema de titulação por registro, tão aclamado por De Soto e seus asseclas, para os quais as leis modernas de propriedade constituem-se em condição *sine qua non* da vida civilizada e do progresso (Bhandar, 2018).

A conciliação é operada pela formalização da propriedade, lida como um processo representacional (De Soto, 2001), por meio do qual as casas dos pobres poderiam se converter em ativos e ser utilizadas como garantia para o crédito. Roy (2010) relembra que, na política de titulação tramada sob a lógica de mercado de inspiração desotiana, tais qualidades não residem na terra em si, mas no título de propriedade. Sem a titulação, não haveria representação formal da propriedade que permita a inserção no mercado.

Para o bom funcionamento desse sistema, a melhoria dos direitos de propriedade existentes surge como o ingrediente-chave que faltaria. A propriedade como relação social em suas tramas de reserva de valor e reserva patrimonial se desmancha no fetichismo da titulação.

Em suma, a entrega de títulos transpassa o papel em si e vai tomando a forma de uma celebração de paz e de reconciliação com o passado da ocupação. O ato eleitoral, não se limita à busca pela fidelização clientelista de votos, e se configura como uma cena pública de reconstituição da

memória coletiva, da máquina (anti)política em ato e na programação do cotidiano, na qual se naturaliza a privatização da regularização fundiária.

Para fora do palco, no chão da *quebrada*, o título era celebrado, mas também despertava desconfiança. Biel sabia que aquele documento, agora nas mãos de parte ainda pequena da comunidade, podia, porém, marcar o início de outro processo: mais contas e impostos, mais despejos disfarçados, mais dívida, mais valorização. Mais mercado.

— “Eles pensam que *nós não pensa*. Esse papel é só a primeira parte. Agora vem uns malucos querendo comprar as casas das pessoas. Quem vai aguentar? Quem vai resistir? Se *vacilar*, até o patrão vende a *lojinha* daqui” — me disse, antes de atender uma ligação e meter o pé para resolver uma *fita*.

A fala do advogado dos proprietários, marcada pela emoção, pela rememoração e pelo reconhecimento público da luta dos moradores, somada às intervenções do secretário e do vereador, que exaltavam a valorização imobiliária e a parceria público-privada, compõe uma estratégia discursiva de reconfiguração do conflito, agora transfigurado em comunhão de interesses e histórias pacificadas. Mas Biel sabe que não há paz com a possibilidade de valorização imobiliária. Afinal, esperar vale a pena para quem?

A espera como punição

Quando o diretor-presidente da empresa Nova Vida recebeu a palavra, o silêncio atento da multidão, depois das palmas introdutórias, contrastava com o rangido do microfone mal regulado. Um dos efeitos da tempestade, que já havia estourado uma caixa de som minutos antes. Maurício não queria ficar debaixo da lona e caminhava perto dos moradores coberto por um casaco da marca *The North Face*, impermeável. Branco, próximo dos 60 anos, com forte sotaque do sul do Brasil e óculos discretos da italiana Prada, ele evitava as poças d’água acumuladas, mas não os abraços molhados com as *autoridades* e seu *staff*. O microfone chiou, e Maurício iniciou seu discurso agradecendo a presença dos representantes do Legislativo municipal e estadual, da prefeitura e da associação de moradores com elogios à equipe da empresa social.

Ele chamava os técnicos da Nova Vida pelo nome: Sonia (a líder comunitária e assistente social da empresa), Judith (a filha de Sonia e auxiliar dos serviços de cadastramento e acompanhamento das famílias regularizadas) e Nelson (o advogado da empresa e filho do advogado dos

proprietários do território), e dava ênfase ao que ele nomeava como “a vitória” daquele momento.

– “Só quem trabalha com isso sabe como é difícil chegar até aqui. É a primeira área regularizada pela Nova Vida em São Paulo, aqui no Jardim Samir”, dizia, como quem compartilha uma angústia legítima e a dor da espera dos moradores.

A situação era marcada por uma *performance* experimentada de empatia. O presidente falava em “boa vontade” “amor ao próximo” e sobre a “sensibilidade dos proprietários” no momento do acordo judicial que garantiu o fim do processo de reintegração de posse da comunidade. Maurício apresentava sua empresa como uma mediadora judicial e uma instância moral, normativa e pacificadora na produção de propriedade privada. Ele afirmou de partida se dirigindo ao presidente da associação de moradores:

A gente precisa alcançar todos e conseguir titular todas as famílias, porque sabe da importância que o título de propriedade tem. Nós atuamos, Zito, em áreas que muitas vezes estão em vias de reintegração de posse, você sabe melhor do que ninguém. Em alguns casos, quando entramos, a desocupação já está marcada. E, ainda assim, fazemos um esforço enorme, porque nem todos os proprietários têm essa mesma visão, essa sensibilidade e boa vontade que o Doutor Clóvis, aqui representando os proprietários, também teve. Então, nosso trabalho é também esse: buscar convencer, fazer com que o proprietário enxergue a posição do ocupante. E vice-versa. Porque, infelizmente, as pessoas ainda precisam ocupar terras neste país e esperam por resposta.

Maurício narrou as dificuldades burocráticas do processo de regularização, a persistência exigida dos moradores e a “vocação” de sua empresa para “dissolver conflitos” em nome da “pacificação das áreas”. Sua fala ecoava uma entrevista para um jornal de circulação regional em que dizia:

Nós encontramos uma maneira de fazer essa composição de forma amigável, amarrando por meio de acordos judiciais e fazendo a mediação entre o proprietário e os ocupantes. O proprietário prefere nos dar um porcentual do terreno a perder o valor total da área com invasão. E a população quer pagar, porque tem moradia consolidada e busca segurança.

No Jardim Samir, o aguaceiro agora se combinava com o vento gelado, Maurício emendou: “Eu sei, por anos de experiência, que ninguém ocupa terra porque quer”, afirmou, olhando para a Sonia ao seu lado, para logo depois, falar da necessidade dos moradores “também fazerem sua parte”, “contribuírem dentro de sua capacidade para a regularização” e ter “amor ao próximo”. A plateia ouvia parcialmente devido ao barulho da chuva sem trégua. A maioria dos moradores já estavam encharcados e com os pés sujos do barro do terreno que virava lama. Maurício destrinchou seu argumento:

Então, é preciso muita boa vontade para reverter o processo da ocupação, que é justamente o que a regularização fundiária busca promover. E, para isso, é necessário compor o conflito fundiário. Existe uma palavra-chave na vida da gente, em todos os momentos, que é o amor ao próximo. Por quê? Porque, quando a gente tem amor, a gente se sensibiliza com a situação do outro e passa a pensar: como é que eu posso atender ao meu interesse de forma que o interesse do outro também seja contemplado? É isso que a gente busca sensibilizar tanto os proprietários quanto os ocupantes. Porque há uma mágoa na ocupação. Muitas vezes, a pessoa comprou, herdou ou recebeu aquela terra e sonhava em fazer algo ali e, de repente, ela vê essa terra sendo ocupada. Então, é preciso todo um processo de reversão de entendimento, de amor, de compreensão, para que o proprietário venha à mesa negociar. E, ao mesmo tempo, é importante que os moradores também percebam que é necessário dar uma contrapartida. Houve uma perda, e ela precisa ser recomposta de alguma forma.

Na ponta esquerda da tenda, Dona Zefinha ajeitou, com as mãos negras e enrugadas dos seus 65 anos completos, as mangas do tricô e murmurou para a vizinha ao lado: “Amor ao próximo é bonito de falar, mas aqui foi boleto atrás de boleto, né, não? Todo mês. Amor não segura carnê atrasado”. Ao seu lado, o neto de Zefinha tentava gravar um vídeo com o celular para o TikTok, orgulhoso da avó. Kauã, 12 anos, me disse que seu maior sonho quando crescer é ser *influencer*. Ela se virou para mim e disse: “Capacidade de pagar, Doutor Maurício, a gente se vira, né?! Mas se não dá conta, já sabe quem fica sem casa”.

Para Zefinha, o título que receberiam dali a pouco era uma reparação simbólica, embora parcial, por uma longa e esperada história de

segregação socioespacial. E para muitos dos que estavam ali, o título não era um “presente pela paciência dos moradores”, como afirmou Maurício. Era o mínimo, depois de anos de pagamento, em especial porque o temor da reintegração de posse pelo Estado se converteu em medo de despejo pela empresa social.

A fala longa e entrecortada do diretor-presidente era marcada por uma retórica que mesclava pragmatismo, religiosidade e emoção. O momento em que exprimiu “ninguém deu de graça isso pra vocês” foi recebido por palmas esparsas entre o reconhecimento e o incômodo. Em sua lógica, a regularização fundiária era apresentada como conquista individual, fruto do esforço da comunidade, perseverança das lideranças e diligência da parceria estratégica entre Estado e empresas. Em reportagem para um jornal de ampla circulação nacional, quando Maurício foi finalista de um prêmio de empreendedorismo social, ele disse: “O conflito entre a vila e o proprietário cria uma atmosfera desfavorável. Quando o dissolvemos, ela se harmoniza energeticamente. O ser humano, equilibrado, prospera”.

A Nova Vida se fundamenta na conversão das economias da pobreza em fronteiras de acumulação de capital (Roy, 2010), situada em uma compreensão particular do capital. O capital não seria uma relação social de produção, mas um “processo representacional” que circula como título, um capitalismo da pobreza, e também uma questão de “equilíbrio energético” na periferia. A política pública se apresenta sob a forma de mercado e da caridade, reiterando a desigualdade sob a aparência de justiça.

Dona Zefinha agora mexia no celular na primeira fileira e se desinteressou pelo discurso moroso. Ela estava preocupada, após uma sucessão ininterrupta de falas de *autoridades* e dos doutores, com o almoço de comemoração que faria em casa e mandava figurinhas pelo WhatsApp com inscrições bíblicas. Esperava agora, de fato, pelo papel.

A longa espera pelo título de propriedade tinha um novo capítulo, com a espera ritual pelas falas e pelas interrupções para filmagens e entrevistas das autoridades e dos moradores. A espera pelo papel mimetizava a dominação cotidiana do processo inteiro, que disciplina, (des)mobiliza e estrutura o tempo das vidas dos pobres. A espera ressurgia naquela cerimônia como um tempo amorfo, repetitivo e um modo de operação de tempo vazio, espesso, que pesa.

Para Lefebvre (2002) a vida cotidiana é dialética. Ela é composta por repetições dos gestos do trabalho e do lazer, os movimentos mecânicos, horas, dias, semanas. A repetição é sua característica essencial. No entanto, essa repetição não produz realização, pois não se trata da repeti-

ção da festa ou da criação, mas do mesmo, do idêntico. Mas é justamente na vida cotidiana que pode se irromper a insurgência e se apontar o devir contra a reprodução das relações de produção.

É no interior desse tempo repetitivo que o impossível é anunciado, mas não se realiza, que a vida é vivida como um estado de possibilidades adiadas. A regularização fundiária é continuamente produzida e modulada por dispositivos institucionais que operam por meio do adiamento. A promessa de titulação mediada por arranjos público-privados se desdobra em uma sequência de etapas, exigências documentais, negociações e pagamentos que estendem indefinidamente o horizonte de resolução.

Ao nomear os moradores como “conquistadores da propriedade”, o diretor-presidente constrói uma narrativa de cidadania por mérito, em que o reconhecimento estatal é mediado por dispositivos de mercado, de ativação de capital e por um ideal de boa conduta. O “pobre esforçado” e “bom pagador”, não um “endividado contumaz” toma o lugar do “sujeito de direitos”. A ideia de que as pessoas “precisam ocupar terras” por “falta de acesso às moradias urbanizadas” é reconhecida por Maurício no discurso, mas apresentada como falha moral da sociedade, que se resolveria por meio da “boa vontade” dos “sensíveis” proprietários e do trabalho empresarial social “incansável”.

Essa mediação empresarial dos conflitos fundiários é central na atuação da Nova Vida, que se define como *empresa de resolução de conflitos*. Há um deslocamento da política da redistribuição para o campo da negociação moral, e com isso, se neutralizam, ao menos parcialmente, as forças coletivas que caracterizam as lutas pelo espaço. Uma das estratégias da Nova Vida é a contratação de líderes comunitários e membros da associação de moradores para o corpo técnico da empresa. A privatização dos processos de regularização fundiária incorpora a linguagem dos direitos, mas subordina sua implementação às lógicas de mercado e à capacidade de pagamento das famílias, o que, em última instância, reproduz desigualdades no acesso à terra e a segregação socioespacial.

Entre aplausos e muitas lágrimas, o momento da entrega dos títulos mobilizou abertura de cervejas e cidras *Sereser*, vídeos no celular e até uma oração em línguas estranhas. Sonia recebeu das mãos de Maurício o título e tomou o microfone. Sua narrativa era entrecortada pelas memórias da precariedade do começo da ocupação. Ela lembrou a ausência de asfalto, o saco plástico nos pés para não sujar os sapatos e os *presuntos* que encontrava nas ruas esburacadas. Sonia também lembrou a presença da solidariedade orgânica na favela: o encontro fraterno com Zito, as inúmer-

ras reuniões na associação, a busca infrutífera nos cartórios e na prefeitura pela documentação para a tentativa de pedido de usucapião e a força de Jesus Cristo na comunidade, o verdadeiro dono do Jardim Samir.

Era uma história da favela contada por uma mulher negra evangélica que viveu, sofreu, e agora trabalhava na empresa de regularização fundiária privada. Entre uma lembrança e outra, Sonia evocou:

Eu disse pra vocês: “Olha, vai chegar um tempo em que, se a gente quiser a regularização, a gente vai receber o nosso documento e vai fazer uma festa”. Infelizmente, as coisas não aconteceram do jeito que a gente queria. A gente pensava em fazer um churrasco, uma comemoração maior, mas a verba foi pouca, não deu. Então tem um pão com salsicha ali depois, para vocês comerem, e um guaraná. Mas eu quero, de verdade, agradecer a confiança de vocês. Porque vocês confiaram e aguardaram muito por isso. Logo depois, a Nova Vida me contratou para trabalhar. Eu fui muito criticada, sim. Muitas vezes, as pessoas, por não acreditarem, por não conhecerem a empresa, achavam que tinham sido enganadas e a gente foi enganado várias vezes, por vários motivos. Pagamos pra pessoas que não eram... Mas hoje a gente está aqui, recebendo o nosso documento. Eu mesma acabei de receber o meu. Já foi apresentado, mas eu faço questão de reapresentar mais uma vez o diretor e fundador da Nova Vida, o Doutor Maurício. Uma salva de palmas.

A assistente social da Nova Vida ecoava um passado não encerrado, a descrença de muitos moradores que, como ela, haviam sido enganados por falsas promessas de titulação no passado e por agiotas que ofereciam dinheiro aos moradores para que conseguissem pagar os carnês da empresa social.

A atuação de Sonia demonstra uma *administração afetiva da paciência*. Ao se posicionar simultaneamente como moradora e profissional da empresa de regularização fundiária, ela mobiliza sua própria trajetória precária para construir um vínculo de identificação com os presentes. A “espera ativa” narrada em sua fala (a busca nos cartórios, o engajamento com lideranças locais, a mediação entre moradores e empresa) é parte de uma cidadania subordinada, em que o reconhecimento institucional chega mediado por laços morais e afetivos, muitas vezes religiosos.

Nesse sentido, sua presença performa um papel-chave das novas tecnologias do clientelismo típico das formas de governo nas periferias urbanas sob o neoliberalismo: é a “entrega” da política como caridade, a legitimação da empresa como “sensível às vulnerabilidades”, e a tradução da regularização fundiária como uma graça alcançada. Sonia representa e interpela os moradores como sujeitos morais da espera, convertendo décadas de precariedade fundiária em um ciclo de gratidão empresarial e reconhecimento político que se reatualiza no ato da titulação.

Desmond (2016, p.5) argumenta que a moradia está “profundamente implicada na criação da pobreza”, bem como explica o modo qual essa pobreza se torna lucrativa, ao nível da vida cotidiana, para diversos negócios, incluindo proprietários, imobiliárias e agiotas, que se beneficiam, de maneiras distintas, da remoção e sua ameaça. Os pobres são submetidos a medidas cada vez mais disciplinares e paternalistas, destinadas a cultivar a *responsabilidade pessoal*. Além disso, os serviços, infraestruturas e a própria regularização fundiária são cada vez mais oferecidos em um contexto privatizado de entidades com fins lucrativos que se apresentam como empresas de negócios de impacto social.

Sob esse regime paternalista neoliberal de governança da pobreza, as linhas entre instituições de punição e de bem-estar tornaram-se turvas (Miller, 2014; Purser, 2016), e os pobres são forçados a navegar por uma gama confusa de programas e burocracias que fundem coerção e cuidado, vigilância e apoio.

Para Arantes (2020), a espera é uma forma central da punição contemporânea. Não se pune mais apenas pelo confinamento ou a privação direta, mas pela imposição de um tempo morto em uma suspensão prolongada e socialmente produzida que captura a vida sem necessariamente encerrá-la. Essa mutação temporal, própria do que Arantes (2020) identifica como uma “onda punitiva”, institui zonas de espera nas quais sujeitos permanecem presos a processos inconclusos, decisões adiadas e horizontes de expectativa rebaixados.

A punição se transmuta do corpo para o tempo, ou seja, faz-se esperar como forma de disciplinamento, modulando expectativas, corroendo possibilidades de ação e transformando a incerteza em condição permanente. A espera se articula à penalidade, ela é o continente da punição, uma forma de governo que prolonga indefinidamente o presente, enquanto captura o futuro como promessa sempre em suspensão. Segundo Arantes (2020, p. 18) “o trabalho sujo delegado tacitamente aos subalternos, uma vez encerrado, vira ‘incidente’, para o qual se procura então um ‘culpa-

do' entre os suspeitos de sempre". A espera pela propriedade privada se realiza como uma punição aos *invasores* fazendo lembrar aos pobres seu lugar criminal de origem e a necessidade constante de pagar moral e economicamente pela transgressão.

Dona Zefinha me chamou para tirar uma foto dela com o título para postar no *status* do WhatsApp. O neto comia um cachorro-quente gelado. Ele tinha acabado de levar um copo de guaraná para Biel, que já retornava o *corre* regular dos negócios da biqueira. Ela me olhou, deu uma bronca em Kauã e rindo me abraçou: "Peguei o papel, a minha matrícula, mas junto veio o *santinho* do prefeito e o fôlder da Nova Vida. Eles pensam que nos enganam. Eu vou me embora que meu feijão me espera. Essa, sim, é uma espera boa".

CAPÍTULO 11

NEOLIBERALISMO, VIOLÊNCIAS E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS: A DIMENSÃO DA “SOCIOEDUCAÇÃO”

Danilo Volochko

Este texto busca refletir sobre as relações entre o momento contemporâneo de acumulação do capitalismo e a reprodução de desigualdades socioespaciais urbanas, tendo como mediação a violência, sobretudo a violência de Estado e aquela ligada ao mundo do crime, e suas interações. O texto é parte de uma reflexão inicial em construção, cuja hipótese é a de que a dimensão da “socioeducação”, atrelada à realidade de adolescentes e jovens sobretudo negros em cumprimento de medidas socioeducativas, pode ser uma fonte de conhecimento da relação acima anunciada, em particular das periferias urbanas, assim como pode ser uma base para formas diferenciais de construção de possibilidades de futuro para esses sujeitos.

As múltiplas violências vividas cotidianamente nas metrópoles revelam-se, talvez, de modo mais escancarado, para adolescentes e jovens negros, cuja dimensão de classe deve ser amplamente matizada e compreendida sob uma proposta punitiva, que desliza das políticas sociais neoliberalizantes e que atingem com força as periferias urbanas. Há uma dimensão de urgência que se impõe ao cotidiano desigual de jovens e adolescentes internados e para suas famílias, uma dimensão de urgência que ativa negócios, empreendedorismos diversos, muitas vezes delegando a reprodução social desses grupos para ONG e organizações sociais que, ao lado do Estado, enquadram e constroem legitimidades de uma nova conformação da ação do Estado, no sentido ao mesmo tempo da criminalização e das possibilidades de mercantilização da pobreza.

A citação a seguir representa uma cena que se revelará trágica na trama da narrativa de Itamar Vieira Júnior – e que não se trata de uma situação rara em regiões periféricas Brasil afora e para certos grupos de jovens e adolescentes –: uma abordagem policial truculenta seguida da execução de um adolescente.

Você decide não olhar para o pé alvejado. Tem a consciência de que está sozinho e ferido, por isso decide se agarrar à esperança da revelação de seu documento de identidade. O documento tão bem guardado. Poderia esquecer o celular, os calçados, a camisa, mas não o documento de identidade. Sua mãe sempre dizia a você e

aos seus irmãos que podiam esquecer tudo, menos o documento com o registro geral, a filiação, a digital, para afirmar quem eram. Como eles não o pediram a você? Como você não havia dito que o portava? Agora, você tem fé que será libertado. Você precisa se fortalecer para os próximos atos desse embate, e se concentrar na dor do corpo pode drenar toda a sua disposição para escapar dali com vida. Os homens discutem a responsabilidade de cada procedimento da abordagem: [...]. Eles parecem preocupados com as consequências dos erros e sobre como justificariam a retirada de um adolescente da comunidade onde mora; as revelações sobre ilícitos haviam te tornado uma testemunha, e o tiro que atingiu seu pé direito era uma grave violação, implicando prováveis consequências para os três. (Vieira Jr., 2025)

Os dados sobre a violência em geral no Brasil, presentes no Atlas da Violência¹, os dados sobre a violência contra a criança e o adolescente no Brasil e no Paraná, presentes no Conselho Nacional de Justiça², bem como de outros documentos e relatórios institucionais³ podem começar a contextualizar a problemática a ser abordada, a sua magnitude, intensidade, percurso histórico e as suas características gerais.

De acordo como o Atlas da Violência Ipea 2024,

[e]m 2022, de cada cem jovens entre 15 e 29 anos que morreram no Brasil por qualquer causa, 34 foram vítimas de homicídio. Dos 46.409 homicídios registrados, 49,2% vitimaram jovens entre 15 e 29 anos. Foram 22.864 jovens que tiveram suas vidas ceifadas prematuramente, uma média de 62 jovens assassinados por dia no país. Considerando a série histórica dos últimos onze anos (2012-2022), foram 321.466 jovens vítimas da violência letal no Brasil.

Esses números evidenciam a gravidade da violência dirigida a adolescentes e jovens no país, sobretudo violência letal, demandando o aprofundamento de nossas análises. Quando verificamos a taxa de homicí-

1 Ipea – Atlas da Violência v.2.8 – Atlas da Violência, 2024.

2 Disponível em: Cadastro Nacional de Inspeção em Unidades e Programas Socioeducativos: Painel de Inspeções do Socioeducativo – Portal CNJ.

3 A exemplo da Coletânea Cadernos de Socioeducação da Secretaria da Justiça e da Cidadania, 2018, disponível em: <https://www.justica.pr.gov.br/Socioeducacao>

dios registrados de adolescentes (15 a 19 anos) por 100 mil habitantes por Unidade Federativa entre 2012 e 2022, o Paraná tinha a taxa de 32,6, ligeiramente abaixo da média nacional, que é de 34,1 homicídios de adolescentes para cada 100 mil habitantes. Por sua vez, a taxa paranaense é superior às taxas verificadas nos demais estados da região Sul: Santa Catarina apresentava a taxa de 9,7 e o Rio Grande do Sul, a taxa de 29,6 homicídios de jovens por 100 mil habitantes.

Se considerados os dados relativos ao Sistema do Conselho Nacional de Justiça – Cadastro Nacional de Inspeção em Unidades e Programas Socioeducativos (Cniups) – 4º bimestre (julho/agosto)/2025 –, constata-se um dado estarrecedor: 377 das 409⁴ (ou 92,17%) unidades inspecionadas em todo o país tinham fluxos ou procedimentos administrativos estabelecidos para apuração de tortura e violência institucional contra adolescentes. No caso do Paraná, o quadro é ainda mais grave, já que 26 das 27 (ou 96,29%) unidades inspecionadas tinham tais fluxos e procedimentos administrativos em andamento para constatar casos de tortura e violência.

Em relação ao perfil das pessoas que ingressavam no Sistema Socioeducativo no Estado do Paraná, segundo a publicação Cadernos de Socioeducação (2018, p.54):

[a]lgumas considerações podem ser feitas, após a exposição dos dados socioeconômicos do Sistema Socioeducativo do Estado do Paraná. Percebe-se que, atualmente, o perfil mais provável de ser institucionalizado é do(a) adolescente entre 16 e 17 anos; identificados(as) como negros(as); com renda familiar entre 1 e 2 salários-mínimos; com uma composição familiar de 4 a 6 pessoas; provavelmente residindo com a mãe; alfabetizado(a), porém não estudando; possivelmente não trabalhando, mas se estiver, provavelmente sem registro;

4 O total de unidades socioeducativas existente no Brasil é de 424. No Paraná, as unidades socioeducativas se dividem em Centros de Socioeducação (Cense) e Casas de Semiliberdade. Segundo o que é disponibilizado na página da Secretaria da Cidadania e Justiça do Paraná “competem à Seju a gestão das medidas socioeducativas de semiliberdade e internação. O regime de semiliberdade constitui medida restritiva de liberdade, aplicado nas Casas de Semiliberdade, o qual pode ser determinado desde o início ou como forma de transição para o meio aberto, visando o fortalecimento de vínculos e o contato com a rede de apoio presente no território, com a realização de atividades externas independentemente de autorização judicial. A internação constitui medida privativa de liberdade, aplicado nos Centros de Socioeducação, sujeita aos princípios que regem o atendimento socioeducativo, especialmente, os de brevidade, excepcionalidade e respeito à condição peculiar do adolescente como pessoa em desenvolvimento”.

geralmente enquadrados(as) pelas práticas de roubo ou por tráfico de drogas.

Ainda, em 2018, o Paraná contava com mil adolescentes cumprido algum tipo de medida socioeducativa, sendo 93,5% meninos e 6,5% meninas. Cerca de 33% desses adolescentes se concentravam em unidades socioeducativas instaladas em Curitiba e na Região Metropolitana de Curitiba⁵. Desse total, 67,60% cumpriam medida de internação; 20,10%, de internação provisória; 8,10%, de semiliberdade; e ainda 2,70% eram casos de apreensão inicial e 1,5% de internação por descumprimento de medida.

Esses dados nos ajudam com uma aproximação inicial em relação à problemática da violência contra adolescentes e jovens no Brasil e no Paraná, assim como podem nos auxiliar a entender algumas facetas e articulações entre as desigualdades socioespaciais, produzidas e reproduzidas no plano de uma sociedade neoliberal e as situações de violência que se dão seja pelo/no enquadramento institucional via Estado por meio do Sistema Socioeducativo, seja pelas relações tecidas nas periferias urbanas entre o denominado mundo do crime e aquela parcela da população.

Caberia uma reflexão e contextualização, ainda que iniciais, sobre alguns elementos que engendram a socioeducação. Segundo escreve Santos (2020, p.188), refletindo a partir de um artigo publicado em 2015,

[p]rocurando romper com uma lógica punitiva e de criminalização da pobreza, presente no Código de Menores (1927 e 1979), o pedagogo Antônio Carlos Gomes da Costa, que foi um dos redatores do ECA, apresentou o conceito de Socioeducação extraído do Poema Pedagógico, de Anton Makarenko, transformando as 'Medidas' prescritas aos 'menores infratores' em 'Medidas Socioeducativas' impostas a adolescentes em conflito com a lei. Tal mudança buscava ressaltar o caráter pedagógico das Medidas, compreendendo que o adolescente possui a condição peculiar de pessoa em desenvolvimento. (Bisinoto *et al.*, 2015, p.580-1)

5 Em 7 unidades: Cense Curitiba; Cense São José dos Pinhais; Cense São Francisco (Piraquara); Cense Joana Miguel Richa (Curitiba); Cense Fazenda Rio Grande; Semiliberdade Curitiba; Semiliberdade Joana Miguel Richa (Curitiba).

Segundo a mesma autora,

[a]s medidas socioeducativas (MSE) figuram no capítulo IV do ECA, parte do Título III – Da Prática de Ato Infracional e possuem um duplo caráter – (jurídico) sancionatório e (ético) pedagógico, onde ao passo que responsabiliza o adolescente pelo ato infracional praticado, procura oferecer condições para a construção de autonomia e acesso a direitos sociais por meio de políticas públicas. (Santos, 2020, p.188)

Ainda de acordo com a mesma autora, existem fortes tensionamentos entre uma concepção de educação social emancipatória e o sentido estrutural de uma sociedade capitalista, o que faz que, não obstante a Justiça Juvenil conter particularidades, ela guarda um paralelismo com os processos penais. Os aspectos pedagógicos e educativos acabam sucumbindo à centralidade do disciplinamento, do conformismo, de uma reinserção, reabilitação e de uma reeducação que se realiza sobretudo como inserção em (qualquer) atividade laborativa, deixando, inclusive, a inserção escolar em segundo plano (Santos, 2020).

A ressocialização, realizada enquanto qualificação profissional/profissionalização, seria um objetivo aparente que estaria ocultando, de acordo com Malaguti Batista (1998, *apud* Santos, 2020), os verdadeiros objetivos de manter sob controle uma parcela muito bem delimitada da população.

O Sistema Socioeducativo surge no bojo dos direitos sociais delineados desde a Constituição Federal, de 1988. Constituição Cidadã, a CF de 1988 busca tratar todos os brasileiros como sujeitos de direitos. Com esse mesmo intuito surge o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) (Lei n.8069/90) que, embora dedique apenas alguns artigos ao tema das medidas socioeducativas, se baseia na ideia de configuração de uma “rede de proteção integral” em torno, também, do adolescente e do jovem em conflito com a lei, em lugar de práticas meramente punitivistas. Entretanto, como destacam Diniz e Machado (2018, p.73), verifica-se no país uma “sempiterna passagem do direito tutelar à proteção integral” no que se refere ao direito da infância e da juventude. Esse adjetivo, “sempiterno”, é utilizado pelos autores para destacar as “idas e vindas” entre uma lógica e outra.

O que se observa, na verdade, é que há uma grande disputa – política, ideológica, social – da Socioeducação entre setores mais conservadores e punitivistas, e setores mais progressistas, que buscam acionar a mencio-

nada rede de proteção integral para conduzir o cumprimento das medidas socioeducativas. Os setores interessados em reconhecer esses adolescentes e jovens também como sujeitos de direitos constatarem que há diversos marcadores sociais, raciais, de classe e de gênero que se sobrepõem e que sinalizam determinadas pessoas como “selecionáveis” judicialmente.

Nesse sentido, o Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (instituído em 2012), integrado aos demais Sistemas disponíveis atualmente, busca atender esses sujeitos que já sofreram todo tipo de violação de direitos, possivelmente desde o nascimento, mas, como mostraremos, também reproduz muitas violências.

Nesse sentido, a realidade nas unidades de cumprimento de medidas socioeducativas, especialmente nas de meio fechado, expressa uma dimensão fundamental da reprodução de inúmeras violências. De fato, muitas outras violações de direitos ocorrem também nesses ambientes em que os adolescentes e jovens se encontram sob custódia do Estado. Do mesmo modo, é comum encontrar posturas muito diferentes e conflitantes entre a chamada equipe técnica (assistentes sociais, psicólogos, pedagogos e instrutores), alinhada com a perspectiva dos direitos sociais, e os agentes socioeducativos (que, muitas vezes, se percebem como “carcereiros” e buscam um enquadramento ideológico e de carreira em consonância com as forças policiais e militares).

Assim, tanto na escala social mais ampla quanto no espaço interno mesmo das unidades de Atendimento Socioeducativo, essa disputa é travada diariamente, com seus avanços e retrocessos “sempiternos” (Diniz; Machado, 2018, p.73). De qualquer modo, configuram uma faceta importante da violência estatista que se realiza, também, no plano da socioeducação.

Parece, contudo, haver uma miríade de “projetos sociais” que tem incidido sobre “jovens periféricos em conflito com a lei”, na chave de ONG e empreendedorismos que atuam pré e pós institucionalização (internações com restrição ou privação de liberdade), que supostamente atuam no enquadramento ou re-enquadramento desses jovens ao mercado de trabalho e à vida social etc.

Essa dimensão, a ser mais bem investigada, parece fundamental ao se colocar como um nó de articulação neoliberal com e entre sujeitos sociais que têm interesses na constituição de uma economia política do encarceramento e da “reinserção” desses adolescentes e jovens na condição de mão de obra barata e disponível aos propósitos da acumulação. Assim mesmo, não raras vezes, as perspectivas de “reinserção” social ou laboral

são brutalmente frustradas pela realidade criminal violenta que atinge tais sujeitos em seu “retorno” ao cotidiano desigual periférico, resultando em novas interações ou em assassinatos desses jovens e adolescentes.

Jovens periféricos e exceção: neoliberalismo, racismo, Estado Penal

É importante frisar que aqui se pensa a dimensão da socioeducação como uma das dimensões em que se constituem violências, no plano de uma violência de Estado, institucionalizada, dirigida a adolescentes e jovens no país e na metrópole de Curitiba. Não se desconhecem as disputas em torno da socioeducação, como mencionado anteriormente, mas entende-se que, em alguma medida, em seu conjunto, a socioeducação comporia também uma dimensão importante de um ajuste que consideramos necrodemográfico, organizado e executado nos termos de um Estado Penal, e que é dirigido à população juvenil. A esse processo se articularia, ainda, uma realidade socioespacial periférica cuja situação reproduz estruturalmente o neoliberalismo e o mundo do crime de diversas maneiras que precisam ser analisadas.

Para começar, pensa-se a conjuntura neoliberal como aquela liberação das economias para a competição dos mercados, com a redução no e do investimento estatal, as privatizações, e que caminha junto com o processo de globalização e mundialização. No livro *A nova razão do mundo*, escrito pelo filósofo Pierre Dardot e pelo sociólogo Christian Laval (Dardot; Laval, 2016), o neoliberalismo é visto como um sistema normativo global, ao mesmo tempo produtor de uma subjetividade neoliberal, tornando neoliberais não apenas governos e economias mas produzindo uma sociedade neoliberal, de natureza antidemocrática (o direito privado sem muito controle), um novo modo de governar as pessoas (lado biopolítico de controle dos corpos) e a riqueza produzida socialmente.

Wendy Brown (2019) também auxilia, no livro *Nas ruínas do neoliberalismo*, a ler o processo das últimas décadas a partir da ascensão do que ela chama de política antidemocrática, levantando temas como a moralidade neoliberal, o desmantelamento do público e do social e o ressentimento de alguns grupos sociais – sobretudo brancos empobrecidos – como elementos relevantes para decifrarmos o capitalismo e a política contemporâneos.

No Brasil, os escritos de Francisco de Oliveira permitem ler a complexidade e a intensidade do desenvolvimento da pauta neoliberal, num país cuja sociedade é historicamente muito concentradora, excludente, e

dependente: concentradora dos recursos e da riqueza produzidos, excluídos do processo político e dos direitos sociais e civis de grande parte da população e dependente dos capitais externos. Como aponta Cibele Rizek (2022, p.70):

O *Ornitorrinco*, a “Política numa era de indeterminação”, o *Estado e a Exceção* ou o *Estado de Exceção* e, posteriormente, *Hegemonia às avessas* [...] marcaram um conjunto de diagnósticos sobre o Brasil do século XXI – opaco, sombrio, desmanchando tanto os processos econômicos, sociais e políticos que marcavam a singularidade do subdesenvolvimento, como as perspectivas políticas inerentes a um fazer-se das classes, a um fazer-se classe dos dominados continuamente atingidos por erosões sucessivas que acometeriam as formas de sociabilidade política brasileira a partir dos anos 1990 – década neoliberal por excelência, marcada pelo que Francisco de Oliveira identificaria como transformismo, noção que emprestava de Gramsci, pelo Plano Real, pelo endurecimento contra as greves, por um conjunto de guinadas no interior mesmo da ação sindical – e das primeiras décadas do século XXI, sob a égide da Carta aos Brasileiros e das eleições presidenciais que conduziram Luiz Inácio Lula da Silva à presidência da República.

Então, existe toda uma leitura bastante potente sobre os descaminhos da implementação do capitalismo em sua agenda neoliberal no Brasil, que não se vai restituir aqui em forma de revisão de literatura. Será recortada tão somente a dimensão de um “totalitarismo neoliberal”, da violência e da produção constante de um “Estado de Exceção” destacado por Oliveira, assim como por outros autores, como Marilena Chauí (2019; 2020); Vladimir Safatle (2020a; 2020b); Cibele Rizek (2022); Giorgio Agamben (2002); e Anne Caroline de Almeida Santos (2020).

Nos dizeres de Rizek, a propósito do pensamento de Oliveira:

Desde sua leitura do totalitarismo neoliberal no final dos anos noventa, Francisco de Oliveira experimentava uma aproximação com os temas e olhares ancorados nos autores da Escola de Frankfurt. Neles parecem ancorar-se as ideias de rebaixamento, regressão, impossibilidade de superação, síntese permanentemente truncada e, de modo cada vez mais significativo, a ideia de exceção, não como fase ou momento, mas como condição per-

manente (p.76) A erosão, o desmanche, esperanças que não se sustentavam mais, selam enfim um diagnóstico: “é uma dominação que se faz pelo terror, diretamente, sem mediações. É uma dominação sem política. O capitalismo globalizado rejeita a submissão à política, que foi uma invenção especificamente ocidental para tratar as fortes assimetrias instauradas pelo poder econômico do capital. Ele a dispensa, pois a construção da política pelas classes dominadas revelou-se, afinal, uma enorme contradição com capacidade de barrar os processos de exploração de classe. (Oliveira *apud* Rizek, 2022, p.83)

O papel do Estado é criar e preservar um quadro institucional apropriado às práticas neoliberais. Ele deve estruturar as funções militares, de defesa, policiais e jurídicas necessárias para garantir os direitos de propriedade privada e para apoiar o funcionamento dos mercados. Se não há mercados, eles devem ser criados pelo Estado. A criação desse sistema neoliberal implicou obviamente muita destruição, de estruturas institucionais, sobre as relações estruturais da força de trabalho, relações sociais, políticas de bem-estar social, arranjos tecnológicos, modos de vida, pertencimento à terra etc.

É importante articular o surgimento do neoliberalismo no mundo e no Brasil e a transformação do papel do Estado nesse período, relacionando esse processo à radicalização política e à criação do consentimento a uma crescente instrumentalização da violência pelo Estado, voltada, sobretudo, a determinadas classes e categoriais sociais, como adolescentes e jovens negros periféricos.

De acordo com Nunes,

[...] a dimensão de violência de Estado se exemplifica com “a primeira experiência de neoliberalização”, o Chile de Pinochet, transformado em “laboratório” após o golpe de Estado de 1973, apoiado por empresas, serviço de inteligência e Secretaria de Estado dos EUA, com economistas ligados ao pensamento de Milton Friedman organizando a economia para “reverter nacionalizações, privatizar ativos públicos e liberar a exploração não re-

gulamentada de recursos naturais” (Harvey, 2008) [...] (Nunes, 2025, p.10)

O autor segue dizendo que, segundo Leda Paulani, no Brasil

[o]s preceitos neoliberais de abertura comercial irrestrita foram implementados na esteira da redemocratização sob um discurso de “não perder o bonde da história” e pelas promessas de estabilização da economia a partir da integração à mundialização financeira (Paulani, 2007) [...]. (Nunes, 2025, p.10)

Para Nunes (2025, p.11),

[a] aliança neoconservadora e neoliberal ataca a democracia por que essa é “a única forma política onde o conflito é considerado legítimo e necessário” (Chauí, 2019). Sua lógica é a do confronto e da negação do outro (Barbosa, 2016). A consolidação do neoliberalismo no Brasil se confunde, contraditoriamente, com o processo de redemocratização, e suas consequências na sociedade e na economia estão por trás da recente crise da democracia liberal e sua tendência à radicalização política.

Dialogando com texto de Carolina Grillo publicado em 2019, Nunes escreve que a autora aponta para o fato de que

[...] a sociabilidade violenta está sendo incorporada no seio de uma nova ordem institucional-legal, marcado pelo abandono da esperança de fortalecimento das instituições democráticas e pelo surgimento de uma nova forma de autoritarismo [...]. (Nunes, 2025, p.11)

De acordo com Nunes (2025), “somam-se a isso as ‘heranças autoritárias deixadas pelo regime autoritário, em especial as conexões entre ditadura civil-militar, grupos de extermínio e milícias’ (Adorno *et al.*, 2022)”, em um

cenário político em que candidatos, chancelados pelas urnas, defendem abertamente a tortura e políticas de extermínio, e onde prevalece a opinião popular de que não é possível combater o crime preservando os direitos hu-

manos e garantindo a presunção da inocência (Adorno *et al.*, 2022; Grillo, 2019). (Nunes, 2025, p.12)

Desse modo,

[e]ntre as principais causas dessa violência crônica e acentuada está uma desigualdade severa mantida ao longo do tempo, e uma incapacidade de absorção de grandes setores da população pelo mercado de trabalho (Misse, 1999). Em um sistema econômico que abandonou a meta de pleno emprego mesmo nos países desenvolvidos, somada ao processo de desindustrialização relativa que afetou a economia nacional a partir dos anos 1980 e 1990, se forma um contingente permanente de desempregados que passam a ser geridos pela violência (Belluzzo, 2005; Misse, 1999; Paulani, 2007) (Nunes, 2025, p.13).

Com base em Nunes,

[a] violência também tem um conteúdo racista na sociedade brasileira, onde a produção espacial da indignidade define a violência como ação legítima do Estado contra os negros. Por isso a importância do entendimento de violência como representação, recuperado por Carolina Grillo (2019) da obra de Luiz Antonio Machado da Silva, em que a “violência urbana é uma descrição seletiva da realidade, que orienta as práticas e aponta aos agentes os modelos de conduta” (1993). (Nunes, 2025, p.14)

O mesmo autor indica que

[a] “metáfora da guerra” desloca a violência para a sociedade e cria um inimigo que deve ser combatido e contido por uma instrumentalização cada vez maior do aparato coercitivo do Estado (Grillo, 2019; Misse, 2019). Para Misse (2019), “Toda a atribuição de algo ou alguém como violento implica a demanda consciente ou não de uma contraviolência que impeça ou evite a continuidade da violência apontada”. (Nunes, 2025, p.14)

Nunes (2025, p.14-5) escreve que

[é] a intensa violência a que estão submetidos os moradores das favelas que organiza seu cotidiano, em uma “rotinização do uso da força” sem justificativa (Araújo, 2019). Luiz Antonio Machado da Silva dedicou sua obra a estudar como essa sociabilidade violenta afeta aqueles atores que não estão envolvidos com o crime, suas estratégias de sobrevivência. A interrupção de suas rotinas se torna o principal impacto da violência urbana. Dessa forma, a chamada “lei do silêncio” que impera em algumas comunidades, imposta pelo tráfico e pelas milícias, cria um fechamento para os de fora e uma incomunicabilidade para os de dentro, disciplinando os moradores em uma nova forma de dominação territorial marcada pelo medo difuso, pela percepção de ausência do Estado e demanda de repressão contra a sociabilidade violenta (Araújo, 2019; Misse, 2019).

De acordo com Nunes (2025, p.15),

[p]ara entender os novos dispositivos de segurança aplicados em diversas favelas, onde operam traficantes e milícias, é necessário trazer o conceito de “margens do Estado” de Veena Das e Deborah Poole (2008). As margens são os locais de gestão das populações racializadas e dos “outros”, em que operam estados de exceção simultaneamente dentro e fora da lei. Em nossa “democracia racial” o negro se constituiu como problema espacial a ser gerido, contido e disciplinado (Oliveira, 2020, 2024). Para Denilson Araújo de Oliveira (2024) “o contrato racial brasileiro definiu os não brancos como fora da pactuação social”, esses portanto não têm direitos sociais, políticos ou mesmo direito à vida, e os territórios que esses corpos habitam se tornam espaços de exceção, é o que Barbosa (2016) chama de “distinções corpóreo-territoriais de direito”.

O exposto acima aponta para uma dimensão de contenção, reclusão e exclusão territorial que deve ser observada, com início nos jovens negros e periféricos. É evidente, porém, que existem circulações e negociações diversas das possíveis influências dos distintos atores em relação ao funcionamento de atividades ilícitas e ilegais, aquilo que Misse chama de

mercadorias políticas, a prática do arrego, as coerções, e por aí vai, nos distintos espaços urbanos.

A violência de Estado, nos termos da constituição de um Estado Penal, pode ser apreendida por meio dos dizeres de Santos (2020, p.191-2):

De acordo com Wacquant (1999), a progressiva desregulamentação da economia – desemprego em massa e flexibilização do trabalho – e a diminuição de investimentos na área social, tendo por consequência a erosão do sistema de proteção social, exigia respostas para conter sua produção constante de “refugo humano” (nos dizeres de Bauman). Era preciso, então, encontrar formas para a gestão e controle da pobreza crescente. Desse modo, o autor aponta para a emersão de um “ethos punitivo”, que irá caracterizar a passagem do Estado-providência (atrofia da rede de proteção social) para o Estado-penitência (hipertrofia de um Estado Penal). É nesse cenário que se desenvolve a “doutrina de tolerância zero”, perseguição irrestrita e agressiva da pequena delinquência e, nesse sentido, repressão aos miseráveis. Através de dados empíricos, Wacquant demonstra, no entanto, o quanto esta doutrina é seletiva e, portanto, direciona sua capacidade de encarceramento majoritariamente a negros e imigrantes.

A mesma autora traz uma discussão fundamental sobre o que ela denomina como refuncionalização do espaço prisional. Nos termos de Santos (2020), Foucault analisa como as prisões respondiam às demandas de um momento histórico em que o Estado, por meio da disciplina, ainda abrigava a perspectiva de uma volta ou retorno dos presos ao direito e à virtude, então as prisões tinham a intencionalidade de ser lugares de disciplina e de transformação moral e de tornar os indivíduos úteis e produtivos. Tratava-se de uma reintegração possível ao mundo do trabalho e do consumo, de indivíduos que seriam, assim, reformados e readaptados ao convívio social.

Santos (2020, p.193) pontua, todavia, que:

[...] observamos atualmente um declínio desta intencionalidade, em consonância com as transformações societárias sob a égide do capital. Não há um interesse em “ter de volta” esses indivíduos supostamente “recuperados”. Em seu processo de refuncionalização (respon-

do às demandas do modo de produção capitalista), o Estado assume como um de seus papéis a regulação da massa excedente, reduzida a refugo, posto que esta não chega a compor efetivamente um exército industrial de reserva. Para efetivar tal regulação, o Estado, então, precisa assumir a morte – e suas diversas faces, concreta e/ou simbólica – de forma implícita, enquanto política. Aqui, nos parece ser o ponto nevrálgico, onde se opera a passagem de uma “reconstrução do Homo economicus” à construção do Homo Sacer, expressão da Necropolítica. Ao delimitar a “vida nua” (Agamben, 2002), define-se quem não merece viver. [...]. O estado de exceção, que era essencialmente uma suspensão temporal do ordenamento, torna-se agora uma nova e estável disposição espacial, na qual habita aquela vida nua que, em proporção crescente, não pode mais ser inscrita no ordenamento. (Agamben, 2002, p.182)

Aqui podemos articular o debate sobre o Estado de exceção com aquele de um Estado Penal executor de uma política neoliberal que se realiza, para alguns grupos e categorias sociais, como parte dos jovens brasileiros, negros, periféricos, expostos à violência do Estado, à violência do processo de urbanização e à violência racista, como necropoder e como necropolítica, nos termos trabalhados por Mbembe (2016). Quando se pensa a realidade dos sistemas socioeducativos no Brasil, em que pesem possíveis diferenças nos estados e cidades da federação, pode-se, como elabora Santos (2020), analisar tais sistemas a partir da dimensão de um aprofundamento necropolítico. Escreve Santos (2020, p.195-6):

Com base no relatório temático do Mecanismo de Prevenção e Combate à Tortura (MPCT), “Presídios com Nome de Escolas – inspeções e análises sobre o Sistema Socioeducativo do Rio de Janeiro” (2017), é possível avaliar as condições para o exercício da “socioeducação” e concluir que estas se encontram bastante aquém daquela almejada através da educação social, aproximando-se em muito da imagem anunciada por Mbembe – “mundos de morte”: Dentre os aspectos observados, podemos destacar as precárias condições físicas, condições de higiene e salubridade, mau cheiro, vários relatos de enfermidades adquiridas pelos adolescentes devido à situação do lugar (doenças de pele) e uníssonas reclamações sobre agressões físicas e verbais no cotidiano. [...] Assim, a su-

perlotação e a insalubridade a qual os adolescentes estão submetidos cotidianamente nas instituições traduzem a falta de garantia de direitos dos adolescentes autores de ato infracional e em nada cumprem os preceitos da educação na socioeducação, a ênfase recai sobre a segurança (pp. 54-59). As unidades de privação de liberdade para adolescentes a quem se atribui um ato infracional são, nessa linha de raciocínio, lugar para a expiação de uma culpa (ato infracional imputado), mas que não tem por função a redenção. Ao contrário: ratifica a sua eliminação paulatina.

Diante das considerações feitas aqui, a autora prossegue com sua argumentação, apontando a importância da criação de uma “noção ficcional do inimigo”, com base em Mbembe (2016). Tal criação se apoia em uma noção de que certos grupos de adolescentes e jovens estão em situação de risco social, o que demanda sua institucionalização no corpo do Estado, retomando com força um tratamento baseado em uma doutrina de segurança pública muito mais que sob uma perspectiva socioeducativa, ou fazendo dessa uma versão a mais da atuação agigantada do Estado na dimensão da segurança pública como modo de gestão de grande parte da população brasileira. Santos (2020, p.198 e 199) arremata apontando que:

Assim sendo, não são raros os casos de adolescentes que ingressaram no Sistema Socioeducativo com uma trajetória de “mortes simbólicas”, no aguardo de que esta, enfim, se torne concreta. Longe de ser um espaço para a educação social, o purgatório “socioeducativo” nos parece uma sala de espera para aquilo que Malaguti Batista (1998, p. 85) chamou de “crônica de uma morte anunciada”, ao apresentar o caso de um adolescente ameaçado de morte que, embora a família tenha dado ciência ao Judiciário, foi assassinado seis meses depois. Nada foi articulado para a sua proteção.

[...] o conceito “Socioeducação” embora tenha sido evocado a partir da noção de educação social, foi preenchido por aquilo que Malaguti Batista (2008) caracterizou como ilusões “re”: reeducação, ressocialização, reintegração. Desta [...] feita, [...] podemos inferir que a função político-social da “Socioeducação” se desdobra em duas (sub)funções, que se complementam: 1) a função mistificadora da (re)educação (e demais ilusões “re”); 2) a fun-

ção – concreta, mas implícita – de contenção e gestão das vidas matáveis.

Com base nisso, pensamos que a criminalização da pobreza se realizaria, em parte, pelo processo (na prática) de encarceramento juvenil, traduzido como internamentos, privações e restrições de liberdade de parte significativa da juventude negra em nosso país. Também, procuramos entender tal contexto de violência e desigualdades considerando os vasos comunicantes existentes entre espaços de moradia periférica, mundo do crime e institucionalização estatista (Estado Penal sancionatório e punitivista) deste/para estes jovens e adolescentes. Para uma parte dessa juventude tratar-se-ia, inclusive, da aplicação do que se vem denominando uma necrodemografia, que poderia ser pensada nos termos da constituição e da reprodução de necrodemografias neoliberais juvenis.

A construção de uma pesquisa sobre necrodemografias neoliberais juvenis

Reflexões futuras buscam entender quem são os jovens que estão em conflito com a lei na metrópole de Curitiba, quais são suas trajetórias de vida e suas situações socioespaciais. Buscam entender os motivos que levaram à institucionalização desses jovens e adolescentes no Sistema Socioeducativo do Estado do Paraná, compreender o significado e os conteúdos desse processo de institucionalização para esses jovens e suas famílias, destrinchando as camadas de violência que compõem essas vidas habituais, significando, ao mesmo tempo, uma perda ou um achatamento do cotidiano, dado justamente pela duradoura situação de excepcionalidade que passa a regular um outro dia a dia, privado ou restrito de liberdade, profundamente desigual, não apenas para os jovens e adolescentes, mas para suas famílias.

Como situamos em trabalhos anteriores, a demanda das periferias por mais investimentos, por parte do Estado – seguridade social, saúde, educação, políticas redistributivas etc. –, é algo inconcebível para um Estado neoliberal. Do ponto de vista da acumulação capitalista, a superpopulação relativa, quase totalmente periférica, ameaça o fundo público, e o exercício necrodemográfico (que não é de hoje) exerce uma regulação da superpopulação relativa pela mortalidade de grupos, amparada no racismo. A razão neoliberal e a sociedade urbana turbinariam esse ajuste necrodemográfico neoliberal, a começar pelas periferias.

A necrodemografia não é de hoje: as guerras, a fome são exemplos de modos de infligir conscientemente a mortalidade ao inimigo, ou internamente, para um setor da população. Seu conteúdo histórico hoje é o de ser uma necrodemografia neoliberal, que a pandemia e o bolsonarismo aprofundaram, e que, mesmo saídos oficialmente da pandemia e do bolsonarismo, existem muitas continuidades. As “dificuldades demográficas” para o capital, representadas pelo aumento da esperança de vida ao nascer em alguns países, aliado ao envelhecimento da população, colocam a questão da previdência e a da não-previdência (não acesso à previdência) para muitos que serão alvos de uma regulamentação por meio de políticas necrodemográficas neoliberais.

Ainda, como já afirmamos, a necrodemografia se constitui seja como “morte matada” pelo crime, seja pela polícia, brutalmente, como os dados de mortes intencionais violentas de jovens e adolescentes inicialmente colocados atestam. Mas a necrodemografia é também uma morte “morrida” lentamente, seja pelo adoecimento físico e mental, pela fome, seja pela violência da urbanização, pelas humilhações, pelas privações e restrições de liberdade. Se o ápice da crise pandêmica passou, a situação de sem salário, quase sem bicos, sem auxílio efetivo do Estado, desenha uma nova geografia da insegurança alimentar, da subnutrição e da fome nas periferias nos últimos anos.

As hierarquias de espaço racialmente ontologizadas pelo colonialismo, pelo imperialismo e pelo neoliberalismo implicaram e implicam diferentes modalidades de necrodemografia, como saberes-poderes de diferentes necroestados sobre suas populações. As periferias urbanas colocam sob o neoliberalismo o problema do controle da massa populacional e da gestão da superpopulação periférica, uma massa cuja organização e constituição como sujeito político é uma ameaça constante ao capital.

Pensa-se, portanto, o momento atual das periferias nesse endereçamento aos possíveis sujeitos periféricos dessa necrodemografia, sobretudo e primeiramente para favelados, corpos negros, migrantes, uma gestão militarizada, miliciarizada, racializada e classista dos espaços e sujeitos nas periferias urbanas país afora.

Também, procura-se analisar o modo como a violência neoliberal e financeira repercute e implica o mundo do trabalho, o que pode dizer-se sobre como se (re)configuram terra e trabalho nas periferias urbanas. Como lembra Cibele Rizek, um mosaico de códigos e de práticas como viração, empreendedorismos, projetos sociais, práticas culturais, movimentos sociais atravessados por empreendedorismos, práticas religiosas, mundo do

crime se compõem em uma periferia que já não é a da década de 1970 e 1980, com centralidade no trabalho industrial e formal.

Fundamentalmente, existe a pergunta: como pensar o debate das classes sociais, da classe trabalhadora, nas periferias atuais? No pensamento clássico, havia um eixo de integração social nas periferias: industrialização, urbanização, casa própria, escolarização. Se pensou fortemente esses espaços pela matriz de classe (integração ao trabalho assalariado).

Em 1970/1980, a periferia apareceria como o lugar dos movimentos sociais por moradia, de uma classe sindicalizada. O que houve de lá para cá? Destaca-se o contexto da ascensão neoliberal no plano da economia, da política, do trabalho. Rizek (2022, p.57) escreve que existe nas últimas décadas “[...] de um lado, a explosão das formas nucleadas pelos horizontes do trabalho assalariado e contratualizado, e, de outro, a explosão dos lugares e modos de conformação das linhas de clivagem e segregação [...]”.

Ou seja, uma nova complexidade social da violência nas periferias se configura: violência neoliberal conjugada com a violência de Estado e com a violência praticada pelas disputas territorializadas de poder pelo chamado mundo do crime. Qual é o lugar das possibilidades de superação dessas camadas de desigualdades e de violências dirigidas, no caso em tela, para adolescentes e jovens periféricos? Qual é o lugar da socioeducação no conjunto das privações anunciadas? E qual é o lugar, hoje, das periferias urbanas, enquanto chave de leitura das contradições e do fazer político da sociedade brasileira? Essas questões, que são políticas e de método, se colocam como fundamentais, e a construção de respostas, mesmo que parciais, poderá ser realizada por meio do avanço da reflexão ora iniciada.

CAPÍTULO 12

A PRODUÇÃO DA CIDADE COMO NEGÓCIO: POLÍTICAS DE ESPAÇO E ESTRATÉGIAS ECONÔMICAS

Rafael Faleiros de Padua

Na atualidade do modo de produção capitalista, a produção do espaço deixa de ser um setor secundário para aparecer como atividade produtiva central, visando a continuidade da acumulação (Lefebvre, 2003). Com isso, a reprodução do capital passa cada vez mais pela produção e reprodução do espaço, se expandindo em cidades e regiões periféricas, no contexto do dinamismo econômico mais concentrado. Para governos locais e agentes econômicos, o espaço passa a ser campo de estratégias prioritário para novas fronteiras de valorização de capital, o que é realizado por meio das políticas de espaço (planejamento) e das estratégias de agentes econômicos que transformam parcelas de espaços urbanos em produtos de consumo.

Essa dinâmica é bastante visível na paisagem da cidade de João Pessoa (PB) hoje e no movimento de transformação por que passa o seu espaço urbano. A cidade, que por muito tempo permaneceu periférica entre as capitais do Nordeste, e também marginal entre os polos turísticos desta região, hoje vem sendo alçada como um lugar atrativo no contexto regional e nacional, seja para novos moradores, seja para o turismo.

Há, segundo inúmeras bases de dados e a própria observação, um real movimento de transformação gestado e gerido pelas ações do Estado e dos setores econômicos privados, que formam uma coalizão para a intensificação dos diversos ramos da produção econômica que hoje dependem de uma incontornável produção do espaço para se realizar. Nesse sentido, dois ramos da atividade econômica se sobressaem nesse movimento de transformação da cidade: a produção imobiliária e o setor de turismo.

A partir de uma constatação desse movimento de transformação, com implicações relevantes no espaço da cidade e consequentemente no nível da sociabilidade (o modo como se vive o espaço), procura-se neste texto interpretar o sentido desse movimento de transformação espacial na totalidade da produção da cidade e do urbano em João Pessoa. Há uma importância evidente e emergente da produção do espaço no conjunto das atividades econômicas da cidade, revelada não somente pelo volume de construções ou pelo processo de verticalização de regiões da cidade, mas também pelo relevante esforço das esferas estatais em proporcionar um

ambiente cada vez mais favorável para as atividades da produção imobiliária e do setor de turismo, ou dos dois conjuntamente.

A busca por atrair novos investimentos privados para a cidade, seja por programas governamentais da prefeitura de João Pessoa, seja por programas do governo do estado da Paraíba, revela o aprofundamento do olhar a cidade como objeto gerador de valor econômico pela gestão, como se o crescimento econômico automaticamente se convertesse em desenvolvimento social. É necessário problematizar criticamente essa visão neoliberal que aparece por meio de novas formas de “governança” e que impõe uma tendência de privatização da cidade mediante a incorporação de imensas parcelas de espaço da cidade para os negócios privados, fazendo avançar um pronunciado processo de desigualdade social e segregação socioespacial.

Elementos do processo de transformação da cidade como negócio

Um dado que vem sendo extensamente utilizado pelas construtoras que atuam em João Pessoa é o de que, segundo dados do Censo de 2022, 37,48% da população da cidade vivem em apartamentos, o que quer dizer que a cidade seria a capital mais verticalizada do Nordeste. Em comparação com os dados do Censo anterior, realizado doze anos antes, essa porcentagem representa um crescimento de 175%¹. Considerando ainda que esse dado coloca no mesmo conjunto de informação os apartamentos em edifícios com poucos andares, construídos sobretudo nas periferias com subsídio do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), e os apartamentos nos edifícios mais altos construídos sobretudo nos bairros mais valorizados próximos à orla, pode-se verificar que há uma dinamização da produção imobiliária que acompanha (e induz?) o crescimento demográfico da cidade, expressivo no intervalo de doze anos.

Também segundo o Censo do IBGE divulgado em 2022, João Pessoa foi a cidade que mais cresceu entre as vinte maiores cidades do país, com um aumento de 110.417 habitantes entre 2020 e 2022, alcançando 833.932 habitantes (Fechine, 2025). Em sites de notícias e matérias sobre o crescimento da cidade, essa informação vem acompanhada de relatos de novos moradores que vieram de outras regiões e estados do país, atraídos pelas

1 Matéria “João Pessoa lidera verticalização na região Nordeste”. Disponível em: <https://www.maispb.com.br/743534/joao-pessoa-lidera-verticalizacao-na-regiao-do-nordeste-segundo-ibge.html>. Acesso em: 26 fev. 2025. Outros sites de internet locais ou mesmo portais de construtoras reproduziram a mesma informação, buscando emplacar a ideia de que a verticalização e a moradia em apartamentos é uma tendência inexorável do mercado imobiliário da cidade.

“vantagens” de se morar na cidade, como “tranquilidade”, “menor custo de vida” ou “qualidade de vida”. Dessa forma, notamos que os dados do crescimento atual da cidade vêm sendo instrumentalizados por segmentos econômicos, sobretudo o setor imobiliário e o de turismo, para a constituição de um contexto favorável para essas atividades.

No movimento de crescimento evidente da cidade, que pode ser observado nos dados, há uma evidente articulação para transformá-la em uma nova fronteira econômica (Smith, 2007). A nova fronteira pode ser compreendida como uma região que ainda não passou por um processo mais aprofundado de capitalização pelos agentes econômicos, em relação a outras regiões mais dinâmicas economicamente, que se coloca como periférica para os negócios, e que pode ser, por esforços conjuntos do político e do econômico, transformada em um novo campo de estratégias para os mecanismos da acumulação econômica, configurando-se como uma nova fronteira do capital, que aqui se coloca como uma fronteira urbana baseada na produção do espaço.

Quando se define uma nova fronteira urbana, é preciso definir também as escalas de atuação dessa fronteira. É uma fronteira urbana porque tem o espaço urbano como condição de sua realização, com os elementos necessários em termos de infraestruturas, como meios de comunicação, estradas, acessos, que demandam investimentos estatais para sua concretização. Essa dimensão da fronteira urbana se implanta no nível da cidade, da escala local. Ao mesmo tempo, é uma fronteira econômica que se coloca como uma oportunidade de negócios, numa compreensão mais abrangente de implicação de escalas, que vão dos investimentos que são locais aos investimentos de grupos nacionais e internacionais, seja por meio dos grupos imobiliários/turísticos, seja pelos grupos financeiros que atuam nos empreendimentos.

Do ponto de vista do consumo, é também a realização de empreendimentos voltados ao global, para a inserção desse espaço no conjunto de lugares turísticos globais e nacional de massa, pois amplia-se a gama dos produtos oferecidos e a quantidade de empreendimentos econômicos hoteleiros e de entretenimento.

Com a intensificação da produção imobiliária, alguns dados começam a revelar essa característica de espaço para a valorização de capitais, inclusive fazendo João Pessoa figurar entre as capitais com destaque no dinamismo do setor imobiliário (Quesada, 2025). Nota-se, portanto, que a cidade começa a despontar como um atrativo mercado no contexto nacional, lugar de interesse para investimentos no setor imobiliário, e a pai-

sagem da cidade passa a revelar isso. Aliado a esse fato, de crescimento das atividades do setor imobiliário, outro movimento importante e ligado a esse, e que chama a atenção nesse momento, é também a transformação da cidade como um lugar de turismo de massa, com intensos esforços das gestões estatais para a ampliação do fluxo de turistas.

Nesse contexto, vemos em João Pessoa indícios de um volume de produção espacial que indica a formação de uma nova fronteira urbana de acumulação, em que os esforços conjugados das esferas do político e do econômico convergem para a expansão das estratégias espaciais voltadas para a realização da cidade como negócio. As diferentes esferas do Estado (estado e município) se articulam na promoção de políticas urbanas que agilizam o espaço urbano da cidade na direção de sua valorização, tanto para o setor imobiliário quanto para o setor do turismo, com o argumento da atração de investimentos e o aumento da oferta de empregos.

Realiza-se, portanto, pensando esse processo no contexto da formação socioespacial brasileira, uma mobilização do espaço pelo capital, que se dá de modo desigual no tempo, o que confere sentidos novos a espaços periféricos que são tomados como objetos de estratégias econômicas. O espaço, como objeto que ganha centralidade na acumulação capitalista, revela nesse momento o avanço das políticas de espaço coordenadas pelo Estado, para a realização de estratégias econômicas que passam por amplos projetos de transformação espacial onde há fronteiras a se desbravar. Segundo Alvarez (2019, p.498),

[...] a noção de mobilização do espaço é central para compreender a problemática urbana e as transformações atuais das grandes cidades e metrópoles, uma vez que permite a reflexão em torno do papel estratégico do espaço no plano econômico, a ação do Estado via planificação, para viabilizar a produção e circulação de capitais e, ao mesmo tempo, impor sua racionalidade e seu domínio. É central também porque a mobilização do espaço necessariamente produz segregação, trazendo à tona a luta pelo espaço como um de seus elementos constitutivos.

A hipótese deste texto é que a realidade de João Pessoa hoje evidencia a produção do espaço urbano como um grande negócio, que mobiliza todo o espaço da cidade para a realização dos objetivos econômicos de grupos empresariais e das suas articulações necessárias (turismo, imobiliário, financeiro). No entanto, a conformação da fronteira urbana não se

realiza somente pela disposição de investimentos do setor privado, mas buscaremos demonstrar, sobretudo pela mediação do Estado como agenciador e garantidor dos grandes negócios urbanos que transformam grandes áreas da cidade.

Hoje a cidade é atravessada por dois grandes projetos urbanos: 1- Programa João Pessoa Sustentável, que é uma parceria entre o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e a prefeitura, no quadro do Programa das Cidades Emergentes e Sustentáveis (Ices) promovido pelo banco²; 2- Polo Turístico Cabo Branco, que é a efetivação da transformação de uma grande área de mata da orla do litoral sul da cidade em um polo de turismo, comércio e entretenimento, de alcance nacional e internacional, cuja produção é capitaneada pelo governo do estado. Ambos os projetos evidenciam os esforços estatais de atualização do espaço urbano da cidade para uma valorização econômica mais agilizada. O Programa João Pessoa Sustentável tem explicitamente como um de seus objetivos a valorização do espaço no entorno de suas regiões prioritárias de atuação, o que demonstra a mobilização do espaço como ativo econômico que se superpõe sobre a dimensão do espaço como instância fundamental da vida social³.

Esse avanço do espaço mobilizado para a valorização sobre o espaço da reprodução da vida só se realiza pela mediação da gestão estatal do espaço (planejamento) nesse momento neoliberal. Na produção da cidade como negócio hoje, as diversas “parcerias” do estado com os agentes privados envolvem privatizações de serviços essenciais, formações de Parcerias Público Privadas (PPP) e, ainda, a privatização do próprio espaço.

Com o objetivo de demonstrar um dos campos da transformação da cidade em ativo econômico pela mediação de políticas de espaço e evidenciar um dos aspectos da produção da cidade como negócio, procura-se investigar especialmente alguns nexos da implementação do Polo Turístico Cabo Branco, que explicita uma modalidade importante da transformação da cidade como negócio, quando se verifica a passagem de grandes

2 Os objetivos desse programa podem ser consultados em <https://jpsustentavel.joaopessoa.pb.gov.br/o-programa/>

3 Além desses dois grandes programas geridos pela prefeitura e pelo governo do estado, sobretudo nas regiões mais valorizadas próximas à orla se verifica um aumento da dinâmica do setor imobiliário; recentemente foi divulgada a construção de um “novo bairro”, numa área de 430 hectares, próxima ao centro da cidade, onde funcionava uma antiga indústria de cimento, recentemente adquirida por um grupo econômico regional. Nota-se, por esse fato, que as estratégias espaciais se diversificam no tecido urbano da cidade.

glebas de terra urbana do patrimônio público ao setor privado para a realização de suas estratégias de acumulação mediante a produção do espaço.

Verifica-se nesse processo uma privatização de grandes terrenos públicos, o que revela o quanto as normativas neoliberais avançaram em termos de gestão ou “governança”, adiantando e agilizando a realização econômica de grupos privados em sua atuação como produtores e consumidores produtivos do espaço.

A produção do polo turístico como política de espaço

O Polo Turístico Cabo Branco deriva de um antigo projeto no litoral sul da cidade, que estava previsto no contexto da política nacional de incentivo ao turismo no Nordeste, o Prodetur-NE, proposto em 1986 e implementado na década de 1990, que alavancou a atividade turística em outros estados da região (Bahia, Alagoas, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará). A Paraíba e João Pessoa ficaram, no entanto, de fora do circuito prioritário do turismo no Nordeste, mas as terras públicas já definidas naquele momento inicial para a implementação do projeto, em área de mata no litoral sul da cidade, permaneceram destinadas para essa dinamização da atividade turística.

A retomada do processo de constituição de um polo de turismo começa a se efetivar com a construção do Centro de Convenções (inaugurado em 2012) nessa área, pelo governo do estado e a iniciativa, agora partindo do governo estadual, do projeto de alavancamento do turismo de massa na enorme área que ficou reservada pelo estado nessa região de especial apelo turístico, que é o litoral sul da cidade de João Pessoa, com praias, falésias e boas condições físicas para instalações de infraestruturas necessárias para a atividade turística.

Para a efetivação desse Polo Turístico, um procedimento específico chamou a atenção no processo de incentivo às empresas hoteleiras e de entretenimento para a sua instalação no Polo Cabo Branco, que é a mediação estatal da passagem das grandes parcelas de terrenos públicos para a sua concessão às empresas privadas.

Trata-se de uma área de 654 hectares que por décadas já estava destinada ao planejamento de um polo turístico, mas que permaneceu como área de mata contornando a orla sul da cidade. Uma parcela desmembrada do enorme terreno estatal que não está nos 654 hectares destinados ao polo foi transformada em parque estadual, que é uma área situada entre o local onde estão sendo construídos os grandes *resorts* e os equipamentos de entretenimento e os bairros periféricos e pobres da zona sul da cidade.

A grande parcela pertencente ao estado da Paraíba, no processo de encaminhamento da efetivação do Polo Cabo Branco, foi repassada para a Companhia de Desenvolvimento da Paraíba (Cinep-PB) e essa empresa estabeleceu os lotes (com dimensões compatíveis para a instalação de resorts e equipamentos como parque aquático) e passou a gerir todo o processo de concessão dos terrenos e realização dos grandes empreendimentos junto às empresas escolhidas por lançamento de editais com especificações de atuação.

A Cinep foi criada em 1986, ainda no bojo das políticas de criação de Polos de Crescimento que nortearam muitas das políticas regionais, pautadas pelo incentivo estatal para a instalação industrial. Na atualidade, a companhia nominalmente continua com esse propósito, sendo uma mediação entre o estado e as empresas privadas para a constituição de lugares de atração de investimentos privados ainda com a denominação “industrial” em sua rubrica, mas no caso do projeto Polo Cabo Branco a nuance se desloca para a produção do espaço do turismo, que é denominado oficialmente como “Distrito Industrial do Turismo”.

A gleba onde está sendo implantado o Polo Turístico já estava destinada à instalação de atividades turísticas desde a década de 1980, quando da formulação da política nacional de turismo. Por meio do Decreto n.37.192 de 29 de dezembro de 2016, o governo do estado da Paraíba revogou a doação dos 654 hectares de terras destinadas à instalação do Polo Turístico Cabo Branco à Empresa Paraibana de Turismo (PBtur), que era o órgão administrativo que geriria todo o processo projetado ainda no contexto do Prodetur-NE, que não foi adiante. No mesmo decreto, o governo do estado transfere as terras para a Cinep, para que agora ela seja a proprietária dos terrenos e a gestora de todo o processo de instalação do que em seus documentos se denomina “Distrito Industrial do Turismo”.

Passando a ser a proprietária da gleba, a Cinep fará os trâmites para a alienação dos lotes a empresas hoteleiras, de entretenimento, animação, lazer e comerciais interessadas em se instalar no Polo. A escolha para a contratação das empresas se dá por lançamento de editais públicos, disponibilizando os lotes e as empresas interessadas se candidatam. As que são escolhidas ficam aptas a usufruir dos incentivos financeiros e imobiliários para sua instalação mediante o Programa de Incentivo Locacional gerido pela Cinep, com especificações para o Polo Turístico Cabo Branco.

Na página do site da Companhia sobre o Programa de incentivo Locacional no site da Cinep consta a informação de que: “A Cinep disponibiliza a cessão de áreas a preços subsidiados dependendo da escolha do

município e da disponibilidade de terrenos na região onde será instalada a empresa”⁴. Nos documentos da Companhia disponibilizados na internet, esse dispositivo (Programa de Incentivo Locacional) aparece como um dos principais elementos para a atração de investimentos privados, afirmando a necessidade de “concessão de benefícios financeiros e imobiliários” para a instalação de empresas no estado.

O Polo Turístico Cabo Branco é hoje a principal iniciativa em termos de montante de mobilização de recursos estatais (sobretudo na preparação e cessão de terrenos e na construção de infraestruturas), para a agilização da cidade de João Pessoa como um polo de atração de investimentos privados e de visitantes de turismo de massa, com um aumento expressivo de leitos hoteleiros e atrações turísticas de extrato de luxo. Ou seja, a mediação estatal é fundamental para a realização da cidade como negócio pretendida pelos governantes do estado e da prefeitura, nesse momento de governança neoliberal do espaço urbano, quando o crescimento econômico e o avanço da lógica do mercado com sua regulação específica sobre a produção da cidade e do uso dos espaços urbanos aparecem como desenvolvimento social, imediatamente.

Essa ideologia, que aparece como gestão do espaço, esconde o fato de uma transferência de grandes montantes de riqueza social da esfera pública para a agilização dos negócios privados, por meio dos mecanismos de atrações de investimentos que se materializam no espaço urbano. No caso do Polo Turístico Cabo Branco, o Programa de Incentivo Locacional é de importância central para a realização da expressiva produção espacial para posterior uso das atividades turísticas.

Nos documentos da companhia se explicam os “parâmetros redutores” ofertados às empresas privadas:

O redutor do incentivo locacional é o subsídio dado pela Cinep no que concerne a redução, em percentual, de até 90% para o setor de hotelaria, 95% para o setor de comércio e serviço e 99% para o setor de animação, do valor da avaliação dos imóveis do Distrito Industrial do Turismo – Polo Turístico do Cabo Branco⁵.

4 Disponível em: https://www.cinep.pb.gov.br/portal/?page_id=3312

5 In: Anexo XIV da Resolução de Diretoria n.010/2019 da Cinep-PB, que regulamenta o Programa de Incentivo Locacional no Distrito Industrial do Turismo. Disponível em: <https://>

Esses “Parâmetros Redutores” dizem respeito ao percentual máximo possível de desconto no preço do terreno, segundo um quadro de pontuação que as empresas atinjam de acordo com parâmetros propostos pela Cinep para os projetos no Polo. Quanto mais as empresas cumprem o que se solicita nos editais, em termos de construção e de realização da atividade, mais descontos elas auferirão no preço do terreno pretendido no perímetro do Polo.

Pode-se inferir que essa redução no preço dos terrenos significa um bom adiantamento de capital para a produção imobiliária das empresas. Em termos de tamanho dos empreendimentos (terrenos muitas vezes ainda apresentados em hectares dadas as suas dimensões), as empresas hoteleiras serão as que terão mais incentivos, tendo em vista o montante das reduções em termos financeiros. Em articulação a esse incentivo locacional, a Câmara dos Vereadores aprovou também uma redução de 90% do Imposto de Transação de Bens Imóveis (ITBI) para os terrenos do Polo Turístico Cabo Branco⁶.

A justificativa para essa política de espaço é que no Polo Turístico Cabo Branco, segundo a apresentação do projeto no site da Cinep, há a “Expectativa de 2,5 milhões de turistas anuais nos próximos 5 anos”; com “13.909 novos leitos” de hotéis; e “R\$2,6 bilhões de investimentos”. Segundo a mesma apresentação, o Polo Turístico terá “9 resorts”, “1 parque aquático”, “1 parque temático” e “Mall”.

Além dos grandes empreendimentos privados que estão sendo projetados e construídos nas grandes glebas concedidas, o estado está construindo outras atrações: 1 – Parque Terra dos Dinos, que faz referências a lugares turísticos do interior da Paraíba onde há sítios arqueológicos; 2 – Boulevard dos Ipês, que será uma avenida central comercial e de entretenimento cuja decoração será “inspirada no movimento armorial liderado pelo escritor paraibano Ariano Suassuna, será um dos maiores produtos turísticos do Nordeste”, segundo a página de apresentação do Polo Turístico Cabo Branco no site da Cinep-PB. Essa avenida terá 700 metros de comprimento e ligará o Centro de Convenções, situado na rodovia PB-008 à beira da falésia acima da praia; 3 – Vila dos Pescadores, que será construída com casas para 45 famílias e espaço comercial e de acolhimento turístico; essa vila será construída como mitigação dos impactos da construção do polo turístico a comunidades tradicionais da Praia

www.cinep.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2024/11/RESOLU%C3%87%C3%83O-NORMATIVA-N%C2%BA-10-2019_CONSOLIDADA-EM-06_NOVEMBRO_2024.pdf

6 Disponível em: <https://joaopessoa.pb.leg.br/camara-aprova-desconto-no-itbi-para-imoveis-do-polo-turistico-do-cabo-branco/> Acesso em: 30 mar. 2026.

de Jacarapé. A Vila dos Pescadores é apresentada como uma atração do polo turístico.

Com esse grande volume de empreendimentos privados e públicos, pode-se entender a dimensão da produção espacial em processo de construção e a ser construída, e seus propósitos em termos econômicos como produtos turísticos. São empreendimentos voltados em sua expressiva maioria para um turismo de luxo, com padrão internacional em seus projetos. Em resumo, procura-se com a implantação desse grande projeto a inserção de João Pessoa em um circuito nacional e internacional de turismo, com uma morfologia espacial que espetaculariza especificidades locais (naturais, sociais e culturais), mas se apresenta como um produto globalizado, para usufruto de um turista (nacional e estrangeiro) que transita pelo mundo.

Numa apresentação do Polo Cabo Branco no site da Cinep, numa das páginas se diz que a Paraíba é um lugar de “Desenvolvimento econômico e social sólido, garantindo investimentos confiáveis”; abaixo dessa afirmação, constam as informações: “CAPAG Nível A. A Paraíba é o único estado do Nordeste a conquistar quatro notas “A” consecutivas na CAPAG (Capacidade de Pagamento), atestando sua excelência fiscal e financeira”; e “Rating AAA. A Paraíba conquistou a nota AAA da agência mundial S&P Global Ratings, a classificação máxima que confirma o estado como um porto seguro para investimentos (Fonte: Tesouro Nacional (2025) e S&P Global Ratings (2024))”⁷.

Em outras palavras, essas informações apontam a capacidade do ente público em arcar seus compromissos com as empresas privadas e com os organismos financeiros de empréstimos. Esses dados são essenciais para as novas formas de governança que agilizam facilidades para a acumulação privada nos territórios de sua jurisdição. Inclusive pelo fato de ter se tornado uma área reserva para novos investimentos imobiliários/turísticos, a Paraíba e especialmente João Pessoa agora vivem uma perspectiva atraente no sentido de um ciclo de crescimento econômico (confirmado por dados de crescimento populacional, crescimento econômico e crescimento da arrecadação de impostos), o que garantiria um fluxo de capital confortável para os investimentos privados⁸. No entanto, essas garantias

7 Dado apresentado em apresentação do Polo Turístico Cabo Branco no site da Cinep-PB. Disponível em: https://www.cinep.pb.gov.br/portal/?page_id=5116#apresentacao Acesso em: 28 mar. 2026.

8 Um dado que corrobora com a perspectiva de crescimento econômico é o aumento da receita da cidade de João Pessoa divulgado pelo TCE-PB (Portal Sagres cidadão). Verifica-se que, em 2020, havia uma receita de arrecadação de R\$ 2.576.781.782,25; e em 2025, de R\$ 5.118.923.597,98, com

expressas nas apresentações do planejamento econômico-espacial revelam também que o estado precisa dar garantias concretas de securitização para a realização dos investimentos das empresas que se comprometerem a investir no projeto.

Algumas conclusões

Podemos apontar que todo o conjunto de esforços estatais conjugados com as estratégias das empresas privadas visa ao mesmo tempo a constituição de uma nova fronteira urbana, que se aproveita de menores custos de produção que em outras cidades em que o processo de valorização é mais avançado, e a tentativa de constituição de uma nova raridade do espaço, que seria consequência bem-sucedida do estabelecimento da fronteira urbana. A nova raridade do espaço se caracteriza como um novo produto turístico no mercado mundial, e como lugar atrativo para investimentos crescentes do setor imobiliário. Em ambos os setores mais beneficiados (turístico e imobiliário), a produção de um espaço instrumentalizado por um planejamento estratégico que adianta grandes somas de capital (seja por meio de infraestruturas, seja por descontos nos preços de terrenos e em impostos, além de incentivos financeiros) é central na realização dos negócios turísticos e imobiliários. As políticas de espaço, coadunadas às estratégias econômicas evidenciam o quanto a acumulação capitalista hoje está ancorada na produção do espaço. E o domínio e controle de todo o espaço social se tornam necessários para a realização dessas estratégias. Nesse sentido, o produto central do chamado burocraticamente de “Distrito Industrial do Turismo” seria o próprio espaço, cuja produção consome uma enorme quantidade de espaço social da cidade para a produção de um novo espaço de consumo mundializado.

A privatização do espaço da cidade como *modus operandi* da “política” conduz à destituição da sociedade como participante do espaço social da cidade, na medida que o uso concreto será destinado ao privado. Revela-se uma profunda contradição do espaço, na medida em que há o fechamento de possibilidades reais de uso da cidade e estreitamento do horizonte de participação concreta do cidadão nas decisões que lhe afeta na vida concreta.

Chama a atenção o volume de terras repassadas do patrimônio público para o setor privado, com muitas vantagens concedidas pelo Poder

um crescimento gradativo no intervalo de tempo entre 2020 e 2025. Informação disponível em: <https://sagrescidadesao.tce.pb.gov.br>

Público para a instalação de grandes equipamentos turísticos, cujo funcionamento é todo realizado segundo os propósitos de mercado. Chama também a atenção o domínio facilitado aos grupos privados de uma grande área do litoral da cidade, configurando uma monopolização de uma localização especial, que será toda ela produzida estrategicamente e voltada para a realização de grandes negócios turísticos.

É importante notar que a ideia balizadora de todo o processo, de que é preciso incentivar os capitais privados nos lugares para que eles possam dinamizá-los economicamente, numa gestão do espaço com evidente conteúdo neoliberal, se agiliza com parcerias entre o Público e o Privado, se revela na prática como mecanismos facilitados de grandes transferências de riqueza pública para a garantia da acumulação dos negócios privados. A gestão do domínio do espaço urbano feita pelo estado por meio das modificações de legislações, como provedor de infraestruturas básicas e também como negociante/fornecedor de terrenos para os empreendimentos, se caracteriza como uma mediação central para a realização da cidade como negócio.

Na esteira da implantação do polo turístico, a privatização do espaço se realiza igualmente no sentido de que a propriedade no entorno dos grandes empreendimentos também se valoriza e constitui-se em novas contradições do espaço. Novos grandes empreendimentos privados de condomínios passam a se instalar nas grandes glebas privadas que permaneciam como territórios-reserva em processo de especulação e valorização.

Não é um fenômeno específico de João Pessoa, mas o processo nessa cidade revela como espaços urbanos periféricos no contexto nacional passam por transformações cruciais para sua realização, enquanto produto espacial. A realização desse produto espacial depende de um conjunto de produção concreta do estado e das empresas privadas, mas também de uma construção simbólica dessa mercadoria cidade para morar ou cidade turística. O volume de investimentos e as chamadas “melhorias institucionais” do planejamento estratégico (políticas de espaço) como garantias dos negócios com o espaço revelam uma extensa gama de estratégias concertadas entre o poder público e os interesses dos grupos privados para a transformação do espaço em um lugar produtivo, com um consumo do espaço e a produção de um espaço de consumo.

Nesse conjunto de estratégias, o espaço, ao se tornar produto central, revela um outro nível das contradições, quando envolve todo o espaço social como objeto para os ganhos da acumulação econômica. Envolve grandes parcelas de matas nativas que são destruídas, paisagens de falésias e

praias cujo acesso público será dificultado, além de promover impactos do ponto de vista do acesso à cidade como um todo, pois há a tendência de um crescimento dos custos da vida em termos gerais.

Para os investidores (construtores, imobiliárias, empresas hoteleiras, finanças), há inúmeras garantias cujo lastro se dá no próprio espaço da cidade oferecido em condições vantajosas, e na transferência de fundos públicos do estado para os fluxos da acumulação privada mediante incentivos à instalação de negócios na cidade e no estado.

Forja-se, portanto, um novo contexto “virtuoso” para negócios que são essencialmente negócios espaciais, que são garantidos e incentivados por políticas de espaço do estado e por disponibilidades de excedentes de capitais locais, nacionais e estrangeiros a serem imobilizados, assim como de disponibilidade de mão de obra excedente a ser explorada para a realização do processo de produção espacial. O contexto “virtuoso” é justamente a cidade e as vantagens locacionais que ela apresenta, as perspectivas de crescimento econômico que, se por um lado se realizam concretamente, por outro, são alavancadas por uma ampla divulgação de publicidade pública e privada, alçando a cidade como um grande produto a ser consumido e explorado.

A cidade, em sua totalidade como produto e como fronteira urbana de produção imobiliária, acelera a sua realização enquanto ativo espacial, enquanto mercadoria. Embora o espaço seja uma forma de resolução de crises de superprodução, ele é uma produção que tem uma temporalidade mais estendida de realização. O fato de se forjar uma nova fronteira, uma cidade cujas características de atração para investimentos são conjugadas em setores econômicos ascendentes localmente, como o turismo e a construção, permitiria uma aceleração na realização dessa mercadoria espaço, além de colocar perspectivas de continuidades de realização pelas formas de rendimento como o setor hoteleiro ou o aluguel por temporada, que permite novas formas de negócios por meio do espaço.

A ideologia neoliberal, ao se concretizar como políticas de espaço em que os grandes programas de atração de investimentos estatais passam pela produção do espaço, faz que se diluam os conflitos contidos no interior do estado, da politização das escolhas do encaminhamento da riqueza pública, em favor de formas facilitadas de transferência da riqueza social para os fluxos de acumulação privados.

Em grande medida, a privatização do espaço como norma das políticas de espaço no momento neoliberal aparece como panaceia de desenvolvimento para a produção de empregos e dinamização econômica local,

mas esconde o fato de que são os espaços da vida de toda a sociedade que estão sendo atravessados pelas mediações da mercadoria, que se generaliza como forma de uso do próprio espaço urbano de modo cada vez mais abrangente.

Em outras palavras, espaços da cidade vão sendo fechados e seus usos privatizados, tendencialmente. A dimensão simbólica dessa produção (cidade atrativa, segura, agradável) atuará no sentido de construir a ideia de que há um desenvolvimento social no processo de crescimento econômico que está se aproveitando justamente das desigualdades e descompassos, e aprofundando essas desigualdades para sua realização.

Nessa reflexão, é preciso pensar também o conteúdo da forma do turismo, pois o setor econômico do turismo aparece como um importante atrativo de capital para o lugar, o que produziria novas capacidades geradoras de empregos e movimentações de dinheiro em nível local e regional. Como possibilidade econômica, aparece como uma forma capaz de atrair riquezas de fora para a agilização do crescimento econômico que se busca vorazmente. Espacialmente, pode-se entender essa forma como um consumo produtivo de imensos espaços urbanos, produzindo novos espaços funcionalizados e específicos para gerar receitas econômicas.

Para além das contradições no lugar entre capital e trabalho (altas taxas de exploração do trabalho na construção civil, por exemplo), passa-se para o nível do aprofundamento das contradições do espaço, na medida em que há uma estratégia econômica que envolve parcelas gigantescas do espaço urbano e mudam sua qualidade (da totalidade da urbanização da cidade), impondo novas mediações econômicas para seu uso.

Nesse sentido, a forma tomada pelos agentes públicos junto com seus parceiros privados como grandes realizações de desenvolvimento se traduz efetivamente como uma forma que se desprende de seu conteúdo, pois, do ponto de vista social, coloca novas complexidades que não se encerram nas novas oportunidades de emprego, ou em aumento da movimentação de dinheiro na cidade. A forma do turismo como setor “sustentável”, “verde”, “moderno”, parece ganhar autonomia em relação à totalidade do processo social de reprodução da realidade onde ele se instala, mas a problemática urbana que ele revela aflora quando se analisam suas implicações sociais e espaciais e mesmo a partir da observação da dimensão da produção espacial realizada.

No neoliberalismo, a busca pelo crescimento econômico permanente se liga ao processo de atratividade para a conquista de investimentos externos. No urbano, em cidades históricas ou litorâneas, com cli-

mas amenos e quentes, o turismo aparece como uma atividade que seria imediatamente adequada na busca de um crescimento econômico que se reverteria em desenvolvimento social. Essa perspectiva justifica a entrega ou concessão de enormes quantidades de terrenos urbanos públicos para a produção privada, como se o mercado fosse o promotor final das virtudes de um suposto e pouco entendido “desenvolvimento econômico”.

Nesse momento, a transformação do espaço urbano de João Pessoa revela elementos importantes da produção da cidade como negócio como característica do avanço do neoliberalismo sobre o espaço, tanto por uma gestão privatista do espaço pelo estado quanto por uma ativa exploração do lugar pelos agentes econômicos dos setores imobiliário e turístico. Perde-se de vista nessa gestão neoliberal do espaço urbano a cidade como lugar central da reprodução e realização da vida, para impor-se uma visão de que o espaço é objeto de produção de valor. Dessa forma, toda a cidade passa por uma transformação simbólica e concreta no sentido de sua mercantilização. A gestão da cidade se realiza agora como agilitação dos mecanismos que aprofundam o espaço como produção de valor, seja pela produção imobiliária, seja pelo comércio e serviços ligados ao turismo.

A ideologia neoliberal amplamente divulgada nos projetos governamentais divulga a ideia de que a transformação da cidade em objeto de negócios imobiliários e turísticos é algo benéfico para todo o conjunto da população; no entanto, apesar de haver um crescimento econômico ligado diretamente à produção do espaço, esse processo revela novas contradições do espaço vividas no cotidiano de seus moradores, com novas imposições da lógica da mercadoria para a apropriação de seus espaços.

A cidade, como negócio, coloca o problema de que o espaço da vida passa a ser regido de forma mais totalizante pelo planejamento, transformando os espaços-tempos da vida cotidiana em espaços-tempos mais controlados e mercantilizados, atravessados pelas normativas neoliberais. Quando a reprodução social capitalista avança sobre a vida cotidiana de modo inexorável, os espaços da vida passam a ser administrados pela lógica da mercadoria. O processo em curso em João Pessoa revela, portanto, a crescente desconexão entre as necessidades da acumulação de capital e as garantias das esferas básicas da reprodução da vida da população em geral.

É patente o avanço das estratégias políticas e econômicas de assegurar ao processo de acumulação enormes parcelas da riqueza pública, aprofundando as contradições que se revelam como a expressão espacial

da segregação que se amplia e ganha novos conteúdos. A mobilização do espaço pelo capital aponta para o horizonte de mudanças sensíveis nas possibilidades de uso da cidade, cujos novos equipamentos concentrados em determinadas regiões exigem a mediação do dinheiro numa lógica do turismo internacional.

Verifica-se que a produção de novas centralidades econômicas na cidade, como é o caso desse grande produto do planejamento que é o Polo Turístico Cabo Branco, produz imediatamente suas periferias, quando sua instalação impacta no preço dos terrenos da região e lugares de vida de populações tradicionais passam a ser assediadas pelo mercado imobiliário ou por ameaças de expulsões de seus lugares de moradia.

Novas especulações com o espaço surgem na região do litoral sul de João Pessoa, onde comunidades de pescadores como Jacarapé e Penha e a comunidade quilombola de Paratibe começam a sofrer os seus impactos, quando o espaço dessa região passa a se tornar estratégico. Nos entornos do perímetro do Polo Turístico grandes parcelas de terras passam a ser transformadas em grandes condomínios fechados por grupos construtores e imobiliários já consolidados na cidade. Com isso, todo o espaço da região se transforma e novos conteúdos contraditórios se instalam, como a própria necessidade premente de garantias institucionais para a permanência das populações tradicionais em seus lugares habituais de vida, onde muitas famílias estão há gerações.

Ao mesmo tempo, quando o espaço passa por um processo de valorização e se instala uma especulação imobiliária, novos conflitos se instalam com o assédio dos grupos econômicos e do estado às comunidades, assim como no interior dos próprios grupos sociais que habitam a região, evidenciando que o processo de transformação da cidade como negócio implica uma destruturação da vida de populações cuja vida cotidiana não está totalmente atravessada pela lógica da mercadoria e da propriedade privada da terra.

REFERÊNCIAS

ABÍLIO, L. C. Empreendedorismo, autogerenciamento subordinado ou viração? Uberização e o trabalhador *just-in-time* na periferia. *Contemporânea: Revista de Sociologia da UFSCar*, v.11, n.3, p.933-55, set./dez. 2021.

_____. Uberización y trabajadores periféricos: desigualdades, autogestión subordinada y procesos de informalización. In: STECHER, A.; MORALES, K. (Org.). *Plataformas digitales de trabajo en América Latina*. Santiago: LOM Ediciones, 2024. p.191-213.

ADORNO, S. *et al.* Violência e radicalização. In: *Fapesp 60 anos: A ciência no desenvolvimento nacional*. São Paulo: Fapesp, 2022. p.190-221.

AGAMBEN, G. *Homo Sacer: o poder soberano e a vida nua I*. Trad. Henrique Burigo. 2ª reimp. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

ALMEIDA, S. L. *Racismo estrutural*. São Paulo: Sueli Carneiro, 2019.

ALVAREZ, I. P. A segregação como conteúdo da produção do espaço. In: VASCONCELOS, P. A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). *A cidade contemporânea, segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013. p.111-26.

_____. A produção de espaços financeirizados na metrópole de São Paulo. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. (Org.). *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. p.241-66.

_____. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. (Org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2018. p.65-80.

_____. A noção de mobilização do espaço em Henri Lefebvre. *GEOUSP Espaço e Tempo (Online)*, 2019. v. 23, n. 3, p. 494-505.

ALVES, G.A. Privação, justiça espacial e o direito à cidade. In: CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PADUA, R. F de. (Org.). *Justiça espacial e o direito à cidade*. 1ª ed. São Paulo: contexto, 2017. v.1, p.167-78.

_____. As centralidades periféricas: da segregação socioespacial a direito à cidade. In: CARLOS, A. F. A. *et al.* (Org.). *Geografia urbana crítica: teoria e método*. São Paulo: Contexto, 2018. v.1, p.109-24.

_____. Periferia, racismo e luta de classes. *In*: CARLOS, A. F. A.; CRUZ, R. C. A. (Org.). *Uma geografia na periferia do capitalismo*. São Paulo: Annablume, 2025. p.85-100.

AMARAL, A. *A hispanidade em São Paulo: da casa rural à Capela de Santo Antonio*. São Paulo: Nobel, 1981.

ANGATU, C. *Nem tudo era italiano: São Paulo e pobreza (1890-1915)*. São Paulo: Annablume, 2017.

ARANTES, P. *A fratura brasileira do mundo: visões do laboratório brasileiro da mundialização*. São Paulo: Editora 34, 2023.

_____. Zonas de Espera [livro eletrônico] : uma digressão sobre o tempo morto da onda punitiva contemporânea. São Paulo : [s.n] 2020. Disponível em: <https://sentimentodadialetica.org/dialetica/catalog/view/78/41/129> Acesso em: 4 mai. 2026.

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

ARANTES, P. F.. A antirreforma urbana brasileira e um novo ciclo de lutas nas cidades. *In*: SAMPAIO JUNIOR, P. de A. (Org.). *Jornadas de Junho: a revolta popular em debate*. Rio de Janeiro: Instituto Caio Prado Jr., 2014. p.41-66.

ARAUJO, M. A ideia de cotidiano na produção sociológica de Luiz Antonio Machado da Silva sobre a criminalidade violenta. *Dilemas: Revista de Estudos de Conflito e Controle Social*, v.12, n.1, p.6-23, jan./abr. 2019.

ARTHUR, C. J. Introdução à A teoria geral do direito e o marxismo. *In*: PACHUKANIS, E. *A teoria geral do direito e o marxismo e ensaios escolhidos (1921-1929)*. São Paulo: Sundermann, 2017.

AUYERO, J. *La política de los pobres: las prácticas clientelistas del peronismo*. Buenos Aires: Manantial, 2001.

_____. Patients of the state: an ethnographic account of poor people's waiting. *Latin American Research Review*, v.46, n.1, p.5-29, 2011.

_____. Vidas e política das pessoas pobres: as coisas que um etnógrafo político sabe (e não sabe) após 15 anos de trabalho de campo. *Sociologias*, v.13, n.28, p.126-64, 2011.

_____. *Patients of the State: the politics of waiting in Argentina*. Durham: Duke University Press, 2012.

BACHELARD, G. *A psicanálise do fogo*. Lisboa: Estúdio Cor, 1972.

BALBIM, R. N. *Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação: uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano*. Brasília: Ipea, 2022.

BARBOSA, J. L. *Espaço e democracia na conquista política de direitos*. [S.l.: s.n.], 2016. Disponível em: <https://www2.ufjf.br/nugea/wp-content/uploads/sites/338/2016/06/palestra-Jorge.pdf> Acesso em: 27 ago. 2025.

BARBOSA, J. L.; LIMONAD, E. Entre o ideal e o real rumo à sociedade urbana: algumas considerações sobre o Estatuto da Cidade. *GEOUSP*, n.13, p.71-84, 2003.

BATISTA, F. R. *Crítica da tecnologia dos direitos sociais*. São Paulo: Outras Expressões; Dobra Editorial, 2013.

BAUDELAIRE, C. *As flores do mal*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1985.

BEDESCHI, L.; ROMEIRO, P. MP da regularização fundiária: um assalto ao território em diversas frentes. *Nexo Jornal*, 8 fev. 2017. Disponível em: <https://www.nexojournal.com.br/ensaio/2017/MP-da-regulariza%C3%A7%C3%A3o-fundi%C3%A1ria-um-assalto-ao-territ%C3%B3rio-em-diversas-frentes> Acesso em: 29 mar. 2026.

BEIGUELMAN, P. *A formação do povo brasileiro no complexo cafeeiro*. São Paulo: Pioneira, 1977.

BELLUZZO, L. G. Indústria: sinal amarelo. *Carta Capital*, n.371, 2005.

BEZERRA, M. do C. de L.; CHAER, T. M. da S.; BLANCO, K. Visões sobre regularização fundiária. In: BEZERRA, M. do C. de L.; CHAER, T. M. da S. (Org.). *O que avançou na regularização fundiária urbana*. Brasília: Editora UnB, 2020.

BHANDAR, B. *Colonial Lives of Property: law, land, and racial regimes of ownership*. Durham: Duke University Press, 2018.

BHATTACHARYA, T. (Org.). *Teoria da reprodução social: remapear a classe, recentralizar a opressão*. São Paulo: Elefante, 2023.

BIONDI, P. *Dos direitos sociais aos direitos de solidariedade: elementos para uma crítica*. São Paulo: LTr, 2017.

BIRMAN, P. Apresentação. In: CUNHA, N.; FELTRAN, G. *Sobre Periferias*. Rio de Janeiro: Lamparina; Fapesp, 2013.

BOLAFFI, G. *A casa das ilusões perdidas: aspectos socioeconômicos do Plano Nacional de Habitação*. São Paulo: Brasiliense, 1977.

_____. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa e da cidade do Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

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

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n.860.631 (Tema 982 da repercussão geral). Relator: Min. Luiz Fux. Julgamento em: 26 out. 2023. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4694303&numeroProcesso=860631&classeProcesso=RE&classeProcesso=RE&numeroTema=982>.

BROWN, W. *Nas ruínas do neoliberalismo: a ascensão da política antidemocrática no Ocidente*. São Paulo: Editora Filosófica Politeia, 2019.

BUTLER, J. *Corpos que importam: os limites discursivos do “sexo”*. São Paulo: N-1, 2019.

CAMARGO, C. F. *et al. São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.

CANETTIERI, T. *Periferias, reprodução social crítica e urbanização sem salário*. (1ª ed.) Belo Horizonte: Cosmópolis, 2024. v. 1, 124p.

_____. Territórios periféricos e as geografias da reprodução social crítica. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v.27, n.1, p.1-30, 2025.

CANO, W. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. Campinas: Unicamp, 1977.

CARLOS, A. F. A. *Reflexões sobre o espaço Urbano*. São Paulo, 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. *Espaço e tempo na metrópole*. 2ª ed. rev. São Paulo: Contexto, 2001a. Disponível em: <http://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/view/388/340/138>

_____. *Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole*. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Universidade de São Paulo, 2001b. Disponível em: https://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espa%C3%A7o-Tempo%20da%20Vida%20Cotidiana%20na%20Metr%C3%B3pole_.pdf

_____. São Paulo, do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, A. F. A.; OLIVEIRA, A. O. (Org.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004. v.2, p.51-84.

_____. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007a. 123p.

_____. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: FFLCH, 2007b.

_____. Diferenciação socioespacial. *Revista Cidades*, v.4, n.6, p.45-60, 2007c.

_____. A reprodução do espaço urbano como condição da acumulação. In: FERREIRA, A. et al. (Org.). *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, p.51-70.

_____. Segregação socioespacial e o direito à cidade. *GEOUSP*, v.24, n.3, p.412-24, 2020.

_____. Entre a urgência e a utopia: produção do espaço, crise urbana e direitos humanos em tempos de pandemia. In: CARLOS, A. F. A.; RIZEK, C. S. (Org.). *Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade*. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022a.

_____. A crise urbana, a pandemia e a dialética urgência. In: CARLOS, A. F. A.; RIZEK, C. S. (Org.). *Direito à cidade e direito à*

vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados, 2022b. Disponível em: <https://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/book/893>

_____. Entre a urgência e a utopia: produção do espaço, crise urbana e direitos humanos em tempos e pandemia. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; LENCIONI, S. *Produção do espaço e Direitos Humanos*. A pandemia dá destaque à Geografia. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2022c. p.15-42.

_____. Entre o presente e o futuro: a tríade urgência-direito-utopia. In: *Entre urgências e utopia: múltiplas escalas da ação*. Que mundo construir. Rio de Janeiro: Ed. Consequência, 2023.

_____. Expressões socioespaciais da desigualdade. *Confin*s, v.65, 2024a. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/60619?lang=pt>

_____. *A (re)produção do espaço urbano, o caso de Cotia*. São Paulo: Edusp, 2024b.

_____. “Geografia crítica” como crítica à geografia: iluminando os campos cegos da investigação. In: CARLOS, A. F.; CRUZ, R. de C. *Uma geografia na periferia do capitalismo*. São Paulo: Annablume, 2025.

CARLOS, A. F. A.; ALVAREZ, I. P.; VOLOCHKO, D. (Org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, A. F. A.; LENCIONI, S. O espaço-mercadoria. In: LIMONAD, E. (Org.). *ETC: espaço, tempo e crítica*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019. v.1, p.309-15.

CARLOS, A. F.; RIZEK, C. S. (Org.). *Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade*. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022.

CARLOS, J. Via Mobilidade bate recorde de passageiros transportados na Linha 9-Esmeralda. *Metrô CPTM*, 21 fev. 2025. Disponível em: <https://www.metrocptm.com.br/viamobilidade-bate-recorde-de-passageiros-transportados-na-linha-9-esmeralda/> Acesso em: 28 mar. 2026.

CASTEL, R. *As metamorfoses da questão social: uma crônica do salário*. Petrópolis: Vozes, 1998.

CATINI, C. de R. *A escola como forma social: um estudo do modo de educar capitalista*. 2013. 258 f. Tese (Doutorado em Educação) – Faculdade de Educação, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

_____. Prefácio “O feminino da crítica marxista do direito”. In: SILVA, J. L. (Coord.). *Marxistas: contribuições de mulheres à crítica do direito*. Marília: Lutas Anticapital, 2024.

CHAUI, M. S. O que é democracia? In: LOPEDOTE, M. L. G. et al. (Org.). *Corpos que sofrem: como lidar com os efeitos psicossociais da violência?* São Paulo: Elefante, 2019. p.82-101.

_____. O totalitarismo neoliberal. In: NOVAES, A. (Org.). *Ainda sob a tempestade*. São Paulo: Edições Sesc, 2020. p.33-50.

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

_____. (Org.). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.

_____. A proeminência da finança no seio do capital em geral, o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização do capital. In: BRUNHOFF, S. et al. (Org.). *A finança capitalista*. São Paulo: Alameda, 2010.

COLOSSO, P. *Disputas pelo direito à cidade: quando outros personagens entram em cena*. São Paulo, 2019. Tese (Doutorado em Filosofia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU/BR). Entidades denunciam inconstitucionalidade e ilegalidade da MP da regularização fundiária. CAU/BR, [2017]. Disponível em: <https://caubr.gov.br/entidades-denunciam-inconstitucionalidade-e-ilegalidade-da-mp-da-regularizacao-fundiaria/> Acesso em: 29 mar. 2026.

CORDEIRO, H. K. *O centro da metrópole paulista, expansão recente*. São Paulo: IG-USP, 1980.

CORREIA, M. O. G.. Às margens do Sena: por uma teoria da história da classe trabalhadora. In: *Comuna de Paris, estado e direito*. Belo Horizonte: RTM, 2021. Disponível em: <https://aosqueviraohome.files>.

wordpress.com/2021/03/ebook-livro-comuna-de-paris-final-1.pdf Acesso em: 30 mar. 2026.

CORTADO, T. Algumas reflexões epistemológicas sobre periferia e estudos urbanos no Brasil. In: 43º ENCONTRO ANUAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS PROGRAMAS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS (Anpocs) At: Hotel Glória, Caxambu (MG), out. 2019.

COSTA, H. Empreendedorismo popular e a economia moral da vida sem salário. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, n.87, 2024.

CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos. 25 Anos da CPTM. São Paulo: CPTM, 2017. Disponível em: <https://www.cptm.sp.gov.br> Acesso em: 12 jun. 2025.

CUNHA, N.; BIRMAN, P.; FELTRAN, G. *Sobre periferias: Novos conflitos no Brasil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Lamparina, 2013.

D'ALMEIDA, C. H. *A intervenção urbana privada dos projetos de interesse público: o papel dos PIUs na política urbana de São Paulo*. Beau-Bassin: Novas Edições Acadêmicas, 2019.

D'ANDREA, T. *A formação dos sujeitos periféricos*. Cultura e Política na Periferia de São Paulo. São Paulo, 2013. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

DARDOT, P.; LAVAL, C. *A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo: Boitempo, 2016.

_____. *Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI*. São Paulo: Boitempo, 2017.

_____. *A nova razão do mundo*. São Paulo: Boitempo, 2016.

DAS, V.; POOLE, D. El Estado y sus márgenes. Etnografías comparadas. *Revista Académica de Relaciones Internacionales*, v.8, 2008.

DAVIS, A. *Mulheres, raça, classe*. São Paulo: Boitempo, 2016.

DAVIS, M. *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.

DE DECCA, E. A ciência da produção: fábrica despolitizada. *Revista Brasileira de História*, v.6, n.3, p.47-79, 1983.

DE SOTO, H. *El otro sendero: la revolución informal*. Lima: Instituto Libertad y Democracia, 1986.

_____. *O mistério do capital*: porque o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001.

DELEUZE, G.; GUATTARI, F. *O que é filosofia?* São Paulo: Editora 34, 1992.

tDESMOND, M. *Evicted: poverty and profit in the American city*. New York: Crown, 2016.

DINIZ, C. Prefácio. In: LEMOS, B. M. *Espaço e Capital*: Um estudo sobre a dinâmica Centro X Periferia. São Paulo: Dialética, 2025.

DINIZ, M. L.; MACHADO, T. M. Instrumentos legais, normativos e princípios jurídicos do Sistema Socioeducativo. In: *Cadernos de socioeducação*. SILVA, A. S. da *et al.* (Org). Curitiba: Secretaria de Estado da Justiça, Trabalho e Direitos Humanos, 2018.

DOS SANTOS, R. B. *Governança urbana e infraestrutura*: parcerias público-privadas para o metrô e o sistema de planejamento da metrópole paulistana. Santo André, 2020. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC.

DYMSKI, G. The reinvention of banking and the subprime crisis: on the origins of subprime loans, and how economists missed the crisis. In: AALBERS, M. (Ed.). *Subprime cities: the political economy of mortgage markets*. London: Wiley-Blackwell, 2012.

EDELMAN, B. *O direito captado pela fotografia*: elementos para uma teoria marxista do direito. Coimbra: Centelha, 1976.

_____. *A legalização da classe operária*. Trad. Marcus Orione. São Paulo: Boitempo, 2016.

FAGUNDES, H. G. A remodelação das linhas B e C da CPTM. *Revista dos Transportes Públicos – ANTP*,– Ano 20, 1998.

FANON, F. *Pele negra, máscaras brancas*. São Paulo: Ubu Editora, 2020.

FAUSTO, B. *Trabalho urbano e conflito social*. São Paulo: Difel, 1983.

FECHINE, D. João Pessoa é a cidade grande que teve maior aumento na população em 2022: ‘estilo de vida mais calmo e tranquilo’, diz paulista. Disponível em: <https://g1.globo.com/pb/paraiba/noticia/2023/06/28/joao-pessoa-e-a-cidade-grande-que-teve-maior-aumento-na-populacao-em-2022-estilo-de-vida-mais-calmo-e-tranquilo-diz-paulista.ghtml> Acesso em: 26 fev. 2025.

FEDERICI, S. *Calibã e a bruxa*: mulheres, corpo e acumulação primitiva. São Paulo: Elefante, 2017.

_____. *O ponto zero da revolução*: trabalho doméstico, reprodução e luta feminista. São Paulo: Elefante, 2019.

FELTRAN, G. A Criminal Platform for the Cocaine Trade: Governance Mechanisms Changing the Balance of Power in a Transcontinental Value Chain. *Archives Européennes de Sociologie / European Journal of Sociology*, v.66, n.2, p.169-197, 2025.

_____. *Irmãos*: uma história do PCC. São Paulo: Cia. das Letras, 2018.

FELTRAN, G. de S. O valor dos pobres: a aposta no dinheiro como mediação para o conflito social contemporâneo. *Caderno CRH*, v.27, n.72, p.495-512, 2014.

FERGUSON, J. *The Anti-Politics Machine*: Development, Depoliticization, and Bureaucratic Power in Lesotho. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

FERNANDES, E. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal n.13.465/2017. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU*, v.8, n.15, p.9-24, 2022.

FERNANDES, F. *A integração do negro na sociedade de classes*. São Paulo: Dominus; Edusp, 1965. v.1.

_____. *Mudanças sociais no Brasil*. São Paulo: Global, 2008.

FERRARA, L. N.; DATTWYLER, R. H.; LIMA, B. A. de. *Natureza e metabolismo urbano*: reestruturação do espaço no Brasil e no Chile. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

FERREIRA, J. S. W. *O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano*. Petrópolis: Vozes, 2007.

FIX, M. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

FOSTER, H. *O retorno do real: a vanguarda no final do século XX*. São Paulo: Ubu, 2017.

FRASER, N. *Qu'est-ce que la justice sociale?* Reconnaissance et redistribution. Paris: La Découverte; Poche, 2011.

_____. *O velho está morrendo e o novo não pode nascer*. São Paulo: Autonomia Literária, 2020.

_____. *Capitalismo canibal*. São Paulo: Autonomia Literária, 2024.

FREITAS, C. A. O. *Tendências da reestruturação imobiliária: o caso da indústria de serviços para edifícios corporativos*. São Paulo, 2025. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

FREITAS, H. Estação João Dias da CPTM, feita pela iniciativa privada, é inaugurada. *Metrópoles*, 5 nov. 2021. Disponível em: <https://www.metropoles.com/brasil/estacao-joao-dias-da-cptm-feita-pela-iniciativa-privada-e-inaugurada> Acesso em: 28 mar. 2026.

FREUD, S. *Obras completas*. V.14: O homem dos lobos e outros textos. São Paulo: Cia. das Letras, 2010.

_____. *O mal-estar na civilização*. São Paulo: Cia. das Letras, 2011.

FURTADO, C. *Formação econômica do Brasil*. São Paulo: Fundo de Cultura, 1964.

GENTIL, D.; BRUNO, M. Endividamento das famílias e expropriação salarial no Brasil: o motor da acumulação financeira na pandemia e além. *Caderno da Reforma Administrativa (Foncate)*, n.26, p.3-29, 2021.

GIAVAROTTI, D. *Eles não usam macacão: Crise do trabalho e reprodução do colapso da modernização a partir da periferia da metrópole*

de São Paulo. São Paulo, 2018. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

GITAHY, M. L.; PEREIRA, P. C. X. *O complexo industrial da construção e a habitação econômica moderna: 1930-1964*. São Carlos: Rima, 2002.

GOLDENSTEIN, L.; SEABRA, M. Divisão territorial do trabalho e nova regionalização. *Revista do Departamento de Geografia*, n.1, 1984. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rdg/article/view/47065> Acesso em: 5 jun. 2025.

GONÇALVES, A. L. V.; RIZEK, C. S. Lei n.13.465: a Regularização Fundiária no Brasil e suas novas injunções. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, v.18, p.1–16, 2020. Disponível em: <https://revistas.usp.br/risco/article/view/162970> Acesso em: 29 mar. 2026.

GONZALEZ, L. *Por um feminismo afro-latino-americano: ensaios, intervenções e diálogos*. Rio de Janeiro: Zahar, 2020.

GONZALEZ, L.; HASENBALG, C. *Lugar de negro*. São Paulo: Zahar, 2022.

GOTTIDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.

GRAHAN, R. *Grã-Bretanha e o início da modernização no Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1973.

GRESPLAN, J. *Marx e a crítica do modo de representação capitalista*. São Paulo: Boitempo, 2019.

GRILLO, C. C. Da violência urbana à guerra: Repensando a sociabilidade violenta. *Dilemas – Revista de Estudos de Conflito e Controle Social*, v.12, n.1, p.62-92, 2019.

GUERREIRO, I. *Normativa da regularização fundiária do Casa Verde e Amarela: mais problemas à vista*. São Paulo: LabCidade – FAU-USP, 25 jan. 2021. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/normativa->

da-regularizacao-fundiaria-do-casa-verde-e-amarela-mais-problemas-a-vista/ Acesso em: 29 mar. 2026.

_____. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. *Cadernos Metrópole*, v.26, n.61, 2024.

GUERREIRO, I. *et al.* A privatização das políticas de regularização fundiária: uma análise do panorama atual em São Paulo. In: XXI ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Curitiba: Anpur. *Anais...*, Curitiba, 2025. 18p.

GUERREIRO, I.; ROLNIK, R. *Regularização fundiária Verde e Amarela: endividamento e precariedade*. São Paulo: LabCidade – FAU-USP, 8 set. 2020. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/regularizacao-fundiaria-verde-e-amarela-endividamento-e-precariedade/> Acesso em: 29 mar. 2026.

GUIDOTTI DA SILVA, M. V. *A nossa luta é essa*: uma etnografia com as lutas de moradores (as) removidos (as) pelo Programa de Urbanização de Favelas numa área entre a favela de Heliópolis e São João Clímaco. São Carlos, 2026. Tese (Doutorado em Antropologia) – Programa de Pós-Graduação em Antropologia Social, Universidade Federal de São Carlos.

GUIMARAES, I. Privatização da regularização fundiária e a radicalização da subjetividade jurídica no capitalismo contemporâneo. In: CARLOS, A. F. (Org). *Cotidiano, espaço urbano e desigualdade*: as múltiplas formas da violência. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2026.

GUIMARÃES, I. M. S. dos S. A Comuna de Paris: uma fissura na subjetividade jurídica burguesa. In: BENITEZ, C. M. *et al.* (Org.). *Comuna de Paris, Estado e Direito*. Belo Horizonte: RTM, 2021.

_____. Da esperança à experiência: relatos sobre uma ocupação de moradia no pós-Junho de 2013. In: CAROLINA, F.; BARROS, D.; DEMIER, F. (Org.). *Junho e os dez anos que abalaram o Brasil (2013-2023)*. São Paulo: Usina Editorial, 2023.

_____. O caráter jurídico da forma de dominação política sob o capitalismo. In: MENDES, A. *et al.* (Org.). *Debates sobre Estado e capital*: contribuições contemporâneas e críticas sobre a derivação do Estado

[recurso eletrônico]. São Paulo: Faculdade de Saúde Pública da USP, 2025.

GUIMARÃES, I. M. S. dos S.; TIerno, R. A disputa pelo espaço por meio da privatização da REURB-S: o caso da Ocupação Esperança em Osasco-SP. In: QUARTO URBfavelas: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS. *Anais...* São Paulo (SP) USP, 2024. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/ivurbfavelas/911650-A-DISPUTA-PELO-ESPACO-POR-MEIO-DA-PRIVATIZACAO-DA-REURB-S--O-CASO-DA-OCUPACAO-ESPERANCA-EM-OSASCO-SP>.

HARVEY, D. *Novo Imperialismo*. São Paulo: Loyola, 2004.

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

_____. *The Limits to capital*. London: Verso, 2006.

_____. *O Neoliberalismo: História e Implicações*. São Paulo: Loyola, 2008.

_____. *17 contradições e o fim do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2016.

_____. *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI*. São Paulo: Boitempo, 2018.

HOLSTON, J. *Cidadania insurgente*. São Paulo: Cia. das Letras, 2013.

IANNI, O. *Metamorfoses do escravo*. São Paulo: Difel, 1962.

IBGE. Censo Demográfico, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/saude/22827-censo-demografico-2022.html>

_____. Amazonia Legal, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/mapas-regionais/15819-amazonia-legal.html>

IFC. *Relatório de modelagem econômico-financeira: concessão das Linhas 8 e 9 da CPTM*. Governo do Estado de São Paulo, nov. 2020. Versão final. International Finance Corporation: São Paulo, 2020.

JAPPE, A. *A sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição*. São Paulo: Elefante, 2021.

JARAMILLO, S. Renta absoluta y composición orgánica del Capital. *Revista Desarrollo Y Sociedad*, v.1, n.4, p.281-305, 1980. DOI: <https://doi.org/10.13043/dys.4.3>

_____. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, E. (Org.). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. Ciudad de México: Latina UNAM, 1982.

JEFFREY, C. *Timepass: youth, class and the politics of waiting in India*. Stanford: Stanford University Press, 2010.

JESUS, C. M. de. *Quarto de despejo: diário de uma favelada*. São Paulo: Ática, 2020.

KARGER, H. *Shortchanged: life and debt in the fringe economy*. San Francisco: Berrett-Koehler Publishers, 2005.

KASHIURA JR, C. *Sujeito de direito e capitalismo*. São Paulo: Outras Expressões/Dobra Universitário, 2014.

KLINK, J. Estado, mercado imobiliário e apropriação do espaço nas favelas brasileiras contemporâneas. *Notas de Pesquisa CEFATELA*, São Bernardo do Campo, v.1, n.1, 2025.

KOLLING, M. Entre cuidado e exploração: quando a dívida entra nas relações de família e vizinhança num bairro periférico. *Iberoamericana*, v.51, n.1, p.95–105, 2022.

KOWARICK, L. *Capitalismo e marginalidade na América Latina*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

_____. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

_____. *Escravos, párias e proletários*. São Paulo, 1981. Tese (Livredocência) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

_____. *As lutas sociais e a cidade*. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

KOWARICK, L.; ANT, C. Cortiços: 100 anos de promiscuidade em São Paulo. In: KOWARICK, L. *Lutas sociais e a cidade: São Paulo, Passado e Presente*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1994.

_____. *Escritos urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.

- _____. *Escritos urbanos*, 2ª ed. São Paulo: Editora 34, 2009.
- KRENAK, A. *Futuro ancestral*. São Paulo: Cia. das Letras, 2022.
- LACERDA, L. G. Fronteiras urbanas, mercados em disputa: espaços em disputa na periferia paulista. *Tempo Social*, v.37, n.1, p.25-44, 2025.
- LANGENBUCH, J. *Estruturação da Grande São Paulo*. Rio de Janeiro: IBGE, 1972.
- LAPAVITSAS, C. Financialised capitalism: crisis and financial expropriation. *Historical Materialism*, v.7, e2, p.114-48, 2009.
- LAUTIER, B. O governo moral dos pobres e a despolitização das políticas públicas na América Latina. *Cadernos CRH*, v.27, n.72, Dez. 2014.
- LAVINAS, L. *et al. Financeirização, crise, estagnação e desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.
- LAVINAS, L. *The takeover of social policy by financialization: the Brazilian paradox*. New York: Palgrave Macmillan, 2017.
- LAZZARATO, M. *The making of the indebted man: an essay on the neoliberal condition*. Cambridge: MIT Press, 2012. Semiotext(e) Intervention, series 13.
- _____. *Fascismo ou Revolução?* O neoliberalismo em chave estratégica. São Paulo: N-1 Edições, 2019.
- LEFEBVRE, H. O direito à cidade. São Paulo: Moraes, 1981.
- _____. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- _____. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 2000.
- _____. *Critique de la vie quotidienne II: fondements d'une sociologie de la quotidienneté*. Paris: L'Arche, 2002.
- _____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2003.
- _____. *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- _____. *La producción del espacio*. Madrid: Capitan Swing, 2013.
- _____. *Elementos de ritmanálise: e outros escritos sobre temporalidades*. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2021.
- LEITE, L.; MENCIO, M. (Coord.). *Regularização fundiária urbana:*

desafios e perspectivas para a aplicação da Lei n.13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

LEMONS, C. *Alvenaria burguesa*. Breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café. São Paulo, 1983. Tese (Livre-Docência) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v.11, n.245, 2007.

LIMA, L. Dívida e fragmentação da experiência urbana no cotidiano dos trabalhadores de empresas-aplicativo. In: CAPEL, H. *et al.* (Org.). *A geografia ibero-americana no contexto contemporâneo: um balanço crítico*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2024. p.527-46.

LÓPEZ, L. M.; PRADILLA, E. La privatización y mercantilización de lo urbano. In: *La ciudad latinoamericana a debate: perspectivas teóricas*. Querétaro: Universidad Autónoma de Querétaro. Editorial Universitaria, 2017 (Academia).

LUTA POPULAR. Com aval do governo Lula, mudança no Minha Casa, Minha Vida autoriza a privatização da regularização fundiária de interesse social. *Luta Popular*, 2023. Disponível em: <https://www.lutapopular.net/comavaldogovernolulaprivatiza%C3%A7%C3%A3omorada> Acesso em: 29 mar. 2026.

MACHADO DA SILVA, L. A.; MENEZES, P. V. (Des)continuidades na experiência de “vida sob cerco” e na “sociabilidade violenta”. *Novos Estudos. Cebrap*, v.38, p.529-51, 2019.

MAGALHÃES, A. L. C. *Infraestrutura da financeirização: contratos de PPP do metrô de São Paulo como engrenagens de acumulação fictícia*. São Paulo, 2024. Relatório de Qualificação de doutorado. Universidade de São Paulo.

MALAGUTI BATISTA, V. *Difíceis ganhos fáceis: drogas e juventude pobre no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Editora Instituto Carioca de Criminologia: Freitas Bastos, 1998.

_____. “Adeus às ilusões ‘re’”. In: COIMBRA, C. M. B. *et al.* *Pivetes: encontros entre a Psicologia e o Judiciário*. Curitiba: Juruá Ed., 2008. p.195-9.

MALLART, F. *Cadeias dominadas: a Fundação Casa, suas dinâmicas e as trajetórias de jovens internos*. São Paulo: Terceiro Nome, 2014.

MARAM, S. L. *Anarquistas, imigrantes e o movimento operário brasileiro (1890-1920)*. São Paulo: Paz e Terra, 1979.

MARICATO, E. *Para entender a crise urbana*. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARQUES, H. D. *A cidade é direito?* Uma investigação marxista sobre a cidade e a forma jurídica. São Paulo, 2020. 215p. Tese (Doutorado em Direitos Humanos) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo.

MARTIN, N. *A leste dos sonhos: respostas Even às crises sistêmicas*. São Paulo: Editora 34, 2023.

MARTINS, F. A *(re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*. São Paulo, 2010. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

MARTINS, J. de S. *A imigração e a crise do Brasil agrário*. São Paulo: Pioneira, 1973.

_____. *O cativo da terra*. São Paulo: Hucitec, 1979.

_____. *Subúrbio*. São Paulo: Hucitec, 1992.

_____. *A sociedade vista do abismo*. Rio de Janeiro: Vozes, 2003.

MARTINS, S.; GOMES, G. A verdade que está no erro: a importância do Estatuto das Cidades para a (re)valorização do espaço. *Revista da ANPEGE*, v.5, p.93-106, 2009.

MARX, K. *Fondements de la critique de l'économie politique*. Paris: Éditions Antropos, 1968.

_____. *Grundrisse*. Paris: Union Générale d'Éditions, 1968. v.2, bis., p.24.

_____. *Manuscritos Econômico-Filosóficos de 1844*. Bogotá: Editorial Pluma, 1980.

_____. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Nova Cultural, 1985-1986. 3v.

_____. *O capital*. São Paulo: Nova Cultural, 1988. t.3, v.4.

_____. Comments on James Mill, *Eléments d'économie politique*. In: MARX, K.; ENGELS, F. *Collected works*. London: Lawrence & Wishart, 2010. p.211-28. v.3.

_____. *O capital: crítica da economia política*. Livro I: o processo de produção do capital (1867). Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo. 2013. (Coleção Marx-Engels)

MAUSS, M.; HUBERT, H. *Sobre o sacrifício*. São Paulo: Ubu Editora, 2017.

MBEMBE, A. “Necropolítica”. In: *Arte&Ensaio*. Rio de Janeiro: PPGAV/EBA-UFRJ, v.32, 122-151, dez/2016.

MEDEIROS, R. dos S. *Dimensão territorial da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) e suas especificidades organizacionais e laborativas*. Presidentes Prudente, 2011. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

MEIER, R. Estação Varginha: veja a cronologia dos 10 anos de atraso da obra. *Metrô CPTM*, 23 jan. 2025. Disponível em: <https://www.metrocptm.com.br/estacao-varginha-veja-a-cronologia-dos-10-anos-de-atraso-da-obra/> Acesso em: 28 mar. 2026.

MELLO, Z. M. C. de. *São Paulo, 1845-1895: metamorfoses da riqueza*. São Paulo, 1981. Tese (Doutorado) – Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo.

MERTON R. K. *Social Theory and Social Structure*. New York: The Free Press, 1949.

MIELE, S. A. F. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: Labur Edições, 2008.

MIELI, M. *Por um comunismo transexual: elementos de crítica homossexual*. São Paulo: Boitempo, 2023.

MILANO, G.; PETRELLA, G.; PULHEZ, M. O anjo caído na terra prometida. *Novos Estudos Cebrap*, v.40, n.1, p.80-100, jan.-abr. 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/9cZNFdSSxK84kzty98Fnm5f/> Acesso em: 29 mar. 2026.

MILANO, G. B. *Conflitos fundiários urbanos e poder judiciário: decisões jurisdicionais na produção da segregação socioespacial*. Curitiba: Íthala, 2017.

MILANO, G. B.; PRIETO, G. Crise fundiária como modelo de negócio: regularização fundiária privada na periferia da metrópole. In: XII CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 2025. S. l., *Anais...*, 2025.

MILLER, R. J. Devolving the carceral state: race, prisoner reentry, and the micro-politics of urban poverty management. *Punishment & Society*, v.16, n.3, p.305-35, 2014.

MISSE, M. Cinco teses equivocadas sobre a criminalidade urbana no Brasil: uma abordagem crítica, acompanhada da sugestão para uma agenda de pesquisas. *Série Estudos (IUPERJ)*, n.91, 1995.

_____. *Malandros, marginais e vagabundos: A acumulação social da violência no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 1999. Tese (Doutorado) – Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro.

_____. Alguns aspectos analíticos nas pesquisas da violência na América Latina. *Estudos Avançados*, v.33, n.96, p.23-38, ago. 2019.

MISSE, M.; FELTRAN, G. *Mundo do crime*. Rio de Janeiro: Mórula Editorial, 2024.

MOLITOR, T. E. *Terceirização e forma jurídica: o capital de comércio de força de trabalho no Brasil*. Marília: Lutas Anticapital, 2024.

MONBEIG, P. Capital e Geografia. In: _____. *Novos estudos de geografia humana brasileira*. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1957. p.215-36.

_____. Aspectos geográficos do crescimento de São Paulo. *Boletim Paulista de Geografia*, n.11, 1964.

MONTENEGRO, M. R. *Globalização, trabalho e pobreza no Brasil metropolitano*. O circuito inferior da economia urbana em São Paulo, Brasília, Fortaleza e Belém. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

MORETTI, J.; MILANO, G. Regularização fundiária e requalificação urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v.26, n.1, p.1-25, 2024.

MORSE, R. *Formação histórica de São Paulo*. São Paulo: Duas Cidades, 1970.

MOURA, C. *Sociologia do negro brasileiro*. São Paulo: Editora Anita Garibaldi, 2019.

MOVIMENTO PASSE LIVRE. Não começou em Salvador, não vai terminar em São Paulo. In: MARICATO, E. (Org.). *Cidades Rebeldes*. São Paulo: Boitempo, 2013. p.16-22.

MÜLLER, F. I.; WEEGELS, J. Illicit city-making and its materialities. *Journal of Illicit Economies and Development*, v.4, n.3, 2022.

MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, A. (Org.). *A cidade de São Paulo*. São Paulo: AGB, 1958. v.III.

NASCIMENTO, A. *O genocídio do negro brasileiro: processo de um racismo mascarado*. São Paulo: Perspectivas, 2016.

NAVES, M. B. *Marxismo e direito: um estudo sobre Pachukanis*. São Paulo: Boitempo, 2008.

_____. *A questão do direito em Marx*. São Paulo: Outras Expressões; Dobra Universitário, 2014.

NOVAIS, F. O Brasil nos quadros do antigo sistema colonial. In: MOTTA, C. G. (Org.). *Brasil em perspectiva*. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1974.

NUNES, O. L. C. *Espaço, cotidiano e neoliberalização nas periferias: dimensões teórico-metodológicas e conceituais da violência de Estado no urbano*. Relatório Final/Projeto: Luta por moradia e produção do

espaço: um estudo sobre ocupações urbanas organizadas na metrópole de Curitiba. Coord. Danilo Volochko. Curitiba: UFPR, 2025.

OLIVEIRA, F. Prefácio. In: MARICATO, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

_____. O Estado e o urbano no Brasil. *Espaço e Debates*, v.2, n.6, 1982.

_____. *Os direitos do antivalor*: a economia política da hegemonia imperfeita. Petrópolis: Vozes, 1998.

_____. *A navegação venturosa*. Ensaio sobre Celso Furtado. São Paulo: Boitempo, 2003a.

_____. *Crítica à razão dualista/o ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003b.

_____. *Crítica à razão dualista/o ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2013.

OLIVEIRA, F.; RIZEK, C. S. (Org.). *A Era da Indeterminação*. São Paulo: Boitempo, 2007.

OLIVEIRA, J. D. de. *Da senzala pra onde?* Negros e negras no pós-abolição em São Carlos – SP (1880-1910). São Carlos, 2015. Tese (Doutorado) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

ORIONE, M. Às margens do Sena: por uma teoria da história da classe trabalhadora. In: BATISTA, F; BENITEZ, C; SEFERIAN, G. (Org.). *Comuna de Paris, Estado e Direito*. 1ed. Belo Horizonte: RTM, 2021, p.115-34.

PACHECO DE OLIVEIRA, J. *O nascimento do Brasil e outros ensaios*: “pacificação”, regime tutelar e formação de alteridades. Rio de Janeiro: Contra Capa, 2016.

PACHUKANIS, E. *Teoria geral do direito e marxismo*. São Paulo: Boitempo, 2017a.

_____. *A teoria geral do direito e o marxismo e ensaios escolhidos (1921-1929)*. São Paulo: Sundermann, 2017b. p.76.

PÁDUA, R. F. Produção estratégica do espaço e novos produtos imobiliários. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; PINTO, I. A. (Org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015. p.65-80.

PAOLI, M. C. O mundo do indistinto. In: OLIVEIRA, F.; RIZEK, C. S. (Org.). *A Era da Indeterminação*. São Paulo: Boitempo, 2007.

PAULANI, L. *O projeto neoliberal para a sociedade brasileira: sua dinâmica e seus impasses*. Fundamentos da educação escolar do Brasil contemporâneo. Rio de Janeiro: Editora Fiocruz, 2007.

PEREIRA, A. L. S. A produção social da propriedade urbana: regularização fundiária e a renda diferencial da formalidade. In: CARLOS, A. F. (Org.). *Cotidiano, espaço urbano e desigualdade: as múltiplas formas da violência*, São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2026.

PEREIRA, P. C. X. *Espaço, Técnica e Construção*: O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. *São Paulo, a construção da cidade 1872-1914*. São Carlos: Rima, 2004.

_____. Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v.IX, n.194, 2005.

_____. *Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea*. São Paulo: FAU-USP, 2017.

_____. (Org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo: FAU-USP, 2018.

PEREIRA, P. C. X.; PETRELLA, G. M. Imediato, global e total na produção do espaço. In: *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo: FAU-USP, 2018.

PEREIRA, P. C. X.; PONTE, T. O. São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza: uma discussão sobre a pobreza. *Cadernos da Metrópole*,

v.27, n.64, e6468600, set/dez 2025. DOI: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2025-6468600-pt>

PETRELLA, G. M. *Das fronteiras do conjunto ao conjunto das fronteiras*: experiências comparadas de conjuntos habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2012.

_____. A construção arbitrária do preço do produto imobiliário e a natureza da renda na condominialização da cidade de São Paulo. *ARQ. URB*, v.28, p.153-73, 2020. DOI: <https://doi.org/10.37916/arq.urb.v28i.443>

_____. Níveis e dimensões da renovação urbana da região da luz: da experiência da espoliação à luta de classes socioespacial. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, v.19, p.1-20, 2021a.

_____. Renda Imobiliária e propriedade: Estrutura da renovação urbana. *Revista Direito e Práxis*, v.12, n.3, 2021b. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/revistaceaju/article/view/49986>.

_____. *A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo*: região da Luz no século XXI. São Paulo: Annablume, 2023.

_____. A cidade é o monstro que vos fala: – “Eu sou a indústria da propriedade. Eu sou a produção do corpo!”. *Geo UERJ*, n.44, 2024a. DOI: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.83492>

_____. O boi de piranha da travessia do capital: a submissão do trabalho, a dominação do corpo e a indústria da propriedade na produção do espaço. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, v.31, n.59, e221427, 2024b.

_____. A “comunilitarização” da cidade: uma aproximação ao Jardim Cibebe e Jardim Colônia na zona leste de São Paulo. In: QUARTO URBFAVELAS: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS. São Paulo, USP. *Anais....* São Paulo (SP) USP, 2024c.

_____. Três momentos da urbanização de São Paulo: a contradição da produção do valor-corpo-espaço nos séculos XIX-XX-XXI. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 21. Campina Grande: Realize Editora,

Anais... Campina Grande, 2025. Disponível em: <https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122248>

PIKETTY, T. *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.

PINHEIRO, P. S. Polícia e crise política: o caso das polícias militares. In: DA MATTA, R. (Org.). *A violência brasileira*. São Paulo: Brasiliense, 1982.

_____. *Crime, violência e poder*. São Paulo: Brasiliense, 1983.

PODCAST XXII: Regularização Fundiária (com André Albuquerque). [Locução de]: Anthony Ling. São Paulo: Caos Planejado, 11 mar. 2020. Podcast. Disponível em: <https://caosplanejado.com/podcast-22-regularizacao-fundiaria/> Acesso em: 29 mar 2026

PRADO, C. *Formação do Brasil contemporâneo*. São Paulo: Cia. das Letras, 2011.

PRECIADO, P. B. *Manifesto contrassexual: práticas subversivas de identidade sexual*. Rio de Janeiro: Zahar, 2022.

PRIETO, G. A política da espera, a espera da política: vida cotidiana, ilegalismos e regularização fundiária nas margens do Estado. In: CARLOS, A. F. (Org.). *Cotidiano, espaço urbano e desigualdade: as múltiplas formas da violência*. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2026.

PRIETO, G.; MILANO, G. B. Espaço, mercadoria política: crime, negócio e poder na periferia de São Paulo. *Revista Dilemas IFCS-UFRJ*, v.18, n.2, p.1-27, 2025.

PRIETO, G.; VERDI, E. Irmãos na Terra Prometida: crime, igreja e regularização fundiária em São Paulo. *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, v.1, n.85, p.55-73, 2023.

PURSER, G. The circle of dispossession: evicting the urban poor in Baltimore. *Critical Sociology*, v.42, n.3, p.393-415, 2016.

QUESADA, B. Esta capital do Nordeste liderou aumento nos preços de venda de imóveis em fevereiro. Levantamento do FipeZap mostrou resultados acima da média para apartamentos de um e três dormitórios. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/esta-capital-do->

nordeste-liderou-aumento-nos-precos-de-venda-de-imoveis-em-fevereiro/
Acesso em: 28 fev. 2025.

RAWLS, J. *Uma teoria da justiça*. Trad. A. Pisetta, L. Esteves. 2ª ed. São Paulo: Martin Fontes, 2000.

REDE NOSSA SÃO PAULO. Mapa da desigualdade, 2024. Disponível em: <https://institutocidadessustentaveis.shinyapps.io/mapadesigualdadesaopaulo2024/> Acesso em: 12 jun. 2025.

RIBEIRO, D. *O povo brasileiro*. A formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Cia. das Letras, 1995.

RIZEK, C. Do desmanche à exceção: uma pauta de pesquisa. *In*: BELLO, C. A. *et al.* Francisco de Oliveira: questões, diálogos, depoimentos. São Paulo: FFLCH-USP, 2022.

RIZEK, C. S. Viração e trabalho: algumas reflexões sobre dados de pesquisa. *Estudos de Sociologia*, Dossiê: Trabalho e Sindicato v.11 n.21, 2006.

_____. Políticas sociais e políticas de cultura: territórios e privatizações cruzadas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v.15, n.2, p.199-209, 2013.

_____. Periferias – revisitando fraturas e crises. *In*: CARLOS, A. F. A.; RIZEK, C. S. *Direito à cidade e direito à vida*: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade. São Paulo: IEA, 2022, p.44-71. Disponível em: <https://www.livrosabertos.abcd.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/book/893>

ROCHA, L. de M.; CARVALHO, M. B. de. Da cidade integrada à favela como oportunidade: empreendedorismo, política e pacificação no Rio de Janeiro. *Cadernos Metrópole*, v.20, n.43, p.905-24, 2018.

RODRIGUES, A. M. O direito à moradia e as políticas públicas de moradia no Brasil. *Revista Ciência Geográfica*, v.29, n.1, p.91-105, 2025.

ROLNIK, R. *Cada um no seu lugar* (São Paulo, início da industrialização: geografia do poder). São Paulo, 1981. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

_____. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROY, A. *Poverty capital: microfinance and the making of development*. New York: Routledge, 2010.

ROYER, L. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo, 2009. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

RUFINO, B. Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo: FAU-USP, 2018.

RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. *Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestrutura sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

RUFINO, B.; BORGES, I.; YASSU, A. Infraestruturas urbanas como operações imobiliário-financeiras: do subsídio estatal à subordinação rentista na disseminação das concessões no Brasil (2004-2020). *Geo UERJ*, v.43, 2023.

RUFINO, M. B. C. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: Especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulista. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C. (Org.). *O espaço e a metropolização: Cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

_____. *Capitalização da metrópole: privatização das infraestruturas na financeirização do espaço*. São Paulo, 2025. Tese (Livre-Docência em Planejamento Urbano, Estudos Urbanos, Infraestrutura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. DOI:10.11606/T.16.2025.tde-11112025-162444

SADER, E. *Quando novos personagens entraram em cena: experiências, falas e lutas dos trabalhadores da Grande São Paulo (1970-80)*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

SAFATLE, V. *bem-vindo ao estado suicidário*. (2020a). Disponível em: <https://www.n-ledi-coes.org/textos/23> Acesso em: 1 maio 2020.

_____. *Para além da necropolítica*. (2020b). Disponível em: <https://www.n-ledi-coes.org/textos/191> Acesso em: 18 abr. 2022.

SALAMANCA, C. A. *et al.* Trayectorias de la(s) justicia(s) espacial(es) en América Latina. Un estudio introductorio. In: BRET, B. *et al.* *Justicia e injusticias espaciales*. Rosario, Argentina: UNR, 2016. p.11-66.

SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. *Economía Sociedad Y Territorio*, p.367-97, 2017.

SANTORO, P. F.; CHIAVONE, J. de A. Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado? *Cadernos Metrópole*, v.22, n.49, p.683-704, 2020.

SANTOS, A. C. A. Socioeducação: do ideal da educação social ao purgatório das vidas matáveis. *Revista O Social em Questão*, ano 23, n.46, p.187-202, jan.-abr. 2020.

SANTOS, M. *O Centro da Cidade do Salvador*. Salvador: Universidade da Bahia, 1959.

SÃO PAULO (Estado). Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Chamamento público n.003/2024: regularização fundiária urbana em áreas de propriedade da CDHU ocupadas irregularmente. São Paulo: CDHU, 2024. Disponível em: https://stor.cdhu.sp.gov.br/sites/portais/publico/DOCUMENTOS/transparencia/licitacoes/informativos/credenciamentos%20chamamentos%20e%20licitacoes/Chamamento%200032024/3-Chamamento-003-24_R01_Com%20Inclus%C3%A3o%20de%20Guarulhos%20X.pdf Acesso em: 29 mar. 2026.

SÃO PAULO (Estado). *Relatório de modelagem econômico-financeira: concessão das Linhas 8 e 9 da CPTM*. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2020. Versão final. Documento de data room do processo licitatório.

SÃO PAULO (Prefeitura). *Informes urbanos*, n.65, A população negra em São Paulo: sobe para 5 milhões o número de pessoas que se reconhecem como pardos e pretos na cidade, segundo o Censo IBGE, 2022. Disponível em:

https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/IU_65_Censo_Munic_Raca.pdf Acesso em: 11 jun. 2025.

SARRACINO, N. R. *A mobilização do antivalor na metropolização da ferrovia: da criação da CPTM à privatização das linhas 8 e 9*. Relatório Final. Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica / CNPq – Edital 2023/2024. Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, São Paulo, 2024.

SASSEN, S. *The Global City*: New York; London; Tokyo; Princeton: Princeton University Press, 1998.

SCIRÉ, C. O. *Consumo popular, fluxos globais: práticas, articulações e artefatos na interface entre a riqueza e a pobreza*. São Paulo, 2009. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

SEABRA, O. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros – valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. 2ª ed. São Paulo: Alameda Casa Editorial, 2015.

SILVA, A. A. *Trem da opressão: estado e conflito social na grande São Paulo*. São Paulo, 1982. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica.

SILVA, J. L. *Forma jurídica e previdência social no Brasil*. Marília: Lutas Anticapital, 2021.

SILVA, L. A. M. Sociabilidade violenta: por uma interpretação da criminalidade contemporânea no Brasil urbano. *Sociedade e Estado*, v.19, n.1, p.53-84, jan./jun. 2004.

SILVA, S. *Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil*. São Paulo: Alfa-Omega, 1976.

SILVEIRA, M. L. Finanças, consumo e circuitos da economia urbana na cidade de São Paulo. *Caderno CRH*, v.22, n.55, p.65-76, 2009.

SIMÃO, A. *Sindicato e Estado: as suas relações na formação do proletariado de São Paulo*. São Paulo: Dominus, 1966.

SIMONI, C. Periferia e fronteira: o governo dos pobres nos confins da urbanização. In: CARLOS, A. F. A.; CRUZ, R. C. A. (Org.) *Brasil, presente!* São Paulo: FFLCH-USP, 2020. p.47-70

SIMONI-SANTOS, C. *A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana*. São Paulo, 2013. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. *A fronteira urbana*. Urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. São Paulo: Annablume, 2015.

_____. Do lugar do negócio à cidade como negócio. *In*: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. (Org.) *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2018a.

_____. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. *In*: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. (Org.) *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2018b.

_____. Espaços penhorados: expansão e captura de vida nas franjas da metrópole. *Revista do Departamento de Geografia*, v.43, 15p., 2023.

_____. *A urbanização em suas margens: Estado, dinheiro e crime no (re)sentimento da fronteira*. São Paulo: Annablume, 2025.

SINGER, A. *et al.* *O Segundo Círculo: Centro e Periferia em tempos de guerra*. Campinas: Editora da Unicamp, 2024.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, n.21, p.15-31, 2007.

SOJA, E. La ville et la justice spatiale. *In: Justice et injustices spatiales*. Paris: Presses Universitaires de Paris Ouest, 2010.

SOUZA, J. A gramática social da desigualdade brasileira. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v.19, n.54, Fev 2004. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/s9LNMxTYm6KRFPJxwmrvwPq/abstract/?lang=pt> Acesso em: ago. 2025.

SOUZA, M. L. de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SOUZA, N. S. *Tornar-se negro*. Rio de Janeiro: Ed. Graal, 1983.

SPC – SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO; CNDL – CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE DIRIGENTES LOJISTAS. Indicadores econômicos SPC Brasil e CNDL: dados nacionais. 2018.

Disponível em: https://static.poder360.com.br/2018/07/analise_indicador_inadimplencia_julho_2018.pdf Acesso em: 20 jul. 2020

STEER. Receitas acessórias: concessão das Linhas 8 e 9 (Deliverable B – Empreendimentos Imobiliários). São Paulo: Governo do Estado de São Paulo; International Finance Corporation (IFC)/World Bank Group, 2019.

STEPPUTAT, F. Repatriation and everyday forms of state formation in Guatemala. In: BLACK, R.; KOSER, K. (Ed.). *The end of the refugee cycle?* New York: Berghahn Books, 1999. p.210-26.

TAVOLARI, B.; MACHADO, M. R.; NISIDA, V. Disputar a cidade e a prisão: as propostas de desativação da Casa de Detenção antes do massacre do Carandiru. *Novos Estudos Cebrap*, v.44, n.1, 2025.

TELLES, V. Mutações do trabalho e experiência urbana. *Tempo social*, v.1, n.18, 2006.

_____. Nas dobras do legal e ilegal: ilegalismos e jogos de poder nas tramas da cidade. *Dilemas – Revista de Estudos de conflitos e Controle social*, v.2, n.5-6, p.97-126, 2010.

_____. Cidade: produção de espaços, formas de controle e conflitos. *Revista de Ciências Sociais*, Fortaleza, v.48, n.1, jan/jun. 2015.

THOMPSON, E. P. *Costumes em comum*. São Paulo: Cia. das Letras, 1998.

TOLEDO, B. *São Paulo: três cidades em um século*. São Paulo: Duas Cidades, 1981.

TORRES, H.; MARQUES, E. Reflexões sobre a Hiperperiferia: Novas e Velhas Faces da Pobreza no Entorno Municipal. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n.3, maio 2001.

VAROUFAKIS, Y. *Tecnofeudalismo*. O que matou o capitalismo. São Paulo: Planeta do Brasil, 2025.

VERDI, E. F. Da reprodução da vida para a reprodução social crítica: uma leitura de gênero do direito à cidade. In: CARLOS, A. F. A.; CRUZ,

R. de C. A. da. (Org.). *Uma geografia na periferia do capitalismo*. São Paulo: Annablume, 2025. p.141-58.

VIANNA, A. N. Lei n.13.465/2017 e a regularização fundiária urbana. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, 2019.

VIEIRA JUNIOR, I. *Coração sem medo*. São Paulo: Todavia, 2025. E-book. VIEIRA, S. Como a Motiva (ex-CCR) quer fazer R\$ 400 milhões sobre os trilhos. *NeoFeed*, 30 maio 2025. Disponível em: <https://neofeed.com.br/negocios/como-a-motiva-ex-ccr-quer-fazer-r-400-milhoes-sobre-os-trilhos/> Acesso em: 28 mar. 2026.

VILLAÇA, F.; ZIONI, S. M. *Os transportes sobre trilhos na Região Metropolitana de São Paulo: o poder público acentuando a desigualdade*. Companhia Brasileira de Trens Urbanos, 2005.

VIVEIROS DE CASTRO, E. *A inconstância da alma selvagem*. São Paulo: Ubu Editora, 2020.

_____. *A floresta de cristal: ensaios de antropologia*. São Paulo: n-1 edições, 2024.

VOLOCHKO, D. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. DOI:10.11606/D.8.2007.tde-27112009-125533

_____. *Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole*. São Paulo, 2012. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. A necrodemografia neoliberal no Brasil contemporâneo. In: CARLOS, A. F. A.; RIZEK, C. S. (Org.). *Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade*. São Paulo: USP, 2022. v.1, p.98-125.

WACQUANT, L. *As prisões da miséria*. 1999. Título original: *Les prisons de la misère*; trad. André Telles; versão digital Coletivo Sabotagem, 2004.

WALLERSTEIN, I. *Análisis de sistemas-mundo: una introducción*. México: Siglo XXI, 2005.

WILG, V. Cultura e cidade: centros e periferias em perspectiva. *Pol. Cult. Rev.*, v.13, n.2, p.215-37, jul/dez. 2020.

YUNUS, M. *O banqueiro dos pobres*. São Paulo: Ática, 2000.

SOBRE OS AUTORES

Alvaro Luis dos Santos Pereira é professor da área de Direito, subárea de Fundamentos de Direito Público, da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp) desde 2018. É graduado, mestre e doutor pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Realizou programa de pós-doutorado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Desenvolve estudos num campo de intersecção entre economia política, planejamento territorial e direito urbanístico, tendo especial interesse em temas como produção do espaço, financeirização, gentrificação e regulação urbanística. Coordena o Núcleo Conflitos Urbanos e Direito à Cidade desde a fundação do projeto, em 2023.

Ana Fani Alessandri Carlos é professora titular (Sênior) do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP), desde 2022. Títulos de mestre (1980), doutora (1987) e livre-docente (2000) em Geografia Humana. Pós-doutorado na Universidade de Paris VII em 1989 e Universidade de Paris I em 1994. Dentre os livros publicados destaca-se: *Espaço-tempo na metrópole* (menção honrosa do prêmio Jabuti em Ciências Sociais de 2002). É coordenadora do Gesp – Geografia Crítica Radical da FFLCH-USP desde 2001 e do GE “Teoria Urbana crítica” do Instituto de Estudos Avançados (IEA) da USP desde 2017. Bolsista 1A do CNPq. Prêmios: O colar do centenário, IPGH– São Paulo; Geocritica de 2012, Universidade de Barcelona; Anpege – 2015.

Beatriz Rufino é professora Associada da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Foi pesquisadora de pós-doutorado no King’s College London como International Fellow da Urban Studies Foundation (2021-2022). Lidera o grupo de pesquisa “Espaço, Produção e Política Urbana” (EPPU-CNPq) e coordena o LABHAB (FAU-USP). Integra o Grupo de Estudos Teoria Urbana Crítica (IEA-USP) e a Rede Latino-Americana de Teoria Urbana (Relateur). É pesquisadora do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia “A produção da Casa e da Cidade”, onde coordena a linha “Fronteiras (i)mobiliárias”,

dedicada à análise das relações entre finanças, tecnologias digitais e mobilização da natureza na transformação contemporânea das cidades.

César Simoni-Santos é professor do Departamento de Geografia da USP e bolsista produtividade PQ do CNPq. É membro do Grupo de Estudos de Geografia Urbana Crítica Radical (Gesp) e do Grupo de Teoria Urbana Crítica do Instituto de Estudos Avançados (IEA-USP) e coordenador do Grupo de Pesquisa Limiares. Foi professor visitante no Geography and Planning Graduate Program da University of Toronto (U of T), como parte do Bousfield Distinguished Visitorship in Planning, e foi bolsista da Urban Studies Foundation (USF), ambos em 2023. Foi pesquisador visitante na Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, Alemanha, como bolsista do CNPq, no ano de 2024. É autor de *A urbanização em suas margens: Estado, dinheiro e crime no (re)sentimento da fronteira*.

Cibele Saliba Rizek é bacharel e mestre em Ciências Sociais. Tem doutorado em Sociologia e atualmente é professora sênior do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, campus São Carlos. É professora convidada do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da Universidade Federal de São Carlos, e pesquisadora convidada do Centro de Estudos dos Direitos da Cidadania da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). Recentemente tornou-se membro do International Research Laboratory Mundos em Transição ([Centro Internacional de Investigação \(IRC\)](#), [International Research Laboratory \(IRL\)](#)), alocado na Maison du CNRS na Universidade de São Paulo. É também vice-coordenadora do Grupo de Estudos Teoria Urbana Crítica no IEA-USP.

Danilo Volochko é graduado (bacharelado e licenciatura) em Geografia pela Universidade de São Paulo (2004), mestre em Geografia (2007) e doutor em Geografia (Geografia Humana) pela Universidade de São Paulo (2012). É pesquisador do Grupo de Geografia Urbana Crítica Radical (Gesp) e do Grupo Teoria Urbana Crítica do IEA-USP. Tem experiência na área de Geografia Humana, com ênfase em Geografia Urbana, atuando especialmente nos seguintes temas: geografia, método, pesquisa, metrópole, reflexão sobre a produção capitalista do espaço urbano e dinâmicas populacionais. Atualmente é professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Paraná (UFPR), campus Curitiba, também no Programa de Pós-Graduação da UFPR.

Glória da Anunciação Alves é professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da FFLCH-USP. Doutora em Geografia Humana. Participa do Grupo de Estudos de Teoria Crítica Urbana do Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo (IEA-USP) e do Grupo de Geografia Crítica Radical (Gesp). Pesquisa sobre a produção do espaço a partir dos novos conteúdos da relação centralidade-periferia.

Guilherme Moreira Petrella é arquiteto e urbanista formado pela FAU-USP (2002), mestre (2009) e doutor (2013) em Arquitetura e Urbanismo, também pela FAU-USP. Publicou os livros *Das fronteiras do conjunto ao Conjunto das fronteiras: experiências comparadas de conjuntos habitacionais na região metropolitana de São Paulo* (Annablume; Fapesp, 2012) e *A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI* (Annablume, 2023). Participa dos grupos de pesquisa “Transborda – Estudos da Urbanização Crítica” (CNPq, Unifesp), “Espaço, Produção e Política Urbana” (CNPq, FAU-USP), da rede de pesquisa “Construção Urbana Crítica” (FAU-USP, IAU-USP, UFABC, Unifesp) e do grupo de pesquisa “Teoria Urbana Crítica” (Instituto de Estudos Avançados, IEA-USP). É coordenador do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Instituto das Cidades, Universidade Federal de São Paulo, Unifesp Campus Zona Leste.

Gustavo Prieto é professor adjunto de Geografia Urbana do Instituto das Cidades da Universidade Federal de São Paulo (IC-Unifesp). Geógrafo pela Universidade Federal Fluminense (UFF), mestre e doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo. Foi pesquisador visitante na École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS, Paris, França), visiting scholar na University of Minnesota (UMN, Minneapolis, EUA) e International Fellow da Urban Studies Foundation no Danish Institute for International Studies (DIIS, Copenhagen, Dinamarca). É membro do Grupo de Teoria Urbana Crítica do IEA-USP, do Gesp-USP, pesquisador associado ao Observatório de Remoções da FAU-USP e do Transborda (IC-Unifesp). Coordena o Laboratório de Etnografias Críticas (LEC).

Irene Maestro Sarrión dos Santos Guimarães é militante do movimento Luta Popular (<https://lutapopular.net/>), pesquisadora do Grupo de Pesquisa Direitos Humanos, Centralidade do Trabalho e Marxismo, da Faculdade de Direito da USP e do Grupo de Teoria Urbana Crítica do Instituto de Estudos Avançados (IEA-USP), e está professora no curso de Direito da Escola Paulista de Política, Economia e Negócios – EPPEN da

Universidade Federal de São Paulo – Unifesp, onde é vice-coordenadora do Núcleo de Extensão de Conflitos Fundiários e Direito à Cidade.

Paolo Colosso é professor da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) no Programa de Pós-Graduação em Filosofia e no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, do qual foi coordenador (2020-2022) e sub-coordenador (2022-2024). Tem graduação em Filosofia pela Unicamp (2012), mestrado em Filosofia pela Universidade de São Paulo (2015), onde desenvolveu também sua tese de doutoramento (2015-2019). Em 2022, foi curador da exposição “Cidades pós-pandemia: colocar no horizonte uma obra em comum”, no Museu da Escola Catarinense em Florianópolis. É membro do grupo Teoria Urbana Crítica no Instituto de Estudos Avançados (IEA-USP) e autor do livro *Rem Koolhaas nas metrópoles delirantes: entre a Bigness e o big business* (Annablume, 2017).

Paulo Cesar Xavier Pereira é sociólogo, mestre em Ciências Sociais e doutor em Ciência Política pela Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). É professor do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura, Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Dedicase ao estudo da construção como campo particular de valorização do capital, que combina ganhos da acumulação industrial com as vantagens da urbanização.

Rafael Faleiros de Padua é professor do Departamento de Geociências e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Paraíba. Graduou-se em Geografia (2004), é mestre (2007) e doutor (2012) em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo, com estágio de doutorado sânduíche (2010) no Institut de Hautes Études de l’Amérique Latine da Université de Paris III. É membro do Grupo de Estudos de Geografia Urbana Crítica Radical (Gesp-USP) e Geurb (Grupo de Estudos Urbanos (Geurb-UFPB). Trabalha com temáticas ligadas à Geografia Urbana e à Teoria e Método em Geografia.

COORDENAÇÃO EDITORIAL

Fernanda Rezende Cunha

PRODUÇÃO EDITORIAL

Camila Lie Nakazone

REVISÃO DE TEXTO

Nelson Barbosa

CAPA E PROJETO GRÁFICO

Mariana Rocha Cruz