UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

THAUANY VERNACCI BREWER PEREIRA FREIRE

O *problema da moradia* no Centro de São Paulo entre o Estado e crise do trabalho: um estudo do Programa de Atuação em Cortiços (BID/CDHU)

VERSÃO CORRIGIDA

São Paulo

2018

THAUANY VERNACCI BREWER PEREIRA FREIRE

O *problema da moradia* no Centro de São Paulo entre o Estado e a crise do trabalho: um estudo do Programa de Atuação em Cortiços

Versão Corrigida

Dissertação apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Ciências pelo Programa de Pós-graduação em Geografia Humana.

Área de Concentração: Geografia da Cidade e do Urbano

Orientador: Profa. Dra. Amélia Luisa Damiani

São Paulo

2018

Dissertação de autoria de Thauany Vernacci Brewer Pereira Freire, sob o título " O *problema dos cortiços* entre o Estado e crise do trabalho no Centro de São Paulo: um estudo do Programa de Atuação em Cortiços ", apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre em Ciências pelo Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, na área de concentração Geografia da Cidade e do Urbano, aprovada em _____ de _____ de _____ pela comissão julgadora constituída pelos doutores:

_____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

Presidente

_____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

_____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

_____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

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

Fp

Freire, Thauany
O problema da moradia no Centro de São Paulo entre o Estado e a crise do trabalho: um estudo do Programa de Atuação em Cortiços / Thauany Freire ; orientadora Amélia Luisa Damiani. - São Paulo, 2018.
134 f.

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

1. moradia. 2. crise do trabalho. 3. política urbana. 4. gentrificação. I. Damiani, Amélia Luisa, orient. II. Título.

ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE

Termo de Ciência e Concordância do (a) orientador (a)

Nome do (a) aluno (a): Thauany Vernacci Brewer Pereira Freire

Data da defesa: 20/12/2018

Nome do Prof. (a) orientador (a):Amélia Luisa Damiani

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 10/03/2019

_____

(Assinatura da orientadora)

Resumo

FREIRE, Thauany Vernacci Brewer Pereira Freire. **O *problema da moradia*** no Centro de São Paulo entre o Estado e a crise do trabalho: um estudo do Programa de Atuação em Cortiços. 2018. 125p.. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

Implementado ao longo dos anos 2000 pela CDHU e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, o Programa de Atuação em Cortiços, buscou conciliar, pelas vias da produção de pequenos empreendimentos e da distribuição de crédito imobiliário subsidiado, dois objetivos historicamente antagônicos no processo de urbanização capitalista: a reestruturação dos centros urbanos e a provisão de moradia popular. Essa antagonia definia os próprios traços do conflito que se enredava nos bairros centrais da cidade nos anos 1990: de um lado, os programas de revitalização urbana, propalados por grupos empresariais segundo a intenção de promover uma dinamização imobiliária cujo sucesso dependeria da atração de população solvente, de outro, os movimentos sociais de moradia, que então o alcançavam maior expressividade política por meio das ocupações em imóveis abandonados e se reivindicavam enquanto demanda da produção habitacional que ali poderia ser empreendida. Procuramos problematizar as estratégias de acesso à moradia promovidas pelo Programa de Atuação em Cortiços considerando-as no contexto mais abrangente das atuais formas de capitalização fictícia dos espaços centrais da cidade de São Paulo e dos limites de inserção no mercado de trabalho da população tornada sua demanda Por meio da inclusão financeira-imobiliária, o programa circunscreveu os destinos de suas beneficiárias e beneficiários de acordo com os mecanismos de seletividade próprios à economia urbana na qual são colocados a se integrar, recuperando as segmentações sócio-espaciais da cidade capitalista**.**

Palavras-chave: moradia, crise do trabalho, urbanização.

Abstract

FREIRE, Thauany Vernacci Brewer Pereira Freire **The problem of housing in the Center of São Paulo between the State and the labor crisis: a study of the Programa de Atuação em Cortiços (pac –CDHU/BID).** Dissertation (Master of Science) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, University of São Paulo, São Paulo, 2019.

Implemented throughout the 2000s by the Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano and the Inter-American Development Bank, the Programa de Atuação em Cortiços sought to reconcile two historically antagonistic goals through the production of small enterprises and the distribution of subsidized housing loans. process of capitalist urbanization: the restructuring of urban centers and the provision of popular housing. This antagonism defined the very features of the conflict that was entangled in the central neighborhoods of the city in the 1990s, opposing the urban revitalization programs promoted by business groups according to the intention of promoting a real estate dynamism whose success would depend on the attraction of solvent population, social housing, which then reached greater political expressiveness through occupations in abandoned properties and claimed as demand for housing production that could be undertaken there. We try to problematize the strategies of access to housing promoted by the Program of Action in Cortiços considering them in the broader context of the current forms of fictitious capitalization of the central spaces of the city of São Paulo and the limits of insertion in the labor market of the population made their demand. Through financial presentation, the program circumscribes the markets of its sources of benefits and precedents according to the mechanisms of selection of investments in the economy, which are separated and recovered as social-spatial segmentations of the capitalist city.

Key words: housing, labour crisis, urbanization.

experimentavam o que era estar num purgatório, uma longa espera inerme, uma espera cuja coluna vertebral era o desamparo, coisa muito latino-americana, aliás, uma sensação familiar, uma coisa que se você pensasse bem experimentava todos os dias, mas sem angústia, sem a sombra da morte sobrevoando o bairro como um bando de urubus e espessando tudo, subvertendo a rotina de tudo, pondo todas as coisas de pernas para o ar.

Roberto Bolaño, 2666

Esta pesquisa contou com o apoio financeiro da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

Sumário

INTRODUÇÃO 5

PARTE I 8

1.1. “Tompkins Square everywhere”? 9

1.2. Novas fronteiras urbanas? 14

2. A *questão da moradia* no centro da democracia 23

2.1. O *problema dos cortiços* 27

2.2. BID, CDHU e O Programa de Atuação em Cortiços 37

PARTE II 50

2.1. cássia e lúcia 50

2.2. jéssica 59

2.3. graça 63

2.4. anderson 68

2.5. nice 74

2.6. alan 79

PARTE III 85

3.1. os destinos do programa 86

3.2. “*A libertação pelo mercado”* 103

3.3. Na casa do futuro morador: o futuro trabalhado que não está 120

Considerações Finais 126

Referências 129

INTRODUÇÃO

O desafio de fundo desta pesquisa de mestrado é procurar compreender o papel do Estado na administração da crise de reprodução da forma social capitalista. De um lado, trataremos do papel do Estado na elaboração de políticas habitacionais designadas por seu caráter democrático e social voltado à pobreza, vindas a responder às demandas organizadas dos movimentos populares de moradia gestados durante a ditadura militar. De outro, trataremos do papel do Estado respondendo às demandas da reprodução do capital, na sua associação com as formas fictícias de capitalização do espaço urbano. Num determinado nível de análise e saltando ao que nos interressa a partir do problema de pesquisa aqui perseguido, compreendemos que a tendência de fundo do processo do capital desencadeia o movimento expansivo do processo de capitalização do urbano, de um lado, e a produção crescente da pobreza urbana, de outro.

Assim, o Programa de Atuação em Cortiços, implementado ao longo dos anos 2000 pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, será aqui considerado dentro do contexto mais imediato que o levou a buscar conciliar, pelas vias da política, dois objetivos historicamente antagônicos no processo de urbanização capitalista: a capitalização dos espaços urbanos centrais e a permanência da população empobrecida.

Essa antagonia definia os proprios traços do conflito que se enredava nos bairros centrais da cidade e que opunha os programas de revitalização urbana, propalados por grupos empresariais segundo a intenção de promover uma dinamização imobiliária cujo sucesso dependeria da atração de população solvente, aos movimentos sociais de moradia, que alcançavam maior expressividade política e organizavam ocupações em imóveis abandonados no Centro da cidade para reivindicar-se enquanto demanda da produção habitacional que ali poderia ser empreendida. O enredo desta polarização inaugura o texto desta dissertação. Procurei apresentar os planos de revitalização urbana anunciados durante as duas décadas passadas tal como interpretados pelos movimentos de moradia do centro e pelos movimentos antigentrificação, tendo em vista o modo como esta perspectiva veio a informar as políticas públicas que assim como o PAC foram direta ou indiretamente formuladas para *evitar a gentrificação.* Neste sentido, a propria teoria da *gentrificação* de Neil Smith (1996) se concatena aos processos

políticos aí implicados, tendo aqui mediado a abordagem que relaciona os episódios de violência policial contra a população mais pobre do centro da cidade ao conjunto de estratégias imobiliárias anunciadas para a região central da cidade.

A distância que separa o caso nova-iorquino investigado por Neil Smith em *The New Urban Frontier* e o caso paulistano, se desfaz quando procuramos compreender a *gentrificação* ao nível da forma social capitalista que o abrange. Este será o motivo do segundo item, onde procurei interrogar sobre o sentido contemporâneo dessas *novas fronteiras urbanas*.

Os dois itens seguintes do primeiro capítulo tentarão recapitular as origens da luta por moradia entabulada pelos movimentos representativos da população moradora dos cortiços, do ponto de vista de seu reconhecimento pelas gestões urbanas enquanto demanda e interlocução de políticas estatistas de habitação. Na escolha narrativa desta história foram considerados os marcos significantes que daí conduziram à elaboração do PAC, (que pude encontrar nas falas e relatos informalmente oferecidos por aqueles que estiveram envolvidos neste processo.)

No último capítulo da primeira parte, examinei os termos da concepção gestora do Programa, então definido como plano de oferta de modalidades de financiamento visando à inclusão de sua demanda no mercado imobiliário regular do Centro de São Paulo, por meio da produção de empreendimentos em terrenos do centro histórico e expandido da cidade e distribuição de Cartas de Crédito para compra de quitinetes no mercado imobiliário privado. Para compreender não apenas o modelo financeiro interno ao Programa, mas, num sentido mais amplo, o senso de direção neoliberal que as políticas habitacionais irão seguir ao longo das décadas seguintes, procurei localizar o Programa no interior das políticas urbanas defendidas pelo Banco Mundial e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, tanto no que propõem para a resolução da *pobreza* urbana (como *slum upgrading)* como no que proferem para a *reabilitação das áreas centrais* (*urban redevelopment).*

Na segunda parte do texto, estão os depoimentos daquelas e daqueles a quem foram ofertadas as modalidades de financiamento para a aquisição de imóvel próprio. Recolhidos por meio de entrevistas e conversas informais, procurei remontá-los

trazendo à atenção as estratégias de trabalho exigidas para a sustentação da nova condição de moradia ofertada pelo Programa. A partir destes depoimentos, me foi possível investigar as correlações negativas entre as estratégias de inclusão imobiliária promovida pela política habitacional estatista, as reais formas de socialização de seus potenciais *beneficiários* no mundo do trabalho e a dinâmica da economia urbana imobiliária. Correlações que serão examinadas nos capítulos seguintes, que comporão a terceira parte desta dissertação.

No primeiro capítulo desta parte final, procuramos compreender como a política do PAC, baseada na produção de empreendimentos habitacionais nos terrenos centrais da cidade e na distribuição de cartas de crédito imobiliário, é limitada pelo contexto mais amplo, desencadeado nos anos 2000, de difusão do crédito imobiliário pessoal e pela incorporação expansiva da terra urbana nos circuitos de remuneração do capital ficcício. Atentamos aqui para a confluência da ampliação dos mercados privados imobiliários com a política de habitação popular.

O penúltimo capítulo compreende uma espécie de ensaio, onde me debrucei a compreender o caráter mercantil da política habitacional estatista do ponto de vista da crítica do fetichismo da mercadoria. A constelação de processos políticos que emergiram no encontro da forma política democrática com a ficcionalização das formas de reprodução do capital produziu a política prevalecente de inclusão financeira nos mercados imobiliários ao longo dos anos 2000 de modo a ampliar os mercados de consumo atingindo as camadas mais pobres da sociedade. Num nível mais abrangente, procuramos compreender aqui o sentido dessas ações do Estado, considerando-as pelo modo como se prestam a dar refugo aos horizontes de crise da sociedade de mercado.

Abordando os mecanismos de difusão do crédito tal como se desenvolveram como política de contenção da pobreza, no último capítulo retornamos à análise do PAC considerando-o enquanto programa focalizado de distribuição de crédito barateado aos estratos mais baixos da sociedade. Exigindo a hipoteca antecipada dos futuros rendimentos do trabalho, a solução habitacional oferecida pelo programa encontra seus limites na mediação imperativa da socialização pelo trabalho, em crise.

PARTE I

1.1. “Tompkins Square everywhere”?

> “A gente soube ontem sobre a invasão da polícia no fluxo, ou seja, na Cracolândia, através dos trabalhadores dos hotéis do Programa de Braços Abertos[1]. Nos disseram que os moradores chegaram de noite todos apavorados com o que havia acontecido ali, daí eu fui correndo em direção ao centro, ao fluxo, e encontrei outros companheiros. Chegando lá, a gente viu uma cena de guerra, uma maluquice. Bomba para tudo quanto é lado, um armamento super pesado, Rocam, Choque, e eles estavam fechando as ruas, a gente não conseguia entrar. A gente ia por um lado e eles proibiam a gente, ia por outro e proibiam também. Teve uma hora que eu tentei entrar, daí eu levantei os braços em direção a polícia e falei “olha, eu sou dos Direitos Humanos”, e o cara simplesmente apontou a arma para mim, na minha direção, e disse: “foda-se”. [2]

Era 17 de janeiro de 2017 e a situação acontecia entre a Rua Helvétia e a Alameda Dino Bueno, no bairro da Luz, na cidade de São Paulo. Duas décadas antes, mais precisamente no ano de 1989, policiais obedeciam com zelo os procedimentos de um literal método de *clearing out*, expulsando toda a população que morava no Tompkins Square Park. O expediente era então respondido com os protestos que fizeram o episódio de um simbólico confronto que levou Lou Reed a relatar, em letra de canção, que *“não tem essa coisa de direitos humanos quando você anda pelas ruas de Nova York*[3]”.

A correria e as bombas de dispersão procuravam concluir metodicamente a operação no Lower East Side tanto quanto na Praça Princesa Isabel, e se o *fluxo* não muito tempo depois se espalhou por outras ruas e esquinas do centro de São Paulo, no bairro norte-americano os frequentadores e manifestantes expulsos antes da meia-noite voltaram ao Parque com o mesmo *Gentrification is Class Struggle*[4] do cartaz antes em punho, mas agora somado a uma nova sentença: *Tompkins Square Everywhere*[5].

---

[1] Programa Braços Abertos.
[2] Relato de Marcos Vinicius Maia, sociólogo, 34 anos sobre a ação policial na Cracolândia ocorrida em 17.01.2017. (Dossiê “Agressões e violações na Cracolândia”, Craco Resiste, 2017).
[3] There's no such thing as human rights when you walk the N.Y streets (Tradução livre)
[4] Gentrificação é luta de classes (Tradução livre)
[5] Tompkins Square em todos os lugares (Tradução livre)

Na leitura de Neil Smith (1996: 5), aquelas novas palavras, destacadas nas ações e difundidas nos cartazes, revelavam uma geografia política de revolta muito mais ambiciosa, que viria a ter como consequência mais imediata a formação de um amplo movimento antigentrificação, que reuniu nos meses seguintes movimentos sociais, moradoras e moradores do bairro, artistas e estudantes. Que fosse mais um mau presságio que uma ambição o que tivesse dado força àquelas palavras, a guerra anunciada em Tompkins Square parecia, de todo jeito, chegar a metrópoles de toda parte do mundo.

Como aqueles, um outro cartaz, agora colado na Rua Plínio Ramos no dia 6 de agosto de 2005, arrisca a legenda: *Gentrificação: processo de restauração e/ou melhoria urbana de propriedade urbana deteriorada realizado pela classe média ou emergente geralmente resultando na remoção de população de baixa renda*. A manifestação da vez sucedia as investidas policiais para a reintegração de posse de um prédio ocupado por famílias do Movimento de Moradia da Região Centro (MMRC). Três meses após o despejo, as famílias que permaneciam acampadas em frente ao prédio não estavam mais ali e no lugar delas encontrava-se uma placa onde se lia "vende-se" e um número para o qual qualquer telefonema levaria a um valor negociável. No mesmo mês, o então secretário municipal de habitação, sustentava a explicação: "*significa dizer que os imóveis no centro de São Paulo estão extremamente baratos. Quem quiser fazer um investimento imobiliário, faça no centro de São Paulo, porque ali, a curto e médio prazo, a tendência de valorização será enorme*". [6]

Tudo isso se passava em São Paulo quando já se sabia do futuro do Lower East Side, bairro tornado em meados dos anos 1990 símbolo da luta antigentrificação tanto quanto do novo urbanismo que gradualmente foi instalado ali entre ações de remoção e encarceramento da população negra e imigrante, instalação de modernos dispositivos de vigilância e novos regulamentos de uso e conduta dos espaços, assim como uma série de lançamentos imobiliários e pequenos negócios culturais-recreativos. O recado ambicioso daquele cartaz se convertia então numa profecia auto realizadora ou apenas indicava, mais uma vez, que a história vinha a dar na lógica.

---

[6] Revista Caros Amigos. Nº 105. A "revitalização" que degrada. São Paulo. Dezembro/2005.

Nesse contexto, o debate que surgia entre o final dos anos 1990 e o início dos anos 2000 sobre o processo em curso no centro de São Paulo vinha sendo entabulado principalmente pelos movimentos de moradia do centro e pelo Fórum Centro Vivo[7]. O emprego da violência direta com fins de *limpeza social* era compreendido, desse ponto de vista, como demonstração da capacidade estatista de intervir na eliminação de todos aqueles cuja presença impediria a criação de um novo segmento de consumo. Ou seja, a compreensão em voga identificava nos planos de renovação e nas operações policiais do Estado a finalidade de *induzir um processo de valorização* que não poderia ser fruto apenas da *ação isolada e espontânea de agentes privados do mercado urbano de terras*[8].

Para Neil Smith (1996), a generalização sistemática do processo de gentrificação se explica pelo barateamento dos preços dos terrenos e imóveis dada a relativa obsolescência dos capitais outrora incorporados nessas centralidades urbanas. As vantagens diferenciais que estariam atraindo o interesse dos capitais especulativos são decifradas pelo diferencial de renda (*rent gap)* da localização: o diferencial entre a renda real capitalizada sob o seu atual uso, deficitária pela desvalorização local, e o potencial nível de capitalização da renda da terra, em alta sob as promessas de reestruturação urbana.

A equação em questão seria assim capaz de tornar a empreitada da gentrificação num bairro do Centro de São Paulo tão visível como aquela posta em marcha no bairro norte-americano examinado pelo autor. A encenação local, no nosso caso, se configuraria no início dos anos 1990, mais precisamente em 1991, com a formação da Associação Viva

---

[7] *O Fórum Centro Vivo (FCV) é uma articulação coletiva fundada em 10 de dezembro de 2000. A proposta surgiu em maio de 2000, durante o Seminário "Movimentos Populares e Universidade", organizado por estudantes da Universidade de São Paulo (USP), pela Central dos Movimentos Populares (CMP) e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM), com apoio e participação de diversos professores e professoras daquela universidade. Sua criação estava associada à necessidade de um espaço para encontro, debates, reflexão, articulação, fortalecimento mútuo e luta na perspectiva de democratização e defesa dos direitos no centro da cidade, como contraponto a projetos e ações públicas e privadas que, em muitos casos, desconsideravam e afetavam negativamente os grupos mais vulneráveis ou atendiam apenas a interesses privados e de ordem econômica e imobiliária. Assim, o FCV tem por objetivo articular todas as pessoas e organizações que lutam pelo direito de permanecer no centro e transformá-lo em um lugar melhor e mais democrático, contrapondo-se, assim, ao processo de renovação urbana e exclusão que vem ocorrendo em São Paulo.* (Fonte: Dossiê denúncia: Violações dos Direitos Humanos no centro de São Paulo, Fórum Centro Vivo, 2006: 1).

[8] Revista Caros Amigos. Nº 105. A "revitalização" que degrada. São Paulo. Dezembro/2005.

o Centro (AVC) por empresários de vários setores, predominando os das frações financeiras, cuja motivação era a promoção de obras de renovação e zeladoria do centro histórico de São Paulo.

Alguns anos depois, em 1993, o ProCentro (Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro) é formulado - durante as gestões de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997 – 2000) - com a promessa de concentrar um conjunto de intervenções urbanas nos distritos da Sé e República, das quais os objetivos principais seriam o incentivo de atividades imobiliárias, a substituição de vias de pedestre por vias de automóvel e a construção de garagens subterrâneas em edifícios vagos ou deteriorados. A coordenadora geral do Programa durante a gestão de Marta Suplicy, Nádia Somekh, conta que *o ProCentro surge na gestão Maluf, um pouco para ser porta voz do Viva o Centro* (INSTITUTO PÓLIS, 2006: 45)

Nesse mesmo período, a Subprefeitura da Sé inicia em 2004 a formulação de um plano de renovação urbana que mais tarde se tornou o mais paradigmático dentre os programas de renovação que estariam buscando *valorizar a região*. A iniciativa de alavancar investimentos privados a custo da expulsão da população pobre era um visível espetáculo: o Subprefeito da Sé, Andrea Matarazzo, pronunciava que a Luz era *uma mancha negra que irradia degradação pelo entorno*[9] ao mesmo tempo em que era criado um mecanismo de liberalização dos negócios fundiários, a chamada Concessão Urbanística, a partir da qual o processo licitatório era substituído por leilões que concediam às empresas o poder de desapropriação e intervenção direta sobre todo o perímetro então delimitado.

Em 2005, uma operação era expedida pelo governo municipal com a designação que evidenciava as intenções em comando: a Operação Limpa prendeu imigrantes e moradores de rua, outros foram mandados compulsoriamente para abrigos e centros manicomiais; foram confiscados e lacrados hotéis, bares e comércios, todos populares, e desapropriados cerca de 800 imóveis na área decretada como de utilidade pública pelo então recém-lançado projeto Nova Luz; a Guarda Civil Metropolitana e a Polícia Militar foram instaladas em bases fixas enquanto o Choque assegurava a conclusão do

[9] Diário de São Paulo. Prefeitura inicia projeto para revitalizar área de Nova Luz, 27/out/2010.

despejo de uma série de cortiços e ocupações, dentre os quais ficaram conhecidos os que ocorreram nas ruas Paula Souza, Tenente Pena, Brigadeiro Tobias, Ouvidor, e na já lembrada Plínio Ramos. Embaixo dos viadutos, em praças e parques, começava a ser edificado um novo urbanismo de gradeamentos, cercas, rampas, muros e todo um mobiliário antimendigo que passou a cenografar os ângulos das câmeras recém instaladas.

A operação então reeditava as operações policiais do passado, que desde os anos 1960 foram encomendadas por sucessivos programas de governo para dispersar a rede de pontos e serviços ligados à economia ilegal das ruas, que então se concentrava na região chamada de "Boca do Lixo". Agora, contudo, apareciam sob o signo de um plano gestor diretamente relacionado, de um lado, à economia imobiliária-financeira, e do outro, ao combate da então designada Cracolândia.

1.2. Novas fronteiras urbanas?

A imagem retórica da gentrificação flagrada por Smith (1996: 16) é a da fronteira em expansão', e quando exortada pelos governos locais no final da década de 1980 segue repetindo o mito de evocação que empenhou a conquista do Oeste americano, e que, por sua vez, repetia aquela da conquista do Novo Mundo. Em todos os seus contextos, o significado de fronteira evoca um mesmo sentido, cujo ponto de partida é o padrão de civilização central, e o destino o seu inverso, a barbárie da periferia a integrar e desenvolver [10]. O autor então defende a tese de que a expansão da economia capitalista significou, no século XIX, a expansão da arena geográfica na qual a economia capitalista operava, e que nos dias atuais o vínculo entre o desenvolvimento econômico e o geográfico persiste – conferindo à imagem de fronteira sua atualidade – mas sob uma expressão distinta. A expansão econômica ocorreria hoje não por meio da *expansão geográfica absoluta*, como à época do Imperialismo assistido por Lênin, mas pela *rediferenciação interna do espaço geográfico* (SMITH, 2008).

As reestruturações urbanas não seriam, contudo, uma novidade, haja vista constituírem um momento da modernização dos capitais fixos desgastados, outrora incorporados nos territórios, ou seja, sua atualização a um dado estágio de desenvolvimento das forças produtivas do capital. A novidade para o autor é que agora essas reestruturações corresponderiam a uma nova qualidade de racionalização de crise, dada a sua finalidade primeira de receber os excedentes de capitais sobreacumulados em outros territórios e setores:

> A fronteira urbana é, antes de tudo, uma fronteira no sentido econômico. As transformações políticas, sociais e culturais nas áreas centrais são amiúde intensas e são certamente importantes no que diz respeito à experiência imediata da vida cotidiana, mas elas estão associadas ao desenvolvimento de

[10] No ensaio "*The significance of the frontier in American history*" (1893), Frederick Jackson Turner (1958) escreve: *O desenvolvimento americano exibiu não apenas um avanço sobre uma linha única, mas um retorno a condições primitivas em uma linha de fronteira que avança continuamente, e um novo desenvolvimento para aquela área. O desenvolvimento social americano tem reiniciado continuamente na fronteira. Neste avanço, a fronteira é o limite externo deste movimento – o ponto de encontro entre a barbárie e a civilização. O mundo selvagem tem sido perpassado por linhas de civilização que são cada vez mais numerosas.* O ensaio é analisado por Neil Smith em *The New Urban Frontier*, sua tese sobre a *gentrificação*.

> uma fronteira econômica. Em segundo lugar, a fronteira urbana é, hoje, apenas uma dentre várias fronteiras existentes, visto que a diferenciação interna do espaço geográfico ocorre em diferentes escalas. No contexto da atual crise econômica global, é evidente que tanto o capital internacional quanto aquele de origem nacional (americana) se defrontam com uma "fronteira" global que abrange a assim chamada fronteira urbana. (...) Tendo em vista, então, a natureza espacial do processo, como podemos explicar o momento específico desta reestruturação urbana? Esta questão depende do momento histórico do diferencial de renda (*rent gap)* e do retorno espacial do capital para as áreas centrais. Longe de serem acontecimentos fortuitos, esses eventos são parte integrante do ritmo mais amplo da acumulação de capital. Em um nível mais abstrato, o *rent gap* resulta da dialética dos padrões espaciais e temporais do investimento de capital; mais concretamente, é o produto espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização. A acumulação de capital não ocorre de forma linear; trata-se de um processo cíclico formado por períodos de expansão e períodos de crise. O *rent gap* se desenvolve durante um longo período de expansão econômica, mas uma expansão que se dá em outro lugar. Portanto, a valorização do capital na construção dos subúrbios do pós-guerra ocorreu paralelamente à desvalorização do capital investido nas áreas centrais. Mas a acumulação de capital durante este período de crescimento leva a uma queda na taxa de lucro que começa nos setores industriais, e que conduz, em última instância, às crises (apud Marx, 1967 edn, vol. III). Como um meio de afastar a crise, ao menos temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial e, como mostrou Harvey (apud 1978, 1982), há uma tendência ao capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de lucro permanecem mais altas e onde é possível, através da especulação, a apropriação de renda da terra, apesar de nada ser produzido. Duas coisas se unem, então: no final de um período de expansão no qual o *rent gap* surge e cria a oportunidade para o reinvestimento, há uma tendência simultânea do capital em buscar uma saída no ambiente construído. (SMITH, 2007: 26)

O retorno do capital empresarial para terrenos centrais após períodos de obsolescência e desgaste dos capitais fixos incorporados está fundado no trânsito do capital por entre a estrutura da renda da terra, que determina o surgimento de um diferencial que se *desenvolve durante um longo período de expansão econômica, mas uma expansão que se dá em outro lugar,* como resultado de processos *complementares de valorização e desvalorização* derivados do *movimento cíclico* de acumulação, que ao fazer acumular no período de crescimento faz também *cair a taxa de lucro.*

Se trataria, então, de uma estratégia de migração setorial e espacial de capitais que, em risco de desvalorização em outros ramos, estariam avançando para os segmentos da produção do espaço em centralidades metropolitanas dinâmicas. Assim como Smith (2007), Harvey (2005: 93) vê na renovação perpétua do caráter expansivo da economia capitalista um reflexo do modo crônico pelo qual as *crises de sobreacumulação* impulsionam o avanço de capitais sobre todas as dinâmicas passíveis de saturação, seja procurando deslocar os fluxos de investimentos para setores onde os ciclos de retorno

sejam mais longos - adiando assim o tempo de remuneração dos capitais - seja deslocando inversões para onde pareça possível abrir novos mercados, móveis empresariais e ramos produtivos.

Ou seja, ambos os autores interpretam as reestruturações urbanas como um fenômeno expressivo do capitalismo contemporâneo tornado volátil, cuja reprodução depende da perpétua sobreposição de processos de territorialização capazes de absorver os imensos montantes de capital excedentes produzidos pela dinamização interna de cada nova ordenação setorial e espaço-temporal estruturada. Os objetos de interesse capitalista não sendo as formações sociais pré-capitalistas, mas setores e territórios liberados e aquinhoados enquanto um conjunto de ativos financeiros desvalorizados e incorporados a baixo custo em circuitos de valorização.

Na visão de Harvey (2003), a historicidade do capitalismo se definiria, portanto, como uma infinita série de reconstruções de circuitos de valorização e desvalorização, cuja dependência fundamental seria a da destruição dos valores já fixados em outros setores e territórios delimitados. A intermitência cada vez comprimida entre as possibilidades reais e as possibilidades futuras de valorização imprimiria assim um novo ritmo e qualidade às iniciativas destrutivas da acumulação capitalista contemporânea. Isso explicaria o caráter expansionista representado pelas estratégias econômicas que predominam a partir dos anos 1970, na emergência do período da então designada *hegemonia neoliberal* que estaria definindo os contornos das relações de poder econômico nesta fase d'O *Novo Imperialismo* (Ibid.).

O neoliberalismo, para o autor, teria emergido como *um novo tipo de sistema* (Ibid: 58), quando, *ameaçados no campo da produção, os Estados Unidos reagiram afirmando sua hegemonia por meio das finanças.* Compreenderia assim um conluio de medidas políticas para a manutenção da hegemonia mundial estadunidense, resultando daí uma nova fase de reprodução capitalista, como resposta ao *problema geral da capacidade excedente (sobreacumulação)* que se apresentava historicamente no colapso que acometia a economia mundial.

A reestruturação produtiva empenhada pelo projeto neoliberal vinha a solucionar a crise do regime de produção fordista. As taxas decrescentes de crescimento, ligadas à superprodução que o consumo interno e mundial já não absorviam, e os déficits gerados

na economia de guerra, impulsionaram a classe capitalista a levar a contento uma série de medidas políticas contra o *trabalho bem organizado, bem pago* e com notória *influência política* (HARVEY, 2013: 22). O *acesso a fontes de trabalho mais baratas e mais dóceis* (Ibid.) se daria assim por meio da exportação do processo produtivo para lugares onde o preço do trabalho fosse rebaixado, pela importação de trabalho imigrante e pela *busca constante de tecnologias que economizassem trabalho, como a robotização na indústria automobilística, que criou o desemprego.*

Coadunava-se ao aumento das taxas de exploração, a transferência de capital monetário para as supereestruturas financeiras. A ampla *política de repressão salarial*, empenhada sobremaneira *a partir de 1980, teria sido assim bem sucedida* (Ibid.: 25), *permitiu que os ricos ficassem muito ricos* levando-os a investir *não necessariamente na produção, mas preferivelmente em ações, colocando dinheiro no mercado de ações e o valor de ações inflacionando, independentemente de quão bem as empresas em eu investem estejam de fato* (Ibid.: 25). O início da hegemonia liberal demarca assim o início da *financeirização* das bases da economia mundial (Ibid: 58) e a simultânea e progressiva desvalorização do trabalho produtivo. Ou seja, um *projeto bem-sucedido,* pela *incrível centralização da riqueza e do poder observável em todos os países que adotaram o caminho neoliberal* (Ibid.: 13), sob o comando e projeto político da classe capitalista que dispõe de mecanismos para reprimir, em nível mundial, os padrões de salário, e ao mesmo tempo, fazer sua riqueza aumentar de modo simulado nos mercados de ativos de toda espécie.

A tese de que a *lógica histórica* do capital é *imanentemente crítica*, perfazendo um movimento expansivo e ao mesmo tempo negativo de reprodução, remonta às descobertas de Marx, no conjunto vivo de sua obra. A contradição entre os meios e os fins sociais do processo social de valorização é a contradição básica do capital: *O proprio capital é a contradição em processo (...) procura reduzir o tempo de trabalho a um mínimo, ao mesmo tempo que, por outro lado, põe o tempo de trabalho como única medida e fonte de riqueza* (MARX, 2011: 588). Comandadas pela concorrência de mercado, cada empresa capitalista individual não "realiza" imediatamente no mercado a mais-valia que criou dentro das suas quatro paredes, mas sim uma parte da mais-valia social total, parte esta que é definida por meio da concorrência, onde uma empresa obtém tanto mais êxito quanto mais barato conseguir fazer a sua oferta. Isso significa dizer que cada empresa é pressionada, por isso, a aumentar progressivamente a produtividade do trabalho - empregando máquinas, tecnologias, reorganizando os

processos produtivos - a fim de apropriar-se duma parte tanto maior da mais-valia social total. Ao mesmo tempo, fica socavada a produção de valor enquanto tal, dado que a "substância do trabalho" por mercadoria decresce progressivamente, o que só pode ser compensado pelo contínuo alargamento dos mercados, promovido, por sua, vez, pelo contínuo aumento das forças produtivas trabalho, até níveis e padrões desmedidamente crescentes.

A multiplicação das forças produtivas do trabalho equivale somente até certo ponto a maior intensidade de exploração do trabalho. A expulsão do trabalhador do processo produtivo define o crescimento da mais-valia em proporções decrescentes alcançando o limite que aqui identificamos como sendo o da *crise do trabalho e do capital*, em sua dupla perspectiva no qual o aumento da mais-valia é irrisorio.

Ainda que fique reduzida a proporção do trabalho pago (com a redução do número de trabalhadores empregados e a diminuição do salário), aparecendo como uma taxa de mais-valia aumentada, o aumento da força produtiva do trabalho leva à diminuição do lucro potencial, que varia no sentido inverso à composição do capital investido. Trata-se, assim, de um limite do capital posto por ele mesmo, enquanto desdobramento contraditório e interno à *Lei Geral da Acumulação Capitalista* (MARX, 1984: 187 - 248), nos termos daquilo que Marx define como sendo a composição orgânica do capital, o progresso da sua porção constante (meios de produção) em relação à sua porção variável (força de trabalho). Ou seja, onde mais meios de produção e maquinaria são incorporados e criados, as tecnologias aumentam e são aperfeiçoadas dentro dos processos produtivos, na mesma medida em que cada vez menos trabalhadores são requeridos.

O desenvolvimento do sistema financeiro corre no interior deste movimento contraditório e no sentido do aperfeiçoamento do processo produtivo. A financeirização (que não coincide com o capital fictício) sustenta e é sustentada pela exigência progressiva de produtividade do capital, pois o caráter circulante e ampliado da reprodução do capital imprime uma velocidade ao processo de acumulação que deve ser acompanhada pelo aperfeiçoamento e ampliação das relações de crédito, cujo papel é permitir a antecipação da circulação real de mercadoria no sentido de igualar os diferentes tempos de circulação das mercadorias, adiantando o consumo e a produção

(crédito comercial e bancário) (MARX, 1984). A requisição de adiantamentos de capital segue então a padrões cada vez maiores para alavancar os processos produtivos e se desenvolve com a centralização de capitais mediante as sociedades por ações:

> O mundo ainda estaria sem estradas de ferro, caso ficasse esperando até que a acumulação de alguns capitais individuais alcançasse o tamanho requerido para a construção de uma estrada de ferro. No entanto, a centralização mediante as sociedades por ações chegou a esse resultado num piscar de olhos. E enquanto a centralização assim reforça e acelera os efeitos da acumulação, amplia e acelera simultaneamente as revoluções na composição técnica do capital, que aumentam sua parte constante à custa de sua parte variável e, com isso, diminuem a demanda relativa de trabalho. (MARX, 1984: 198).

A autonomização aparente do sistema de crédito do processo produtivo se realiza assim como uma crescente desproporção entre o capital fixo desenvolvido tecnologicamente e a massa de trabalho que ainda é possível usar rentalvelmente. A elevação em escala desmedida do incremento da composição orgânica do capital, exigindo um emprego cada vez maior de capital monetário – e assim mobilizando cada vez menos trabalho por unidade de capital – exprime-se na importância cada vez maior do *capital portador de juros* (MARX, 1984):

> No capital que rende juros, o movimento característico do capital em geral assume uma figura totalmente separada, distinta do movimento real de que ela é forma [...]. Dar, emprestar dinheiro por um certo tempo e receber de volta o mesmo com juros (valor acrescentado) é a forma completa do movimento que cabe ao capital que rende juros como tal. O movimento efectivo do dinheiro emprestado como capital é uma operação que se situa além da transacção entre quem dá e quem recebe empréstimos. Nestas mesmas operações, essa mediação é cancelada, tornada invisível, não directamente compreendida [...] Aqui, o retorno não se exprime, portanto, como consequência e resultado duma série determinada de processos económicos, mas como consequência duma estipulação jurídica particular entre compradores e vendedores. (MARX, 1984: 263)

Do ponto de vista deste capital que rende juros, o dinheiro não serve aqui para a mediação de mercadorias, nem é directamente capital monetário empresarial, que emprega trabalho abstrato no seu processo de valorização, mas, torna-se paradoxalmente uma mercadoria com cotação em mercados especiais (os mercados financeiros) e cujo preço são os juros. O dinheiro, como mercadoria nos mercados

financeiros, é, portanto, *capital que rende juros*, diferentemente do capital empresarial "real", que organiza a efectiva valorização substancial. Sobre isso Kurz (2002), anota:

> À primeira vista, poderia parecer que se trata aqui apenas duma ilusão subjectiva, isto é, da simples ideologia do capital monetário que rende juros, cujos agentes não têm consciência do efectivo movimento substancial. Enquanto o processo real de valorização funciona sobre as suas próprias bases, as coisas podem ocorrer de facto assim. Com efeito, para o proprietário do dinheiro emprestado pode ser indiferente donde provêm os juros, que frutificam o seu miraculoso "dinheiro que gera dinheiro". Porém, o caso torna-se problemático quando o dinheiro emprestado não é realmente empregue para o efectivo consumo empresarial de trabalho abstrato. Este emprego malogrado, se ocorre em grande escala, faz com que o capital que rende juros se destaque cada vez mais do processo real de valorização e se torne "capital fictício". (KURZ, 2002, s/p.)

Falar de uma *era do capital financeiro* para designar a fase histórica atual do processo do capital, em que o crédito passou de elemento propulsor coadjuvante da produção de mais-valia a seu protagonista substituto é, a partir de nossa perspectiva, considerar que tudo se move por antecipação do trabalho imaginário futuro, diante da qual a realização efetiva de valorização fica sempre aquém. Ou seja, trata-se de uma imensa mobilização de créditos, contudo, incobráveis, e que só se revelam assim serem nas circunstâncias climáctico das "crises econômicas". Nas palavras de Kurz (2005), *o capital realmente produtor de mercadorias suga por assim dizer o seu próprio futuro (fictício), prolongando assim num metanível a sua vida, para lá do limite interno já visível.*

Para Kurz (2005) as contrareformas neoliberais apenas arregimentaram a ruptura do *boom* fordista em direção a um patamar superior de produtividade. O desemprego e a repressão salarial que acompanharam a Terceira Revolução Industrial da microeletrônica, bem como a fuga do capital monetário para as chamadas "bolhas" financeiras revelam assim os limites do desenvolvimento capitalista, incapaz de explorar trabalho segundo seus próprios parâmetros e níveis de produtividade. Os novos potenciais tecnologicos de inovação e organização do trabalho provêm do mesmo desencadeamento impulsivo de incorporação produtiva do trabalho humano e acumulação em base produtiva real que engendrou a prosperidade fordista nos centros capitalista, agora tornado obsoleto. Enfrentamos, assim, crises que se originam no

domínio produtivo das relações sociais capitalistas e não uma política desvirtuadora, externamente forjada em relação às mesmas.

> Na revolução microelectrónica (...). O potencial de racionalização é agora tão grande que continuamente se torna supérfluo mais trabalho do que aquele que pode ser absorvido adicionalmente na valorização, através do aumento da produção de mercadorias. Apesar do aumento da quantidade de mercadorias, diminui rapidamente a substância de trabalho social "válida" no standard de produtividade da microelectrónica e consequentemente a crise assume carácter estrutural. Nas regiões periféricas do mercado mundial, na zona do socialismo de Estado do Leste e do "desenvolvimento atrasado" do Sul, tal situação já conduziu à derrocada social, precisamente porque a microelectrónica não pôde ser aplicada com êxito por falta de força de capital e por isso a respectiva produção caiu abaixo do standard de produtividade mundial (tornando-se, portanto, "não rentável" e deixando de ter capacidade de concorrência). Esta situação foi interpretada como falhanço próprio das variantes do socialismo de Estado, em vez de como parte de uma crise mundial da terceira revolução industrial, apesar de o mesmo problema há muito se ter feito notar também no Ocidente, como desemprego estrutural de massas; e precisamente por causa da forçosa aplicação da microelectrónica. (KURZ, 2015: 78)

Diante desta precariedade constitutiva que subjaz à realidade social em ato, somos levadas a interpretar o processo de empobrecimento dos trabalhadores, a "comoditização" dos meios de existência e da terra, bem como as estratégias de produção do espaço e reestruturação urbana - dentre outras vias de *espoliação* – compreendidas como sendo projeto e resultado do sentido iminentemente decadente da acumulação de capital, e logo, de uma desintegração social em sentido amplo, mais do que de uma renovação revigorada da sociedade capitalista.

Ainda que, no plano empírico, a expulsão das populações de suas terras e a privação de seus meios de existência nos permita aludir de forma pertinente à metáfora do *imperialismo* [11] - viemos aqui considerar que já não podem ser representados economicamente sob a forma do valor e da produção de mais-valia, o que significa dizer que a produção agrária e urbana marginalizada, ou ainda, as situações de aproveitamento do assalariado barato, por exemplo, sempre são colocadas como uma dimensão reduzida face à totalidade do produto global mobilizado na forma de capital fictício.

---

[11] Ver *Cristóvão Colombo Forever?* de Roswita Scholz. A autora problematiza as teorias da colonização empenhadas por Silvia Federici, Klaus Dörre e David Harvey.

Na escala metropolitana, as reestruturações urbanas permitem a reprodução em versão sempre atualizada do mito imperialista das fronteiras. Isso porque, o capitalismo dispõe ainda da mediação temporal do desenvolvimento capitalista, dado seu caráter distendido e a-linear – *desigual* -, que seria capaz de criar perpetuamente para si um exterior sobre o qual avançar. Os territórios devastados, de baixa composição, que se tornam objetos de amplos negócios urbanos no centro, são notadamente aqueles espaços tornados destino da população mais pobre da cidade, que assim e por sua vez, disputam terreno de sobrevivência na cidade contra os imperativos e o ritmo dessa economia. No entanto, aqui nos perguntamos pela qualidade nova dos conteúdos sociais concretos e transformados dos processos movidos por estas *novas fronteiras*, cujo sentido crítico se assenta na incapacidade de mobilização de trabalho vivo e logo, na produção crescente de população supérflua e não mobilizadas produtivamente como massas proletárias.

Ora, se atentamos para uma economia urbana fluindo em circuitos deficitários, também nos perguntamos sobre o ritmo que a pressão da concorrência sincopada pela remuneração na forma dos juros imprime ao conjunto de estratégias imobiliárias para o melhor aproveitamento dos diferenciais de renda fundiária na cidade. Se a tese de Smith (1996) aqui mencionada atenta para aquelas estratégias que se dirigem para os terrenos de pior localização nos centros urbanos - por implicarem menores custos da terra e ao mesmo tempo vantagens localizacionais para os capitalistas empresariais, atenta-se para a particularidade de múltiplas estratégias da produção do espaço que, sob a pressão deficitária do capital fictício antecipado, avançam constante e generalizadamente em todas as direções da metrópole. Enfrentamos assim processos reais de “cercamento” e “privatização” dos meios e territórios de reprodução de grupos da população, que são, contudo, sendo levados adiante pela economia atual já circuitando em transações no mercado financeiro, como mercadorias produzidas imediatamente na figura de ativos de especulação, logo, *numa via de exploração de tipo novo* (SCHOLZ, 2016), já mobilizada criticamente dentro dos limites da reprodução capitalista na sua necessidade de expansão.

2. A *questão da moradia* no centro da democracia

Nos mesmos anos em que os planos de renovação da região central são anunciados, por volta de 2004, vários prédios vazios do centro estão sendo ocupados. Àquela altura, os movimentos de moradia já haviam contabilizado 317 imóveis[12] abandonados na região que hoje abrange os subdistritos da Sé, República, e com as ocupações confrontavam o argumento adversário de que a causa da estagnação imobiliária era a de um mercado consumidor ausente. A tática flagrava, assim, a realidade de que a demanda por moradia no Centro, a ser respondida com a reconstrução dos prédios e equipamentos abandonados, já era um dado presente.

Ainda que o *problema habitacional* já fosse dado como sendo assunto ao qual se dava tratamento e política especializada por parte da administração estatista, a instituição da moradia sob o estatuto de direito social veio a dar nova forma de legitimação da demanda habitacional, pesando a demarcação histórica da estruturação democrática representada pela Assembleia Constituinte de 1988. Até então, como sugere a interpretação de Francisco de Oliveira (1988) e José de Souza Martins (1988) o Estado e suas esferas gestoras vinham sendo militarmente defendidas como centros únicos de comando, dentro dos quais as frações setoriais do capital e da propriedade fundiária detinham poder decisório exclusivo sobre o curso dos processos de desenvolvimento do capitalismo brasileiro, e, por consequência, de toda a economia e proletarização urbana aí requeridas.

Na ambientação da constituinte foi formada a União dos Movimentos de Moradia (UMM) que em sequência, organizaria a Primeira Caravana para Brasília, na qual viajavam integrantes de todos os movimentos – o Povo de Aluguel, o Povo de Favelas, Povo de Cortiços – para cobrar *Terra e Moradia, Já!* diante de um Estado que na ocasião se proclamava disposto a *tudo pelo social*. Que *tudo pelo social* fosse *tudo pela moradia do povo*, era o protesto a ser respondido, então, com repasses diretos do Fundo de Garantia do Trabalhador aos movimentos e associações de moradia com fins de produção habitacional.

---

[12] O número vem da lista do GTAI (Grupo Técnico de Análise de Imóveis), montado em 2002 durante a gestão de Marta Suplicy. O grupo cadastrou e analisou terrenos e prédios, públicos e privados, grande parte indicados pelos movimentos populares.

Em 1985, foi criado o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, agregando as várias lutas populares gestadas durante a ditadura militar. Estava aberta a via do protesto de pressão e engajamento na elaboração de uma proposta de lei, a compor a Constituição de 1988, que avançasse sobre o controle do exercício da propriedade fundiária no sentido de redistribuí-la. Quando aprovada, a Reforma Urbana foi colocada na formatação de artigos constitucionais comprometidos com a garantia de mecanismos distributivos que suprimiriam a finalidade especulativa e empresarial do uso da terra urbana em favor das necessidades da população trabalhadora. A lei da *função social da cidade e da propriedade*, ao definir penalidades àqueles proprietários que mantêm vazios e inutilizados seus imóveis e terrenos urbanos, aparecia como questionamento do domínio de classe da classe rentista sobre a terra urbana, prevendo mecanismos para a desapropriação compulsória de terras e imposições tributárias a fim de socializa-las com a construção de equipamentos públicos e moradia popular.

A política urbana a executar seria então aquela que ordenaria e financiaria o desenvolvimento urbano por meio de serviços e infraestruturas subsidiadas pelo fundo público. Não estaria submetida à pura lógica da formação dos preços de mercado, e formaria um campo próprio, independente do mercado, a assegurar por força de validade do direito. E, seria assim, sob esses critérios *antimercado* que a cidade estatutária deveria e poderia ser produzida. Contrariando a cidade de apropriação rentista e mercantil, os capítulos da política prevista pelo Estatuto da Cidade redefiniriam os termos da urbanização de modo a redistribuí-la por meio de dispositivos jurídicos com objetivo socializante.

Que a estruturação da esfera pública democrática tenha substantivamente alterado as relações de classe no capitalismo contemporâneo, parece ser momento de tese significativo naquilo que leva Francisco de Oliveira, no ano de 1988, à aposta de que o padrão de financiamento público, além daquilo a que vinha a manter até agora, pudesse ter potenciais socialistas. Isso porque, a alteridade de classes posta em terreno na esfera pública criada pela democracia, se daria na disputa pelo fundo público entre o financiamento da acumulação do capital, de um lado, e o da reprodução da força de trabalho, de outro, exigindo *desde o início o reconhecimento de que os outros interesses não apenas são legítimos, mas necessários para a reprodução social em escala ampla* (ibid.: 23).

Para o autor, a consolidação do padrão de financiamento público da economia inflexionou a medida social da reprodução capitalista, ao retirar dela a centralidade do movimento de valorização do valor e incluir um movimento não apenas independente, mas inclusive contrário daquele, haja vista ter como origem não as composições de capital determinadas pelas taxas de mais-valia, mas um fundo público ampla e institucionalmente regulado dentro de uma esfera pública reconhecida pela totalidade dos setores da sociedade. Do lado do trabalho, o pressuposto do custeio público das necessidades de reprodução dos trabalhadores, garantidas pela forma-direito e providenciadas pela produção estatista de bens e serviços, tornava as formas de rendimento do trabalho transparentes e, por consequência, determináveis politicamente. Essa parece ser, na interpretação de Oliveira (1988), a origem da luta política ora entabulada para fazer corresponder cada gasto social a cada item de consumo necessário à reprodução social dos trabalhadores, dada entre os limites do salário indireto (moradia, medicina socializada, educação gratuita e previdência social sendo alguns exemplos) e o salário direto real.

Se durante a ditadura militar a única representação possível dentro da esfera política era a dos interesses dos grandes setores do capital nacional e internacional, a ruptura significada pela instituição democrática e de direito viria a tornar o componente antimercado da reprodução social capitalista o objeto de disputa por excelência da oposição de classes, que agora passa a se mover dentro de um único terreno, dentro do qual a garantia dos direitos sociais modernos parece *equivaler à expropriação dos séquitos de interesses antes santuários e sagrados da burguesia*. Em potência, negaria *os automatismos de mercado e a perversa tendência à concentração e à exclusão, simplesmente porque o pressuposto dos fundos públicos nas formas de sociabilidade cria um referencial da reprodução da sociedade acima das relações privadas.* (OLIVEIRA, 1988: 22).

Na leitura consoante de Kowarick (1993), a chamada *questão democrática* se mostrava motivada pelas lutas urbanas porque um outro Estado se apresentava como possibilidade, e cuja relação com os processos de produção de riqueza poderia se caracterizar por um estilo diferente, se colocando como via alternativa tão mais democrática quanto mais inclinada a garantir o bem-estar social. Aqui inferimos que para o autor o socialismo remeteria a uma produção de riqueza dissonante da produção

de capital, dado o seu caráter planificado e sob o comando estatista, e não sob a centralização movida pela concorrência cega de mercado.

A possibilidade de participação social e política na gestão das cidades que há décadas haviam se tornado arenas da luta popular, tratariam de inverter as formas de controle da terra urbana e produção de infraestrutura urbana que até então eram usadas tanto na organização das relações sociais de exploração e de especulação rentista. A importância da dimensão política era evidente para o autor, haja vista a perpeturação das relações espoliativas serem bem-sucedidas não só por meio da grande oferta de mão de obra que pressionava para baixo os salários e criava preços monopolistas da terra urbana, mas principalmente porque lançava mão de um esquema de controle e repressão política que continha as demandas e lutas das classes trabalhadoras (Ibid.: 13).

2.2. O *problema dos cortiços*

A *espoliação urbana* (KOWARICK, 1993) era instaurada como política de acumulação capitalista, porque imputava aos trabalhadores urbanos os custos de sua sobrevivência então retirados de seus salários. Não só como meio de rebaixamento salarial, a precarização das condições de alojamento da classe trabalhadora parecia funcionar também como um campo particular de negócios fundiários, movidos sob determinados métodos de retenção de terrenos que usavam as benfeitorias públicas como meio de *imediata valorização* impedindo a permanência da população empobrecida nos loteamentos então servidos de serviços e infraestruturas (KOWARICK, 1993: 33).

Para o autor, os cortiços surgem como modalidade de habitação rebaixada por serem encontradas em áreas centrais que nunca alcançaram altos valores imobiliários ou que, mesmo em áreas centrais, estão em construções extremamente degradadas, sendo, contudo *a única opção de abrigo àquela parcela de trabalhadores que, por opção ou por obrigação, recusa o padrão periférico, uma vez que comprar um terreno, construir uma casa, por mínima que seja, exige um arranjo familiar e econômico que nem todos podem enfrentar.* Além disso, *estar próximo do trabalho, ter um transporte de fácil acesso aos diversos pontos da cidade, gastar menos tempo e dinheiro para se locomover, usufruir dos serviços e até mesmo da diversão são fatores que, contrapostos ao isolamento e precariedade da periferia, pesam significativamente* (KOWARICK in SIMÕES JUNIOR, 1991: 31).

O *problema habitacional* representado pelo *crescimento dos cortiços* nos finais dos anos 1970 em diante não teria origem só na crise econômica e no crescimento do desemprego em curso, mas também na crescente especulação fundiária urbana, que começava a fazer os valores da prestação de um terreno na periferia ficarem menos acessíveis a esta população (KOWARICK, 1991). Os métodos espoliativos aos quais estão submetidos os trabalhadores cuja reprodução depende dos cortiços no centro, viriam a caracterizar aquilo que Luiz Kohara (1999) denomina *mercado rentista da exploração da pobreza*. Para o autor, o *negócio lucrativo dos cortiços*, dependem de práticas como *cobrança de excedentes em relação a media de preços*, a dispensa de gastos na manutenção dos edifícios, a arbitrariedade na cobrança das contas, a imposição de regimentos de uso, a superlotação dos cômodos, aluguel de cômodos mesmo quando há ação prevista de despejo do cortiço, etc.

Em fins dos anos 1980, em meio ao processo de transição democrática, a eleição de Luiza Erundina inaugurava as expectativas de uma nova gestão, então reconhecida por Kohara e outros militantes da causa, como aquela que mostrou disposta a reconhecer o problema dos cortiços em sua especificidade, com atenção e políticas especiais dirigidas à população moradora, o que é correspondido imediatamente com o redimensionamento das lutas à escala nacional. A partir de 1990 é formada a Unificação das Lutas dos Cortiços – ULC, aglutinando todos os pequenos movimentos e associações da população moradora dos cortiços que existiam na região central e no entorno dela. A partir deste momento, se desdobra uma escala de organização mais abrangente, surgindo dissidências internas que criaram outros movimentos, como o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro – MMC e o Movimento dos Sem Teto do Centro – MSTC[13].

Muitos movimentos surgiram do engajamento de lideranças formadas em meio às lutas diárias de moradoras que, dentro das pensões ou cortiços, se organizavam contra despejos, cortes de água e luz, cobranças arbitrárias e outras violências praticadas pelos donos e atravessadores dos cortiços. Nos depoimentos de militantes entrevistadas também estão presentes menções às lideranças formadas nas mobilizações cotidianas de mulheres e mães que, recém-chegadas na cidade em expansão, reivindicavam a chegada de água, luz, esgoto, asfaltamento, transporte e creches nos bairros onde moravam. Na maioria das vezes, as demandas locais tomavam expressão política organizando-se em torno das Comunidades Eclesiais de Base, que desde os fins dos anos 1960 começam a reunir trabalhadores urbanos que se encontravam sujeitos a dificuldades cotidianas comuns[14]. Dessas reuniões, conta-se que é criada a Pastoral da Moradia, que surge da organização de grupos de trabalho e educação popular engajados em debater soluções possíveis para cada um dos problemas emergenciais trazidos pelas lideranças locais de

[13] As informações de base aqui reportadas e analisadas foram recolhidas durante as pesquisas de campo, em entrevistas e conversas com alguns integrantes do Fórum dos Cortiços e da União da Luta dos Cortiços. Os encadeamentos dos acontecimentos se apresentam por diferentes narrativas e perspectivas que variaram conforme os contextos de Campo e com as posições das minhas interlocutoras, absolutamente afetadas pela minha propria posição de pesquisadora. A partir do conjunto dos depoimentos, montei uma história que viesse a demarcar a relação entre a formação dos movimentos de moradia representantes da população encortiçada e a política estatista instituída. Também foram consultadas publicações organizadas pelo Instituto Pólis e Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos.

[14] Dando origem, nesses anos de ditadura, aos Clubes de Mães e ao Movimento Custo de Vida, que mais tarde despontaram como movimentos da Panela Vazia e da Carestia.

suas reuniões de base junto dos demais moradores das pensões, favelas e cortiços, principalmente nas regiões episcopais do Belém, do Ipiranga e da Sé[15]. Contam que o movimento de moradia no Centro começou em meio ao trabalho sindical dos operários que não só trabalhavam na Mooca, mas também moravam em cortiços concentrados por todo o bairro, porque a *questão dos trabalhadores sempre está com o problema de moradia.* Com a crise econômica e as demissões em massa, a Associação dos Trabalhadores da Mooca passa a discutir outros problemas, como o desemprego, nos *comitês de desempregados*, e os problemas dos cortiços.

A proposta de produção de pequenos empreendimentos na área central da cidade é apresentada pela primeira vez à Prefeitura na ocasião de uma reunião, em 1988, entre a então nomeada Secretaria da Habitação e a UMM- União dos Movimentos de Moradia (Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, 2006: 29), que entre outros movimentos agregava aqueles representativos dos cortiços. Neste mesmo ano, já havia sido encaminhado ao governo municipal uma série de outras *propostas de soluções para* o *problema dos cortiços* como o *cadastramento dos cortiços, casarões, pensões e quintais; a fiscalização dos imóveis; convênios com a Sabesp e a Eletropaulo para obtenção de tarifa mínima; a desapropriação de imóveis e transferência da propriedade aos moradores, por meio de financiamento; aproveitamento de espaços municipais para educação e lazer; Criação do Conselho Municipal de moradores de cortiços e casarões; Convênios com entidades de assessoria jurídica; Criação de um programa de medicina preventiva; e Criação da delegacia de cortiços* (Ibid.: 31).

A criação de uma repartição especializada a tratar do assunto dos cortiços dentro da recém-criada Superintendência de Habitação Popular – HABI é interpretada pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos (Ibid.: 32) como um *avanço das discussões no âmbito popular que possibilitou ao governo, em seu início, conseguir ao menos formular, com a participação ativa e propositiva das lideranças comunitárias, uma política para os cortiços.* Teria sido então a *primeira vez* que os cortiços eram *tratados*

[15] Nas regiões do Belém, Ipiranga e Sé começou a ocorrer trabalhos com as famílias nos próprios locais de moradia ou em salões paroquiais, visando possibilitar que conhecessem seus direitos e amenizar os demais problemas que envolviam a moradia de cortiços, possibilitando também o despertar de lideranças que assumiram a luta pelos direitos das famílias encortiçadas em cada região.

de forma singular e explícita, sem estarem confundidos com os demais problemas habitacionais da cidade (Ibid.: 29).

A possibilidade de compra de imóveis abandonados para reforma e oferta popular teria motivado as ações diretas e protestos dos movimentos sociais, que então ocupam o prédio desativado da Secretária do Estado da Fazenda, na Rua do Carmo, com mais de mil famílias integrantes da ULC. Dessa ocupação surgiu a elaboração do projeto de empreendimento do Conjunto Casarão Celso Garcia e do Conjunto Habitacional Madre Deus, construídos em regime de mutirão autogerido em terrenos desapropriados pela Prefeitura e destinados a famílias integrantes daqueles movimentos que, já integrando a ULC, tinham se formado da luta dos cortiços dos bairros do Brás, do Belém e da Mooca.

Os projetos de conjuntos habitacionais de pequeno porte, baseados na reconstrução e reforma dos prédios e casarões abandonados do Centro, eram apresentados a um só tempo como *opção técnica de rebaixamento dos custos das modalidades construtivas* e medida de correção do *uso nocivo da propriedade* e do *descumprimento da sua função social* (ibid.: 29), expressando assim uma razão mais programática, a partir da qual a aprovação de financiamento dos projetos passa a mobilizar a pressão dos movimentos de moradia sobre as instâncias gestoras. Os cálculos de *viabilidade* da produção habitacional nos bairros centrais dependia dos custos de reforma e adequação, que se mostravam relativamente menores quando comparados ao de novos empreendimentos, mesmo daqueles cujo desenho arquitetônico – incluindo, os materiais previstos e técnicas construtivas - garantiam uma produção barateada. Contudo, aos custos de produção tecnicamente rebaixáveis deveriam ser somados os custos de aquisição dos terrenos privados, definidos por preços que dependem de um acordo médio, entre os proprietários e os órgãos públicos, baseado numa média de preços da região e valor venal do imóvel bastante determinada pelas dinâmicas especulativas da área urbana em questão.

Nesse sentido, os movimentos sociais e as associações de moradores são postos a calcular suas estratégias e reivindicações em relação às médias negociáveis da produção dos empreendimentos, ao que se torna cada vez mais necessário o trabalho técnico e gestor de profissionais qualificados, como arquitetos e, posteriormente, advogados. A

ideia de que as áreas ocupadas por imóveis encortiçados também pudessem ser aproveitadas para a produção habitacional era sempre limitada pela *questão da propriedade* – afinal, *o que se pode fazer, se a propriedade dos cortiços é privada?* (ibid.: 21). Diante do limite, era pautada a urgência de um recenseamento dos cortiços que averiguasse, por exemplo, quanto os proprietários e intermediários lucravam com o aluguel para enfim encaminhar medidas jurídicas e legais de desapropriação.

Uma alternativa bastante discutida, que também dependia de expedientes de fiscalização pública, era exigir dos proprietários reformas e melhorias nos imóveis encortiçados. Por isso é que a *Lei dos Cortiços*, - também chamada de *Lei Moura*-, aprovada em 1991 no âmbito municipal, é lida pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos[16] como aquela que *deu ao governo mecanismos jurídicos necessários para o desenvolvimento de políticas habitacionais voltadas para os cortiços,* enunciando a definição de cortiço que viria a parametrizar as medidas de fiscalização e intervenção nos imóveis encortiçados.

O Programa de Recuperação de Cortiços, segundo a caracterização interna da Superintendência de Habitação Popular – HABI[17], é criado em 1991 para tratar *especificamente da constituição e implementação de instrumentos públicos de cogestão entre Poder Público e Movimentos Populares e suas Assessorias*, com o objetivo de providenciar *o financiamento à aquisição de imóveis às Associações de Moradores e posterior reforma destes, de acordo com as exigências das famílias moradoras* **(**Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, 1992: sem página**)**. No plano publicado pela Secretaria da Habitação, ficavam estabelecidos dois subprogramas, compreendendo dois tipos de ações: uma que tratava do financiamento às famílias associadas para aquisição de imóveis encortiçados, *que reforça o pressuposto da propriedade coletiva e dá autonomia às Associações para*

---

[16] O Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos foi criado em 1988 por agentes das Pastorais Sociais da Região da Sé e militantes populares atuantes com as famílias moradoras de cortiços, trabalhadores ambulantes e população em situação de rua. Atualmente presta assistência jurídica a *moradores de cortiços, favelas e habitações precárias, pessoas em situação de rua e catadores de materiais recicáveis* na região central e media processos de construção de políticas públicas focalizadas à população *pobre* da *região central de São Paulo* (CGGDH, *s/d)*

[17] *Cortiços – Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo*. Documento elaborado pela Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. São Paulo: março de 1992.

negociação junto aos proprietários, e a outra, como uma segunda modalidade de financiamento, destinada à *reforma completa ou parcial do imóvel encortiçado adquirido segundo diretrizes de ocupação e custos previamente fixados pelo programa*.

Partindo dessa previsão do Programa, várias associações de moradores se mobilizaram para obter financiamento, propondo projetos de reforma dos seus cortiços de origem. Contudo, dentre todas as propostas, somente um, o da *Vilinha 25 de Janeiro*, recebe financiamento, uma vez que Prefeitura não conseguiu negociar a compra dos imóveis com os proprietários. Diante da impossibilidade, foram reajustados os valores-limites de empréstimo para a reconstrução de empreendimentos.

A noção em proposta de *co-gestão* era a resposta da gestão municipal às reinvindicações dos movimentos por *menos mutirão e mais autogestão*, ou seja, pelo controle direto sobre todas as etapas de gestão e execução da produção habitacional, cabendo ao Estado o repasse direto de verbas aos movimentos. A autogestão era centro de debate dos movimentos populares como forma de experimentação de exercício da participação popular, se distinguindo do regime de mutirão e da autoconstrução por ajuda mútua porque previa o controle do dinheiro do financiamento adquirido, o que permitia a deliberação coletiva sobre todos os processos relativos à organização da obra, organização do trabalho no canteiro de obra, em que o movimento e a associação dos moradores e famílias moradoras se ocupavam da gestão da obra, por meio das instâncias de deliberação de base. O incentivo à autogestão era instituído com a criação do Funaps – Comunitário (Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal), que permitiu o repasse de fundos diretamente para associações, conforme as propostas até então em debate pelos movimentos de moradia.

Nas gestões seguintes, de Paulo Maluf e Celso Pitta, os órgãos responsáveis pelas intervenções em cortiços e as estruturas participativas foram desmontadas e os empreendimentos paralisados. O Funaps foi extinto e todos os ativos financeiros foram para o novo Fundo Municipal da Habitação – FMH, administrado por um Conselho indicado pelo poder executivo, tendo as políticas habitacionais se concentrado na construção dos empreendimentos do Programa Cingapura[18]. O *problema dos cortiços*

[18] As obras foram paralisadas. O FUNAPS foi extinto em 1994 e as verbas destinadas à habitação foram

aparecerá como um dos componentes dentre as propostas elencadas no plano de requalificação do centro, o PROCENTRO (Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro), então formulado durante a gestão Pitta e Maluf. Como parte do *item Desenvolvimento social e requalificação urbana*, são enunciados programas especiais a instalar para receber a população de cortiçados deslocada de suas *precárias e sub-humanas habitações* [19] em edifícios que seriam, por sua vez, reformados e equipados para novos usos, medida esta posta como *essencial para a recuperação definitiva da região* (Ibid.). A eliminação dos cortiços funcionaria assim como *alavanca para a fixação da população* em *habitação digna*, já que os cortiços *se encontram num acelerado processo de degradação, frente ao descaso dos proprietários e ao baixo poder aquisitivo de seus inquilinos, o que gera problemas para todo o entorno*[20].

Em resposta, os movimentos de moradia, em sua maioria representados pela UMM, seguiram fazendo atos públicos exigindo o repasse dos recursos para os mutirões em andamento e a partir de 1997, a ocupar imóveis vazios no centro histórico e expandido da cidade. Segundo Gutemberg[21], *ainda em 1994, durante a campanha eleitoral, a UMM chamou os diversos candidatos para um debate com as lideranças dos movimentos. O então candidato Mário Covas foi um dos convidados – comprometeu-se, entre outras coisas, a implementar um programa de mutirões autogestionários no Estado. Em maio de 95, após um processo de negociação, a CDHU começou a elaborar o [citado] Programa Paulista de Mutirão e Autogestão, lançado em audiência pública em junho daquele ano.*

---

concentradas no Projeto Cingapura, complementando recursos do BID e da Caixa Economica Federal aportados para este projeto. O governo federal concedeu garantia à operação de empréstimo com o BID, para o programa de urbanização e verticalização de favelas – PROVER/CINGAPURA. O Projeto funcionou a partir da empreitada centralizada em empresas de médio porte. Agregava-se várias favelas num lote de licitação, consórcios de 52 empresas junto de grandes empresas da construção especializadas em obras públicas como Camargo Corrêa, OAS, CBPO, Schahin, Construbase, vencedoras de vários lotes de licitação. Foram 19.000 unidades habitacionais a cargo de 10 grandes construtoras. (Parque Novo Mundo, Favela Charco, Favela Funerária, Nova Jaguaré, Real Parque, Jardim Maninos, Imigrantes, etc.).

[19] Fonte: (INSTITUTO PÓLIS e CARE (org.). RELATÓRIO III: Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do Centro de São Paulo: Helena Menna Barreto Silva, Francisco Comaru e Rosa Falzoni, Lisandra Guerra, Pedro Fiori Arantes, Helena Menna Barreto Silva: 2007. São Paulo, 2007).

[20] De modo geral, o Procentro - destinado desde o inicio à solicitação de empréstimo para o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) - propunha a realização de obras nos distritos da Sé e República que fossem capazes de *estimular atividades imobiliárias e facilitar o acesso de automóveis à região*.

[21] Ex-integrante da União da Luta dos Cortiços em entrevista concedida à Narcisa Beatriz Whitaker Verri, em 2004.

O programa Mutirão com a UMM foi implantado na CDHU no mesmo momento em que a prefeitura desenvolvia programas conceitualmente similares, *e tal influencia se fez incorporando vícios e virtudes desta experiência*[22]. O programa pressupunha alguns procedimentos associados às propostas de autogestão em debate, como a indicação das associações comunitárias pela UMM, a seleção de famílias pela UMM, a contratação de assessorias técnicas, a livre escolha da população do projeto arquitetônico e a construção de unidade com padrões superiores aos da produção tradicional, sendo os ganhos de escala obtidos através do processo de gestão de obras e economia na aquisição de materiais[23].

Os contratos entre a CDHU e as associações de moradores foram firmados em 1992 em meio a persistentes tensões, dados os reincidentes cortes e adaptações do programa exigidos pela Companhia advogando dificuldades na aquisição de terrenos pelas prefeituras responsáveis e o problema, considerado limitante, da pequena escala dos empreendimentos (em contraposição à grande escala da produção por Empreitada Global). Segundo militantes envolvidos na época, a Companhia desqualificava o conhecimento técnico e gerencial das associações, alegando a inviabilidade do regime autogestionário, tendo priorizado o modelo de Empreitada Global de produção.

Para ROYER (2002: 56) a produção em massa de unidades habitacionais empreendida pela Companhia desde o final dos anos 1980, após as primeiras eleições livres estaduais, compreendia uma política de contenção das pressões populares, ao que servia uma nova tônica figurada tanto pelos crescentes números de casas construídas às demandas organizadas da sociedade como pela retórica da universalização de direitos sociais. O compromisso programático se voltava contra o déficit habitacional e se refletia em cada novo programa destinado aos focos majoritários de tensão, como era identificada, por exemplo, a Zona Leste da Capital, onde era inaugurado o primeiro lançamento da Companhia, com 20.000 unidades financiadas a famílias com renda de até três salários mínimos, em 1988, e que há mais de uma década reivindicavam terra e subsídios para a construção em mutirão.Ali como na maioria dos demais lançamentos, o modelo empregado era o da empreitada global, através do qual a Companhia contratava

---

[22] SÃO PAULO (Estado). Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano. Programa Mutirão-UMM – Avaliação Preliminar. São Paulo: CDHU, fev. 1995, v.I e II.
[23] Idem.

empreiteiras para o desenvolvimento de projetos de grandes conjuntos de casas de 35m², que dispensavam custos de acabamento (conjugando quarto e sala, eliminando o forro e o piso) e aproveitavam as terras adquiridas pela Companhia nos anos anteriores, quando da política de estocagem extensiva de glebas na periferia. Esse teria sido o modelo predominante durante a gestão estadual de Orestes Quércia (partido) e seguiria com a adoção do regime de Chamamento Empresarial, no qual as empreiteiras passavam a deter, além do domínio da obra, a escolha e aquisição dos terrenos, que sob o esquema chamado *chave na mão* entregava o imóvel à família sorteada.[24]

Segundo as gestoras da CDHU entrevistadas, ao final dos anos 1990 começam a ser discutidas as propostas que mais tarde se tornaram o modelo mais geral do Programa de Atuação em Cortiços, o PAC, decretado em 1998 como parte dos *programas especiais*

---

[24] Essa política de produção em massa de habitação, vinha como fórmula de equacionamento do problema da habitação, representado por déficit, desde o momento em que a CDHU é criada em 1984, no lugar da antiga Codespaulo, que assim como as demais Companhias de habitação, se sustentava com os aportes do BNH (Banco Nacional de Habitação), operando os fundos do Sistema Financeiro de Habitação (SHF). Assumindo a posição de um banco de segunda linha, o BNH funcionava, através de seus programas e carteiras, repassando empréstimos a uma grande rede de agentes financeiros e promotores regionais que os solicitavam independentemente das decisões dos governos locais. Comprometido pela crise das dívidas que acometia a economia brasileira nos anos 1980, o sistema da política habitacional se desintegra, culminando na extinção do BNH e no esgotamento do seu sistema de crédito. As Companhias de Habitação, estaduais e municipais, defrontavam a inadimplência generalizada do mercado de mutuários para o qual produziam, refletindo a instabilidade do emprego e a queda acentuada dos salários diretos que também levava ao declínio a fórmula financeira do BNH, baseada no FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Servi-ço), por sua vez constituído por 8% dos salários pagos mensalmente, e no SBPE (Siste-ma Brasileiro de Poupanças e Empréstimos). A Companhia, durante o primeiro democrático, se reergue à base de mutirões que rebaixam todos os custos, tornam possível a manutenção da companhia, que se presta a atender as camadas mais pobres, confrontando com a publicação dessas metas a política predominante do BNH que com o tempo redefiniu elevando suas demandas, majoritariamente nas faixas de 6 a 10 salarios, criando assim uma retórica que a desvinculasse do governo central autoritário cujo poder todavia não havia transacionado para a democracia, diferente do governo estadual, que acabava de ser ocupado por Montoro, o primeiro eleito. Vale lembrar que a essa crise que se manifestava como de cunho fiscal, a política habitacional da ditadura já respondia com ajustes: Por um lado, introduzia programas alternativos destinados a mercados de renda mais elevada, chegando, em meados dos anos 1970, à extensão das camadas de 3 a 5 salários mínimos, e posteriormente, às de até 12 S.M.26. Por outro, incentivava a autoconstrução facilitando o acesso à terra e criando linhas de financiamento subsidiado para aquisição de lotes urbanizados, cestas de materiais de construção e assessorias técnicas. Os exemplos mais enfáticos foram o Profilurb: Programa de Financiamento de lotes urbanizados, cujo funcionamento se baseava na demarcação de loteamentos populares, dotados de infra-estrutura básica, contando ou não com uma construção do tipo embrião (uma construção com um comodo dotado de sanitário, prevendo a ampliação pelo próprio morador), criado em 1975; e o Promorar, em 1979 – Programa de Erradicação de Subabitação, com óbice da regularização fundiária.

da CDHU, dentro Linha de Ação "Renovação/Estruturação urbana". Os *programas especiais* serão aperfeiçoados pelo corpo gestor da empresa, sob a demarcação de uma marca distinta do anterior, em que a *qualidade* em detrimento da *quantidade* dos produtos habitacionais, passa a ser o discurso ostentado criticando-se o isolamento e o superdimensionamento dos grandes conjuntos habitacionais até então predominantes. Sob a fraseologia da *preocupação com o urbano, promoção da cidadania* e da *integração com a cidade*[25] era exaltada a necessidade de projetos de recuperação dos espaços precários no interior da metrópole, ainda que a política predominante da Companhia tenha seguido a da produção em massa via *Chamamento Empresarial*. A meta concebida foi a de detalhamento dos *programas especiais* voltados à *Renovação/Estruturação Urbana* e *Recuperação Ambiental*. São políticas de intervenção localizada, que compreendem a remoção e reassentamento de populações delimitadas segundo seus territórios de reprodução e assim tornadas *demandas regionais* ou *especificas* das ofertas habitacionais.

Propalando *a habitação como arma contra a degradação ambiental* sob a nova marca do acesso à cidade, preocupação com o urbano e qualidade de vida dos atuais e futuros moradores[26], levava-se adiante os programas iniciados na gestão anterior que tratavam de intervenções corretivas em áreas ocupadas, favelas, cortiços, loteamentos irregulares, mananciais e áreas de proteção ambiental (em encostas e mananciais, por exemplo), que, segundo ROYER (2002: 70) apareciam desde a fundação da Companhia enquanto programas em reestruturação com fins de contenção de demandas organizadas específicas.

Nota-se que nesse período, meados dos anos 1990, a política da CDHU passa a estar cada vez mais articulada a grandes projetos urbanos - operações urbanas, intervenções viárias, ampliações de vias, extensão de avenidas, grandes equipamentos vinculados a megaeventos, implantação de parques, etc. - cujos perímetros de execução são invariavelmente traçados sobre favelas. Na maioria das vezes esse projetos pressupõem o reassentamento compulsório e passam a coincidir com as políticas de melhoria habitacional, sendo a urbanização de favelas, os programas de financiamento de lotes

---

[25] SÃO PAULO (Estado), Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano. Relatório de Atividades 1995/1996. São Paulo, 1996: 10.
[26] Ibidem.

urbanizados, a regularização fundiária e a provisão de serviços urbanos e equipamentos de uso coletivo, em padrão mínimo, às ocupações já fixadas, as metas cada vez mais visadas.

Poucos meses após a eleição de Marta Suplicy, em 2001, o quadro gestor municipal se mostra empenhado em retomar os programas iniciados na gestão Luísa Erundina e interrompidos nos governos seguintes, mas agora diretamente vinculando-os ao contexto já dado da reabilitação do centro histórico e expandido. As políticas de habitação no centro passam a ser pautadas diretamente pela sua responsabilidade de *evitar o processo de expulsão geralmente ligado às políticas de reabilitação de centros urbanos*, ou ainda, como algumas versões anunciavam, *evitar a gentrificação no centro de São Paulo* (Ibid)[27]. Dentre outros, é anunciado o Programa de Cortiços, destinado à fiscalização dos cortiços do Centro no sentido de adequá-los aos critérios da lei moura, por meio da reforma ou interdição, ao que a população desalojada era encaminhada para a CDHU.

2.1. BID, CDHU E O PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS

Ao fim da década de 1970, os países endividados da periferia sofreram cortes de financiamento externo e declaravam uma situação de insolvência a partir da qual os

---

[27] O *Morar no Centro* continha basicamente quatro subprogramas de habitação social: 1. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que funcionaria com recursos municipais (Fundo Municipal de Habitação) responsabilizando a Prefeitura na criação de um conjunto de medidas visando a facilitar a aquisição de imóveis, a redução de custos e prazos para licenciamento, a qualidade dos projetos construtivos e a indicação de famílias prioritárias. A Caixa se obrigaria a garantir que os empreendimentos viabilizados fossem destinados à demanda indicada e que os subsídios dados pela Prefeitura fossem repassados aos mutuários; 2. Locação Social, no qual as unidades habitacionais, de propriedade do poder público, seriam locadas às famílias cadastradas na Prefeitura; 3. Cartas de Crédito municipais, que tinha por objetivo ampliar as formas de financiamento à população de baixa renda, por meio de crédito individual ou coletivo e funcionaria também com recursos do Fundo Municipal de Habitação. O p*rograma disponibilizaria cartas de crédito especial para famílias com renda mensal entre 3 e 10 salários mínimos e previa também diversificar as formas de acesso das famílias ao mercado imobiliário e viabilizar pequenos empreendimentos geridos por associações. As cartas de crédito atribuídas coletivamente permitiriam que grupos de famílias adquirissem prédios vazios para reformar ou terrenos para construir prédios; 4. Moradia transitória, que visava a locação de imóveis pelo Fundo Municipal de Habitação para famílias provenientes de áreas de risco ou insalubres, assim como de prédios* que seriam reformados para os programas PAR ou Locação Social. Por meio dessa modalidade, os beneficiários (especialmente moradores dos vãos dos viadutos e os aqueles em edifícios com risco de ruína) locariam imóveis diretamente dos proprietários ou quartos em hotéis, pelo período de um ano, podendo ser renovado por mais um ano....essas unidades poderiam ser produzidas a partir de construção de novas edificações ou através da aquisição e reforma de imóveis existentes, com dinheiro também vindo do Fundo então criado, para o qual previa-se o retorno do valor através dos aluguéis pagos mensalmente.

bancos internacionais tais como o Banco Mundial (BM) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) vinham a se tornar credores emergenciais e também os principais credores do novo endividamento pós-1980. Neste momento, *a ação das instituições adquire feição de intervenção ostensiva* (ARANTES, 2004: 21) sendo os empréstimos voltados, direta ou indiretamente, a políticas de reformas estruturais que garantissem aos países tomadores a retomada de *um ambiente econômico estável* que elevasse suas capacidades de endividamento.

Isso teria refletido a transição do modelo de *desenvolvimento programado* – iniciado com a *Aliança para o Progresso*, em 1961 para o do *ajuste estrutural* – com o *Consenso de Washignton, em 1989* - nas políticas de intervenção no Terceiro Mundo (ARANTES, 2004: 21). No âmbito das gestões urbanas, escalonava-se uma série medidas de reconfiguração do padrão de financiamento das cidades e empresas públicas. Segundo o documento setorial *An agenda for the 1990s*, buscava-se:

> estabelecer mecanismos financeiros de captação de recursos e mobilização de recursos privados locais, realizar reforma no sistema financeiro habitacional; reduzir o papel público no fornecimento de serviços urbanos; fortalecer a manutenção da infraestrutura urbana; estabelecer sistemas regulatórios que promovam incentivos ao mercado ao invés de restrições, aplicar conceitos de gestão corporativa à gestão urbana (Banco Mundial, 1990, P.28 in Arantes, 2004: 53)

Na gestão dos serviços e equipamentos urbanos, eram propostas reformas direcionadas para a correção das distorções dos preços dos serviços (*get the prices right)*, o corte ao mínimo dos custos da máquina pública, a redução dos subsídios ao consumo de produtos não-exportáveis (*non-tradables)* - como alimentação, água, habitação, transporte e eletricidade - e a ampliação de taxas e impostos urbanos (BM, 1990: 32 – 33). A finalidade seria garantir o *fiscal linkage* das obras e serviços por meio do reembolso máximo dos custos pela população consumidora.

Na época, o modelo de cidade proposto pelo Banco Mundial era calcado no princípio de *autossuficiência* das contas municipais, num momento em que diversos países descentralizavam seus antigos sistemas nacionais de políticas públicas de bem-estar social. *Em poucos anos, Argentina, Brasil e Colômbia tornaram-se os países mais descentralizados do mundo* (Freire, Darche e Huertas, 1998: 3 apud ARANTES: 38). O *ajuste fiscal das cidades*, que buscava a reforma fiscal macroeconômica para eliminação

do déficit público, partia do diagnóstico de que os governos subnacionais (municípios e estado) eram o elo de arrecadação mais frágil nos países em desenvolvimento, o que reforçaria o déficit orçamentário nacional. Incapazes de mobilizar recursos privados, necessitavam de recursos públicos, produzindo assim um círculo vicioso que precisaria ser quebrado, pesando aí a obtenção do superávit primário para o saldo da dívida pública.

A partir da década de 1980 eram propaladas políticas direcionadas a aumentar a *produtividade urbana e estabelecer relações positivas entre as cidades e a macroeconomia.* Nesse contexto, as estratégias de renovação dos centros urbanos passaram a ser sistematicamente apoiadas pelos organismos internacionais, e no caso da América Latina, especialmente pelo BID. Para Eduardo Rojas, urbanista sênior do Banco Interamericano, o abandono e a deterioração das áreas centrais deveriam ser entendidos como *uma grande oportunidade para o crescimento urbano* (Daughters e Rojas, 1998 em Arantes, 2004: 67). A falta de *demanda solvente por espaços nas zonas centrais mantém baixos os preços da terra, o que erode a base tributária local, reduzindo a massa de recursos disponível para investir em obras de infraestrutura e nos espaços públicos* (Ibdem). Ainda, segundo Rojas, esse ciclo precisaria ser rompido por meio de iniciativas de renovação das áreas com potencial de reversão que promoveriam a *atração de usuários providos de dinheiro e a revalorização imobiliária* (ibid.: 67).

Os programas de intervenção e serviços urbanos, bem como as instituições e empresas (públicas ou privadas) tomadoras, eram avaliados segundo critérios de *creditworthness* (credibilidade), parametrizados pelos quadros de referência operantes nos mercados de capitais que dividem maiores e menores riscos a partir da especulação sobre suas condições de obter futuras taxas de retorno. Sumila Gulyan, o técnico de infraestrutura do banco, em 2001, explica: *essa nova abordagem afirma que é legitimo à empresa prestadora não prover o serviço num bairro que não tenha disposição a pagar* (...) *nos bairros onde não há disponibilidade a pagar por qualquer melhoria, ou ela é baixa, a estratégia recomendada é não fazer nada* (Mila e Stren, 2001, p.183 apud Arantes: 72).

A concentração de investimento em áreas e setores delimitados operaria por meio da atuação dos governos locais enquanto apostadores (*players*) de captação, com ganhos

direta ou indiretamente obtidos por meio da valorização imobiliária e dos negócios mobilizados em determinadas áreas ou setores. As avaliações econométricas permitiriam certa previsão das taxas de retorno proporcionada pelo projeto para cada *cenário* de intervenção focalizada, e, por conseguinte, sua função no incremento das receitas tributárias locais.

No caso dos estudos feitos por um consultor do BID para a renovação do centro de São Paulo, o *cenário social* no qual se investiria em habitação de baixa renda para repovoar a área central foi mal avaliado e descartado, dada a taxa de retorno de apenas 4% ao ano, três vezes inferior ao custo do capital (12%). Inversamente, na análise de *custo-eficiência* dos projetos de *recuperação urbana* – abrangendo iluminação, segurança e zeladoria urbana (os mais reivindicados pelos empresários representados pela Associação Viva o Centro) apresentavam taxa de retorno estimada em 35 % ao ano, levando o BID a recomendá-los amplamente para o Procentro, no ano de 2003.

Pedro Arantes (Ibid: 84) atenta que o modelo de renovação urbana (*Urban Redevelopment*) defendido pelo BID e Banco Mundial, baseado em *investimentos focalizados, agências gestoras semipúblicas e expectativa de captação tributária em áreas localizadas*, inspira-se em grande parte nos BIDs norte-americanos (*Business Improvement Districts*) implementados a partir dos anos 1980. Os BIDs funcionavam reduzindo os serviços públicos nos distritos comerciais e motivando a criação de associações empresariais a assumirem a manutenção de seus distritos e a cobrarem por isso[28].

---

[28] Uma das vedetes de ação governamental com este padrão de captação setorizada foi seguido na gestão da reforma do centro histórico de Quito. Financiado pelo BID, tornou-se um *projeto pioneiro na América Latina*, ou ainda, *um modelo demonstrativo*, segundo Teodoro Peña (Daughters e Rojas, 1998), gerente da empresa de renovação do centro histórico de Quito (ECH), entidade de economia mista e regime privado que iniciou seus trabalhos em 1996. Naquela ocasião ele anunciava que o município mobilizaria esforços de todo tipo para criar um *ambiente de confiança e segurança dos investidores*. A ECH constituiu um Centro de Informações e Negócios, que traz dados atualizados das oportunidades locais, facilitando o êxito dos Investidores. Para Peña, "a ECH pretende gerar uma cultura empresarial eficiente, que se sinta orgulhosa do que somos e do que fazemos. O modelo de Quito foi ainda parcialmente transportado para outras cidades, como Buenos Aires, Santiago e São Paulo. No caso da cidade brasileira, o modelo acabou não teria sido adotado por uma questão institucional local, a saber, da existência da lei de responsabilidade fiscal, que bloqueava novos empréstimos privados para o município por um período delimitado de trinta anos. (ARANTES, 2004: 67)

Essa *política para as cidades* se realizou menos por meio de recomendações e empréstimos diretos - na realidade bem pontuais e medidos pelos seus efeitos de demonstração - que pelo seu caráter representativo do novo *senso de direção* que as gestões locais deveriam tomar para que suas contas sobrevivessem em meio ao mercado mundial financeirizado.

Gestoras da CDHU contam que já há muito tempo se discutia a necessidade de conceber um programa especificamente voltado para a população dos cortiços do Centro, uma vez que já haviam sido produzidos conhecimentos e diagnósticos, desde os anos 1970, sobre a existência *dessa demanda.* Para dar início da concepção do Programa, coadunava-se a necessidade de responder as reinvindicações populares ao *bom momento* da Companhia, marcado pelo maior volume de recursos que os altos índices de ICMS aportavam, então num contexto de estabilidade econômica e indícios de expansão[29].

Contudo, até então não havia condições nem financeiras e tampouco técnicas de executá-lo, haja vista sua complexidade destoar da forma corrente e generalizada de produção e intervenção da Companhia, baseada em grandes empreitadas de produção massiva de unidades habitacionais em glebas periféricas. Nesse momento, aparecia a ideia de tomarem empréstimos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Entre os gestores havia o consenso de que, mesmo com recursos assegurados, um programa desta complexidade exigiria muito *fôlego* da Companhia, o que explicava, inclusive, a incapacidade da sua execução no âmbito municipal da gestão. Além disso, o Banco vinha financiando programas de renovação dos centros urbanos de várias cidades da América Latina, o que trazia confiança nas expectativas de aprovação do projeto.

O Programa de Atuação em Cortiços – BID/ CDHU foi aprovado nesse contexto, na qualidade de uma operação de empréstimo focada na reabilitação das áreas centrais da

---

[29] A base econômica que possibilitou a marcha dos programas sociais de distribuição durante os anos 2000 não apenas no Brasil mas em toda a América Latina, lembremos, esteve sustentada preços explosivos das matérias-primas. No passado, o terceiro mundo teria sido *degradado a fornecedor de matérias-primase sistematicamente obrigados a comprar produtos acabados e meios de produção, do que conseguiam vender suas matérias-primas,* o que conduziu ao endividamento e ao decreto de insolvencia (Kurz ,2006). Na globalização, a prosperidade brasileira que marcou a década passada, baseada no sucesso de exportação de matérias como minério de ferro, açucar, etanol, café e carne, foi devida a subida de seus preços no mercado mundial de commodities. Isso só funcionaria enquanto os preços das matérias-primas estivessem altos.

cidade, incluindo a restauração do seu patrimônio construído, melhoria da qualidade ambiental e a renovação urbana, cujos resultados dependem da intensificação das atividades econômicas formais e da recuperação do uso residencial na região.

Ainda que, como vimos, tivessem declarado um novo paradigma de intervenção para o Terceiro Mundo, notadamente marcado por pacotes de investimentos em planos urbanos de alto padrão, o Banco Mundial e o BID seguiam produzindo uma série bem extensa de indicadores e diagnósticos conjurando sobre a situação da pobreza mundial e as soluções finais para o problema. Essa suposta ambiguidade aparecerá refletida na própria performance dos técnicos e funcionários que negociam o perfil da população a ser atendida ora vetando ora aceitando as demandas mais pobres. Ainda segundo as gestoras do Programa, o recenseamento do perfil sócio econômico da população encortiçada teria sido um ponto ambíguo para a defesa do Programa. A Companhia advogava que se tratava de uma demanda solvente, porque já acostumada a pagar o aluguel mensalmente, logo capaz e hábil em comprometer grande parte de seus rendimentos com os encargos da moradia – o que a diferenciaria do "público" das favelas. Isso teria convencido os técnicos do BID os levando ao argumento de que seria viável o máximo corte dos subsídios e a elevação – até a disposição máxima dos pagadores – dos valores das prestações. Na ocasião, o acordo médio se dá entre a proposta do banco e a definição, em lei, dos 20% de comprometimento máximo das rendas de 1 a 3 salários mínimos com o item habitação.

A tônica do *combate à pobreza* está presente na agenda programática dos bancos multilaterais desde suas fundações após o fim da Segunda Guerra, sendo prevalecente na fase inicial demarcada pela doutrina de *contenção do comunismo.* Num contexto de acirramento da Guerra Fria, dentro do qual eclodiam revoluções em Suez, Indochina, Iraque, Cuba, Argélia, Congo, Nova Guiné, República Dominicana e guerras de libertação nacional na África e na Ásia, quase todas com desdobramentos em regimes socialistas, somadas à crescente pressão do Terceiro Mundo *não-alinhado* e de seus lideres a partir da conferência de Bandung[30] em 1957, tudo indicava o fortalecimento do

[30] A Conferência reuniu 29 países asiáticos e africanos em Bandung (Indonésia), entre 18 e 24 de Abril de 1955, com o objetivo de mapear o futuro de uma nova força política global (Terceiro Mundo), visando ampla cooperação em oposição ao que era considerado neocolonialismo, por parte dos Estados Unidos e da União Soviética.

bloco comunista e sua expansão para o sul, onde os blocos hegemônicos disputavam intervenção. A *doutrina de contenção* norteou as ações das instituições internacionais até os anos 1980, apoiando os regimes ditatoriais que protegiam as nações contra a expansão soviética, por meio, por exemplo, da multiplicação do volume de empréstimos a países repressivos em detrimentos dos demais [31].

Especialmente a partir dos anos 1950, a missão pronunciada dos Bancos era a definição de um modelo programado de desenvolvimento dos países periféricos, a construir por meio de uma série de políticas *pro poor*, uma vez que, como afirmava o presidente do Banco Mundial, Robert McNamara, *sem desenvolvimento não há segurança possível*[32], pensando aí as ações sobre as *conexões entre a pobreza mundial e as relações instáveis entre as nações* (McNamara, 1981: 3).

Junto da diretriz do crescimento econômico *(growth first view*) buscava-se garantir a estabilidade social ao lado de programas de reforma social (*redistribution with growth*) e necessidades básicas (*basic needs aproach*), lançadas por ambos os Bancos entre os anos 1960 e 1970. A pesquisa de ARANTES (2004: 21) mostra que a multiplicação do volume de empréstimos para países mais pobres nesse período era imediatamente realizada de modo deficitário, resultando em constantes quebras e impedimentos intransponíveis, pois a recuperação de custos exigidas pelas instituições dependiam da capacidade de pagamento da população de baixa renda beneficiada pelos projetos.

Nas cidades, os Bancos tratavam de defender um padrão disciplinado e mínimo de habitação aos pobres urbanos, propondo provisões baseadas em práticas de *esforço próprio e ajuda mútua*, destinando na época cerca de dois terços de seus financiamentos à autoconstrução. Ou seja, propunham a solução tal como a que já vinha se realizando nos países do Terceiro Mundo[33]. O BID, fundado em 1959, já nasce com programas

---

[31] Cortou imediatamente recursos para o governo democraticamente eleito de Allende, enquanto financiava Ceaucescu na Romênia, um dos governos mais autoritários do mundo (...). Em 1979, os quinze governos mais repressivos do mundo recebiam um terço dos empréstimos do banco (...) (Arantes, 2004: 19).

[32] *Without development there can be no security*

[33] No Brasil, os investimentos diretos dos Bancos em habitação foram bem pontuais, predominando a fórmula de financiamento do Banco Nacional da Habitação, na sua articulação com a indústria da construção civil e o mercado de terras. Exemplos como a Vila Kennedy e a Vila Aliança no Rio de Janeiro, ambos conjuntos habitacionais financiados pelo BID para receber a população de favelas retiradas da área central da cidade, não foram realizados por ajuda-mútua, provavelmente por conta da

voltados para *focos de instabilidade social* na cidade, mais especificamente, para favelas, *villas miséria* e *barrios* latino-americanos, considerados focos de instabilidade social que exigiam além de além de medidas de segurança e pacificação policial, programas sociais. Em 1961 esse Banco recebia aporte – dentro das captações da *Aliança para o Progresso* - de milhões de dólares de financiamento à produção de novas habitações e erradicação de favelas (BID, 1963 in ARANTES, 2011, p, 32) [34].

Entre a *doutrina de contenção* e a de *expansão do livre mercado,* o que muda relativamente são as noções de pobreza que entram em circulação e passam a direcionar os novos programas. A diferenciação entre pobres e não-pobres não é apenas quantitativa (abaixo de uma linha imaginaria de pobreza, definida pelo banco como renda equivalente a 1 dólar por dia por pessoa), mas qualitativa: *pobres são aqueles que não estão livres para sobreviver num ambiente de mercado* e por isso dependem de ações sociais *focalizadas*, baseadas na complementação, direta ou indireta, de renda. Nesse modelo de *libertação pelo mercado*, os serviços públicos urbanos aparecem como bem privado (consumidos por "indivíduos") e as tarifas de uso são pressupostas, dividindo aquelas pessoas que podem e devem pagar pelos serviços e aquelas que, sem poder, devem provar que são pobres. Segundo Paul Cammack (2004), o objetivo é capacitar os pobres a se engajarem efetivamente nos mercados.

Nesse contexto, as favelas e as ocupações irregulares passam a ser objeto de nova visão, passando de problema à parte da solução (Rosseto, 1993 in Arantes, 2004). A regularização das favelas e moradias precárias (*slum upgrading*) é defendida como

---

influencia das empreitaras brasileiras. Apenas em Recife (PE) no ano de 1962, foi implantando um projeto habitacional do BID no Brasil em regime de mutirão. Segundo informa publicação do BID em 1963, a maioria dos projetos por *ajuda mútua* implementado com o apoio do banco concentrou-se nos países mais pobres do continente: América Central, Caribe e países andinos.

[34] Esses recursos provinham da "Lei do Trigo", segundo o qual parte do valor arrecadado com a venda do cereal norte-americano deveria ser destinada a programas habitacional na América Latina (Rossela Rosseto, 993). Em publicação intitulada, em 1963, *El BID y la vivenda*, o banco fazia o diagnostico de que *a falta de habitação adequada para mais de dois terços das populações da América Latina é o problema social mais evidente do hemisfério* (BID, 1963: 1) e que os governos latino-americanos estavam, irresponsavelmente, descuidando do problema e subestimando suas consequências sociais e políticas. Para enfrenta-lo o recém-fundado Banco Interamericano inicia uma ação vigorosa e coordenada, dando apoio técnico e financiando a produção de 160 mil novas unidades em apenas dois anos, a reforma e adaptação de planos nacionais de habitação em quinze países, a criação de novos organismos nacionais em quatro, a revisão de práticas operacionais em doze e a introdução de sistemas de poupança e empréstimos em oito". (ARANTES, 2004: 32).

sendo a medida mais eficaz para aproveitar e potencializar os investimentos já realizados pelos pobres, evitando ainda a insatisfação social decorrente da sua remoção forçada para bairros distantes. Diante do *Board of Governs*, em 1975, McNamara dedica seu discurso ao tema da redução da pobreza nas cidades, com ênfase nesta posição: *As favelas se tornaram o maior símbolo da pobreza que impregna dois terços do globo. É uma imagem que fica gravada na memória de qualquer visitante/ Mas há uma coisa pior do que viver numa favela: é vê-la removida por um buldôzer* (McNamara,1975: 20) [35].

A pobreza é assim especificada pela sua inserção negativa na sociedade de mercado e notadamente pelo seu vínculo territorial, sendo na maioria dos relatórios e documentos designada pelo termo *comunidade* cuja demarcação soma àquela de *ajuntamentos não-antagônicos dos pobres com o restante da sociedade* a uma ideia associada às *tradições pré-modernas de organização dos homens pobres*, em que pesa a imputação de atributos específicos, logo, racializantes, a cada uma, de práticas de solidariedade mútua.

A partir dos anos 1970, diante da falta de perspectiva do pleno emprego e da emergência de lutas sociais radicais que procuravam práticas de *livre organização* em seus territórios e bairros, passa-se a uma postura de gestão defendida com o pressuposto de que *os pobres são capazes de ajudar a si mesmos* e a *adotar papéis pró-ativos* (Kessides e Baharoglu, 2001). Além de políticas de produção de casas (*home-based production*) e agricultura urbana, como *modo de restituição da capacidade de subsistência desmonetarizada dos pobres* (ibid.), surge uma nova editoração das práticas de mutirão e auto-organização da população urbana, que vem a recuperar as propostas e reivindicações dos movimentos sociais conforme seu discurso gerencial e de *boas práticas* (*good practices).*

---

[35] Em 1989 o Banco Mundial financiou o primeiro projeto de reurbanização de favelas no Rio de Janeiro, o Programa Reconstrução Rio, sob responsabilidade do governo do Estado do Rio de Janeiro, destinado ao atendimento emergencial às vítimas de enchente ocorrida em 1986. Em 1992, o BID financia o "Programa de Saneamento Ambiental do Reservatório Guarapiranga", envolvendo a urbanização de favelas da região envoltório da represa, e nos anos seguinte são iniciadas as negociações para o financiamento do projeto "Favela-Bairro", com a Prefeitura do Rio de Janeiro e do "Projeto Cingapura, com a Prefeitura de São Paulo.

Essa ideia de que as comunidades pobres são proativas e aguardam uma "chance" para participar na solução de seus problemas locais é veiculada com o léxico de esquerda em circulação. Uma *tática* que Vera Telles designa por *"deslizamento semântico"*, formando uma espécie de *língua única*, na qual não se distingue mais quem a enuncia. O empreendimento *gerencial-solidário dos anos neoliberais* é produzido assim numa imprevista convergência entre grupos opostos, conforme interpreta a USINA (sem data), em que o debate sobre as iniciativas populares de autogestão de fundos públicos em políticas sociais, como os mutirões habitacionais, tende para o campo das *novas formas de administração da pobreza e "culpabilzação das vítimas" num quadro político conservador e neoliberal (...) de desresponsabilização do Estado em relação aos custos de reprodução social da classe trabalhadora.* Neste sentido, o grupo coloca o *problema da indistinção discursiva:*

> A construção de ações do movimento social fora do Estado, sem prescindir da utilização do recurso público (o que leva aos seus paradoxos), é um espaço importante para o fortalecimento das lutas e práticas populares – com a construção de um outro poder. Um nó que, tratado em termos de Welfare, não desata: é uma esfera pública pelo avesso, pela negação da sua não-existência no Brasil. Estamos falando em luta contra a ordem e não em gestão reformista da ordem. Se um programa de reformas está impedido de se realizar na periferia do capitalismo, o ceticismo em relação ao papel do Estado como locus da transformação social parece o mais apropriado e, nesse contexto, os projetos que se pretendem autonomistas devem ser observados como importantes espaços de experimentação e de possível radicalização da luta popular. Entretanto, nada disso parece estar claro no momento em que governos e instituições multilaterais estão defendendo a autonomia dos pobres para "ajudarem-se a si mesmos". Algumas das confusões semânticas com que nos deparamos remontam aos anos 1970, quando o próprio Banco Mundial começa a apoiar com entusiasmo a autogestão em programas sociais, o que ele denomina de "self-help". Para uma população à margem da economia formal e parcialmente estagnada, políticas de baixo custo e que envolvam o trabalho gratuito dos beneficiários aparecem como práticas alternativas factíveis e responsáveis diante das intervenções estatais faraônicas e deficitárias dos países em industrialização. Dar "poder aos usuários" e beneficiários das políticas públicas, ao mesmo tempo em que essas passam por um enxugamento de gastos, passa a ser um lema do Banco, glosando as palavras de ordem do arquiteto anarquista inglês John Turner. (USINA, sem data, disponível em http://www.usina-ctah.org.br/comentariosobreosmutiroes.html).

Durante as negociações entre o BID e a CDHU para a aprovação do PAC, a existência dos movimentos sociais representativos dos cortiços era reconhecida como um ponto favorável, pois indicavam o autoengajamento dos beneficiários no futuro desempenho

do Programa. Pressupunha-se, assim, a presença de uma demanda organizada e disponível, à espera de uma oportunidade de inclusão no mercado, ao que viriam os subsídios e o fundo social do Estado, com os devidos adiantamentos do banco. No mais, a *organização dos beneficiários*, tal como postulada dentre as metas do Programa, significaria a celeridade dos processos de instalação e implementação do programa, facilitando os processos seletivos e a adesão do público aos produtos financeiros ofertados.

Ainda que tenha sido imputada aos movimentos de moradia a posição de *possíveis interlocutores para a implementação do Programa*, a atuação destes nas áreas centrais estavam normalmente ligadas a casos de ocupações envolvendo históricos conflitos entre movimentos e associações de moradores e proprietários, tendo sido apenas pontualmente integrados nos primeiros planos de desocupação do Programa (como a Vila Itororó, o Cinema da Mooca, o casarão da USP, entre outros), haja vista o *público* priorizado ter sido aquele *que morava em cortiços, não em ocupações*. O Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, entidade que, como vimos, atua na assistência jurídica e formação política da população moradora em cortiços e pensões, foi procurada pelos gestores do Programa na tarefa de indicar as famílias dos *cortiços de origem* que já se encontravam sob sua guarda. A contratação da entidade garantia grupos de demanda da população dos cortiços que além de possuir atributos de formação política, vontade de transformação e senso de cidadania, recuperados então ao nível das exigências do programa, também estavam *dispostos a pagar* para ingressar no mercado regular de habitação.

O principio da *disposição do pagador* baseava os cálculos do valor máximo do subsidio ao *beneficiário final*, que era dado pela simples diferença entre o valor de mercado dos imóveis - apurado em pesquisa de mercado do tipo quitinete [36], então avaliada como a que estaria a *um patamar imediatamente acima da condição de moradia em cortiço, em se tratando de qualidade do imóvel e das condições de habitabilidade* - e o valor máximo de financiamento, estabelecido sobre a média apurada em pesquisa de campo com as famílias questionando o valor máximo mensal que as famílias estariam dispostas

[36] Em 2002, o equivalente a R$ 29.085,07.

a pagar, a título de prestação ou taxa de concessão de uso, para adquirir um imóvel dessa tipologia[37] (VIA PÚBLICA, 2011: 41).

Sobre os critérios de seleção e eliminação das famílias, se definia o principio de *autofocalização da demanda*, que tratava de responsabilizá-la pela autoavaliação de suas capacidades de solvência. Nesse sentido, surgiam os primeiros expedientes do *Trabalho Social* do Programa, que *através da simulação do atendimento às famílias moradoras* empenhavam atividades de cunho disciplinar e pedagógico voltados a direcionar a decisão das famílias sobre as ofertas imobiliárias propostas segundo métodos indicados de avaliação de suas possibilidades de comprometimento futuro com os encargos e modos de morar previstos. Enunciada como o momento elementar da *estratégia participativa* do programa, o trabalho social era prescrito aos *técnicos sociais* de modo a educar as famílias a *adequarem suas expectativas* aos produtos ofertados.

No desenho do Programa, a escolha pelo subsídio fixo, em contraposição ao subsídio proporcional à renda, teve uma função de controle de riscos. A sua concepção visava desde o inicio a coagir à declaração correta da renda, sem omissões, dado que o limite do valor de financiamento ficava colocado a principio, vindo a condicionar o comprometimento do beneficiário à sua real capacidade de pagamento. A finalidade era, segundo o relatório de avaliação e monitoramento do Programa, minimizar as desistências, vendas e sublocações dos imóveis – sendo a inadimplência e a transgressão das regras respondidas com a retomada, por garantia hipotecária, do imóvel pela CDHU.

Esse controle sobre a solvência da demanda se completava com a *etapa* em que os moradores eram convocados para uma reunião em que seriam dadas as informações sobre as ofertas pelo PAC, ao que se sucedia o direcionamento das famílias para cada modalidade de acordo com as capacidades de pagamento que apresentavam[38].

---

[37] Chegava-se a um valor médio R$ 144, 50 ao mês.

[38] Os requisitos exigidos pelo PAC caso eram: *morar em cortiço em SBIs há pelo menos 2 anos*; *Ter renda familiar de acordo com o custo do empreendimento – entre 1,5 e 3 salários*, *Não ser proprietário de terreno ou imóvel no Estado de São Paulo*; *Integrar famílias com número de pessoas compatível com o tamanho da unidade habitacional*; *Assumir prazo de financiamento de até 30 anos – reduzido quando o titular ultrapassasse a idade de cinquenta anos e seis meses) seguida da assinatura de um Termo de Compromisso (de Atendimento Habitacional) que reservaria um apartamento quando a construção estivesse terminada.* (BID, 2011)

Conforme os termos apresentados nos manuais elaborados por uma empresa de consultoria para aquelas contratadas para o Trabalho Social, o *técnico social deveria estar atento para, a todo o momento, avaliar se os participantes estavam compreendendo as perspectivas que lhes eram apresentadas* (PAC-CDHU, 2011: 71).

PARTE II

2.1. CÁSSIA E LÚCIA

Cássia comprou o apartamento onde mora hoje há dezoito anos, graças à participação do marido nas reuniões e atividades do Fórum dos Cortiços. Ele passava diariamente em frente à sede do movimento, na época instalada próxima à Avenida Ipiranga e certo dia decidiu entrar e participar de uma reunião. Desde então, Josivaldo passou a frequentar

todas as reuniões do *movimento sem teto*, a pagar uma taxa de manutenção e a participar das ocupações de prédios vazios no centro. Ela também passou a ir às reuniões que aconteciam a cada 15 dias, porém não tinha saúde para morar, mesmo que temporariamente, numa ocupação. Por meio da participação na luta organizada era mais certo conseguir uma moradia própria porque na época em que ingressaram no movimento, já existia uma lista de prédios para os quais os integrantes poderiam pleitear vagas. A perspectiva ali encontrada se apresentava assim mais favorável que aquela da espera cega em que se encontravam há mais de uma década, desde a primeira inscrição da família na COHAB. Isso foi em 1998, quando moravam numa casa de três cômodos no Balneário São Francisco, bairro próximo à Estrada do Alvarenga, pela qual pagavam R$ 450 reais *sem nunca saber quanto nem quando a dona da casa poderia aumentar o aluguel*. A família havia mudado para essa casa fazia três anos, depois de se verem forçados a se retirar da casa anterior pelo aumento do preço do aluguel. Na época, a família vivia da aposentadoria por invalidez que Cássia recebe até hoje, e do salário do marido, que na ocasião já trabalhava de manobrista contratado para um hospital no bairro de Higienópolis. Conta que os gastos que teve com o aluguel *todos esses anos* poderiam ter servido para o financiamento de uma casa própria em programas da Cohab ou CDHU, para os quais, no entanto, nunca eram convocados. Cássia morou em casas de aluguel desde 1979, quando chegou em São Paulo depois de ter encontrado, num jornal de Teresina, cidade onde nasceu, um anúncio procurando mulheres jovens para cuidar de uma pensão na Vila Mariana. Morou três dias em uma hospedaria próxima à rodoviária Júlio Prestes, dois dias na pensão onde trabalhou e após ter sido dispensada do serviço que a trouxe para a cidade, saiu a procura de outras vagas de emprego e também de uma vaga em pensão, que então encontra perto do aeroporto de Congonhas, uma região com bastante comércio e ofertas de emprego,

também próxima à zona industrial de Santo Amaro. Logo depois, passados uns três meses, ela vai morar com o marido, sem casar - ela o conheceu no dia em que chegou em São Paulo – e encontra uma placa anunciando uma vaga para a atividade de "faxineira" em uma indústria de confecção em Santo Amaro, para a qual é contratada. No primeiro dia de trabalho, acaba substituindo a moça que trabalhava de copeira pessoal da dona da empresa e é contratada para este posto. Nesse momento, quando se encontram estabelecidos em uma casa de três cômodos na Zona Sul, seus filhos vêm do Piauí para morar com eles, pois podia acomodá-los. Se inscrevem pela primeira vez na fila da COHAB, quando o marido ainda *ganhava bem na metalúrgica* e podiam arcar com um financiamento habitacional deste tipo. Comprometiam boa parte da renda com o aluguel e pensavam em ter uma casa própria, mas não tinham condições de dar entrada numa casa. Também não queriam sair do centro de Santo Amaro, do bairro onde moravam, pois tinham conhecidos por ali, uma boa vizinhança, e seu marido trabalhava na fábrica, perto dali. Então, só saíriam dali se conseguisse uma vaga pelos programas, pelos quais são oferecidas as casas com preços mais baixos e já prontas. Quando entraram para o movimento de moradia para pleitear as unidades habitacionais por outros meios, Josivaldo já havia sido demitido da metalúrgica onde trabalhou durante 16 anos. Na verdade, ele já havia sido demitido antes, em 1984, e passados dois anos empregado em outra metalúrgica, a Fak o readmite, desempregando-o de vez em 1994, época em que também outras fábricas da zona industrial de Santo Amaro realizam demissões em massa e entram em falência. Antes disso, ele só havia trabalhado na construção do Metrô - logo que chegou em São Paulo, em 1978 - e *não tendo estudo* nem *encontrando mais trabalho em metalúrgica* experimenta alguns meses na ocupação de frentista em um posto de gasolina em Diadema, quando segue procurando um outro serviço, com salário melhor, pois seus filhos ainda eram crianças. Em 1996, um ano

após a demissão, ele é contratado para trabalhar de manobrista no Hospital Samaritano, em Higienópolis, no centro de São Paulo, época em que entram para o movimento de moradia e passam a lutar pela casa própria. O apartamento onde estão *saiu* em 2004. Sabe dizer que o imóvel onde mora hoje é fruto de uma *vaga* surgida de um *sorteio*, e foi decisiva a participação do marido no movimento. Contudo, solicita uma outra versão, *mais sabida*, da história: *É que cheguei aqui tava tudo mastigado, eu só engoli/ Lúcia é que sabe, porque estava aqui desde o começo.*

Lúcia entrou para o Fórum dos Cortiços em 1997 e desde então se fez presente em todas as reuniões de base, ações coletivas, protestos e ocupações de prédios vazios organizadas pelo movimento. Q*uem participava mais ganhava mais ponto* e por isso se dedicou completamente às atividades do movimento. Para tanto, se desprendia das atividades domésticas e do cuidado da família: não ficava com seus filhos *nem pra tomar um bom café de manhã, deixava tudo pronto, fazia tudo pro almoço/ tudo pra sair pra reunião, engolia o pão, pra chegar na reunião 4 horas e ficava o dia todo.* Este desprendimento foi esforço bem sucedido, que não veio senão reforçar o seu cuidado de mãe junto dos filhos, na medida em que a *segurança* e o *conforto* da moradia atual significa uma melhor situação de vida para ambos, que até hoje moram com ela. Ela diz que não se conformava com *ter que morar de aluguel* e tampouco com as *filas do governo*, das quais já havia desistido. Lúcia morou em pensões, cortiços e casas de aluguel, sempre em Santo Amaro, se mudando conforme o aumento do preço do aluguel ou o surgimento de uma oferta melhor, dada em função do tamanho e da disposição mais individualizada dos cômodos, bem como, e principalmente, da segurança e tranquilidade no convívio com as outras moradoras e moradores. Quando chegou do Maranhão, morou dois anos em um quarto bem pequeno de pensão onde apenas passava

os finais de semana, pois dormia na casa de família onde trabalhava. Se mudou para uma casa de fundo, de dois cômodos, maior, quando se casou. Ali tiveram seus dois filhos e ficaram até 1987. Depois se mudaram para uma outra casa, também de dois cômodos, mas mais distante do emprego do marido, que era na zona industrial de Santo Amaro. Sua situação ficou mais dificil quando seu marido faleceu, num acidente de trânsito. Seus filhos eram ainda pequenos e nesta época ele já havia sido demitido da metalúrgica e trabalhava vendendo frutas na rua, no Largo Treze, então ela ficou sem meios de pedir uma pensão para o governo ou algum tipo de indenização. Encontrou uma vaga de servente de limpeza em um laboratório médico na Avenida Santo Amaro, próximo ao Jardim Marajoara e se mudaram para uma casa de um cômodo. Para ela, o custeio dos alugueis era sempre *injusto*, uma vez que comprometia excessivamente seus rendimentos. Ela reconhece a saída desta situação e o acesso a uma condição mais estável como algo que lhe coube por *direito*, sendo por isso buscada, e por fim contemplada, por meio de seu encontro com o movimento popular que exigia do Estado seu *dever*, por ela apresentado como sendo o de *dar moradia para o povo*. O *direito da moradia* não é apenas visto da perspectiva de sua necessidade individual, mas existe em nome de todas as *pessoas que não tem condições*. O referencial político de sua posição é fortificado no seu encontro com o movimento social de moradia. A moradia onde está hoje é a um só tempo uma espécie de favor político e uma conquista, *um ganho* na dupla significação da palavra: *o Mário Covas comprou o terreno aqui e deu* pra gente. Durante três anos famílias integrantes do Fórum dos Cortiços ocupavam o terreno - na época um casarão abandonado de propriedade da Universidade de São Paulo - reivindicando a desapropriação para a produção de um empreendimento de habitação social. A possibilidade vinha sendo debatida entre as lideranças do movimento e os proprietários já havia algum tempo, sendo concluída oficialmente sob a ritualização

pessoal do governador em cena, então representante da CDHU, e cuja figura aparece favorável e sensível às reivindicações do movimento. Em 2001, ainda que antes tivessem sido sorteadas algumas casas na zona sul, para as quais nem ela nem sua amiga foram selecionadas, a persistência nas reuniões e ocupações - *presa lá dentro sem poder sair, sem tomar banho, comendo lanche, uma sujeira terrível* - levou a liderança do movimento a certo dia, recebê-la com *uma surpresa*, então merecida em razão de seu trabalho de engajamento. A liderança anunciou que *ela representa todo mundo, vai nas ocupações, não pede pra não dormir porque o marido vai brigar com ela, vai em todas as reuniões (...).* A surpresa dada, então, foi *votar pra ela ir morar lá*: sua nomeação para dentro da lista de demanda do empreendimento então negociado. De seu tempo dedicado às atividades coletivas do movimento, segue então o momento mais rememorado por ela: o trabalho em mutirão no canteiro de obras. A experiência do mutirão, que corresponde ao ponto fundador e decisivo para a confirmação tanto de sua nova condição de vida como da *primeira vitória do movimento*, aparece, num primeiro momento de seu relato, imediatamente associado ao processo de seleção dos futuros moradores, cuja medida seletiva foi a do tempo de trabalho dispendido: *Era igual bater cartão.* Sobre essa época, ela relembra do momento em que pensou em desistir diante do *tormento* da jornada que enfrentava aos sábados e domingos no canteiro de demolição do casarão. Foi então dissuadida por seus filhos, que a incentivaram a prosseguir com o esforço já iniciado, e seguiu no mutirão, *derrubando tudo, tirando cada entulho.* Ela então conta que a opção do mutirão foi debatida desde o início das negociações entre a CDHU e o movimento, pesando o argumento de que assim seria *mais barato.* Mas se o mutirão era possível dada a disponibilidade de tempo oferecida pelas mulheres - *porque muitos homens trabalhavam de sábado e aí não vinha/ Era só mulher* - *também* se mostrava inviável pelo mesmo motivo, porque assim como cada

uma delas, Lúcia *não suportava mais falar em tijolo*. Somada às demais condições do canteiro, como carência de infraestrutura e serviços de apoio, o trabalho no canteiro exigia jornadas extenuantes, que se estendiam até a hora do repouso, o que relata com misto de humor, orgulho e protesto: *eu sonhava com tijolo, sonhava com tanta coisa, a gente não tinha onde tomar banho, se limpava. Eu e minha vizinha, dormíamos aqui a noite pra não ser invadido (...) a gente derrubou, o muro ali a gente cavou até 2 metros e meio (...).* Esse dispêndio de tempo de trabalho na demolição e manutenção do canteiro, no primeiro momento das obras, significaram exaustão e uso do tempo dos finais de semana e feriados, porque, diferente das demais mulheres, ela não tinha marido e trabalhava durante a semana. Surge em sua memória, deste modo, com a dupla significação – justaposta - de ser um prolongamento da sua jornada assalariada, como faxineira em um laboratório médico em Santo Amaro, como de sua jornada doméstica, naquela época reduzida a deixar *comida pronta, o café na mesa, beijar os filhos dormindo, chegar e cair na cama,* sendo as demais tarefas domésticas delegadas à sua filha mais nova. Outras pessoas do movimento, que, assim como ela, *lutaram muito, ficaram pra trás, uns que a renda não dava, os que trabalhavam por dia, ganhava pouco, porque tinha muita gente na família.* Depois de dada a definição dos custos do projeto, o número de unidades habitacionais a serem construídas e o plano de comercialização do empreendimento, surge o procedimento de eliminar aqueles cujo perfil de renda e arranjo familiar não se adequam ao produto habitacional ofertado, em quesito de preço e tamanho. Terminada a demolição em regime de mutirão, o desfecho dos acordos entre o movimento e a CDHU é dado na incorporação do terreno ao plano de intervenções do PAC. Isso vem a determinar o remanejamento da demanda organizada segundo os limites de valores e demais critérios de *elegibilidade* próprios ao Programa. A *associação de moradores,* então registrada para a assinatura de convênio

com o PAC, passa a se ocupar da mediação entre a fonte de financiamento e a lista de famílias eleitas para o empreendimento, completando o trabalho de seleção dos futuros moradores. Na ocasião das exigências seletivas para as vagas naquele empreendimento do PAC, Lúcia declarou *uma renda que não chegava nem a 500 reais*, vinda de um benefício por acidente de trabalho que recebia na época por ter sofrido lesões nas mãos, causadas pelos seus esforços de trabalho. Também as configurações familiares nas quais ambas se encontravam, foi favorável à garantia da vaga, uma vez que se tratava de um pequeno apartamento, com um quarto, banheiro, sala e cozinha conjugados. O casal, Cássia e Josivaldo, já tinham os *filhos criados* e logo em condições de se autonomizarem junto de suas respectivas famílias, e Lúcia, mãe solteira, dividia a casa apenas com seus dois filhos.

Desde então, tanto Lúcia quanto Cássia pagam um *aluguel mais baixo*. Além disso, não estão submetidas às elevações repentinas a que estariam caso estivessem *no aluguel* de pensão. Ambas relatam que *agora conseguem pagar aluguel*, fazendo interessar que não estão mais sob os desígnios das donas de pensão. *É que nem comprar um imóvel*, a última parcela correspondendo a quitar as dívidas com a CDHU e finalmente se tornarem proprietárias do imóvel. Até lá, o apartamento *é, mas não é* delas, haja vista a modalidade da *concessão onerosa de uso* ofertar a promessa de compra, rescindindo o contrato de posse no caso de qualquer irregularidade ou atraso perante as obrigações de contrato. A fragilidade da posse é então colocada em questão por elas, quando recobram o fato de que a CDHU pode vir a retomar o imóvel no caso de qualquer irregularidade ou atraso perante as condições de contrato. Atualmente sustentam os encargos mensais com os rendimentos de suas aposentadorias e *bicos* em *casas de família* da vizinhança, que reúne os bairros nobres dos Campos Elíseos e de Higienópolis, onde em geral a

remuneração para o trabalho em casa de família é mais alto que em outros bairros. Livramento *ajuda uma mulher* às sextas-feiras, prestando serviços domésticos, então considerados pela patroa não *um trabalho mas mais uma ajuda* haja vista ser *um serviço suave, só fazer a comida, uma limpeza, nada muito pesado.* Ela, contudo, tem dúvida se pode considerar sua atividade um trabalho ou não. Os dois filhos de Lúcia também contribuem com os encargos familiares com os rendimentos recebidos. Atualmente, ele trabalha no atendimento de caixa em um supermercado no bairro da Santa Cecília e ela é diarista em algumas *casas de família* do mesmo bairro. Cássia e Lúcia pagam suas contas regularmente - gás, luz, celular, água- e a taxa de condomínio no valor de 195,00, além da geladeira e das prestações da dívida, esta tomada há cinco anos para ajudar seu filho na entrada de uma *van*, com a qual pôde se tornar motorista de transporte escolar em Suzano. Foi a exemplo deste empréstimo que Cássia traçou o plano para quitar sua dívida com a CDHU. Ao invés de seguir pagando R$ 133,33 mensalmente durante mais 11 anos restantes, o adiantamento conseguido com crédito pessoal em um banco privado reduziria o valor para R$ 12.0000, o que poderia ser pago com R$ 5.000,00 emprestados pelo preço de mais ou menos R$ 250,00 durante 3 anos, ou seja, com juros menores que o da CDHU. O restante complementaria com uma poupança própria, que juntaria em dois anos. Contudo, seu plano de quitação foi frustrado por um contratempo, fazendo permanecer o prazo de mais 18 anos até a aquisição definitiva do imóvel. Ambas simbolizam a posse da moradia atual ora como *sorte,* ora como *conquista,* ora como *benção,* principalmente por conta do bom convívio e do número restrito de moradores da vizinhança, na sua maioria famílias aposentadas e *gente de bem*, confrontando suas situações de moradia àquela observada em outros lugares, inclusive outros conjuntos habitacionais na área central, onde o *mundo do crime, droga, intrigas, confusão* e *destruição* prevalecem. Podem assim, morar *num bairro*

chique, onde tem tudo e sabem viver a *vida de condomínio*, para a qual foram orientadas em reuniões e oficinas educativas ministradas por técnicos e assistentes sociais de empresas contratas pela CDHU. Eram reuniões, *onde explicavam tudinho* desde *tudo sobre economia* até as regras de uso dos espaços privados e comuns e aconteceram durante todo o primeiro ano de instalação dos moradores no prédio. Lúcia conta que nessas reuniões era conversado que após a mudança *seria diferente de casa térrea porque prédio era um conjunto de família e o que um aceitar o outro tem que aceitar (...),* e que *não era pra por roupa em janela que ia virar maloca* porque iam *morar num lugar muito bonito no centro* e não podiam *fazer dali uma* favela.

2.2. JÉSSICA

As ofertas do PAC surgiram para Jéssica como o desfecho da luta pelo usucapião do terreno onde morava, onde tinha um casarão e um grande conjunto de casas, bem antigas. A Prefeitura de São Paulo havia decretado a desapropriação do imóvel para a execução de obras de restauro e o futuro funcionamento de um equipamento recreativo. Em resposta, os moradores e moradoras do terreno se reuniram em uma Associação

reivindicando a permanência no local. No início, a Associação foi apoiada por uma rede de militância externa, que formou grupos de assessoria jurídica e assistências técnicas para a proposição de melhorias e reformas estruturais nas casas do terreno. A permanência nas casas da Vila Hermana era a maior vontade de Jéssica assim como a das famílias que *tinham uma história ali.* Ela e suas irmãs haviam nascido ali. Também suas primas e filhos, toda a família. Sua mãe chegou na vila nos anos 1970, poucos meses após chegar da Bahia. Ali pagou aluguel e viveu durante todos os anos de sua vida, tendo se casado, trazido a irmã para morar na casa ao lado da dela. Conforme os filhos foram criando suas proprias famílias, foram se acomodando nas outras casas, pois depois de um tempo a proprietária do imóvel teve problemas com as contas e com o processo de tombamento que já estava em curso, e deixou de recolher os alugueis. Jéssica conta que nesta época, no final dos anos 1990, muitas das famílias chegaram ali em condição de extrema necessidade, pois era possível morar numa das casas e levantar uma casinha sem precisar pagar. Mas tudo foi sendo, na medida do possível, vistoriado pelos antigos moradores. Isso explica porque, no curso das negociações com a Secretaria da Habitação, a Associação de moradores se dividiu entre aqueles que buscavam seguir a luta pela posse dos imóveis e aqueles que aceitavam a saída em troca das alternativas colocadas pela CDHU, que estava construindo alguns empreendimentos especialmente para receber as famílias removidas daquele terreno. Foram muitas reuniões e discussões até a decisão final, a partir da qual se seguiram mais outras reuniões para a seleção, cadastro e inscrição das famílias na lista de espera das unidades habitacionais. Nesse momento, *eles,* os técnicos da CDHU, solicitaram uma comprovação de renda das famílias para que demonstrassem suas capacidades de pagamento em relação às prestações e taxas exigidas na futura moradia. Não havia muito rigor nas exigências, bastando uma autodeclaração. Eram muitas famílias com

condições e perspectivas de renda bastante distintas, havendo aquelas que possuíam remuneração mais estável, com aposentadoria ou atividade registrada, e também aquelas que viviam das oportunidades que apareciam. . De toda maneira mesmo aqueles que nunca haviam pago aluguel e nem tinham a renda requisitada de 1 a 3 salários mínimos, acabaram aceitando a proposta da CDHU com receio de não encontrar outra solução que os permitisse permanecer região central. Na época ela trabalhava de manicure para a vizinhança e fazia diárias casas de família do bairro e seu marido estava desempregado, mas mesmo assim decidiu se inscrever *para não ficar na mão.* Quando a CDHU agrupou os moradores segundo suas condições de renda e arranjo familiar, pré-selecionando a vizinhança de cada empreendimento, sua filha mais velha ainda não tinha completado 18 anos e não podia assinar o contrato com o Programa, fazendo com que ambas as famílias, a sua e a dela, fossem destinadas a um mesmo e pequeno apartamento. Com protesto, conta que a CDHU, por trabalhar com a *fotografia do momento*, não considerou as possíveis mudanças na vida das futuras dos moradores, não tendo sido aberta nenhuma chance de negociação. Sendo assim, foram colocadas neste apartamento de três cômodos – de um quarto, banheiro, mais a cozinha e sala conjugadas - tornando a convivência diária difícil. Dois anos depois, sua filha procurou outra moradia, encontrada então num edifício ocupado na região da República, próximo ao Largo do Paissandu. Desde sua mudança para o conjunto habitacional, sua vida *virou um inferno.* As regras do condomínio constrangem seus filhos à clausura no pequeno apartamento e a um modo de vida bastante distinto daquele que levava na antiga moradia, onde eram *criados soltos, podiam brincar e falar alto na hora que queriam.* Em contraposição à vida passada, são muitas as dificuldades que a nova condição individualizada coloca para o cuidado dos filhos, dado que a tarefa não pode mais ser dividida com as outras mulheres da família e da vizinhança, fazendo com que as suas

alternativas de emprego fiquem restritas. Durante os dias de semana trabalha meio período como auxiliar de limpeza em um escritório na Avenida Paulista e se encontra permanentemente à procura de diárias nas casas de família nos arredores dos bairros dos Jardins, Liberdade, Paraíso, Bela Vista, perto de onde mora. Com o marido desempregado há mais de um ano, às vezes prestando serviços de carregador em um supermercado da região ou trabalhando eventualmente em comércios da região, a família hoje depende da ajuda de familiares, principalmente de sua mãe aposentada, de instituições religiosas do bairro que oferecem cestas básicas uma vêz por mês e do auxílio do Bolsa Família, que já recebe há mais de 5 anos. Por estas razões, foi necessário o atraso de mais de quatro prestações de sua dívida com a CHDU, o que definia sua inadimplência e o risco de perda do imóvel para a Companhia. Uma saída foi encontrada quando passou a alugar o apartamento a uma família conhecida, garantindo uma renda que a permitiu mudar para um bairro da zona sul onde já possuía amigos e parentes. Lá era possível morar em uma casa de maior tamanho pela metade do preço, conseguindo assim garantir o custeio das demais despesas. Apesar da região central concentrar maior oferta de vagas nas creches, postos de saúde e centros de apoio comunitário, na comunidade de periferia é possível contar com a solidariedade, laços de vizinhança e uma *vida mais livre* para seus filhos, permitindo à família experimentar um modo de vida bastante distinto daquele em que está posta atualmente, notadamente regulado não apenas por uma série de normas condominiais e constantes rivalidades entre vizinhos mas também por constantes e violentas invasões policiais, uma vez que o conjunto habitacional é território de influência do tráfico. Contrariando suas expectativas, alguns meses após a mudança a CDHU lhe enviou uma notificação ameaçando a retomada do imóvel e reiterando as regras de comercialização, a saber, de que o apartamento é de uso exclusivo dos titulares e demais membros de família

declarados, ficando proibida a sublocação do imóvel. Embora tenha tentado contestar, escalonando vários aspectos incômodos da sua condição atual, foi obrigada a retornar ao imóvel, pois, caso contrário, *ficaria sem nada* e perderia todo o dinheiro já gasto com as prestações do financiamento. Hoje se vê *presa* ao apartamento e espera vendê-lo para então se mudar para a zona sul, o que só poderá ser feito, contudo, quando quitar as prestações daqui 15 ou 20 anos. Para tanto, precisa contar com a realização de determinadas perspectivas: que o marido consiga um emprego, ela um salário mais alto e estável, e principalmente, que o processo de usucapião do imóvel onde morava, em disputa judicial até hoje, seja a favor da associação de moradoras e moradores, o que lhe garantiria uma quantia significativa de dinheiro correspondente à indenização.

2.3. GRAÇA

Graça diz nunca ter tido *aquele sonho de ter uma casa* porque sempre morou tranquila, de aluguel. Desde que chegou em São Paulo morou em pensão, normalmente nos bairros da Luz, Brás ou Liberdade. Nasceu em Central, Bahia, e aos 6 anos, depois de ter perdido a mãe, foi enviada aos cuidados da tia no Mato Grosso. De lá pra cá, *foi só luta*: partiu para a cidade quando completou 22 anos, no ano de 1978, *com a cara e a coragem*. Sem conhecer ninguém em São Paulo e com uma promessa de emprego frustrada, considerou voltar para Cáceres antes de partir na busca de outro serviço. Na sua primeira noite ficou alojada em uma hospedaria próxima ao Terminal Júlio Prestes e na manhã seguinte arrumou um emprego em casa de família, no bairro do Bom Retiro, onde era possível dormir. Nessa casa ela só tinha permissão para sair uma vez a cada 15 dias, e assim que começou a pegar amizade na cidade e a sair durante os finais de semana, foi dispensada. Seguiu a referência de amigas e encontrou uma vaga num prediozinho cuja dona alugava vagas para moças. Não era um cortiço, mas um pequeno apartamento individual, de um cômodo mais banheiro, só para dormir, já que não era permitido cozinhar. Logo se viu numa condição insustentável, pois estava empregada em uma loja no Bom Retiro e tinha que arcar com custos tanto da comida como de moradia, que somavam um valor muito alto para os seus rendimentos.

Nesta época conheceu o pai de seu filho, com quem foi morar em uma pensão no Brás, bairro onde ele já trabalhava há três anos como ambulante, vendendo água e refrigerante. Com os rendimentos vindos do comércio de rua estava ficava garantido o custeio das despesas da família para que ela se ocupasse do cuidado da casa e dos filhos pequenos. Essa época *foi uma viravolta:* mudaram para vários lugares diferentes, do Brás para a Liberdade, da Liberdade para o Brás, dali para os lados da Santa Efigênia e em seguida para um apartamento da CDHU, no Jaçanã, vendido assim que encontraram

a primeira chance após dois anos. Voltaram para a região do centro, onde continuaram em permanente troca de cômodos de pensões, conforme surgiam ofertas mais cômodas para a família que ia crescendo. Quando se separou, em 2002, foi morar com seus filhos na Vila Nova Cachoeirinha porque seu filho mais velho tinha arrumado uma casa por um preço de aluguel muito mais barato que o de qualquer cômodo no centro. Contudo, Graça não se acostumou porque já estava muito habituada com o centro e nunca gostou *de periferia*, onde tudo é *muito pacato* e *mais perigoso* do que ali onde mora. Na sua memória, a *periferia* é lugar de onde não se vê *nada, nem delegacia, nem nenhum mercadinho.* No ano seguinte, ela se mudou, junto do filho mais novo e da família recém-formada da filha para uma quitinete no centro. Na época já trabalhava na casa de família na qual está até hoje e dormia no emprego, o que dispensava a necessidade de um apartamento maior. Em seguida, passa a dividir outra quitinete com um casal de amigos, que na realidade só visitava a cada 15 dias, mas em pouco tempo sua filha se divorcia e vai morar junto com ela, culminando em sérios conflitos entre as famílias, o que a obrigou a uma nova retirada e a uma nova busca por moradia, que certamente encontraria em algum quarto de pensão na Luz ou Santa Efigênia, onde era mais barato e já estava habituada. Graça não procurou uma quitinete individual porque não parava em casa, dormia no emprego e não podia arcar com custos maiores que aqueles de uma pensão. Dessa vez, a procura os levou à última pensão onde moraram: *muito boa, o quarto era enorme, dava pra dividir, fazer quarto, sala, banheiro dentro, só tinha boa família,* além disso, podia contar com a ajuda da vizinhança e o vigilante da pensão no cuidado de seu filho mais novo, o que lhe permitia dormir no serviço. Nesta pensão moraram até o ano de 2008 *quando houve aquele problema*. A pensão ficava na rua Dino Bueno, tendo sido antigamente um grande hotel construído por um proprietário português para receber imigrantes europeus. Por algum motivo desconhecido, talvez o

tombamento do imóvel ou dívida acumulada de IPTU, a Prefeitura confiscou o prédio. Naquele dia recebeu um telefonema da filha dizendo que o pessoal da prefeitura estava lá pedindo a inscrição das pessoas moradoras e anunciando a desocupação, ao que Graça lhe respondeu com as devidas orientações para a entrega de documentos e recibo dos pagamentos de aluguel. Desde então, *sempre tinha reunião, eles explicando o que ia acontecer, porque quando é pra moradia sempre tem reunião pra saber o que vai acontecer*. Os moradores e os proprietários eram convocados pelo pessoal responsável da Prefeitura, que notificou que a partir daquele momento não se pagaria mais aluguel, que aquelas pessoas que não se inscreveram na CDHU e tinham filhos ou mais de 60 anos receberiam uma bolsa aluguel de 900 reais – que cobririam três meses de aluguel de um outro quarto de pensão, cujo preço estava em torno de R$ 300,00 – e que em determinado dia e horário aconteceria o despejo, para o qual deveriam estar preparados. Também foi dito para aqueles que tivessem condições ir *procurando um canto: porque lá todo mundo pagava, não era invasão, então eles não tinham o direito de chegar e despejar, por isso é que eles deram esse prazo de 90 dias pra arrumar um canto.* Muitas pessoas não acreditavam que aconteceria o despejo até ver o caminhão da prefeitura parado na porta da pensão e sobre elas Graça não sabe dizer qual foi o destino, sabe apenas que *ficaram pelo caminho.* Aqueles que no primeiro ato de intervenção da Prefeitura haviam feito a inscrição deveriam aguardar a chegada da CDHU pois seriam encaminhados para o PAC, podendo escolher entre a Carta de Crédito e a espera de dois anos por um apartamento num dos prédios que estava em construção no Belenzinho e no Bom Retiro. Pertencendo a este grupo de cadastrados, Graça reagiu com tranquilidade e logo no primeiro dia de sua folga saiu procurando um lugar para ela, dado o prazo suficiente de três meses para encontrar um abrigo até a aprovação da Carta de Crédito, a opção na ocasião escolhida por se apresentar a mais

certeira e imediata. Em seguida, foi uma das primeiras a *ser sorteada, a ser chamada na CDHU* para declarar mais uma vez sua renda, facilmente comprovada porque seu emprego era registrado, e então fez o contrato da Carta de Crédito. Sua carta foi de R$ 45 mil e eles deram uma lista de corretores para que mediassem a procura do imóvel, logo recusada por Graça, que preferiu fazê-la por conta própria para não pagar comissões ou arcar com quaisquer custos extras. Nos dias de sua folga procurava anúncios no jornal -comprava jornais todos os dias -, caçava e não achava, pois no valor de sua carta não existia qualquer imóvel a venda. Ela conta ter pensado que nunca encontraria um imóvel por 45 mil reais no ano de 2006, 2007, quando os preços da locação e venda não só no centro da cidade, mas em toda a cidade já estavam muito mais altos. Na reunião seguinte, que como sempre acontecia na sede central da CDHU, aqueles que receberam as Cartas de Crédito protestaram contra a mesma situação, o que foi respondido com o aumento de 15 mil reais no valor máximo de financiamento para aqueles que tivessem condições de cobri-lo com a própria renda, permanecendo o subsidio de 10 mil reais. Mesmo aumentando o valor de sua dívida com a CDHU, Graça desconfiava que pudesse solucionar seu problema, pois não encontraria um imóvel no preço de 55 mil, que era exatamente o que ela tinha que encontrar num prazo de três meses para não perder a Carta. Ela então reportou sua situação para sua amiga Irene, que era proprietária de duas quitinetes em um prédio na (Avenida) General Osório, e talvez soubesse de alguma oferta por ali compatível com o valor de sua Carta. Em uma semana Irene retorna a ligação oferecendo a venda do imóvel. Havia uma família instalada naquele apartamento há mais de cinco anos, mas a amizade entre ela e a proprietária teria prevalecido e levado à sorte de Graça. Além disso, não seria um mau negócio para sua amiga pois ela havia comprado os dois imóveis numa época - final da década de 1990 para o início dos anos 2000 – em que imóveis como aquele, na região

da Luz, estavam muito baratos e valia o investimento. Completou a mudança poucos dias depois da CDHU ter concluído negócio com Irene, entregando-lhe o cheque no valor de 54 mil reais e cuja dívida reporta hoje em dia diretamente à CDHU, restando ainda 15 anos de prestações. Se Graça adiantar e pagar toda a sua dívida o quanto antes, o preço total diminui, porém a prestação, *que é mínima,* não lhe causa qualquer ansiedade e a permite *ir levando.* Inicialmente, além de seu filho mais novo, a família de sua filha mais velha também morava no mesmo apartamento. Alguns meses depois a filha passou a alugar o apartamento do andar de cima, permitindo uma proximidade muito conveniente para que possam dividir o cuidado de suas três netas. Graça se aposentará daqui dois anos e permanece doméstica na mesma *casa de família* há mais de quinze anos, garantindo uma remuneração que considera suficiente para seu sustento e o de seu filho mais novo, que com o salário de professor de luta marcial numa academia na Baixada do Glicério pretende iniciar os estudos na área de Educação Física. Os planos para sua estabilidade, mesmo com a renda assegurada da aposentadoria que receberá em breve, depende do futuro de sua filha mais velha, que ganha uma renda insuficiente para o sustento da família, vinda da pensão familiar, que ganha do pai de seus filhos, e da eventual revenda de bijuterias para as vizinhas do prédio.

2.4. ANDERSON

Anderson chegou de La Paz, Bolívia, aos três anos, no ano de 1989, acompanhando sua mãe que vinha para trabalhar na oficina de costura da irmã, que por sua vez estava no ramo desde muito jovem, se iniciando na Argentina e prosseguindo em São Paulo, onde então conseguiu alugar uma casa no bairro do Brás e comprar as máquinas necessárias para montar a própria oficina. A irmã mais velha de Anderson já estava na cidade há três anos, igualmente recrutada por sua tia para o serviço que seria futuramente aquele de todas as suas cinco irmãs. Foram anos de trabalho muito duro: trabalhavam o dia todo de segunda a sábado em troca do alojamento, almoço e jantar, mais cinquenta reais por semana para a família toda, dinheiro que sua mãe usava para cozinhar aos domingos. Passados quatro anos, saíram desta situação por meio de seu padrasto, que sua mãe conheceu na praça do Padre Bento, a feira que na época reunia imigrantes bolivianos na cidade. Ele já havia trabalhado na indústria de confecção no Chile e há muitos anos em São Paulo, tendo feito uma poupança que lhe permitia acolher a família da esposa. Foram então morar em uma casa no Canindé, na qual também funcionava uma oficina de costura em que toda a família, além das duas famílias nascidas que vieram nascer deste casamento, trabalharam. Anderson, contudo, aos 14 anos, começou a participar cada vez menos do trabalho na oficina, se ocupando apenas do apoio à mãe na venda de tecidos e artesanatos em um antigo galpão industrial no bairro do Brás, então transformado pela comunidade boliviana em uma feira de comércio especializado. Nos outros dias da semana, ele vendia balas em alguns faróis do trecho centro-leste, próximo à casa onde seguiu abrigado com a mãe e as irmãs mais novas. Em 2002 voltou para o ramo da confecção ao ser admitido por uma firma *de grife*, cujo emprego teria sido *o melhor que já teve*, com carteira assinada e um bom salário. Foi demitido, contudo, dois anos depois, no mesmo momento em que se casava, aos 19 anos. Casado e retornando à atividade de ambulante nas Estações da Luz e do Brás, agora no

comércio de água e doces, se mudou para o quarto de uma pensão no Canindé. Ali moraram durante três anos, junto da sogra e de sua filha recém-nascida. *Estava muito complicado,* viviam *no porão* escuro e úmido da pensão e o teto do banheiro estava prestes a cair. Estas condições teriam justificado a chegada da Prefeitura que em 2007, quase 2008, *proibiram o proprietário de continuar.* Também acha que as contas atrasadas e documentação irregular do proprietário motivaram a ação da Prefeitura. No mesmo dia *eles fizeram a reunião dizendo que as pessoas iam ter que sair e que podiam pegar a opção da Carta de Crédito*. Quando iniciaram o cadastro das famílias era exigida apenas uma autodeclaração de renda, mas ninguém sabia ao certo quanto e como declarar: alguns moradores diziam que não podia pôr renda muito baixa, outros diziam que não podia pôr renda muito alta. Ele decide então declarar uma renda um pouco mais alta que a de R$ 500, 00, que era o que normalmente ganhava no comércio de rua e já não podiam contar com a renda da esposa, que antes do nascimento da filha trabalhava de doméstica. Conta que neste momento grande parte das moradoras e moradores da pensão saíram em busca de outros cômodos, sem se cadastrarem ou nem mesmo participarem das reuniões, ao que ele deduz o motivo de não terem acreditado *no beneficio do governo* ou às vezes terem desconfiado de suas próprias condições de/para/ em sustentar um financiamento durante vinte e cinco anos. Também existiam aqueles que tinham outros planos para o futuro, sem desejarem *se amarrar* com a CDHU. Para ele, ao contrário, a oferta das Cartas de Crédito lhe aparecia como sendo uma *oportunidade* única, pois os gastos com as prestações seriam muito mais baixos que aqueles exigidos até então pelo aluguel, cujo valor pago nos últimos anos variava entre R$ 300,00 e R$ 400,00. Como cada família era cadastrada por quarto, sua sogra se muda para outro e ele convida uma de suas irmãs a se instalar na pensão, para que assim todos pudessem conseguir um imóvel próprio. Embora tenha ficado o mês inteiro que

antecedeu o despejo, sua *irmã deixou de mão a carta de crédito* pois seu marido estava com o RNI irregular e também já não confiavam plenamente na garantia dado que *era só um papel que eles iam entregar, não era uma certeza*, o que os levou a alugar uma casa/oficina em Guarulhos. Anderson, após ter firmado o contrato da Carta de Crédito, recebia a informação de que a mesma v*alia como dinheiro pra comprar uma casa onde quisesse, no Brasil inteiro*, o que logo em seguida teria se mostrado falso: - *Não era assim, né, na verdade você só poderia comprar fora no centro, né?*-. O valor da carta recebida era de 35 mil reais e quando saiu a procura de uma casa no centro já sabia que ia ser difícil, mas não imaginava que seria impossível. Inicialmente, ele queria uma casa, como aquela que morava quando criança no Canindé, mas logo em seguida começou a procurar apartamento, uma quitinete. O maior problema, segundo conta, era a exigência de regularidade do imóvel, uma vez que a maior parte das ofertas baratas no centro estão com a documentação irregular. A CDHU dava o prazo de três meses pra encontrar o apartamento ao que o descumprimento significava a perda da carta. Esse prazo, contudo, foi renovado permitindo a ele mais três meses de muita procura, mesmo que já estivesse sem esperanças, pensando que *ia ficar sem nada*. A maioria dos outros moradores, antigos vizinhos, reforçavam suas más expectativas e diziam que só haviam casas *para o lado da zona leste* e cuja procura dependia de alguns corretores de imóveis que vinham intermediando outros casos como o dele, *do PAC e outras cartas de crédito.* Soube que muita gente estava comprando apartamentos nas COHABs da zona leste porque ali o preço era compatível com o valor das Cartas e a documentação estava em dia, posto que se tratava de imóveis cujos donos adquiram direto do governo há bastante tempo e revendiam após quitados. Um amigo seu acabava de comprar uma quitinete na rua Gusmões, na Santa Efigênia, com a Carta de Crédito, porém se tratava de um caso especial, haja vista ter tido condições de cobrir parte do preço do imóvel

encontrado com dinheiro próprio, ou seja, sua Carta equivalendo a 45 mil e o imóvel ao preço de 70 mil, caberia a ele inteirar os 25 mil restantes. Como Anderson não tinha as mesmas condições e sua carta era de valor menor, decidiu procurar o corretor de imóveis indicado. Foram então visitar o imóvel na COHAB Cidade Tiradentes e levado por um percurso que *era só barro e mato* avaliava que talvez preferisse um quarto úmido a um lugar *tão feio e no meio do nada.* Apesar da má impressão, ao final do dia decidiu comprar o apartamento, pois ao contrário arriscaria retornar a uma pensão ainda pior. Pouco tempo depois, antes mesmo de iniciarem a mudança, Anderson e a esposa se separam e o apartamento fica abandonado. Ela então se muda para outra pensão junto dos filhos pequenos e ele para o edifício Prestes Maia, então ocupado pelo movimento de moradia do qual sua então namorada era integrante. Ali ele vive durante quase quatro anos, vendendo DVD na Estação da Luz, motivo suficiente para que não se cogitasse se mudar para a zona leste. Enquanto isso seu padrasto seguia pagando as prestações para a CDHU, assegurando, por precaução a posse do imóvel para o qual retorna, então, no ano de 2013, quando reata o casamento com a mãe de seus filhos e se vê decidido a *tomar jeito*. Retoma assim a negociação das taxas de condomínio em atraso e procura meios para uma pequena reforma no apartamento. Como nesta época estava vendendo DVD no Pari e o casal esperava o filho do meio, seguia em busca de bicos que o ajudasse a complementar os rendimentos da família. Encontrou então um serviço de pedreiro em Carapicuiba se formava uma comunidade de bolivianos que haviam comprado alguns lotes e para os quais passa a prestar serviço de obra durante um ano. Em seguida, tendo juntado algum dinheiro, faz melhorias no seu apartamento que lhe garante a fama de bom pedreiro na vizinhança da Cidade Tiradentes. É chamado então para a empreitada de construir a lanchonete que seria o novo empreendimento do proprietário da padaria onde sua esposa trabalhava de balconista. Ao término da obra é

contratado para trabalhar de padeiro no negócio, estando o casal já mais acostumado com o bairro. Desde então Anderson passa a se deslocar para o centro da cidade apenas aos finais de semana, o que agora faz com o automóvel que comprou com o objetivo de auxiliar sua mãe no/ com o carreto/carregamento das mercadorias que até hoje vende na feira da Kantuta, no Pari. Relata que o terminal velho da Cidade Tiradentes havia se tornado um grande centro comercial e ao redor do terminal novo se formava mais um grande bairro com duas novas favelas, a Casas Bahia aumentada, a maior Marabrás da cidade e um Compre Bem. Também fizeram muitos condomínios fechados que *não são da CDHU, nem COHAB, mas privado* após a abertura do Parque das Ciências pela Prefeitura, em 2011. Também foram construídas as igrejas, nos maiores terrenos, o hospital onde nasceram seus dois filhos mais novos e as escolas da prefeitura onde todos os filhos estudam, localizadas a vinte minutos de distância de sua casa. Conta também que nos últimos oito anos muitos conterrâneos se instalaram nas redondezas, o que lhe permitiu fazer parte de um time de futebol *só de bolivianos*. Mesmo vivendo durante de segunda a sexta na Cidade Tiradentes, espera vender o apartamento assim que concluir a totalidade das prestações para voltar a morar no centro da cidade, onde *tem mais desenvolvimento* e as oportunidades de emprego e estudo são melhores, o que seria comprovado pelo fato de que a maioria dos moradores da C.T. tem seus empregos no centro*, mesmo pegando transporte todo dia, tem trabalho lá (no centro) que não tem aqui, e lá um salário, para a mesma profissão, é quase o dobro/ Um padeiro no centro ou num bairro mais chique, ganha acima do piso.* Na sua opinião, embora ter crescido muito nos últimos anos, a Cidade Tiradentes *nem se compara com o centro*, porém sabe que teria condições de comprar uma casa apenas nos *pedaços da zona leste, bem próximos do centro*, em bairros como Vila Guilherme, Vila Maria, Brás ou Canindé. Mas enquanto tiver um emprego por lá e tiver pagando o apartamento, não

pensa em mudar. Além disso, aquilo que espera acontecer *são só planos*, desconhecendo realmente o futuro que lhe espera.

2.5. NICE

Nice chegou em 1977, acompanha a mãe que vinha à Capital visitar as tias e avós que já estavam há 10 anos vivendo no Jardim Aracati, zona sul de São Paulo. Ela veio com a

intenção não revelada de ficar na cidade, pois seu pai não a deixaria sair da roça. Era a única filha mulher e ele a queria para seguir ajudando a mãe, lavando as roupas e cuidando da casa. Nesse tempo que ficou em São Paulo com a mãe já arranjou um serviço, o primeiro que encontrou, para assim ter uma boa desculpa com a qual justificar a decisão. Era numa casa de família na Consolação, e ela detestava, mesmo que o salário não fosse ruim, sendo o suficiente para viver enquanto morava com a avó na Zona Sul. Passado menos de um ano, começou a procurar outro emprego, uma conhecida lhe fala de umas vagas, e muito rápido é contratada de cortadeira para uma empresa que fabricava peças de plástico na Barra Funda. A empresa tinha ônibus que buscava e levava em casa todo dia e um refeitório onde os funcionários tomavam café da manhã e almoçavam. O salário era bom, mas com relativa qualificação técnica adquirida, se demitiu com vistas a algumas vagas abertas em uma metalúrgica em São Bernardo do Campo, para onde alguns conhecidos do trabalho haviam partido, com reltatos de salários melhores. No novo emprego não havia transportes nem refeitório, o que dificultou sua locomoção diária e encareceu seus gastos básicos, levando-a a considerar a alternativa que havia descoberto havia pouco tempo, a saber, a de se mudar para uma casa de aluguel no centro da cidade, próxima de onde saía um transporte coletivo fretado às cinco e meia da tarde retornando às duas da manhã. Nessa época o primo dela a aconselhou a seguir o exemplo dele e comprar um terreno no Aracati, entre Grajaú e Santo Amaro. No entanto, ela não deu muita atenção, pois não tendo família e já conhecendo as vantagens de locomoção que o centro da cidade oferecia, preferiu permanecer em casa de aluguel. Nesta época, ela descobriu que as leis trabalhistas asseguravam uma nova contratação apenas por um salário mais alto que o anterior e também que a situação de desemprego poderia lhe garantir uma renda temporária, vinda de uma espécie de seguro desemprego, o que lhe daria tempo hábil para procurar uma

oferta salarial melhorada. A demissão e a procura de outro emprego logo frustram a decisão tomada já que nenhuma empresa queria contrata-la por um mínimo salarial conforme ao registro do último emprego. Diziam que estava muito mais acima do que queriam pagar naquela época. Além disso, sua participação pretérita nos sindicatos teria desfavorecido sua posição no mercado de trabalho nas fábricas, que não só não admitia mais ninguém como também iniciava demissões em massa. Segundo nos conta, essa época, final dos anos 1980, é aquela em *que o capitalismo chega no Brasil, acabando com tudo*, modificando muito a situação do passado, *quando o trabalho era valorizado* e tornando o aluguel e as contas muito caras, o que a faz recobrar os vínculos com o Partido dos Trabalhadores, com o qual ela já militava desde 1985, integrando os grupos de base que empenhavam as formações políticas e ampliavam as filiações. Sua condição de desempregada, contudo, impede maior engajamento e mesmo a participação em algumas atividades sindicais, forçando-a a usar a pequena quantia de dinheiro que havia guardado nos últimos anos para tentar a sorte em Piracicaba, onde trabalhou no corte de cana, depois de pegar a indicação com seu primo, que ali trabalhou durante vários anos. O trabalho pesado a levou a adoecer, forçando o afastamento e o retorno para São Paulo, em 1999. Ainda sem emprego, morou cinco meses um albergue da Prefeitura até encontrar o movimento de moradia e a ocupação do edifício Almeida, na esquina da rua Ana Cintra com a Avenida São João. Nesse momento, consegue uma vaga numa escola para adultos, próxima à estação Marechal Deodoro, com a intenção de concluir o Ensino Médio, ampliar seus conhecimentos e conseguir um diploma, o que lhe abria outras possibilidades de emprego. Para tanto, era necessária uma disponibilidade de tempo que a impedia de procurar trabalhos que lhe exigissem jornadas inteiras. Descobre então um esquema para iniciar seu próprio negócio de venda de água e doces em alguns pontos do bairro da Santa Cecília e nas imediações do Terminal Parque Dom Pedro. *Não ter*

patrão e ser *dona do próprio negócio* lhe permitia ainda viajar eventualmente para Brasília junto do Fórum dos Cortiços, mas o negócio não sobrevive por muito tempo porque no período de cinco meses em um único ano (era 2001), os fiscais da Prefeitura roubam suas mercadorias mais de três vezes, lhe causando um prejuízo e desmotivação irrecuperável. Teria ainda tentado recorrer às entidades de direitos humanos para assessorá-la na recuperação das mercadorias, haja vista estar portando as notas fiscais conforme requisitado pela Prefeitura, mas as respostas se mostram nulas. Nessa época, ela não se recorda quando ao certo, a liderança do movimento de moradia a indica para uma vaga em um empreendimento que estava sendo construído pelo Programa de Atuação de Cortiços, que ela recusa sem que para tanto necessitasse de muitas justificativas. Para ela, a vida em prédio não era habitual e o comprometimento mensal firmado em contrato com *o governo* lhe traria mais preocupações do que resolveria seu problema, dado que ela sabia *se virar* melhor do jeito que ela vinha vivendo até então. Além disso, ela tinha acabado de escutar a informação de que em alguns empreendimentos de moradia popular no centro a taxa de condomínio, com o passar dos anos, havia chegado a mais de R$ 500,00. Ainda desocupada e ser saber quais seriam seus próximos passos até conseguir uma nova fonte de renda, ela decide permanecer na ocupação duvidando que Prefeitura fosse efetivamente ordenar o despejo, o que por fim acaba acontecendo dali poucos meses. Com o auxílio-aluguel em mãos - que eram R$ 300,00 durante o período de um ano- ela segue para outra ocupação, desta vez em um galpão nas imediações do Glicério, que havia começado de modo não-organizado, mas na época era regulada pela intermediação dos primeiros posseiros, que então ou vendiam os cômodos, por aproximadamente R$ 6.000,00, ou cobravam alugueis por ela considerados mínimos, na época de RS 150,00. Nice abandona de vez os estudos e volta para o comércio de rua, ainda vendendo doces e água, principalmente nas estações de

metrô, onde sabia ficar *mais esperta* diante dos fiscais e da Guarda Civil Metropolitana. Dois anos depois, em 2004, passa a procurar um emprego *mais firme*, quando então uma amiga lhe indica uma vaga de auxiliar numa oficina de reparos e concertos de costura no Canindé, onde trabalha durante dois anos ganhando um salário, período em que se a muda para um cômodo próximo à estação de metrô Marechal Deodoro, entre a Santa Cecília e Campos Elíseos. A dona da casa de cômodos onde morava, então sua única amiga, sabendo que Nice cultivava a ideia de ter seu próprio negócio de conserto e reparos de roupas, lhe avisa sobre a oferta de um outro cômodo que poderia lhe servir, pois além de um quarto no andar de cima possuía também um espaço no pavimento térreo que poderia ser feito de pequena oficina. Como já estava entrosada com a igreja evangélica que frequenta até hoje, solicita conselhos para pessoas desta comunidade e decide se mudar considerando que conseguiria ajuda financeira necessária para comprar as máquinas necessárias para iniciar seu pequeno empreendimento. Segue, contudo, morando ali por mais cinco anos sem ter condições de comprar seus próprios meios de trabalho e aceita a possibilidade, que até então recusava a qualquer custo, de fazer diárias em casa de família. Com os contatos de uma das famílias para as quais trabalhava, é levada a trabalhar nos cuidados de *senhora idosa* durante os finais de semana, atividade que embora não lhe agradasse muito – pois não gostava da supervisão da filha da patroa – lhe garantia uma remuneração relativamente estável e que podia ajuda-la a futuramente abrir seu próprio negocio. Em meados de 2008, ela consegue um pequeno crediário e compra uma máquina-reta, com a qual passa a prestar pequenos serviços de reparo e consertos de roupa para a vizinhança do bairro da Santa Cecília, onde, se concentra uma grande clientela para este tipo de serviço. No ano seguinte, ela compra uma máquina overloque e já tendo abandonado as diárias em casa de família, passa a trabalhar unicamente com isso, pagando para a dona do imóvel um aluguel

único, pelo quarto de morar e pelo pequeno espaço onde até hoje funciona seu pequeno negócio, que ela sustenta às vezes com jornadas bastante extensas, e às vezes menos, oscilando bastante. Também espera o anúncio de sua aposentadoria, que chegará em menos de dois anos.

2.6. ALAN

Alan morava na rua Pedroso há 5 anos. Durante este tempo pôde conquistar certa tranquilidade, se sentindo hoje mais protegido naquele o espaço, após, e depois de muita

luta, ter garantido o respeito da vizinhança e também dos outros moradores em situação de rua que eventualmente tentam se alojar nas imediações da sua *maloca*. Um *pedaço* mais confortável como aquele, encontrado embaixo da cobertura do supermercado, atrai certa inveja e vontade de disputa por parte de outros moradores, o que exige de Alan disposição e trabalho cotidiano na manutenção do seu espaço. A escolha do bairro também foi muito bem calculada: uma vizinhança com dinheiro facilita o *mangueio* e as lixeiras e caçambas são mais bem servidas. É também possível garantir doações frequentes. O incoveniente daquele ponto é que por ser logo em frente a um estabelecimento com tantos seguranças, a Guarda Civil Metropolitana sempre chega mais rápido para levar os colchões e os cobertores. Nesse caso, é preciso ficar atento para retirar-se em tempo, e alojar os pertences no canteiro ao lado. Neste canteiro também é sempre possível fazer uma fogueira para preparar o almoço e se aquecer nos dias de muito frio, momento em que se reúnem os moradores das malocas vizinhas. Apesar da convivência dificultada pelos problemas de cada um, naquele pedaço as *figuras* são mais da paz e tudo corre mais suave do que nos vários outros pontos onde *a pedra domina*. Esta foi, na realidade, a principal razão pela qual Alan escolheu se instalar ali. Se afastar das bocas e dos outros *nóias* foi decisivo pra deixar o vício e então começar a pensar em sair daquela situação da rua de vez. De vez em quando, mais ou menos a cada 15 dias, Alan aluga uma diária numa pensão ali por perto, no final da Avenida Brigadeiro Luís Antônio, para tomar um banho e dormir, descansar e então recarregar as energias para as próximas noites na rua, que são sempre de muito mais vigília que de sono. A dona desta pensão hoje em dia cobra pouco dele, depois de conquistada sua confiança e seu afeto. Este não é o caso dos demais moradores conhecidos, que passam muitos meses sem conseguir um repouso desses, a não ser que aceitem passar alguns dias na Prefeitura (albergue), o que é bastante evitado pois aí é

sempre possível reencontrar um inimigo antigo e os funcionários sempre tratam os albergados ou como criança ou como bandido. Além disso os horários são muito rigídos e é preciso chegar com muita antecedencia para garantir uma vaga. O dia em que Alan conseguir alugar um quarto nesta pensão pelo período de um mês terá tempo para se recuperar fisicamente, *ficar mais apresentável*, sair do estigma da rua e encontrar um emprego mais firme, para pagar então pagar os meses seguintes de aluguel. O dinheiro que ele consegue hoje nas correrias, ele gasta com a fome e a sede. Além de manguear durante a tarde, também pega trabalhos eventuais. Às vezes em depósitos de grandes supermercados, ajudando no carregamento de mercadorias, às vezes na montagem de estruturas de show e eventos que acontecem na Paulista e no centro histórico da cidade, assumindo a função de carregador de peças de palco e tablados. Por esta última atividade, não ganhava mais que R$ 20,00 por noite e era preciso chegar muito cedo e com disposição nas filas de recrutamento, que acontecem nas últimas horas da madrugada. A recente inauguração de um centro cultural em frente à sua maloca lhe dava alguma expectativa de remuneração mais firme, pois já havia se entrosado com os gestores, tendo descoberto que a instituição funcionava recebendo e financiando projetos culturais propostos pela iniciativa individual de profissionais do ramo das artes. Para tanto, podia contar com sua qualificação pretérita de locutor de rádio e agenciador musical, que seria provada rapidamente pela própria qualidade da proposta, que estava bem elaborada e prestes a ser entregue: a criação de uma rádio comunitária, cuja grade aberta de programação atrairia visitantes de todas as idades. Para Alan, ter seu projeto aprovado seria um momento decisivo pois recuperaria o *elo perdido* de sua trajetória de vida. Há 15 anos, ele perdia o emprego de radialista na rádio comunitária de Guarulhos, uma das principais dentre as da periferia norte de São Paulo. Nos cinco anos em que trabalhou na rádio, teve o programa do horário mais nobre e promoveu muitos grupos

de rap. O sucesso era grande e o raio de frequência também, o que produzia contínuas interferências no sistema teletransmissor do aeroporto de Cumbica, atraindo a perseguição policial e a definitivo fechamento da rádio, com o fisco de todas as antenas e equipamentos, em 2002. Na época, o dinheiro mensal que ganhava vinha dos patrocinadores de seus programas, normalmente comerciantes localizados no perímetro de frequência da rádio. Com parte deste dinheiro ele pagava as horas do programa. Aos finais de semana e feriados, promovia eventos e organizava shows de rap, atividade que lhe rendia a maior parte de seus alguns ganhos, além de contatos no meio artístico que poderiam alavancar a sua carreira de produtor musical e radialista. Naquela época em que ficou desempregado, ele e sua família moravam em Guarulhos de aluguel em uma casa de dois cômodos, nos fundos da casa de seu primo, que lhe cobrava um preço baixo. Ainda que seus irmãos morassem nas imediações, quando ficou desempregado preferiu não solicitar favor dos seus familiares pois havia desentendimentos entre eles. Chegou a pensar em ir visitar sua mãe, que havia acabado de se mudar para Curitiba indo ao encontro do emprego de caseira em uma cidade do interior. Diante da dificuldade, ficou ainda três meses sem pagar o aluguel. Com seu filho pequeno e a esposa se mudaram para a casa de sua sogra, na zona sul, onde havia um pequeno quarto onde podiam se acomodar. Tentou procurar vagas em uma ou outra rádio, mas logo se deu conta que sem DRT só poderia fazê-lo em rádios clandestinas. Ficou desmotivado para seguir na busca de outro emprego e não conseguia se imaginar em um canteiro de obras ou em um serviço qualquer que não fosse ligado à música ou *comunicação*. Relembra que deixou Rádio após alguns desentendimentos com outros participantes, e que em determinado momento todos lhe *viraram as costas*. Dentre esses amigos dos outros tempos, alguns traçaram carreira e se tornaram empresários musicais de sucesso, posição que, na opinião de Alan, foi conquistada com traições e ingratidões. Rememora

dentre essas traições que lhe foram armadas por amigos, as tragédias familiares que atravessa. Naquele momento, *tudo aconteceu muito rápido*, e além do desemprego, sua relação com a esposa foi *de mal a pior*. Reconhece que foi ficando mais irritado e que passou a trata-la pior do que deveria, pois se sentia incapaz de oferecer carinho por sua família, quando já havia *entrado no álcool*. Neste momento veio a primeira *crise* de depressão. Ele tinha 19 anos e depois de alguns outros acontecimentos, que prefere não comentar, decidiu sair de casa. Ficou seis meses hospedado *em um cubículo* de pensão próxima ao Jabaquara, do qual só saía para comprar cigarro e bebida, chegando ao terceiro mês sem poder mais pagar o aluguel, que na época era R$ 130, 00. Depois de alguns acontecimentos, que prefere não comentar, *entrou na pedra*. Tinha uma praça, próxima a estação Jabaquara, onde se reuniam alguns outros nóias e a conselho de um deles foi morar perto da Praça Roosevelt, que é onde ficam os moradores mais jovens, mas não as crianças, que essas ficam no vale do Anhagabaú. Nessa época, conseguia alguns trocados mangueando durante a noite e às vezes catava materiais reciclados para um depósito nas imediações do Bixiga. Existiam outras *correrias* também, que apareciam. Depois de algum tempo, talvez após dois ou três anos, começou a altenar as noites na rua, nas imediações da Praça Princesa isabel, com algumas noites em um galpão no Pari. Passou muito tempo aí, não sabe o quanto, talvez dois anos, os *melhores* e também *os piores* de sua vida. Melhores porque pôde conhecer muita gente, viver aventuras e se distrair das dificuldades que as suas condições de vida lhe colocava. Os piores porque se sentia *próximo da morte* e nos dias em que se afastava da *lata*, se dava conta do *poço* no qual ele havia entrado. Era uma tristeza sem fim. Depois de ter vivido uma situação que prefere não comentar, que enfrentou como um sinal, decidiu deixar o *fluxo*, do qual, na realidade, ele nunca fez parte. Há poucos dias ele havia perdido todos os seus *trapos* e se deu conta que deveria começar a construir uma maloca do zero. Se

mudou para perto do Terminal Amaral Gurgel e ali encontrou um esquema de coleta de material reciclável. Em seguida, passou a dormir no final da Avenida Brigadeiro Luís Antônio, local muito disputado onde havia várias *malocas* antigas de moradores mais velhos. Nesta época conheceu a Vila Isaura, onde fez amizades e pôde passar algumas noites acolhido na casa de um conhecido. Na época, a Prefeitura estava ameaçando a expulsão dos moradores da Vila, e havia rumores de que os moradores seriam indenizados com um auxílio-moradia e com vagas num conjunto habitacional construído nas proximidades, o que para ele não parecia conveniente pois não queria *se amarrar* com o governo nem se imaginar morando em um *apartamento*. Sabia que poderia encontrar outros lugares, onde não era necessário pagar aluguel e tampouco ficar condicionados às obrigações de condomínio e prestações. Além disso, não tinha meios de comprovar renda, mínima que fosse, nem documentos de familiares. Depois de algum tempo, se instalou na rua Pedroso. Conheceu Cris, sua companheira, com quem dividia sua maloca há três anos. Recentemente podiam contar com o banheiro e outros equipamentos do centro cultural, mesmo que só durante o horário de abertura. Embora viesse contando com a perspectiva de ter um projeto cultural aprovado pelos gestores da instituição, havia recebido algumas respostas negativas que desqualificavam sua iniciativa com o argumento de que havia obstáculos burocráticos para a criação de uma rádio. Também considerava que a ideia da rádio estava *fora de moda* pois as pessoas estavam já acostumadas a ouvir música na internet, o que colocava a exigência de uma nova proposta de ação cultural. Os gestores deste centro cultural convidaram-no para mediar uma ação cultural que aconteceria num final de semana, remunerando-o com R$ 500,00. Passou mais um final de semana da rua e também o feriado de carnaval. Na semana seguinte, Alan tentou apartar uma briga na rua e foi atingido. Não sobreviveu.

PARTE III

3.1. OS DESTINOS DO PROGRAMA

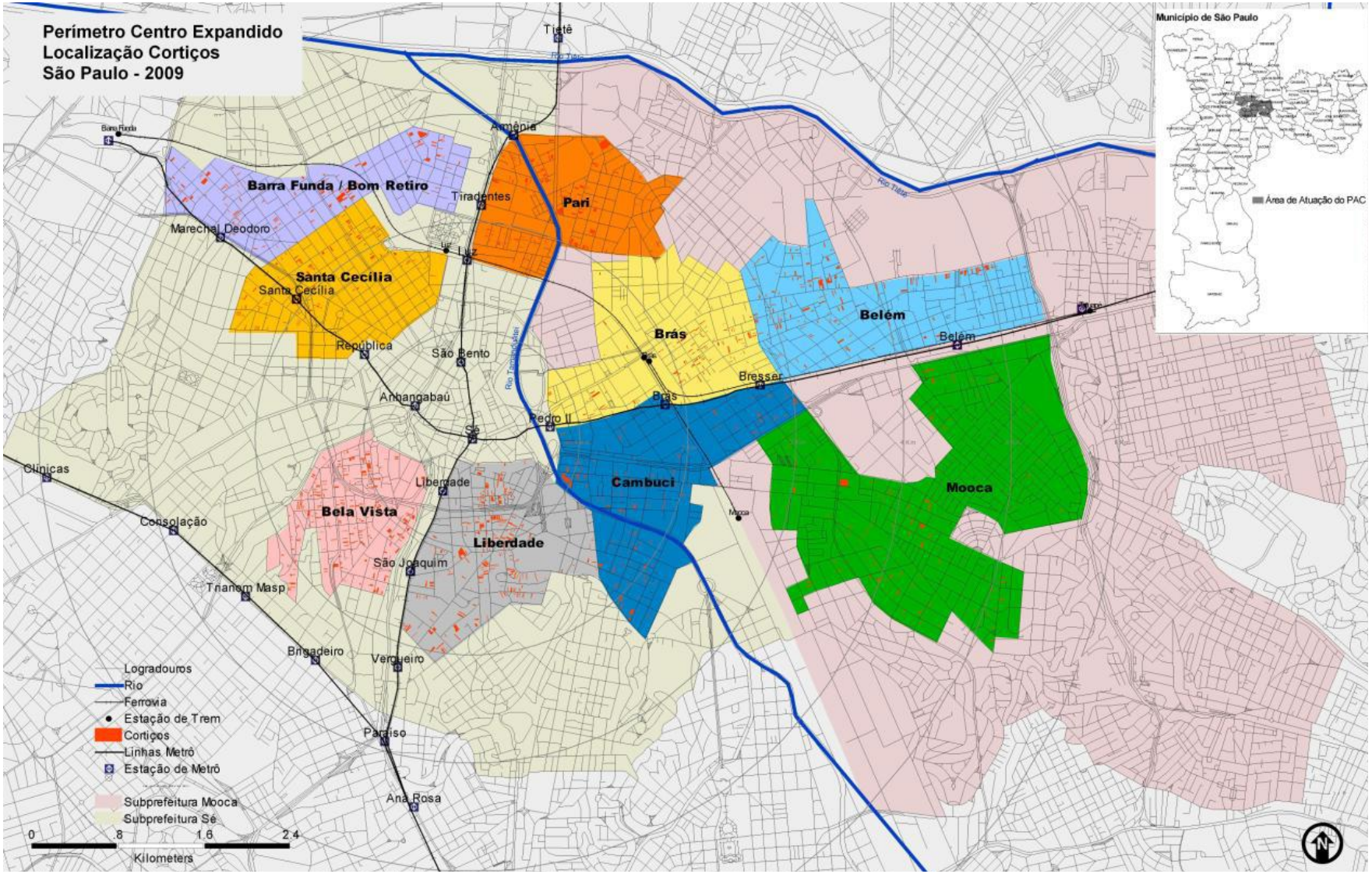
O plano modelo concebido pelo Programa era aquele em que seria acordada a desapropriação dos cortiços interditados, substituindo-os por novos empreendimentos da CDHU. Assim seria garantida a aquisição de grande parte dos terrenos para produção de habitação do PAC na região central e, então, alcançada a meta programada da *eliminação progressiva, em médio e longo prazo, dos cortiços de origem*[39]. Para cumprir os objetivos de *induzir o processo de reabilitação dos imóveis e a preservação das áreas urbanas centrais*, foi elaborada metodologia específica de identificação das áreas de intervenção do programa, que definiu setores de intervenção, e em cada um deles, elegeu imóveis potenciais que foram analisados do ponto de vista de sua viabilidade física, regularidade documental e interesse do proprietário na negociação. Dessas áreas pré-identificadas ficaram definidas nove *Setores Básicos de Intervenção*, colocados num perímetro traçado com base em um levantamento dos imóveis encortiçados (Fundação Seade) e correspondente aos distritos da Sé, República, Pari, Mooca, Brás, Belém, Bom Retiro, Barra Funda, Santa Cecília, Liberdade e Cambuci[40] (mapa 1).

---

[39] Conforme observações de campo, breves entrevistas com moradoras e moradores e diálogos com a vizinhança das imediações, dentre os vários 'cortiços de origem' interpelados pela Prefeitura nas operações do Programa de Cortiços (que antecedia a intervenção do PAC), alguns foram reformados e regularizados segundo os padrões definidos pela Lei Moura, outros, principalmente no Brás, Bom Retiro e Pari, foram transformados em oficinas de costura e outros permaneceram lacrados. Encontramos também alguns dos imóveis que outrora foram lacrados pela Prefeitura funcionando como pensões. Outros ainda, sobretudo aqueles reconhecidos pela vizinhança como sendo *cortiços antigos, de mais de 50 anos*, voltaram ao proprietário e aos mesmos moradores, que teriam retornado algum tempo após a ação do Programa. Quando empreendiam as reformas e adequações exigidas, os proprietários dos imóveis ocupados por cortiços eram obrigados a manter o antigo preço dos alugueis pelo período de dois anos, sem reajuste incidente em razão dos novos investimentos.

[40] A Fundação Seade produzia dados declarando a existência de 1.861 imóveis encortiçados e uma população de aproximadamente 38.304 moradores, correspondente a 28% do total de moradores estimados pelo Censo em todo município.

MAPA 1: Perímetro de Intervenção do Programa de Atuação em Cortiços



Instituto Via Pública/ CDHU, 2011.

As gestoras do programa reiteram, escalonando suas avaliações sobre os resultados e os problemas enfrentados durante a execução do Programa, que por estar condicionada aos acordos de desapropriação dos imóveis no centro, a construção dos empreendimentos encontrou muitas dificuldades. Os preços finais eram sempre imprevisíveis, normalmente atingiam somas muito superiores às *de mercado* e o *comportamento* dos proprietários privados na região central, cujo caráter era dito mais conservador do que em outras partes da cidade, parecia entravar as negociações [41]. Também haviam muitos imóveis juridicamente irregulares, sem documentação completa ou escritura atualizada, ou ainda, em processo de inventário ou litígio familiar.

Ainda de acordo com algumas gestoras, os preços dos terrenos privados no centro inflacionaram justamente com a procura aumentada pelos programas de habitação social, notadamente representada pelo próprio PAC. Os proprietários privados (de cortiços, terrenos com instalações industriais de edifícios degradados, vazios ou ocupados) elevaram os preços logo que foram informados sobre a procura de terras pelo *governo do Estado*, limitando o plano de produção do Programa.

De acordo com o relatório de pesquisa "*Oportunidades e limites para a produção de habitação no centro de São Paulo*" [42], a disputa pelas áreas centrais iniciada nos anos 1990 entre a produção habitacional pública e os negócios privados gerou *efeitos diversos* em relação aos preços de imóveis na área central. A ocupação de prédios vazios pelos movimentos sociais que, num primeiro momento, teriam gerado certa disposição de venda por parte de proprietários receosos desse risco, levou ao aparecimento de agentes públicos interessados em produzir Habitação de Interesse

---

[41] Em entrevistas com agentes do mercado imobiliário atuantes nos distritos centrais, realizadas pela pesquisa "Oportunidades e limites para a produção de habitação no centro de São Paulo" encontra a mesma linha de protesto, ligada ao "comportamento" dos proprietários privados da região. Segundo o relatório da pesquisa, dizia-se que *seriam pessoas que compram "para amealhar", que tenderiam a vender só em casos de muita necessidade ou seriam famílias com dinheiro, para as quais os imóveis no centro não importam. Haveria também os que guardam a memória da "boa renda" e não se convencem a vender por menos; e aqueles que, quando obtêm o preço pedido, decidem não mais vender, porque acham que se o outro concordou é porque o imóvel deve valer mais. Além desses aspectos comportamentais, devem-se considerar os problemas de inventários, a necessidade de tomar decisões em família, de famílias imigrantes que regressaram sem deixar procurações, etc.* (LINCOLN POLICY, 2004, p. 9).

[42] A pesquisa foi coordenada por Helena Menna Barreto Silva com o objetivo de diagnosticar *entraves* na obtenção do solo para a produção competitiva de produção de habitação social no interior do perímetro da área correspondente a 11 distritos: Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé, ou seja, o mesmo que o do Programa de Atuação em Cortiços.

Social (HIS) no centro, aquecendo a demanda por alguns tipos de edifícios. Ainda segundo o relatório, o aumento do preço da terra também é influenciado pelo anúncio de algumas obras de revitalização de espaços públicos, pela volta de órgãos públicos para o centro (especialmente na Sé e República), que passaram a alugar ou comprar prédios vazios. Nos últimos anos, a intensificação do uso comercial popular e no decorrer das últimas décadas passadas, ocupando principalmente os pavimentos térreos de edifícios e espaços adequados para depósitos, aumentou significativamente os valores de aluguel, inclusive compensando para o proprietário o esvaziamento dos andares restantes (Ibid.: 18).

Diante da impossibilidade de aquisição de terrenos para construção de empreendimentos, no curso da implementação do Programa foi se multiplicando a oferta das Cartas de Crédito[43], que, consequentemente, jogavam os beneficiários contra este mesmo mercado imobiliário aquecido. Isso tornou ainda mais difícil a busca por um imóvel, com preço equivalente ao das Cartas de Crédito, no mercado imobiliário regularizado do centro de São Paulo. Em geral, apartamentos de menor valor na área central não fazem parte do mercado regularizado, sendo comercializados entre conhecidos. Por fim, constatou-se que o anúncio da distribuição de Cartas de Crédito pelo Programa fez aumentar imediatamente - já a partir de 2002 - os preços das

[43] O Programa Carta de Crédito já havia sido criado em 1995 como o "carro chefe" das contratações do FGTS na década de 1990 e mesmo nos anos 2000, tendo se constituído como importante vetor para a elevação do número de atendimentos habitacionais voltados à inclusão das faixas de renda mais baixas. Desde logo, se subdividia - assim como na modalidade prevista pelo PAC - na Carta de Crédito Individual e na Carta de Crédito Associativa, mas além da concessão de crédito direto ao mutuário final para aquisição de unidade habitacional ou lote urbanizado no mercado regular, também previa o financiamento de materiais e serviços de construção de unidade habitacional ou de ampliação e reforma. Durante o período do governo FHC a política habitacional em âmbito federal é reduzida e passa a se concentrar na atuação das companhias estaduais de habitação, que desde os anos 1980 são dotadas de autonomia fiscal e organização institucional descentralizada em relação aos recursos da União. A lógicas das Cartas de Crédito passam a ser mais amplamente promovidas pelas companhias estaduais no final dos anos 1990 e, conforme já vimos, passa a ser mais utilizada pela CDHU quando aumenta o número de programas que envolvem a remoção emergencial de famílias, a exemplo do PAC e outros de *reestruturação urbana* ou *ambiental* e *reurbanização de favelas*. A celeridade na execução de programas ditos de 'balcão', que dependem unicamente da negociação entre o agente financeiro e o mutuário/consumidor, ao contrário de outros programas com o poder público que dependem de articulações políticas, passa a ser defendida por todos os grupos da sociedade, reunindo, nesses aspecto, promotores imobiliários e entidades sociais representativas da questão habitacional.[43] A distribuição das Cartas de Crédito passou a ser incorporada em diferentes programas da política pública de habitação e nas modalidades de financiamento bancário, principalmente pela Caixa Economica Federal, se tornando nesse período uma das principais vias de acesso da população de renda mais baixa no mercado regularizado de imóveis.

quitinetes e pequenos apartamentos junto às imobiliárias, que então se interessaram pela intermediação e inclusive passaram a se especializar nessa modalidade de agenciamento.

Reporta-se ainda, que o problema da elevação do preço imobiliário no mercado formal limitando a aquisição do imóvel ficou refletido na quantidade de situações em que a Carta deixou de ser concretizada, a saber, majoritária em relação à sua distribuição (Ibid.: 141). Ou seja, casos em que a oferta do programa não representava mais que um papel, incapaz de conceder ao possível beneficiário e beneficiária uma posição favorável no mercado imobiliário popular concorrido do centro de São Paulo.

Nos casos relatados, aqueles que conseguiram comprar uma quitinete dispunham de renda suficiente para arcar com os diferenciais de preço acima dos limites de financiamento. Ao fim do PAC, conforme os relatórios internos do Programa[44] houve um ajuste, para cima, da segmentação de renda dos beneficiários das Cartas de Crédito, principalmente daqueles que permaneceram nas áreas centrais. A maioria dos que permaneceram nos bairros centrais encontraram seus imóveis entre as áreas da baixada do Glicério (ruas Oscar Cintra Gordinho, Helena Zerrener, Mário Margarido, entre outras), no Distrito da Liberdade (87 Unidades); na zona dos Campos Elíseos (14 unidades) e Santa Efigênia (59 unidades), *inseridos na parte conhecida como "Cracolândia"* (VIA PÚBLICA, 2011: 141), onde se concentram os antigos (mais de 50 anos) e mais desgastados edifícios de quitinetes do Centro (mapa 2).

Ainda segundo o relatório de avaliação do programa, as dificuldades encontradas eram pouco conhecidas no momento da formulação do Programa e complicaram muito o atendimento, levando a que fossem incorporados outros endereços fora da área central para que a solução (da Carta de Crédito) se viabilizasse. Entre os que obtiveram a Carta de Crédito, reporta-se que 41% permaneceram no centro da cidade, enquanto 59% adquiriram imóvel em outras localidades, e, em menor monta, no litoral e no interior. O maior número de beneficiários foi para a zona leste da capital, principalmente para as

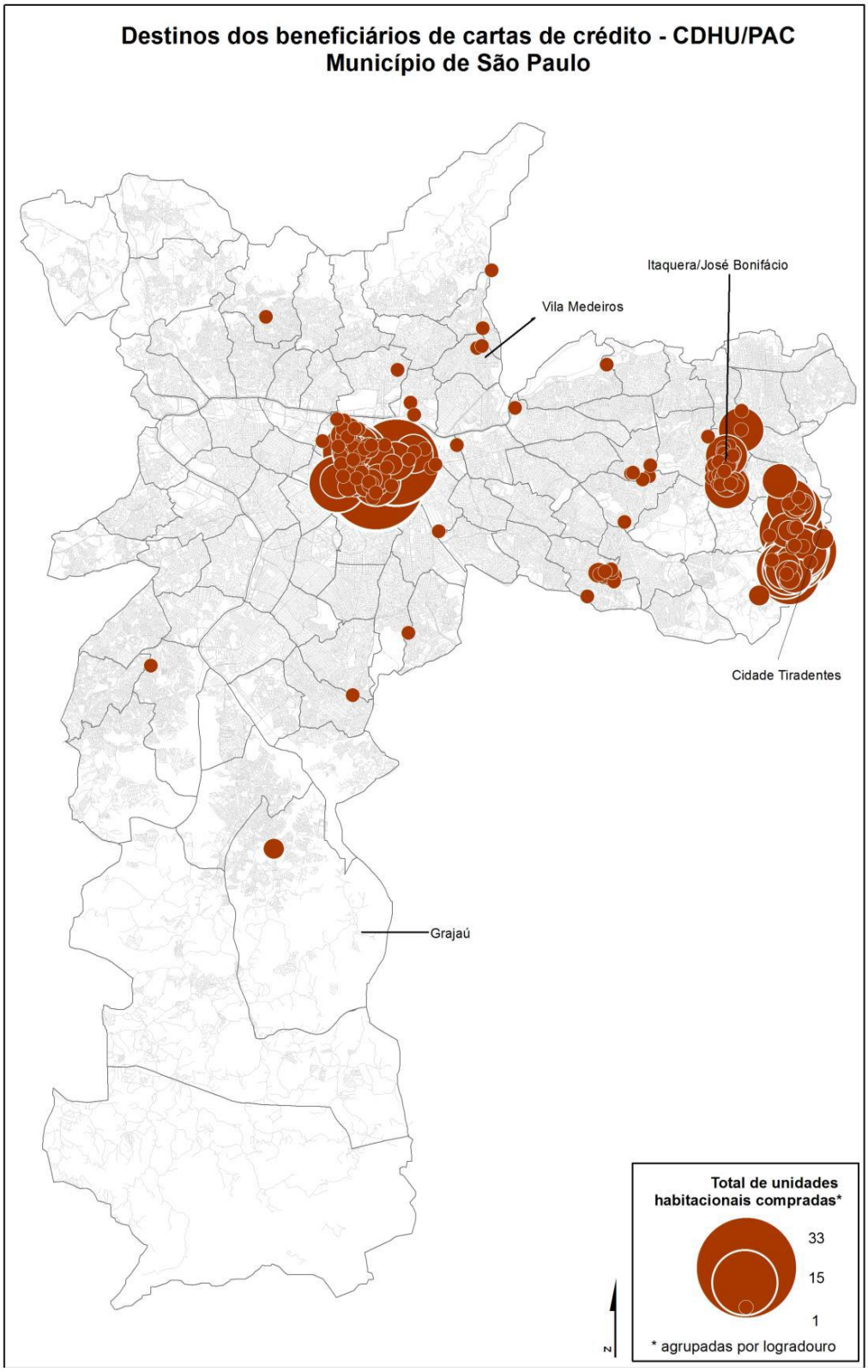
[44] Instituto Via Pública. Monitoramento E Avaliação (M&A) Do Programa De Atuação Em Cortiços – PAC. Relatório Especial de Avaliação sobre as condições de absorção da modalidade de atendimento Carta de Crédito no âmbito do PAC, contrato 1030300/3000000/031/0.

Cohabs (Ibid.: 140)[45], onde eram ofertados apartamentos com menor preço e apresentação completa da escrtitura (mapa 3).

Há ainda uma demanda mais ampla sendo produzida pela difusão do crédito imobiliário pessoal, cuja generalização ao longo dos anos 2000 se tornou o principal e mais abrangente dispositivo de democratização do acesso à mercadoria habitação, de modo a determinar o destino dos *beneficiários* das Cartas de Crédito. O "novo" Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), aprovado em 1997, articulado às reformas do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), reformularam os esquemas de financiamento imobiliário de modo a desregulamentar a presença do Estado nas contratações de dívida, levando nas décadas seguintes a números recordes de contratações e produção imobiliária e a uma elevação em *boom* do preço da terra urbana em toda a metrópole.

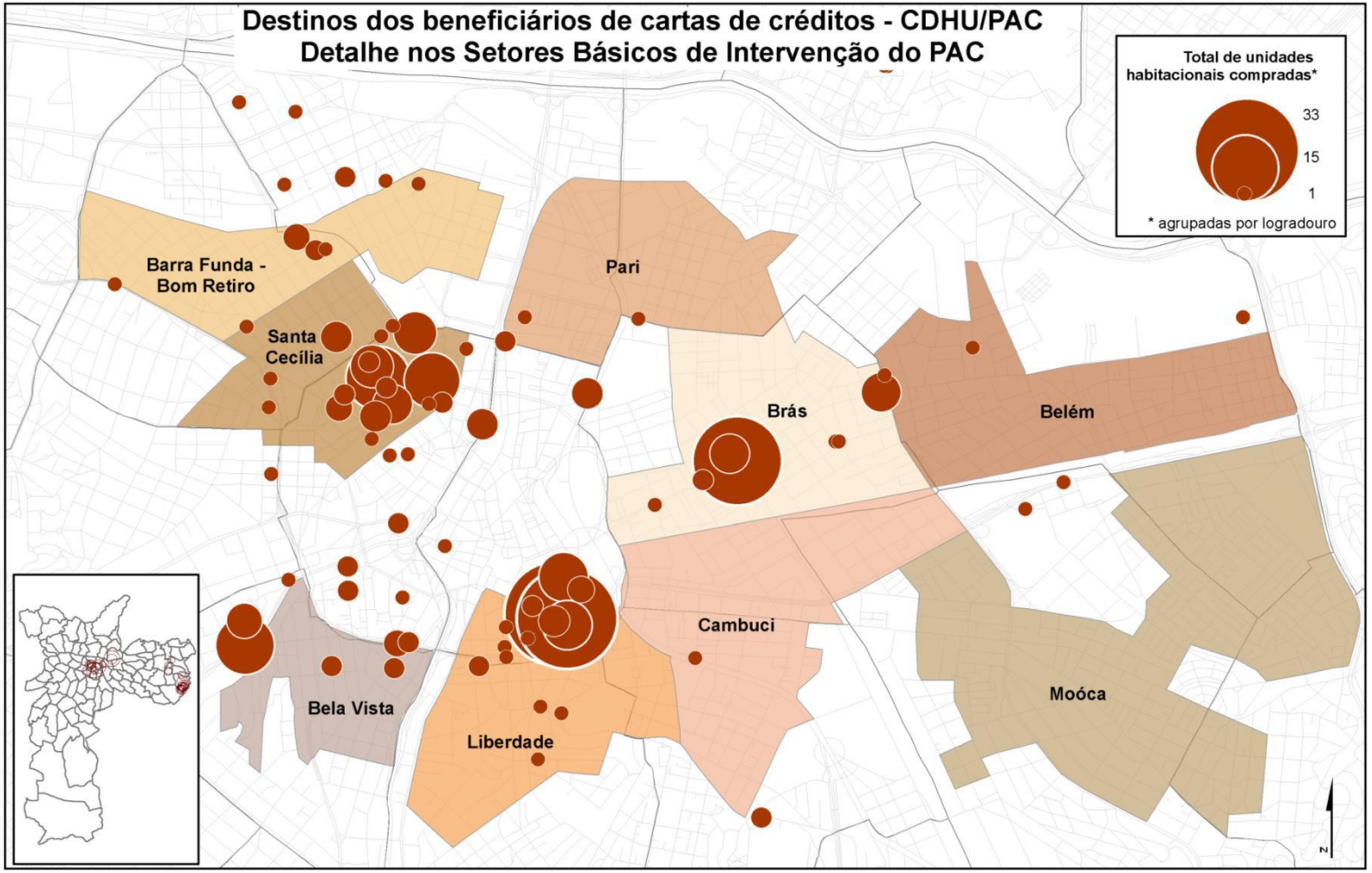
[45] As Cohabs de destino das contratações de Carta de Crédito do PAC foram: Cohab Pres. Castelo Branco (Carapicuíba); Cohab Brigadeiro Faria Lima (Zona Sul); Cohab Castro Alves (Zona leste); Cohab Guaianazes (Zona leste); Cohab José Bonifácio (Zona leste) Cohab Juscelino Kubitschek 20 (Zona leste) Cohab Pe. José De Anchieta (Zona leste) Cohab Pe .Manoel Da Nóbrega (Zona leste) Cohab Sem. Teotônio Vilela (Zona leste) Cohab Sítio Conceição (Zona leste) Cohab Sta. Etelvina (Zona leste). (Fonte: Elaboração Instituto Via Pública a partir de dados da CDHU, 2010)

Mapa 2: Destinos dos beneficiários de Cartas de Crédito – CDHU/PAC



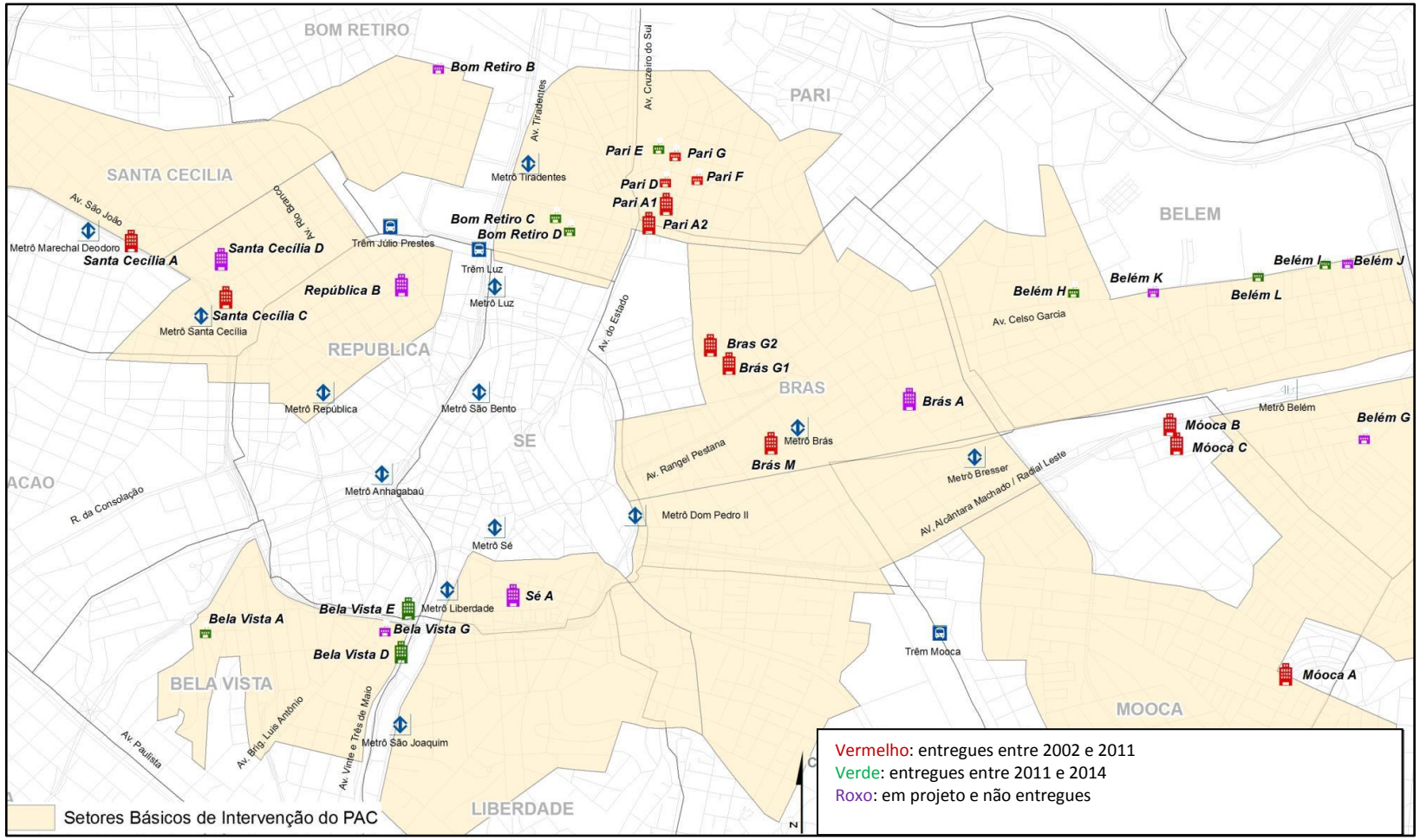
Fonte: Instituto Via Pública /CDHU, 2011

Mapa 3: Destinos dos beneficiários de Cartas de Crédito – CDHU/PAC



Fonte: Instituto Via Pública- CDHU, 2011

Mapa 4: Empreendimentos do CDHU/PAC



Fonte: Instituto Via Pública- CDHU, 2011 (modificado pela autora)

Em 1995, foi iniciada uma revisão do uso dos recursos do SFH no âmbito da política habitacional, especificamente do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos recursos da caderneta de poupança como recursos para subsidiar uma política nacional de habitação. Inicialmente, a política de ajuste fiscal feita a partir do Plano Real tornou a realização dos orçamentos iniciais do FGTS e mesmo do Orçamento Geral da União inócuos. Os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do FGTS foram destinados a aplicações mais rentáveis e destinadas sobremaneira às faixas de renda consideradas *de mercado*.

O cenário começou a mudar a partir do final dos anos 1990. Com as taxas de juros mais baixas, aumentou o interesse de investidores pelo mercado da construção civil, como também o interesse das instituições financeiras pela concessão de crédito de longo prazo. A partir de 2003, num relativo contexto de estabilização macroeconômica, a maior adesão ao novo SFH levou a volumes de transações superiores aos anos de melhor desempenho quantitativo da época do BNH (ROYER:71):

> (...) A partir de 2003 houve um aumento significativo de unidades financiadas, tanto no imóvel novo quanto no imóvel usado. No entanto, no imóvel usado (faixa SFH) o aumento foi de aproximadamente 10 vezes em 6 anos (2003-2008), o que nos leva a concluir que de fato havia uma demanda reprimida por crédito no segmento residencial para o estoque existente de habitação. A construção de novas unidades, no âmbito do SFH, teve um aumento ainda mais espetacular, saltando de 14.088 para 140.164 contratos em um período de 6 anos (2003 – 2008) (ROYER: 73)

O novo sistema de financiamento imobiliário não estabelece limites de financiamento, taxas, valores de imóvel ou qualquer outro entrave para as operações de financiamento imobiliário, se limitando à normatização de algumas condições fundamentais dentro das quais os contratos devem ser livremente pactuados pelas partes. Todas essas medidas criaram as condições necessárias para alavancar "inovações" nos desenhos dos produtos financeiros imobiliários e, de modo mais amplo, fomentaram o negócio imobiliário urbano. O ápice das contratações aconteceu entre 2007 e 2008, formando o fenômeno que ficou conhecido como o *boom imobiliário*.

A criação da alienação fiduciária da habitação, através dos novos SFI e SFH, é notadamente uma das medidas mais importantes de modernização da legislação de financiamento imobiliário porque altera a qualidade que a propriedade assume para o endividado e aumenta a rapidez com a qual o imóvel retorna a circular como mercadoria em caso de inadimplência[46] (Ibid.: 69). MARTINS (2010: 69) anota que este novo sistema confere maior rapidez à circulação da mercadoria propriedade, tendo sido o "marco jurídico" necessário para difundir o crédito imobiliário.

A normatização do fundo de financiamento e o favorecimento da securitização dos recebíveis imobiliários elevaram o interesse das incorporadoras, construtoras e investidores. Por meio da melhoria do crédito para a pessoa física com mudança de taxa de juros, prazos e valor de entrada (menor poupança prévia) e a ampliação da quota de financiamento de imóveis usados de 70% para 90% e prazos de até 30 anos, se desencadeou elevação muito significativa, sob qualquer aspecto analisado, do número de compra de imóveis usados.

No perímetro mais próximo do centro histórico de São Paulo, o aumento no número de lançamentos para a classe média era *um fato realmente novo* em relação às últimas décadas, e que passa a acontecer a partir de 2002 e a se intensificar em 2006 (Lincoln Institute of Land Policy, 2007: 21). Naquele contexto, entre dezembro de 2005 e maio de 2006, foi identificado considerável aumento na oferta de novos empreendimentos então lançados no mercado, dentre os quais os mais bem sucedidos procuravam reproduzir o modelo de condomínio fechado utilizado em bairros nobres de várias regiões da cidade, com espaços de lazer relativamente amplos (Ibidem).

Informações elaboradas pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) sobre os lançamentos de imóveis residenciais na cidade, entre 1998 e 2004, indicavam que 4 distritos (Mooca, Bela Vista, Cambuci e Liberdade) entre os 11 que eram objeto da pesquisa tiveram um conjunto de lançamentos que superou 700 unidades nesse período. Os valores medianos dos apartamentos lançados nesses distritos

---

[46] A introdução de elementos da alienação fiduciária nas práticas de financiamentos imobiliários apresentou conveniências porque quando a incorporadora financia o imóvel, este imóvel continua sendo de propriedade dela (fiduciária) e a incorporadora passa a ser definida por esta lei como "possuidor indireto" daquele bem. Para resolver a moradia na figura da "casa própria" cria-se um direito de posse provisória e assim o endividado (fiduaciante) tem a "posse indireta" do imóvel. (MARTINS, 2010: 69)

estiveram entre R$ 60 mil e R$ 100 mil, ou seja, destinados a famílias de renda média/média e média/baixa (o chamado *mercado popular*). O crescimento dos lançamentos na Mooca era o mais notável (de 108 unidades em 98 a 1364 em 2004), totalizando 4.423 no período. Na Bela Vista (especialmente nos setores próximos à Avenida Paulista), a produção de apartamentos se mantinha constante e com preços elevados há várias décadas (entre 200 e 700 por ano). Os lançamentos privados apareciam concentrados nos *setores dinâmicos* do Cambuci e da Mooca, que já se mostravam muito aquecidos nos anos anteriores enquanto mercado de imóveis usados e de locação, apresentando agora predominância absoluta no ramo dos lançamentos (Lincoln Institute of Land Policy, 2007: 28).

Além das unidades construídas para atrair estes setores de renda média inferior (*mercado popular*, no jargão da CAIXA), observava-se também o aumento das unidades de HIS produzidas pelo setor privado em ZEIS[47], principalmente no perímetro da ZEIS-3 da Luz. O preço pelo qual os apartamentos foram oferecidos no lançamento – R$ 47.300,00 o apartamento de 33m² e R$ 56.650,00 o de 45 m², é mais alto que a definição legal de HIS e mais barato que outras novas unidades disponíveis no centro. Segundo o relatório (Ibid.: 22) *o lançamento das primeiras 300 unidades foi um sucesso de vendas no 2º Ferião da CAIXA.* A *grande demanda reprimida* por este tipo de oferta na região central teria levado os preços cobrados pelas unidades populares produzidas pelo setor privado no centro a valores muito acima do teto legal fixado para a faixa de renda atendida e menor área útil dos apartamentos.

O relatório concluía que movimentação do mercado imobiliário residencial no centro de São Paulo impactou na capacidade de produção de HIS pelas companhias estatistas de habitação. Nos bairros localizados a norte e leste do centro histórico, as maiores dificuldades não foram causadas por investimentos na reabilitação, mas sim pela disputa de solo para a produção de "habitações do mercado popular" (HMP), para as quais era produzida uma demanda solvável e a disponibilidade de crédito bancário

[47] No âmbito do Plano Diretor Estratégico foram criadas e delimitadas as Zonas Especiais de Interesse Social de tipo 3 (ZEIS-3), abrangendo um conjunto de quadras e imóveis isolados, com regras de uso e aproveitamento do solo específicas com a finalidade de manter e promover habitação de interesse social (HIS). Nos 11 distritos abrangidos neste estudo, existem 36 perímetros de ZEIS-3, e 27 imóveis isolados. No Plano Regional Estratégico (PRE) da Subprefeitura Sé, foram delimitados 18 perímetros e 24 imóveis isolados. No PRE da Subprefeitura da Mooca, foram delimitados 23 perímetros e 4 imóveis isolados.

abundante. Segundo técnicos da CAIXA, a produção pelo setor privado estava aumentando muito, e seria ainda favorecida com as medidas do PAC (Plano de Aceleração do Crescimento), lançado pelo governo federal e dispondo de muito dinheiro[48]. Havia também informações de que algumas empresas estavam fazendo estoques na área central de São Paulo, visando à produção de HMP[49].

A estruturação deste contexto competitivo, no qual se engendrou a profusão de novos empreendimentos imobiliários, passou a se realizar de modo intensivo e expansivo principalmente após a abertura de capitais – IPOs (*initial public offering*) - das construtoras e incorporadoras brasileiras. A corrida das incorporadoras à bolsa, principalmente a partir de 2006 e 2007, levou à gigantesca ampliação da produção imobiliária empresarial em todas as metrópoles brasileiras, *gerando superprodução em muitos momentos.*

Acompanhando a reflexão de Martins (2010), devemos procurar entender a migração dos investidores para as incorporadoras a partir da *relação crítica de valorização* implicada neste movimento, que se mostra desde o princípio arriscada por *apresentar a estes capitais a necessidade da renda da terra e a obrigatoriedade de se envolverem em um cliclo longo de produção.* Os riscos com o longo prazo de realização do ciclo de produção e realização particular ao setor imobiliário tornam-se, por sua vez, mercados complementares à abertura de capitais, movimentando os negócios da securitização. O endosso continuado das dívidas prossegue através da compra de dívidas por empresas de securitização, que "produzem" uma série de novos derivativos e derivativos de derivativos.

Através de pesquisa aprofundada sobre o processo, Martins (2010) pôde perceber *que a entrada de um grande volume de capital por ocasião da abertura de capitais faz com que estas incorporadoras racionalizem e intensifiquem a produção*

---

[48] O PAC priorizava a habitação de interesse social (até 5 SM, na definição federal), e o plano de produção habitacional foi, a partir de 2009, praticamente substituído pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

[49] O ingresso da chamada *faixa popular* no financiamento imobiliário fica restrito àqueles pertencentes aos segmentos de renda mínima de 1 (um) salário mínimo[49] e vinculação com FGTS, posição essa bastante distante da realidade daqueles que se encontram entre os chamados grupos de demanda das políticas habitacionais estatistas. Atualmente, a faixa 1 passou a incluir pessoas que tem renda familiar de até R$1.800, enquanto antes a renda máxima para essa faixa era de até R$1.600 mil. Em 2017, o mínimo exigido para o ingresso nos empreendimentos construídos pelo PMCMV aumentou de 1 SM para 1,5 SM.

imobiliária em si, mas a maior parte do capital é usado *para a compra de terrenos,* e para *a "valorização" na esfera financeira, se posicionando em relação à captação de rendas futuras, imobiliárias e financeiras, por meio da compra de terras e da atuação no mercado financeiro.* Sobre a forma de atuação das empresas, é possível concluir, acompanhando a reflexão da autora, que *este capital que passa a fazer parte das incorporadoras, ao invés de rivalizar com a renda da terra, submeterá a mesma aos ritmos de pagamento que a sociedade poderá realizar futuramente, se tornando ele próprio, pela compra ou pelo sistema de parcerias, o dono desta propriedade* (MARTINS, 2010: 29).

Há uma conexão direta entre essa forma fictícia de produção espacial e a transformação nas formas de captação da renda da terra: *quando o capital financeiro precisa operar com um segmento que tem em seus conteúdos a captação da renda da terra, num histórico rentista como o brasileiro, muitas vezes a diferenciação deste setor se dá porque o pagamento da renda da terra remunerou os agentes imobiliários muito mais que qualquer aumento da produtividade interno à construção civil* (MARTINS: 28).

A autora também constatou que os parâmetros de rentabilidade produtiva colocados pela gigantesca entrada de capitais no setor da construção civil levam as incorporadoras a desenvolverem seus produtos imobiliários introduzindo maior rapidez na construção civil e demitindo em massa nas suas estruturas administrativas ao menor sinal de crise financeira. *Esse aporte de capital encontra um circuito de valorização "real" na construção civil, e pode de fato provocar aumento de produtividade neste setor, mas* estará sempre colocado sob um nível de produtividade inatingível, devendo prosseguir seu movimento de reprodução ampliada nas superestruturas autonomizadas das "bolhas" de capital ficítico, protelando a sua realização para um futuro imaginado. Assim como nos demais setores do capital, as empresas buscam níveis cada vez mais altos de exploração do trabalho - no caso, deteriorando as condições de trabalho nos canteiros da construção civil e dispensando trabalhadores – na mesma medida em que se torna cada vez mais impossível alcançar níveis de acumulação de capital em termos de economia real.

O impacto deste ritmo ficcionalizado da produção do espaço é abrangente, e

deve ser relacionado, ainda, a um processo de endividamento da sociedade brasileira que passa a acontecer em todos os âmbitos da reprodução social, como consideraremos mais adiante. Por ora, consideremos que a capitalização fictícia imprimiu um ritmo e dimensão geográfica expansiva à atuação das incorporadoras, que aumentaram o valor geral de vendas e formaram imensos bancos de terras nas áreas externas à cidade de São Paulo. As possibilidades de negociações foram procuradas, e encontradas, nos terrenos sem impedimentos legais e com preços reduzidos, em áreas distantes e espraiadas da metrópole.

O menor volume de lançamentos dentro da área municipal, e principalmente nas áreas centrais da cidade, é evidentemente explicado em razão dos altos preços dos lotes e glebas, haja vista o atributo localizacional atuar na formação dos preços dos terrenos, elevando-os a ponto de diminuir as proporções dos ganhos das incorporadoras. Além disso, as questões legais são fatores decisivos para tirar da comercialização inúmeras glebas, uma vez que muitos terrenos pertencem a grandes famílias, envolvidos em inventários ou estão pendentes em relações de endividamento, impedindo negociações tranquilas.

Observamos, contudo, que a formação de um banco de terras pelas incorporadoras e os lançamentos imobiliários se expandiram ao longo dos anos, alcançando tanto as periferias quanto os centros de todas as metrópoles brasileiras Se as incorporadoras, até então, procuravam apenas terrenos "limpos" do ponto de vista legal, evitando assim que a propridedade da terra pudesse ser questionada em uma etapa avançada de negociações, é preciso considerar sua atuação dentro de uma míriade de estratégias de comercialização e produção de demanda, o que podemos notar com a profusão de novas modalidades de empreendimentos e plantas imobiliárias bem como de tecnologias de aproveitamento e aquisição de terrenos nos bairros centrais de São Paulo.[50]

Devemos considerar ainda que o amplo processo de aquecimento imobiliário aqui em vista não compreende apenas lançamentos imobiliários, mas uma ampla

---

[50] Os detalhes e os processos envolvidos nestas estratégias escaparam à minha capacidade de pesquisa, ficando a descoberto.

movimentação do dinheiro e mercadorias que igualmente se generaliza por toda a metropóle. Chama nossa atenção, neste sentido algumas observações de Anderson sobre o modo como suas condições de vida mudaram após sua partida para a Cidade Tiradentes[51]. Se inicialmente o caminho que o levava até lá era de terra e toda a paisagem com a qual se defrontava sinalizava uma vida deserta e de isolamento, que então gerava estranhamento e sentimentos de repulsa, ao longo dos anos, conforme nos conta, passou a uma condição de vida melhorada, provida de serviços, comércios e oportunidade de emprego estável. A Cidade Tiradentes transformada que Anderson descreve - completamente pavimentada e dotada de infraestrutura urbana básica, instalada sobretudo a partir das últimas duas décadas, com centralidades reunindo de pequenos e grandes comércios, escolas públicas e privadas, hospitais, parques, centros de lazer e cultura – se mostra bastante distinta daquela dos anos 1970 e 1980, a saber, a de um território de alojamento proletário, praticamente intocado pelos investimentos públicos, a não ser pelos grandes conjuntos habitacionais estatistas aí foram plantados pelas COHABs.

É possível inferir, a partir do que vimos observando até aqui, que reestruturações urbanas se realizam tanto nas áreas centrais[52] como nas periferias da cidade, sem deixar de manter e reiterar os diferenciais de capitalização dos circuitos comerciais, de consumo e composição espacial envolvidos. Trata-se assim de um amplo movimento de capitalização fictícia, circulante tanto por meio de projetos imobiliários centralizados nas incorporadoras quanto por negócios terciários que passam a ser empreendidos por grandes redes de comércio e serviço e também pelos próprios trabalhadores da cidade, funcionando como fonte de rendimentos tanto para aqueles que os empreendem como para aqueles que aí são empregados, e cuja dinâmica está diretamente relacionada às

---

[51] E mesmo a observação de uma militante da União da Luta dos Cortiços (ULC), quando interrogada sobre o destino de muitas famílias, após a aquisição das Cartas de Crédito, que encadeava à informação de que muitas foram para as Cohabs da Zona Leste a avaliação de que *o centro da Cidade Tiradentes não perde nada para o daqui*.

[52] Aquilo que hoje se reconhece de modo corrente por "gentrificação", como fenômeno que se processa em certos fragmentos centrais da cidade, parece estar ainda associada a uma estilização particularmente padronizada assumida por novos pequenos e grandes empreendimentos movimentados por diferentes segmentos das classes médias urbanas.

políticas de expansão do crédito pessoal que durante as últimas décadas passadas aumentou o poder de consumo das famílias brasileiras.

A dinâmica dessas centralidades espaciais renovadas, parece, tem sido sustentada por uma economia total do dinheiro diretamente relacionada às políticas de expansão do crédito pessoal para consumo, bem como pela situação salarial relativamente estável de parte da população. Nas décadas passadas, essa conjuntura esteve favorecida pela expansão da incorporação do trabalho nos setores econômicos em expansão, por sua vez, sustentados pelos superávits de exportação das commodities para o mercado mundial. Kurz (2011) nos lembra que este *boom*, em parte alguma, contribui para o desenvolvimento integral de um país, pelo contrário divide brutalmente a população e esteve dependente dos circuitos globais do deficit, em particular das vias de sentido único da exportação sustentada pelo endividamento dos EUA. Com uma recessão global esse processo pode ser rapidamente revertido. Assim, apenas precariamente podemos pronunciar o conceito de reestruturação urbana para dar conta de um processo, na realidade, desestruturador e sustentado por uma frágil ficção econômica.

3.2. "*A libertação pelo mercado*"

Enquanto *público-alvo* do PAC, aquilo que discrimina as famílias que moram em *cortiços* das áreas centrais da cidade é a sua caracterização de *população* que *mesmo quando tinha capacidade de pagamento (...) não contava com acesso a programas oficiais de financiamento de moradias populares e do mercado formal de alugueis* (BID, 2010: 5). Este diagnóstico, embora produzido na ocasião de planejamento das intervenções do PAC, reatualizava aquele produzido pelas autoridades gestoras durante os anos 1970, quando o *problema dos cortiços* adquire representação e foro especial de tratamento demográfico no plano das políticas públicas. Desde a produção do *Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no Município de São Paulo*, em 1973, já se propunha o exame de um problema, e suas respectivas soluções, que apareciam encerradas no domínio do *mercado imobiliário, tanto ao nível de oferta de unidades habitacionais quanto da integração da população encortiçada em um sistema de financiamento para habitação compatível com seu nível de renda* [53].

Reunindo programas que se diferenciam por nuances no modo de intervenção e pelas fórmulas de financiamento, a resolução proposta é sempre aquela da oferta de *oportunidades* de ingresso num outro segmento de mercado imobiliário, dentro do qual os produtos ofertados são considerados por seu nível superior em relação àquela dos cortiços. No PAC, as quitinetes foram consideradas *a tipologia que estava a "um patamar imediatamente acima" da condição dos cortiços*. Os preços médios desse mercado de quitinetes nos bairros centrais serviram de base para a fixação dos limites dos preços dos produtos financeiros ofertados pelo Programa, pesando as equações limitadas pela *disposição máxima dos pagadores*, então encontrada com base em pesquisas de mercado com o *público-alvo* (população moradora em cortiços).

A necessidade da moradia sendo resolvida por estratégias sujeitas às dinâmicas de um mercado de aluguel que se realiza como negócio autonomizado, segue fundamentando a aparência de que se trata de um domínio à parte das relações sociais de produção, e,

---

[53] *Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no Município de São Paulo* concebido em 1973 na Secretaria de Bem Estar Social. (Fonte: depto habitação e trabalho, secretaria de bem estar social, 1973, p. ?).

portanto, dentro do qual uma política especializada detém o poder de interferir de modo mais ou menos favorável.

Ao Estado, fica atribuída a missão jurídica de regulação das relações de troca entre compradores e vendedores, no caso, entre inquilinos e proprietários de cortiços. Em plano de ação conjunta ao PAC, intervém o primeiro programa de fiscalização do negócio dos cortiços no município de São Paulo, então nomeado de Programa de Cortiços, exigindo dos proprietários a adequação dos imóveis aos padrões mínimos da habitação, punindo-os quando necessário com a interdição do seu negócio rentista. De certo modo, tratava a política de ajustar as condições e qualidades da mercadoria ofertada ao preço pago pelas acomodações, de modo a torná-lo mais "justo" à sua clientela, sendo os custos e os ganhos do negócio supostamente reequilibrado em favor desta. Pelo Programa, ficava ainda definido que a população moradora poderia se reinstalar no edifício reformado e regularizado (segundos os padrões da *Lei Moura)*, que passava de *cortiço* a uma modalidade então regular de *habitação multifamiliar*, ou, nos casos de fechamento do imóvel, receberiam ofertas barateadas de financiamento imobiliário.

A população era então classificada na sua qualidade de inquilina e fatiada por uma determinada quantidade de renda mensal, quando já havia sido, como vimos, avaliada enquanto o *público* minimamente confiável (*creditworthly*) - justamente porque já *acostumado* a comprometer boa parte das suas rendas mensais com a moradia. Do reconhecimento de que se tratava de um "mercado rentista da exploração da pobreza", conforme designa Kohara (1999), se perde a consideração de que aquilo que pressiona ao preço "aumentado" dos alugueis é a enorme concorrência por alojamento nas centralidades representada pela massa da população proletarizada na cidade.

A massa de trabalhadores que aflui para a grande cidade sendo obrigada a mediar sua necessidade de alojamento pelo mercado imobiliário, regular ou irregular, pode ser assim tomada na sua posição de consumidora da mercadoria habitação, ficando no interior desta relação de troca subsumido o fato de que para possuir os meios de pagamento é antes necessária a venda da sua força de trabalho, ou seja, sua realização enquanto trabalhadora.

Entre gestores e intérpretes da *questão habitacional*, são frequentes as críticas voltadas às tentativas de redução da política habitacional ao discurso da eficiência financeira. Na leitura de ROYER (2009), a transição do SFH, no qual persiste a participação dos grandes fundos públicos de poupança na provisão habitacional, para o SFI, seria contrária aos princípios da universalização da habitação enquanto direito porque atrelaria diretamente a política de ampliação do crédito habitacional às formas de captação empresarial privada de capital, criando efeitos excludentes dentro daquilo que poderia ter sido um meio eficiente de ampliação do acesso das classes de menor renda ao mercado de consumo.

A "nova arquitetura financeira" do sistema imobiliário que começa a ser estabelecida no Brasil a partir dos anos 1990, ao contrário de prescindir dos fundos estatais garantidores, os manteve como principais fundos de fomento e liquidez, delimitando sua função de ampliar a segurança de investidores na securitização das dívidas e subsidiar as taxas de juros na criação de seguros de crédito, a fim de alavancar os negócios do setor imobiliário. Isso desfavoreceu os investimentos em políticas habitacionais de atendimento aos grupos de menor renda ao mesmo tempo em que estenderia às soluções de habitação social o "protagonismo de mercado", de modo a limitá-la aos segmentos de mercado mais solventes.

Como vimos, a implementação do Programa, pressionada pela exigência dos custos mínimos, fica limitada pela formação dos preços fundiários formados em meio à nova concorrência centralizada nas incorporadoras, internalizando os termos desta concorrência através da modalidade das Cartas de Crédito, promovendo a desistência ou o distanciamento para os bairros periféricos dos grupos de beneficiários de menor renda. Por meio da inclusão financeira-imobiliária, o programa circunscreveu os destinos de suas beneficiárias e beneficiários de acordo com os mecanismos de seletividade próprios à economia urbana na qual são colocados a se integrar, recuperando as segmentações sócio-espaciais da cidade capitalista.

O caráter mercantil da política habitacional, não é, contudo, responsivo às agendas e políticas das instituições financeiras ou mesmo a um modelo ou outro de funcionamento dos programas sociais e políticas financeiras, que de modos distintos tornam mais ou menos obsceno este caráter por meio de grosseiras propalações

ideológicas que, como o BM e o BID, exortam a extensão do princípio de *libertação pelo mercado* para todas as instâncias de governamentalidade. Trata-se, antes, da forma fundamental que media a totalidade das relações na nossa sociedade moderna, aí incluído o campo de referencia comum dentro do qual operam tanto o "mercado" como o "Estado".

Nos primeiros capítulos da sua crítica à economia política, Marx examina radicalmente a estrutura da mercadoria, encontrando na *forma valor, o segredo da sociedade burguesa*, ou seja, aquele que encerra os traços fundamentais da forma de ser da *riqueza das sociedades nas quais reina o modo de produção capitalista* (MARX, 1984). Enquanto "forma elementar" das nossas relações sociais, o valor é a substância comum do universo de mercadorias trocáveis e sua medida é dada pela duração do trabalho despendido na produção das mesmas, em que vale a sua quantidade enquanto "puro dispêndio de trabalho" e não seu conteúdo concreto de atividade produtora específica.

Essa "forma" do valor é ao mesmo tempo simples e geral, individual e coletiva, na medida em que cada mercadoria particular exprime o seu valor por meio da sua equivalência quantitativa em relação a todas as outras, pressupondo e exigindo que todos os bens se comportem imediata e potencialmente como sendo trocáveis uns contra os outros. A necessária relação de cada mercadoria com todas as outras ("forma valor relativa") exige então a dotação de uma mercadoria especifica que fixe este papel de "equivalente geral", ao que vem a funcionar, nessa relação, o dinheiro.

Sobre a aparente banalidade das categorias da mercadoria, do valor e do dinheiro, que surgem como meramente formais e, ao mesmo tempo, presentes no mais sutil e imediato do cotidiano moderno, Marx volta a sua atenção identificando a "forma fantástica" da mercadoria, que dotada de um "caráter místico", ou ainda, de "sutilezas metafísicas", aparece àqueles que a produziram sob a imagem de coisas dotadas de vontade própria, dentro das quais o trabalho é subsumido na aparência de uma qualidade própria e natural a elas. Para Marx, essa aparência de objeto que toma a atividade social, define o modo como esta se coloca como algo externo, alheio à vida social, se impondo constantemente por intermédio de atos incessantes de troca, fazendo com que no "modo de produção mercantil" seja o "processo de produção que governa os homens, e ainda não o inverso". (MARX, 1985: 75). Esse poder dirige o tempo social global, que

enquanto trabalho quantificado socialmente necessário é voltado à finalidade da realização do valor no mercado. Essa inversão, ainda que dimensionada como uma manifestação simbólica, experimentada ao nível das representações na vida social, dirige os fundamentos reais do modo de produção, se animando no seio das relações concretas que distinguem a forma de socialização capitalista de todas as demais.

Toda a interpretação que aqui repisamos, pressupõe, assim, a formação propriamente histórica das categorias capitalistas, cuja formação remete a atos particulares e violentamente fundados junto da força da lei e da força de Estado, impelindo à inserção de tudo e de todas nos circuitos de valorização – nos circuitos mercantis – como processo complementar à generalização do trabalho abstrato, por meio da despossessão da população de seus meios de existência e terra, mobilizando-a para a produção, em sentido amplo, de mercadorias.

MARX (1984: 280) anota a passagem de uma coerção pessoalizada (como na relação entre senhor e servo) para uma coerção sistêmica e anônima de vender a si mesmo como "máquina de dispêndio" de energia humana abstrata (força de trabalho) para a economia. Trata-se da passagem do exercício *extra-econômico* da violência de imposição das relações capitalistas de produção a uma *violência econômica*, que se exerce tendo a abstração da economia como sujeito automático reforçado pela realização, em ato contínuo, da economia como processo central à nossa vida social.

A relação social fundamental constituída pelo e para o capital é assim aquela em que os trabalhadores, desprovidos da posse de quaisquer meios diretos de existência, ficam cativos das formas monetárias do salário para acessá-los. A forma do salário - como Marx (1984) examina no capítulo sobre a *fórmula trinitária* - não passa de uma forma ilusória e aparente dos rendimentos da mais-valia, aparecendo ao trabalhador como a parte que lhe aflui de volta de modo a lhe prover maior ou menor fundo de consumo, mas cuja origem se baseia na relação de exploração à qual ele está submetido dentro do processo de produção.

O modo como *na literatura marxista a relação social de produção foi ganhando cada vez mais uma conotação restritiva, que terminou por assumir como essência aquilo que para Marx era aparência (o salário como ocultação da apropriação pelos capitalistas do valor de uso do trabalho que a força de trabalho tem*) está, para Franscisco de Oliveira (1988), estreitamente atrelado à estruturação histórica do padrão de

financiamento público da reprodução social, na sua dupla direção para a reprodução do capital e da reprodução da força de trabalho. Na constituição do capitalismo nos países centrais, as despesas sociais públicas, que coincidem com a parcela indireta do salário, tiveram uma importância crescente em relação ao salário direto, o que se edificou como tendência histórica de longo prazo no sistema capitalista dado que o financiamento público da reprodução da força de trabalho veio a funcionar na expulsão desses custos do "custo interno de produção" das empresas capitalistas. Nesses termos, a socialização dos custos teria sido parte constitutiva do percurso necessário à constituição do trabalho abstrato em alguns países. O campo da mistificação de nossa relação social fundamental, agora deveria ser analisado, justamente, a partir da presença então estruturada do fundo público na totalidade do processo do capital:

> Permanece, no campo marxista, uma interrogação sobre o fetiche da mercadoria. O percurso teórico até aqui sumarizado tem, como necessidade intrínseca de seu desdobramento, a anulação do fetiche da mercadoria, se esta categoria está se desfazendo no sistema capitalista; principalmente se a força de trabalho está se desvestindo das determinações da mercadoria. De fato, a desmercantilização da força de trabalho opera no sentido da anulação do fetiche: cada vez mais, a remuneração da força de trabalho é transparente, no sentido de que seus componentes são não apenas conhecidos, mas determinados politicamente (...). Não há fetiche, neste sentido: sabe-se agora exatamente do que é composta a reprodução social. Ou, em outras palavras, a fração do trabalho não-pago, fonte da mais-valia, se reduz, socialmente. Mas, pareceria ironia dizer que o mundo contemporâneo é completamente desfetichizado, pois a sociedade de massas parece a fetichização elevada à enésima potência. Pode-se, apenas, sugerir que no lugar do fetiche da mercadoria colocou-se um fetiche do Estado, que é finalmente o lugar onde se opera a viabilidade da continuação da exploração da força de trabalho, por um lado, e de sua desmercantilização, por outro, escondendo agora o fato de que o capital é completamente social. (OLIVEIRA, 1988: 19)

Nesses termos, ao mesmo tempo em que representou a socialização do processo do capital e animou os ideais socialistas de uma forma de distribuição politicamente administrável pelo Estado - quando já se constatavam *que o acesso e o manejo do fundo público eram o nec plus ultra das formas sociais do futuro* – a nova relação social aí constituída produzia a possibilidade (*o risco?)* de tornar intacta as formas capitalistas de apropriação dos resultados desse modo social. O autor então considera a estruturação do padrão de financiamento público no interior de uma transformação da relação social de

produção mais abrangente, que teve como sentido a superação das formas pretéritas das condições de distribuição e consumo, do lado da força de trabalho, e das condições de circulação, do lado do capital. O pressuposto do fundo público como financiador do "capital em geral", criou condições para que fosse projetado nos gastos sociais públicos a transformação das condições da distribuição dentro de uma relação social de produção que parecia ter permanecido a mesma, mas que se alterava substantivamente, justamente, pela forma como as finanças do Estado, por meio das novas condições da circulação de capitais, teriam mudado os meios de reprodução das relações de produção.

Do lado do custeio da reprodução da força de trabalho, o Estado indexou os benefícios sociais aos salários, criando uma relação mutuamente parametrizada de produção dos bens e sociais públicos, o que teria levado a *inusitados desdobramentos*.**.** Para o autor, essa relativa homogeneização do mercado e do preço da força de trabalho, criada pelo poder do fundo público, desatou a reprodução do capital das relações salariais diretas reais, criando condições para a alavancagem de um desenvolvimento técnico do capital sem precedentes, o que por sua vez, equivale a um só tempo à expansão e crise da acumulação capitalista, que se torna progressivamente mais dependente dos sistemas financeiros dos quais o fundo público é parte constitutiva. Diante dos próprios níveis de produtividade agigantados, o capital tornava-se incapaz de se financiar com os seus próprios meios – seus *lucros* – exigindo cada vez maiores parcelas da riqueza dita pública.

Aquilo que poderia aparecer como sendo um *Estado Máximo* se convertia na realidade em um *Estado Minimo*, um nexo institucional emaranhado no próprio tecido das novas relações, em que cada segmento da reprodução social exige do fundo público sua parte. Isso significava que *a autonomia do Estado relativiza-se cada vez mais, e está a léguas de distância do suposto Estado Moloch denunciado pela direita* (Ibid.: 25), tendendo a se reduzir apenas naquelas arenas onde a institucionalização da alteridade de classes se opõe à manutenção do fundo público como pressuposto apenas para o capital. À época em que o autor redige sua análise, essa tendência de fundo era flagrada nos governos thatcherista e reaganiano, onde se propalava *o ataque aos gastos sociais públicos que intervinham na nova determinação das relações sociais de produção, enquanto o fundo público aprofundava seu lugar como pressuposto do capital.*

Ao nível mais abrangente da dinâmica histórica capitalista, o direcionamento do Estado para as frações capitalistas era visto na *irredutibilidade da dívida pública*, que *nos grandes países capitalistas,* seguiam sobremaneira *financiando as frentes de ponta da terceira revolução industrial (Ibid.: 25).* Nesse sentido, a *crise do Welfare State* não parecia corresponder ao fim dos aportes de Estado à reprodução social, mas ao desmonte do padrão público de financiamento de bens e serviços sociais.

Quando Kurz (2006) formula as *teses sobre a falta de autonomia do Estado*, também o faz invertendo a interpretação corrente de que o Estado depende do mercado antes mesmo de o mercado depender do Estado. Assim, se a demanda financeira por parte do Estado é crescente, é porque crescente é o movimento que determina a reprodução da economia capitalista que, por sua vez, tem a necessidade prática de um Estado cada vez maior. O autor constata cinco níveis (ou setores) da atividade do Estado moderno, *todos eles resultantes do próprio processo da economia de mercado*: Ao nível jurídico, a demanda da codificação jurídica de todas as ações e relações sociais a fim de coloca-las na forma abstrata do Dinheiro, faz com que a máquina legislativa do Estado – produtora de leis e decretos regulamentares – seja permanente e tão maior quanto maior for a medida de dinheiro e mercadoria produzida. Por sua vez, se o aparelho administrativo cresce, volta a aumentar também sua demanda financeira; Ao nível social e ecológico, são exigidas instituições especiais, custos e regulações para os problemas periódicos estruturalmente gerados de desemprego e modernização destrutiva, encadeando-se a soma progressiva de problemas sociais e problemas ecológicos enquanto conseqüência da modernização e para os quais os órgãos e os sentidos do mercado são totalmente insuficientes, uma vez que a racionalidade empresarial da minimização abstrata dos custos não somente "externaliza" os custos sociais, mas também os custos ecológicos, o que faz aumentar, de novo, a esfera de atuação do Estado e seus custos correspondentes;

O terceiro nível escalonado pelo autor é aquele dos agregados infraestruturais – como rodovias, sistema de tráfego, abastecimento enérgico e de comunicação, formação profissionalizante e educação, instituições cientificas, canalização dos esgotos, tratamento do lixo, sistema de saúde, etc., e estes devem ser igualmente maiores quanto maiores forem os esquemas de industrialização e cientifização da produção. E aí, de novo, se agiganta mais o Estado e as finanças públicas; o quarto setor identificado talvez apareça como sendo o mais paradoxal, remetendo à forma mesma da radicalidade

do socialismo de Estado: a existência de um Estado empresário dono de setores produtivos se efetivou nas sociedades nacionais de modernização tardia – como é o caso do Brasil – onde só o Estado poderia alavancar uma conexão com os países de capitalismo central, por meio da centralizando a acumulação e o processo produtivo de base. São consideradas ainda, no último e quinto nível das funções estruturadas do Estado, a regulação subsidiária e protecionista da concorrência, a qual se realiza por meio de bloqueios e subsídios a certos setores produtivos, o que acirra a *guerra global em torno da localização* na tentativa de cada país central em salvaguardar seus quadros nacionais da produção - mais uma vez, outro *enorme devorador de custos.*

Diante desta leitura, podemos inferir que tanto Franscisco de Oliveira quanto Robert Kurz sinalizam a existência de um nexo financeiro entre Estado e reprodução capitalista processado numa relação crítica. Ambos atinam, segundo seus particulares pontos de vista e registros analíticos, para o fato de que *quanto maior a economia de mercadorias e de dinheiro, tanto maior serão os custos anteriores, os custos secundários e os custos subsequentes do sistema* que o Estado assume.

Se Francisco de Oliveira constatava um processo de relativização da autonomia do Estado a partir do modo como se apresentava nítido este entrosamento fusional entre mercado e política naqueles anos de ajustes neoliberais, para Robert Kurz essa autonomia relativa compreendia a própria condição estrutural da existência da esfera política. Para este, as figurações polares de Estado-mercado, economia-política, capitalismo-socialismo ou mesmo de monetarismo-keynesianismo, como se apresentava na versão das políticas econômicas, se conformavam num único e mesmo campo histórico.

A submissão do Estado ao mercado devém do fato fundamental de que *o Estado não detém nenhum meio primário de regulação, mas depende,* substancialmente, *do dinheiro,* que é, justamente, um meio de mercado. Em Kurz (1994), isso equivale a dizer que *o meio "poder" atribuído ao Estado* – e à assim chamada *política – só possui um grau secundário*, porque todas as suas ações e intervenções devem ser, necessariamente, financiadas. Haja vista o único financiamento "regular" ser os impostos, ou seja, a tributação das rendas que a população ganha e gasta no mercado:

> o Estado não possui nenhuma potência de criação do dinheiro, mas depende estruturalmente de que a sociedade civil ganhe uma quantidade suficiente de dinheiro "no mercado", de modo que se possa financiar também a atividade crescente do Estado. Só no processo cego do mercado, que, além disso, se deixa restringir cada vez menos à área de soberania em questão ou à "economia nacional" do respectivo país (globalização), "surge" o dinheiro através do trabalho abstrato e da sua "realização". Mas isso produz não apenas a dominância estrutural fundamental do mercado, como também uma contradição sistêmica interna igualmente fundamental, pois o Estado entra em contradição consigo mesmo, na medida em que as suas medidas e atividades, por um lado, não têm outra finalidade senão fomentar o sistema de mercado da produção de mercadorias no seu território e mantê-lo em funcionamento. Por outro lado, o Estado precisa "retirar" o dinheiro necessário para o financiamento precisamente dessas atividades do processo do mercado, restringindo, assim, a economia de mercado e agindo, por conseguinte, contra a sua própria finalidade precisamente para cumpri-la. (KURZ, 2006)

Se os custos gerais crescem mais que a renda, começa a se falar em *crise financeira do Estado tributador*, levando o Estado ao recurso do endividamento público e da tomada de empréstimo de instituições financeiras. A utilização estrutural deste recurso, por sua vez, demanda a continua governança sobre os riscos que podem levar à insolvência do Estado, relativa a seu produto social bruto. O problema é que esse crédito, apesar de ser tomado como se fosse rendimento de juros de capitais empregados em atividade produtiva, é gasto com atividades de consumo não produtivas, que levam a créditos podres, como é o caso das atividades na área social.

Dessa perspectiva, a crise latente de financiabilidade das atividades sistêmicas, necessárias à reprodução em sentido amplo da sociedade de mercado, surge porque a parte custeada pelo Estado é tão maior quanto maior os níveis de modernização. O último recurso possível, segundo a análise de Kurz, é o da impressão de dinheiro por meio do decreto do Banco Central, e já aparece na atualidade sendo utilizado sistematicamente, transformando a hiperinflação num estado permanente em um número crescente de países. Essa última medida, ainda que aluda à aparência de um Estado que se apresenta como “devedor infalível”, tem a capacidade de se sustentar até o limite da *desapropriação dos seus cidadãos e de um colapso das finanças nacionais*, evidenciando assim os termos irreversíveis da superação dos custos da economia de

mercado em relação aos seus rendimentos, que se processam gradativamente no nosso estágio contemporâneo de crise.

Os cortes nos gastos sociais, que designam propriamente a crise do Welfare State diagnosticada por Oliveira (1988), podem ser entendidos assim como expressão da desintegração de nossa sociedade moderna simplesmente porque antes de constituírem gastos supérfluos, compõem a base do funcionamento da reprodução capitalista enquanto relação social de produção abrangente e modelo civilizacional dominante. A privatização das empresas estatais, nesses termos, não parece suficiente para eliminar os gastos e apenas garante, através da racionalidade empresarial, maiores índices aparentes de rentabilidade, sem que possam compensar os efeitos calamitosos da desativação de setores e demissões em massa que seus padrões de rentabilidade ocasionariam. O mesmo para a direção dos serviços e infra-estrtuturas sociais que seriam direcionadas apenas para supostas demandas diretas dotadas de poder aquisitivo, que geram níveis de renda sempre aquém dos truncamentos e efeitos calamitosos que produzem.

A menor capacidade de financiamento do crédito estatal seria, assim, reflexo da própria incapacidade do processo de valorização em sustentar-se segundo suas próprias bases. Os mecanismos de compensação histórica outrora colocados em expediente durante o período fordista, se sustentaram pela capacidade de elevar a produtividade fabril de modo a tornar os produtos barateados e generalizar o consumo de massas. Ainda que muito menos trabalho por mercadoria viesse a desvalorizar a produção em termos relativos, assistia-se a uma produção aumentada exigindo constante incorporação produtiva de mais trabalhadores. A prosperidade fordista, já aqui acorrida, teria se demarcado pela expansão produtiva em sentido amplo: do mercado de trabalho, dos mercados de consumo e dos rendimentos globais do capital. A partir da leitura que vimos perseguindo até aqui, compreendemos que a capacidade de compensação de crise pelas vias produtivas da economia já aparece esgotada, não prescindindo, contudo, dos contínuos esforços do Estado.

O Estado segue ainda na sua missão crescente de regulação na economia de mercado, enfrentando a contradição fundamental da reprodução social que se fundamenta pela quantidade cada vez menor de trabalho na composição global do capital. Do lado do capital, o sentido crítico da reprodução social capitalista é administrado no interior das

estruturas fictícias e especulativas de capitalização, dentro das quais se situam os créditos públicos. De outro, a crise social entremeada pelos padrões salariais reprimidos e pelo desemprego estrutural em massa tenta ser administrada por programas emergenciais que devem apaziguar os níveis de miséria e instabilidade social, seja por meio da recuperação da capacidade aquisitiva (de uma certa parte) da população, seja por meio de medidas repressivas.

É assim, sob a perspectiva desse duplo aspecto de nossa crise social e do papel do Estado como "administrador de crises" que aqui tentamos compreender as políticas recentes de subvenção à ampliação do mercado imobiliário por meio da difusão do crédito. Nestes termos, não se trata meramente da redução das políticas públicas de moradia às políticas de mercado mas, da fusão, na dinâmica histórica da reprodução capitalista, dos meios financeiros privados e dos meios públicos da provisão habitacional, dentro dos quais se incluem tanto as políticas abrangentes de expansão do acesso ao crédito imobiliário como os programas habitacionais voltados à demanda habitacional de baixa renda que o mercado não alcança.

O programa habitacional que investigamos até aqui, voltado para a população enquadrada dentro das faixas de baixa renda, foi iniciado em 2002 e se realizou como política pontual e focalizada de inclusão imobiliária, tornando-se ultrapassada em relação às políticas de habitação social mais recentes. Moduladas na articulação do SFI com o SFH no interior da chamada "nova arquitetura financeira", as novas políticas foram sendo programadas ao longo dos anos 2000 de modo a veicular medidas que criaram um ambiente de negócios supostamente mais seguro e mais propício à alavancagem da produção de produtos e ativos imobiliários, alcançando sua forma mais aperfeiçoada no Programa Minha Casa, Minha Vida, no qual o propósito segue sendo fazer o mercado imobiliário incorporar os segmentos menos solventes da sociedade. Nos carece análises mais detidas sobre este programa, apenas nos restando situá-lo dentro de um contexto mais amplo, a saber, o da "descoberta" das classes mais baixas por quase todos os ramos empresariais nas décadas passadas, que acabou por alcançar inclusive as mercadorias mais caras e complexas como a moradia e a terra urbana capitalizada.

Falamos assim de uma política mais ampla de endividamento, que se faz necessária frente aos limites que a desmedida da produtividade capitalista coloca para sua própria reprodução. Esses limites concernem à dinâmica interna do processo produtivo, dado que a exigência do aumento progressivo da produtividade do trabalho – correspondente aos crescentes níveis de desenvolvimento tecnológico, conforme já vimos – engrandece imensamente o volume de mercadorias produzidas numa mesma jornada de trabalho produzindo por um lado a diminuição relativa do valor de cada mercadoria e, por outro, a dispensa cada vez maior do trabalho vivo dos processos produtivos. Esta dinâmica de perda relativa crescente do valor de cada mercadoria - proporcionalmente à produção global de mercadorias - é compensada pelo continuo aumento da sua produção em termos absolutos. Ao mesmo tempo em que há contínua pressão sobre os empresários capitalistas para que sigam ampliando a quantidade de mercadorias postas em circulação, o aumento do desemprego e o rebaixamento salarialmente diminui continuadamente a capacidade geral de consumo, exigindo políticas de crédito.

Podemos, ainda, considerar o modo como a generalização da dívida abrangeu, nas últimas décadas, todos os ramos de mercadorias e serviços. Na literatura recente dedicada a compreender a realidade brasileira nesse contexto, destaca-se o processo de generalização da dívida por meio da chamada *inclusão financeira da população brasileira* (segundo a avaliação do Banco Central do Brasil), correspondente a uma série de medidas institucionais de desburocratização do acesso ao crédito e a outros tipos de produtos financeiros, as quais se articulam diretamente a um maior fluxo de entrada do capital financeiro no país a partir dos anos 1990. Notamos nesse período, por exemplo, que os cartões *Private Label* [54] e de *crédito pessoal* vinculados ou não a grandes grupos financeiros, passam a ser amplamente concedidos às parcelas mais pobres da população, elevando o poder de consumo de muitas familias.

Durante esses anos (2000), vimos uma relativa criação de novos empregos, quadro que vinha sugerindo um momento expansivo do desenvolvimento capitalista, no qual eram absorvidos mais trabalhadores e com isso elevada a riqueza explorada por eles. Alguns setores empresariais, tal como o da construção civil, teriam figurado dentre aqueles que

[54] Cartões de consumo, geralmente varejistas, concedidos por grandes lojas, os quais são válidos somente para o estabelecimento em questão e permitem o parcelamento das compras neles efetuadas.

apareceram na ponta de lança da expansão da economia e da geração de empregos, mas é preciso considerar, contudo, que nas empresas em funcionamento essa quantidade de trabalhadores apenas diminui relativamente e decai diante dos volumes cada vez maiores de capitalização necessários para o desenvolvimento tecnológico, exigindo estruturalmente maior dependência empresarial em relação aos bancos e sistema financeiro em geral – das captações por ações –, impulsionando por sua vez maiores promessas de produtividade, e assim por diante, configurando um estado permanente em que o volume de mercadorias, imobiliárias ou não, à disposição, nunca é acompanhado pelos níveis de rendimentos salariais, exigindo uma contínua política de endividamento da população. [55]

Isso configuraria, para Guy Debord, um momento próprio ao modo contemporâneo de contemplarmos o espetáculo da acumulação capitalista, sendo sujeitados por ela sob o predicativo de consumidores. Na fase preterita da acumulação, a economia política só via *no proletariado o operário, que devia receber o mínimo indispensável para conservar sua força de trabalho; jamais o considerando "em seus lazeres e humanidade"*. Esse ponto de vista de vista se inverte assim que o grau de abundancia atingido na produção das mercadorias *exige uma colaboração a mais por parte do trabalhador*, que então passa a ser tratado em todas as formas de organização e controle da produção *sob o disfarce de consumidor. É o humanismo da mercadoria que se encarrega dos "lazeres e da humanidade" do trabalhador, porque o processo do desenvolvimento capitalista domina essas esferas como ambrangentes domínios de sua reprodução* (DEBORD, 1996: 31. Af 44).

O aumento do poder de compra por meio do endividamento condiciona a um regime de consumo no qual os trabalhadores hipotecam antecipadamente os seus futuros salários do mesmo modo que os capitais hipotecam antecipadamente seus futuros ganhos. Nesta relação, o trabalho é sempre adiado e retirado da imediaticidade da relação com os

---

[55] Nos segmentos da produção imobiliária, vimos como esse movimento cíclico conectou a ampliação dos mercados consumidores pela difusão da dívida e o movimento de centralização de capitais financeiros de modo a exigir cada vez maiores potenciais produtivos das incorporadoras, o que leva a uma estrutural "superprodução do espaço" (MARTINS,2010 :22).

ganhos reais dos trabalhadores, permitindo a frágil experiência de melhoria nas posições sociais e condições de sobrevivência, ao mesmo tempo em que as perspectivas de ganhos reais e ingresso no mundo do trabalho estão mais incertas e precarizadas.

Isso significa, a partir do que viemos compreendendo, que os mecanismos de difusão do crédito se desenvolveram como abrangente política de contenção da pobreza. Como política social abrangente de "*libertação pelo mercado*", numa execução particular e consentida das recomendações dos bancos mundiais ao longo dos anos 1990, foram implementados, em todos os âmbitos de governo, mecanismos de compensação da pobreza baseados na distribuição de créditos barateados, financiamentos *focalizados* para determinados segmentos de trabalhadores e, para as classes mais pobres dentre as mais pobres, programas de auxílios emergenciais de complementação de renda, tal como o Bolsa Família, a nível federal, e Auxílio-aluguel, a nível estadual e municipal.

Sobre a convergência do mercado imobiliário e do Estado na execução das políticas de habitação, questiona-se a incapacidade do Estado em garantir subsídios que possam favorecer os níveis de rendimento exigidos pelo mercado e ao mesmo tempo integrar as faixas da população menos ou nada solventes. Os limites da financiabilidade do Estado levam à transferência das dívidas àqueles tornados sua demanda, dos quais se exige *disposição de pagamento* e engajamento para acessar a moradia incluindo-se no mercado regular.

Ao longo dos anos, ficou claro que as políticas de atendimentos às camadas mais pobres se restringiram a soluções e programas pontuais e de caráter assistencialista, com ajustes contínuos sobre os segmentos de renda atendidos. Vale lembrar, que o Auxílio Aluguel (aporte familiar de R$ 300,00 pelo período de 3 meses a 1 ano) se tornou a modalidade predominante de atendimento habitacional ofertada pelas Companhias estaduais de habitação e pela Prefeitura Municipal de São Paulo durante a última década. Segundo a gestora entrevistada, a quase totalidade do orçamento da CDHU atual é dirigido para o custeio de Auxílio-aluguel, sendo a única modalidade que alcança as faixas de população de 0 (zero) salário que, após as operações de remoção de favelas, ocupações

e cortiços na região metropolitana de São Paulo, não se encontram em condições de pleitear unidades habitacionais através de outros programas habitacionais[56].

A fragilidade da abrangência desta reprodução fictícia pode ser entrevista nos casos limite de realização no mundo do trabalho, onde fica clara a indissociação entre a insolvência do sujeito morador-consumidor e a sua condição negativa de trabalhador. O fato de que se trata de uma população encortiçada – a quem a moradia representa um custo urgente de reprodução – parece apenas recrudescer a realidade de que a resolução de sua necessidade de moradia está imediatamente atrelada à regularidade e fração dos rendimentos mensais, então sempre assombradas pela incerteza [57].

---

[56] A partir de 2011, o Governo do Estado de São Paulo dividiu as quotas dos ICMS antes dirigidas aos fundos da CDHU com a Agência Casa Paulista, órgão que passa a ser responsável pela nova política de habitação social no Estado. A partir desta nova política, preende-se fazer uma mudança gradual da produção para fomento de moradia. A agência, novo braço operacional da Secretaria da Habitação, será responsável pela operação articulada dos fundos habitacionais paulistas instalados recentemente: o Fundo Paulista de Habitação Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH).O governo não precisa ser construtor e faz *o fomento para as famílias de baixa renda através do Fundo de Habitação de Interesse Social, onde o recurso irá para o subsídio das unidades habitacionais – para quem ganha um salário, dois, três, quatro, cinco – e do Fundo Garantidor, e trazer o setor privado para participar.* Ainda segundo o anúncio oficial da política, *a Casa Paulista mobilizará a iniciativa privada, além de agentes públicos, associações, cooperativas habitacionais e sindicatos, visando aumentar a oferta de habitação social nos municípios paulistas com maior demanda. Além desses objetivos, a agência também vai regular a aplicação dos subsídios públicos, garantir o risco para novos investimentos em habitação social e incentivar a construção de moradias sustentáveis e acessíveis. O resultado será o crédito habitacional facilitado e adequado à capacidade de pagamento das famílias de menor renda e a promoção de moradias de qualidade*. Disponível em: http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/governo-cria-a-agencia-casa-paulista/

[57] Várias motivações particulares levaram nossas interlocutoras a se instalarem em pensões e cômodos de aluguel desde a inauguração de suas trajetórias proletarizadas na metrópole: sem possuir minima rede de contato na cidade e tampouco possuir arranjo familiar formado, ajambrar a compra de um loteamento na periféria e engajar-se em expedientes para a construção de sua propria casa lhes aparece fora de cogitação. Estão presentes nos relatos não só a vantagem da proximidade do local de trabalho, decisiva para os custos de tempo e dinheiro com o deslocamento diário, mas também outros elementos da dinâmica dos bairros centrais motivando a permanência, pesando aí, por vezes, a negação de se fazer pertencer aos territórios estigmatizados das periferias e favelas. Como vimos, isso surge principalmente para aqueles que estão instalados em certos esquemas de sobrevivência particularmente dependentes do tipo de centralidade que só *o centro* abriga, e ainda para aqueles que, chegados há muito tempo na cidade, se arranjaram nas pensões do centro muito mais do que nos loteamentos da periferia, aí então estabelecendo suas referências e possibilidades de vivência cotidiana. Também outros motivos poderiam ser aqui analisados, considerando a miríade de determinações e acasos que pesam sobre suas situações de moradia. Nos interessa aqui, no momento de análise que esta pesquisa condensa, o modo como a necessidade da moradia, dentro das condições gerais de reprodução social, revelam a negatividade da reprodução social fundada na dupla constituição moderna representada, por um lado, pela imposição do trabalho, e por outro, pelas formas monetárias de acesso à terra e aos meios de existência.

As trajetórias individuais de nossas interlocutoras, sob determinado nível de análise, se diferenciam ou se aproximam a partir da relação que cada uma estabeleceu com as novas possibilidades de trabalho, renda e aquisição de mercadorias criadas dentro deste contexto mais amplo de implementação de políticas sociais integrativas nas formas imperativas de socialização de mercado. As mediações do crédito para a provisão do consumo dos itens de reprodução, ainda que prolonguem a relação entre trabalho e dinheiro, apenas completam o fato dos trabalhadores já serem cativos de formas monetárias do salário para garantirem sua reprodução.

Os casos de *conquista* do imóvel próprio, instituído como modelo do Programa, colocam a necessidade de manutenção e garantia de determinadas estratégias e possibilidades de trabalho para sustentar *o benefício adquirido.* No curso de uma mesma trajetória de vida aqui relatada, ou ainda, nas distinções que separam uma da outra, é possível flagrar o modo como as mediações concretas que definem os limites entre a possibilidade e a impossibilidade das nossas personagens se sustentarem na posição de "beneficiárias" do Programa refletem a abrangência dos limites de inserção no mundo do trabalho, refletindo assim os fundamentos radicais da forma de socialização capitalista.

3.4. Na casa do futuro morador: o futuro trabalhado que não está

Conforme já vimos, o movimento global do capital[58] progride desenvolvendo processos novos que superam os anteriores sempre de modo a atingir *um ponto em que o desenvolvimento da produtividade do trabalho social se torna a mais poderosa alavanca da acumulação* (MARX, 1984: 194). O progressivo aumento do grau de produtividade do trabalho é desencadeado pelo mecanismo cego da concorrência, dentro dos quais os capitalistas são levados a baratear suas ofertas tendo de reduzir ao mínimo o tempo de trabalho necessário para a produção de cada mercadoria e sempre aumentar o volume de sua produção. Isso equivale a dizer que à forma expansiva do desenvolvimento capitalista, através da qual suas proprias dimensões e o número de seus subordinados aumentam, inclui o *ponto* em que o incremento acelerado e exponencial da composição técnica dos capitais investidos produz o aumento progressivo da expulsão do trabalho vivo dos processos produtivos. Trata-se de movimento de produção de *população trabalhadora adicional relativamente supérflua ou subsidiária, ao menos no concernente às necessidades de aproveitamento por parte do capital.* (Ibid.199) e tão mais acelerado quanto maior crescimento do capital global.

O processo de generalização do trabalho assalariado no país, já posto em marcha a partir da década de 1930 e reforçado ao longo das décadas de 1960 e 1970, pôde ser lido no entretexto do conjunto de depoimentos de nossas personagens mais velhas, que entrelaçam singulares lembranças do passado de fábrica e de atividades de aparato à industrialização com histórias percorridas desde cedo entre trabalhos informais e subcontratados. A relativa incorporação produtiva da força de trabalho como produto da industrialização pesada e complexa, era acompanhada pela produção crescente de uma enorme massa de trabalhadores não incorporados nos esquemas formais de trabalho e que se empregavam em ocupações urbanas, não deixando, ao mesmo tempo, de servir, enquanto *exército industrial de reserva, na* regulação dos padrões salariais do *exército ativo.*

---

[58] Consideremos ainda, que o duplo sentido da composição do capital, como *capital variável* (valor da força de trabalho) e capital constante (valor dos meios de produção), deva ser considerado no interior daquilo que Marx reconhece ser o seu *processo social em análise,* ou seja, a *composição do capital social* considerada na media global das composições médias de todos os ramos da produção, e não em cada ramo tomado individualmente, que possuem entre si composição mais ou menos diferenciada (Marx, 1988: 187).

Os interprétes da modernização brasileira adeptos à teoria da dependência procuraram explicar esse suposto descompasso entre o crescimento da população urbana e as capacidades de sua absorção nas unidades produtivas atribuindo-o à qualidade incompleta, e por isso dependente, de nossa modernização periférica. Essa seria a especificidade da modernização brasileira, que desde os anos 1930, vinha sendo encetada de modo a redefinir as formas de integração do país no processo de acumulação global da economia por meio da transição do capitalismo de base unicamente agrário-exportadora para as suas bases urbano-industriais.

Do nosso ponto de vista, não haveria a possibilidade do desenvolvimento capitalista brasileiro simplesmente repetir as "etapas" da industrialização dos países centrais linearmente, de modo a incorporar proporcionalmente a população proletarizada, pois a dinâmica histórica do capitalismo articula mundialmente o processo produtivo, tornando a consideração hipotética de um desenvolvimento tecnologico nacionalmente autônomo uma mera abstração. A absorção impossível da população nas ocupações produtivas marca a modernização na periferia do capitalismo porque a *superpopulação relativa*, produzida em território nacional, está desde logo sob a determinação de uma composição técnica do capital que progride em escala global.

Em contraposição àquela leitura dualista implicada na teoria da dependencia, as teses de Francisco de Oliveira e Lúcio Kowarick, aqui já problematizadas, buscaram identificar a função que o contingente excedente de trabalhadores urbanos veio a cumprir nos expedientes racionalizantes das taxas de exploração, que desde os anos 1950 e em maior grau nos anos 1960, sustentaram exorbitantes taxas de acumulação. A par e passo desta leitura, circulam ainda uma série de estudos e interpretações que acabam por converter as expressões negativas da urbanização capitalista em elementos de uma equação coerente à dinâmica acumulativa.

Ainda para Oliveira (2003), a "industrialização tardia" que marcou a "expansão do sistema capitalista no Brasil" (Ibid.) se desenrolou por meio de um processo que internalizou em territorio nacional o nível médio de produtividade mundial, *queimando* assim as etapas do desenvolvimento teconológico no processo produtivo nacional. Encetada desde sua largada inicial incorporando trabalho morto e logo, economizando trabalho, teria aberto uma distância irrecuperável entre os salários (rendimentos do

trabalho) e os juros (rendimentos do capital), impulsionando uma concentração de renda crescente, por um lado, e impedindo a incorporação produtiva de grande massa da população tornada trabalhadora, por outro.

Damiani (2000), por sua vez, compreende o processo em outros termos: a não incorporação produtiva da força de trabalho é o sentido imanente e contraditório da industrialização-urbanização, que como binomio da modernização, se realiza na sua forma propriamente crítica de ser. Trata-se antes de espectros de um limite já anunciado por Marx e que, como aventa Damiani (2000: 30), *todo o aparato teórico-conceitual que sempre explicou a miséria e o desemprego, ou o subemprego, como faces do capitalismo dependente, acabou por obscurecer*.

DAMIANI (1999, 2004) chama a atenção para o caráter iminentemente crítico da urbanização capitalista, atinando sobretudo para o conteúdo de seu processo nos países da periferia do capitalismo, onde a urbanização se desenvolve enquanto "impossibilidade do urbano para todos" (Ibdem), sendo produzido por uma economia que *se realiza negando o que ela mesma impulsionaria*, ou ainda, que se realiza como negação porque potencialmente existe, no momento em que *se torna real, mas, se realiza invertido, como miséria, crise, destruição, desumanidade.*

Se a compreensão de que experimentamos um período de crise da reprodução capitalista aponta, por um lado, para a ficcionalização da capacidade de acumulação capitalista, por outro aponta para a realidade da conversão de toda força de trabalho humano em, estrutural e globalmente, supérflua do ponto de vista do capital. Como sabemos, nas sociedades nacionais da periferia do capitalismo, a incapacidade do desenvolvimento industrial de manter níveis de crescimentos minimamente rentáveis segundo os padrões de produtividade mundiais colocados pela terceira revolução microeletrônica desencadeou a desativação de núcleos industriais inteiros, produzindo em escala massiva e acelerada altos níveis de desemprego, que por sua vez vieram a engrossar os mercados informais do trabalho e do terciário, considerados nos *limites da inserção* (Damiani, 2000: 28) da força de trabalho no mercado de trabalho.

Este movimento categorial de fundo subjaz às estratégias individuais de trabalho e reprodução de nossas interlocutoras, colocadas a ingressar num mundo restrito de possibilidades de emprego, notadamente delimitadas pelo contrato terceirizado ou

ocupações eventuais, informais e subcontratadas, circunscritas no terciário urbano. Essa dura necessidade de uma disposição a qualquer tipo e condição de trabalho para garantir uma mínima capacidade de consumo e acesso à moradia, se mostra, por sua vez, delimitada pelo aumento da concorrência e adversidades particulares aos domínios específicos de cada atividade.

Vimos como o *princípio de auto-focalização* usado no processo de seleção-eliminação das famílias às modalidades do programa, tratava de dispensar critérios rígidos de comprovação de renda, exigindo, antes, a responsabilização das próprias famílias sobre a avaliação de suas capacidades de pagamento e adesão aos produtos financeiros-imobiliários do programa. O momento em que as familias moradoras são solicitadas a participar das *reuniões com a prefeitura, com a CDHU*, aparece nos depoimentos normalmente associado àquele em que *muitos ficavam pelo caminho*, *ficavam para trás*: descrevem um grupo de funcionários que se ocupava de uma sequência de reuniões de cunho pedagógico vinda *a explicar tudo sobre economia*, apresentando as novas obrigações financeiras a cumprir após a adesão às modalidades do programa e também o conjunto de regras que as novas formas de habitação (como condomínios particulares ou conjuntos habitacionais) exigiam. Ou seja, as moradoras e moradores eram solicitadas a reagir rapidamente a alguma alternativa e, por consequência, postos a se instalar em alguma representação do futuro que lhes eram apresentadas junto das soluções. O tempo da decisão, regulado pelo prazo do despejo e do cronograma de intervenção do programa, apareceu sendo experimentado de distintas maneiras, mas invariavelmente com o caráter de urgência [59].

A visão de um futuro distante - que aparece nas condicionantes não só no prazo da dívida, mas na abrangência de um determinado modo de vida requerido para a aquisição de um "imóvel próprio", aparece para algumas de nossas personagens sob o imaginário de ingresso numa vida cotidiana assegurada, mais disciplinada e estabilizada. Por vezes, a compra do imóvel ritualiza a fundação de uma vida familiar

[59] Para muitas moradoras, o despejo surge sem surpresa, como ordem que ambiguamente se apresenta contra o proprietário do imóvel, mas agindo contra elas próprias, exigindo uma lida pragmática, que conduzem com a prática e o procedimento de quem há muito foi iniciado num regime de itinerância residencial. Em curto prazo, a ordem era respondida com a imediata busca de outro *canto* pra morar.

consolidada, assentando as bases e motivações para a busca de um emprego estável e a conservação de sua reprodução cotidiana familiar.

Aqueles a quem as ofertas do Programa ainda lhes aparece, num primeiro momento, como sendo oportunas e pertinentes, vimos administrar suas condições de sobrevivência com alguma garantia de remuneração regular, dada pela aposentadoria ou pelo vínculo então garantido com o emprego, e ainda por uma variada gama de estratégias, que incluem trabalhos eventuais – apresentadas na forma de *diárias*, *bicos, virações*- e ainda outros esquemas de endividamento, lhes permitindo a compra de novos mobiliários, eletroeletrônicos, automóveis, e por vezes, também o adiantamento das prestações com a CDHU.

Com excessão daquelas que recebem aposentadorias ou pensões do Estado, a capacidade de manutenção do "imóvel próprio" e de certo padrão de vida é avaliada por aqueles que se tornaram *beneficiários* do Programa sempre segundo um parâmetro temporal mais imediato de perspectivas, dado o medo e a espreita do desemprego ou da maior dificuldade de obtenção de renda. A referência de outros contratempos e oscilações vividos ao longo de suas trajetórias urbanas parece animar breves considerações sobre a incerteza acerca de seus futuros desempenhos no mundo do trabalho. As expectativas são por vezes entregues a Deus e ao projeto de adiantar-se no pagamento das prestações com a CDHU, seja para garantir a permissão de venda ou aluguel do imóvel, seja para evitar o risco de perda do "benefício adquirido". A titularidade da casa própria ou o aluguel num cômodo de pensão aparecem como sendo apenas alguns dentre outros esquemas de sobrevivência que resolvem a necessidade de moradia daqueles que flutuam entre a ocupação e a desocupação em alguma atividade remunerada, bem como os albergues e a sobrevivência nas ruas parecem representar o desfecho limite dessa flutuação.

A exigência do comprometimento com o prazo da dívida e, logo, certa expectativa em relação a suas possibilidades futuras de realização no mundo do trabalho se confrontam com os limites cada vez mais estreitos da inserção no mercado de trabalho e a contínua elevação dos preços imobiliários, inclusive no chamado *mercado de cortiços.* As estratégias de sobrevivência na cidade parecem mais restritas àqueles a quem a moradia representa um custo urgente de reprodução, recrudescendo assim a realidade de que a

resolução de sua necessidade de moradia está imediatamente atrelada às formas monetárias dos rendimentos do trabalho.

Considerações Finais

Inicialmente pressupondo a polarização da relação entre trabalho e capital no próprio campo dos gastos públicos, tal como examinada por Francisco de Oliveira em os *Direitos do antivalor,* fui me deparando com a disformação desta figuração clássica de oposição. Lidamos agora com uma trama complexa de relações de dívida que conectam diretamente o sistema financeiro, o Estado e todos os estratos da sociedade. As possibilidades políticas de distribuição de renda e de terra, tal como reivindicadas pelos movimentos populares na luta pela Reforma Urbana no início do período da redemocratização brasileira, não se realizam agora senão sujeitas e pressionadas à imperatividade da economia mundial nesta sua fase financeirizada. Como o próprio autor sugeriu, a crise do padrão de financiamento público coincide com a crise da alteridade de classes tal como estruturada nas arenas institucionais do Estado democrático.

A estratégia de provisão de acesso à moradia no Centro veiculada pelo PAC, baseada na inclusão no mercado imobiliário regularizado, internaliza os mecanismos de concorrência operantes na economia urbana, encaixilhando a demanda atendida nas áreas degradadas do centro e periféricas da cidade, eliminando de seus quadros de atendimento a população mais pobre e ao mesmo tempo catalizando o aumento progressivo dos preços imobiliários na cidade.

Partimos da premissa de que o princípio da *libertação pelo mercado* levado a cabo pelo Programa de Atuação em Cortiços não é exclusivo ao modelo de intervenção que lhe é próprio, sendo antes principio imperativo de socialização de nossa sociedade, no interior da qual o *problema da moradia*, e, mais especificamente, *o problema dos cortiços* se manifesta. No âmbito da política habitacional, esse princípio parece ter sido aperfeiçoado ao longo das décadas passadas, se alinhavando às necessidades do capital fictício de modo a tomar a forma prevalecente nos últimos anos, a saber, baseada na difusão do crédito imobiliário individual e na centralização da construção nas incorporadoras de capital aberto.

Esta nova política habitacional-imobiliária influencia diretamente as possibilidades de acesso à moradia nos bairros centrais, então pressionada maior concorrência por terra nas áreas centrais e a consequente elevação dos preços imobiliários. Deste modo, nos

pareceu insuficiente, para compreender as formas de inserção urbana daqueles tornados demanda do Programa, um estudo analítico que não considerasse o contexto mais amplo da capitalização da terra urbana tal como se realiza à escala metropolitana (MARTINS, 2010) desde o início dos anos 2000.

A *gentrificação* parece vir se realizado por vias estratégicas distintas daquelas outrora anunciadas pelos planos de *revitalização urbana* do Centro de São Paulo. É possível dizer que lidamos com um processo movido pelo mesmo *senso de direção* que as instituições financeiras internacionais recomendavam - concentrando investimentos por meio da associação dos governos locais com esquemas de aposta (*players)* e captação no mercado aberto - mas integrando enquanto *demanda solvente* um espectro mais abrangente de segmentos sociais, deslocando assim a antiga forma de diferenciação de classes que antes polarizava as disputas pelo Centro da cidade. As políticas de habitação no Centro de São Paulo conformaram as oposições de classe dentro de um único campo, onde as linhas de exclusão são delimitadas segundo a *disposição de pagamento* de cada um.

De modo geral, o percurso perseguido nesta dissertação, nos levou a concluir que a estratégia do acesso à moradia mediante o financiamento imobiliário e exigindo o auto-engajamento dos indivíduos tornados *público-alvo* não se realiza senão reiterando os limites excludentes próprios ao nosso estado de crise da socialização pelo trabalho. Em escala mais abrangente, tentamos aventar a hipótese de que as políticas sociais de integração dos segmentos mais baixos da sociedade no consumo da mercadoria-habitação não apenas reiteram as segmentações sociais estruturantes de nossa sociedade, mas produzem novas formas de hierarquização social, que se refletem no espaço urbano.

Nos arredores das centralidades produzidas, se expandem novas favelas e loteamentos irregulares, ocupações, cortiços e a população em situação de rua. Nas últimas décadas, crescem as ocupações em antigas instalações industriais, em áreas que ladeiam linhas férreas desativadas, em lotes, casarões e edifícios e a formação de mercados imobiliários irregulares, que passam a funcionar tanto enquanto meio de agenciamento da crescente concorrência pelas parcelas subdividas desses imóveis e lotes, como enquanto fonte de renda para os primeiros posseiros ou para trabalhadores que atuam

como intermediarios externos de locação e venda. Se vemos as diferenciações de composição do espaço sendo acompanhadas pelas diferenciações sociais, consideramos a necessidade de novas interrogações, a enfrentar, sobre os conteúdos sociais atuais implicados na produção dessas novas linhas de diferenciação social e o modo como o Estado as tem gerido.

Esses espaços de encaixilhamento da pobreza no Centro, normalmente designados pela vinculação territorial estigmatizante de *cracolândia*, muito longe de estarem alheios aos dispositivos de gestão estatista, vem sendo continuadamente objeto de intervenções de programas sociais estatistas, do terceiro setor e da violência policial.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro. O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades latino-americanas. Dissertação, FAU-USP, 2004.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. Relatório de Término do Projeto: Programa de Ação nos Cortiços do Estado de São Paulo (PAC) Primeira Fase. Subsetor de Desenvolvimento Urbano e Habitação. São Paulo: BID, 2011. Disponível em: http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=37191602. São Paulo: BID, 2011.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: FAPESP (Estação Liberdade), 2011.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. Relatório de Término de Projeto. Programa de Ação nos Cortiços do Estado de São Paulo (PAC). Primeira Fase. Desenvolvimento urbano e Habitação. Junho 2011.

CAMMACK, Paul. What the World Bank means by poverty reduction and why it matters. New Political Economy, v. 9, n. 2, p. 189-211, 2004. https://doi.org/10.1080/1356346042000218069

CDHU (Governo do Estado de São Paulo). Contrato de gaveta. In: http://www.cdhu.sp.gov.br/interessado-em-imovel/contrato-gaveta.asp

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS. Cortiços: soluções viáveis para habitação no centro da cidade e legislação de proteção à moradia/ Ana Maria Caricari, Luiz Tozuki Kohara (orgs). São Paulo: Mídia Alternativa, 2006.

DAMIANI, Amélia L.. A crise da cidade: os termos da urbanização. In: Damiani, A.; Carlos, A.F.; Seabra, O. C. L. (organização). **O espaço no fim de século: a nova raridade**. 1 Ed.. São Paulo: Contexto, 1999. p. 118 – 131.

DAMIANI, Amélia L.. As contradições do espaço: da lógica (formal) à lógica dialética, a propósito do espaço. In: In: DAMIANI, A.; CARLOS, A.F.; SEABRA, O.C.L.(org.). **O espaço no fim de século: a nova raridade**. 1. Ed. São Paulo: Contexto, 1999. p. 48 – 61.

DAMIANI, Amélia L.. Urbanização crítica: periferias urbanas. São Paulo: CIEE, 2010. In: Camargo, Ana Maria de Almeida (coord.). **São Paulo: Metrópole em mosaico**. São Paulo, CIEE: 2010. p. 35 – 50.

DAMIANI, Amélia L. Urbanização Crítica e Situação Geográfica a partir da Metrópole de São Paulo. In.: CARLOS, A.F.A. & OLIVEIRA, A.U. Orgs. Geografias de São Paulo: Representação e crise da Metrópole. São Paulo: Contexto. 2004. P.19-58.

DAMIANI, Amélia L A aventura da sobrevivência do espaço periférico num mundo que o ignora e/ou o sevicia. La Paz, Bolívia: IIGEO, 2017

DEBORD, G. A sociedade do espetáculo. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

DEBORD, G. Potlatch. Éditions Gallimard: Paris, 1996.

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E TRABALHO, SECRETARIA DE BEM ESTAR SOCIAL. *Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no Município de São Paulo*, 1973.

FERNANDES, Florestan. A revolução burguesa no Brasil: ensaio de interpretação sociológica. São Paulo: Globo, 2008.

FERNANDES, Florestan. Na constituinte: leituras para a reforma política. São Paulo: Fundação Perseu Abramo: Expressão Popular, 2014.

FERNANDES, Florestan. A Constituição como projeto político.

GUERREIRO, Isadora A. O MTST e o PMCMV: O “poder popular” próprio ao lulismo. . Dialektiké, v. 1, p. 52-78, 2016.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. *Habitação a contrapelo: As estratégias de produção do urbano dos movimentos populares durante o Estado Democrático Popular*. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018.

HABERMAS, Junger. Direito e Democracia.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: A transformação da administração urbana no capitalismo tardio, Espaço & Debates, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996.

HARVEY, David. O Novo Imperialismo. Edições Loyola. São Paulo: 2005

HARVEY, David. O Enigma do Capital.

INSTITUTO VIA PÚBLICA. Monitoramento e Avaliação (M&A) do Programa de Atuação em Cortiços (PAC). Contrato no. 1.03.03.00/3.00.00.00/031/05. OIS n.7 Parcial 2. Apoio para a elaboração do PCR - Informe de Terminación de Proyecto - cláusula contratual do Contrato de Empréstimo BID, conforme plano de trabalho referido da OIS n.7 - Parcial 1.São Paulo: Janeiro de 2011.

INSTITUTO PÓLIS. Controle social de políticas públicas: o financiamento do BID para a reabilitação do Centro de São Paulo. Relatório III. 30 nov. 2007.

KOHARA, L. Cortiços: o mercado habitacional de exploração da pobreza. Disponível em: http://www.gaspargarcia.org.br/noticia/gaspar-garcia-na-m%C3%ADdia-corti%C3%A7os-o-mercado-habitacional-de-explora%C3%A7%C3%A3o-da-pobreza

KOHARA, L.; MARGARETH, M.; FERRO, M. C. T (org). Moradia é central: lutas, desafios e estratégias. São Paulo: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, 2012.

Diário de São Paulo. Prefeitura inicia projeto para revitalizar área de Nova Luz, 27/out/2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Relatório Programa de Cortiços-Reabilitação de Moradia Coletiva. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/Programa_de_Corticos_Reabilitacao_de_Moradia_Coletiva_1260969875.pdf

FÓRUM CENTRO VIVO. Violações dos direitos humanos no centro de São Paulo: Propostas E Reivindicações Para Políticas Públicas (Dossiê De Denúncia). Disponível Em.: Http://Www.Polis.Org.Br/Uploads/977/977.Pdf

LENINE, V. I. O Imperialismo, fase superior do capitalismo. Pp.581-671. In: LENINE, V.I. Obras Escolhidasem trêstomos, n.1. Ed. Alfa-Ômega: São Paulo, 1979

KOHARA, Luiz Tozuki. Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: 2009.

KOWARICK, Lúcio. A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

KOWARICK, Lúcio. Cortiços: A humilhação e a subalternidade. Tempo Social: Revista de Sociologia da USP. São Paulo: v.25, n.2, p. 49-77, nov. 2013.

KOWARICK, Lúcio. Cortiços: reflexões sobre humilhação, subalternidade e movimentos sociais. São Paulo: Editora 34, 2016.

KOWARICK, Lúcio. Escritos urbanos. São Paulo: Editora 34, 2009.

KOWARICK, Lúcio. O centro e seus cortiços: dinâmicas socioeconômicas, pobreza e política. São Paulo: Editora 34, 2011.

KURZ, Robert. A falta de autonomia do Estado e os limites da política: quatro teses sobre a crise da regulação política. Versão portuguesa em: , 1997.

KURZ, Robert. O fim da política: Teses sobre a crise do sistema de regulação da forma mercadoria. Versão portuguesa em , 2002.

KURZ, Robert. Poder mundial e dinheiro mundial: crônicas do capitalismo em declínio. Rio de Janeiro, Consequência Editora. 2015

LEFÈBVRE, H. Espaço e Política. Trad. MM de Andrade e S Martins. Belo Horizonte, UFMG, 2008.

LEFÈBVRE, Henri. O direito à cidade. Henri Lefebvre. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFÈBVRE, Henri. La production de l'espace. Paris: Anthropos, 2000.

LEFÈBVRE, Henri. Lógica formal, lógica dialética. Trad. Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975

LEFÈBVRE, H. A Revolução Urbana. Trad. Sérgio Martins; revisão técnica Margarida Maria de Andrade. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFÈBVRE, H. ÉLÉMENTS DE RYTHMANALYSE. Introduction à la connaissance des rythmes. Éditions Syllepse Paris: 1992.

LINCOLN INSTITUTE. Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. Relatório Final. Helena Menna Barreto Silva (coord.). São Paulo: fevereiro de 2009.

LINCOLN INSTITUTE. Oportunidades

MARTINS, Flávia Elaine da Silva. A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo. Sâo Paulo, 2010.

MARTINS, José de Souza. Caminhada no chão da noite emancipação politica e libertação nos movimentos sociais e no campo. São Paulo: Hucitec, **1989.**

MARTINS, José de Souza. Linchamentos: a vida por um fio. Travessia, Revista do Migrante, São Paulo, v.2, n.4, p.21 – 27, maio/agosto, 1989.

MARX, KARL. O Capital: Critica da economia política. Livro Primeiro. (Tomo 1). São Paulo: Abril Cultural, 1983. 12

MARX, KARL. O Capital: Critica da economia política. Livro Primeiro (Tomo 2). São Paulo: Abril Cultural, 1983. 12

MARX, KARL. O Capital: Critica da economia política. Livro Terceiro (Tomo 1). São Paulo: Abril Cultural, 1983. 12

MARX. KARL. Grundrisse: Manuscritos econômicos de 1857-1858: Esboços da crítica da economia política. São Paulo: Boitempo, 2011.

NÚCLEO DE ECONOMIA SOLIDÁRIA. Sistema Financeiro: decifrar, refletir, desconstruir. Nesol-USP, São Paulo: 2015.

OLIVEIRA, Francisco de. Critica à razão dualista; O ornitorrinco. Boitempo Editorial: São Paulo, 2003.

OLIVEIRA, Francisco de. Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita. Petrópolis: Editora Vozes, 1998.

OLIVEIRA, Francisco de. A economia política da social-democracia. Revista USP. 1376 – 147.

PAULANI, L. " Capitalismo Financeiro, Estado de Emergência Econômico e Hegemonia às Avessas no Brasil". In: OLIVEIRA, BRAGA & RIZEK (orgs.). Hegemonia às Avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira. São Paulo: Boitempo, 2010. Pp. 109 – 135.

PINHO, Rinaldo G. Crise do trabalho e a abordagem centro-periferia na metropolização de São Paulo. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo: São Paulo, 2010.

REVISTA URBÂNIA 3. EDITORA PRESSA, 2008. Disponível em: https://naocaber.org/wp-content/uploads/ 2016/07/urbania3-leitura-baixa.pdf

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas. São Paulo, Annablume, 2014.

SÃO PAULO (Município). Departamento De Habitação E Trabalho. Secretaria de Bem Estar Social. Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no município de São Paulo. São Paulo: 1973.

SIMÔES JUNIOR, José Geraldo. *Cortiços em São Paulo: o problema e suas alternativas. São Paulo, PÓLIS, 1991. 50p. (PÓLIS Publicações,2)*

SILVA, A. "Reforma urbana e o direito à cidade". Revista Pólis, nº. 01, 1991. Uzzo Karina, Saule Júnior, Nelson, Santana Lilia, Nowersztern Marcelo, Retratos sobre a atuação da sociedade civil pelo direito à cidade: Diálogo entre Brasil e França, AITEC, Instituto Pólis, Coordination SUD, São Paulo, 2006.

VERRI, NARCISA BEATRIZ WHITAKER. OS SEM-TETO DO CENTRO DE SÃO PAULO: UM BALANÇO DOS ANOS 2001-2004. Doutorado (Tese). Departamento de Sociologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Campinas: 2008

SHIMBO, LÚCIA ZANIN. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Teses USP. São Paulo, 2010.

SACHS, Céline. São Paulo : Políticas Públicas e Habitação Popular. Edusp, São Paulo, 1999.