



A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA DE SÃO PAULO: DA AUTOCONSTRUÇÃO À PRODUÇÃO DE MERCADO — TRANSFORMAÇÕES E SIGNIFICADOS¹

Isadora F. Borges de Oliveira
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP)
isadoraborges@usp.br

RESUMO:

Lefebvre ([1972] 1999) escreveu sobre a formação de uma sociedade urbana na qual o capitalismo, que parecia esgotar-se, encontra no espaço uma possibilidade de superação do sistema de produção industrial. No contexto dos países periféricos, o avanço da produção capitalista se dá de forma articulada a diferentes formas de produção do espaço (JARAMILLO, 1982). Deste modo, o objetivo é repensar a periferia da metrópole de São Paulo no século XXI à luz das transformações socioterritoriais impulsionadas pela transição das formas de produção do espaço (da autoconstrução à produção de mercado), identificando transformações e significados. A hipótese é que as mudanças nas formas de produção do espaço da periferia revelam articulações entre estas formas, evidenciando nova racionalidade na produção da metrópole sustentada pela diferenciação espacial.

Palavras-chave: periferia, formas de produção do espaço, urbanização da metrópole de São Paulo

GT – 1: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

¹ Este trabalho é parte da Pesquisa de Mestrado intitulada *O avanço do imobiliário sob a periferia no século XXI: Transformações na Produção do Espaço em Itaquera* desenvolvida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) sob orientação da Prof. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino e é financiado com Bolsa de Mestrado pela FAPESP processo nº 2018/02986-4.



INTRODUÇÃO

Já em 1972 Henry Lefebvre escreveu sobre a formação de uma sociedade urbana² na qual, segundo o autor, o capitalismo, que parecia esgotar-se, encontra no espaço (seja na especulação imobiliária, grandes obras, compra e venda do espaço) uma possibilidade de superação do sistema de produção industrial (LEFEBVRE, [1972] 1999). O espaço, entra no mercado como alternativa de investimento do capital através do avanço das relações capitalistas em sua produção. Neste sentido, o espaço se apresenta não apenas como resultado ou consequência, mas como força produtiva da produção imobiliária (admitindo relações sociais de produção) como condição, meio e produto da reprodução do modo de produção (CARLOS, 2008).

No contexto dos países periféricos, o avanço da produção capitalista do espaço se dá de forma articulada a diferentes formas de produção, evidenciando a complexidade das transformações contemporâneas em curso. Sob esta ótica, Jaramillo (1982, p.175) destaca que as formas de produção configuram-se como “*sistemas que relacionam os homens entre si, e estes com os meios de produção para produzir um bem ou uma série de bens*” apresentando diferentes relações sociais de produção, e aponta que as distintas formas de produção do espaço operam de maneira simultânea, com dinâmicas endógenas peculiares, onde é o “*entrelaçamento*” entre estas diferentes formas de produção que resulta em um processo global particular de diferenciação espacial. Para o autor, em certo setores e por razões distintas:

coexistem ‘formas de produção’ que podem diferir daquelas correspondentes ao modo de produção dominante, e que podem ser sobrevivência de modos de produção anteriores (aos quais está articulado o modo de produção dominante), ou produtos da maneira peculiar, como um modo de produção se insere em uma formação social (JARAMILLO, 1982, p.175-176).

Em seu texto, elabora categorias de análise pautadas pelas posições dos agentes no processo de produção-circulação, sendo elas o *trabalho direto*, o *controle técnico da produção*, o *controle econômico direto da produção*, o *controle econômico indireto da produção* e o *motor da produção* (definida esta última como o elemento que comanda as decisões e práticas do agente que detém o

² No texto de Henri Lefebvre ([1972] 1999), *A Revolução Urbana*, o autor rompe com a interpretação do espaço urbano enquanto condição de reprodução do capital industrial que consolidava uma sociedade industrial, apontando para um outro movimento, uma outra sociedade, agora urbana, na qual o espaço passa a ser subordinado ao investimento industrial (imobiliário) e à reprodução do capital, apresentando-se enquanto condição e produto da reprodução do modo de produção.

controle econômico direto, e portanto, determina a dinâmica da produção). Para ele, é a natureza dos agentes que ocupam estas diferentes posições que determina as formas de produção a partir de suas possíveis combinações e fusões conformando uma estrutura que se reproduz.

Deste modo, Jaramillo (1982) identifica quatro formas básicas (“puras”) de produção do urbano: produção por encomenda, promoção capitalista, autoconstrução e produção estatal capitalista desvalorizada. Na produção por encomenda é o usuário final que contrata um prestador de serviços para a construção da habitação, geralmente de modo individual e em um lote de sua propriedade, não tendo por finalidade última a acumulação de capital. A promoção capitalista, por sua vez, se estabelece na relação capital-trabalho assalariado, tendo por objetivo a acumulação de capital através da captura de mais-valia produzida pelos trabalhadores enquanto a autoconstrução tem como objetivo imediato o valor de uso, realizada predominantemente pela população mais pobre que constrói as próprias moradias de modo autogerido com o uso de técnicas rudimentares. A última delas, a produção estatal capitalista desvalorizada é produzida por instituições estatais, tendo como objetivo um valor de uso que todavia, nem sempre está desvinculado de processos de acumulação, mas que, quando ocorrem, admitem menores taxas de rendimento, por isto caracterizada como capital desvalorizado³. Retomaremos esta classificação ao longo do texto a fim de caracterizar a urbanização na metrópole de São Paulo.

No histórico processo de urbanização da capital paulista, sem acesso a habitação produzida pelo mercado, pelo Estado, ou mesmo sem condições de encomendar e pagar pela própria moradia, grande parte da população urbana adotou e ainda adota soluções alternativas na busca de uma casa a baixos custos. Este fato se evidenciou na autoconstrução das periferias da metrópole, consolidando vastos territórios populares autoproduzidos por seus habitantes. Contudo, se na segunda metade do século XX a autoconstrução era a forma de produção predominante na periferia, com o passar do tempo, esta forma vêm perdendo espaço para a produção de mercado

³ Ressalta-se que a definição das formas de produção do espaço não é única e muito menos definitiva. Pedro Pérez, em seu texto *Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana*, definiu trinta e seis modalidades de produção-consumo da habitação e urbanização, evidenciando seu caráter múltiplo e dinâmico, ressaltando a pluralidade de situações e combinações integrando lógicas distintas com predomínio de algumas delas. Estas combinações, segundo o autor, se dão de maneira sucessiva em diferentes momentos da urbanização e também de forma simultânea em cada um destes momentos e mostram a heterogeneidade da produção urbana na América Latina. Contudo, para fins deste trabalho acreditamos que as quatro formas enunciadas por Jaramillo (1982) nos fornecem elementos suficientes para analisar as transformações em curso nas grandes metrópoles latino-americanas no século XXI.



de modo articulado ao processo mais geral de avanço do neoliberalismo e das transformações no processo de produção do espaço com crescente dominância das finanças (Chesnais, 2005).

Ao observarmos as transformações na periferia de São Paulo nas últimas décadas, percebe-se um período de certos investimentos estatais em infraestrutura e serviços que agora se apresenta como área atrativa à investimentos da produção do espaço voltada a produção de mercado. Um espaço, antes produzido majoritariamente pela autoconstrução, constantemente vinculado a ausência de dinâmicas de mercado, passa a apresentar uma heterogeneidade de formas produtivas com grande protagonismo do mercado no período recente. A periferia, neste sentido, se justifica como objeto privilegiado na análise das formas de produção do espaço e suas transformações e articulações ao longo do tempo por tornar eminente as relações entre estas distintas formas no processo de produção do espaço, nos possibilitando compreender, a partir de território específico, questões gerais que abarcam a totalidade da metrópole.

Vale pontuar que as mudanças observadas neste território foram pensadas em um contexto mais geral de transformações imobiliário-financeiras da cidade, a partir do fenômeno de metropolização do espaço enunciado por Lencioni (2011). Segundo a autora, este fenômeno expressa uma nova época, na qual a metrópole se coloca:

ao mesmo tempo como uma condição para a reprodução do capital, um meio utilizado para a sua reprodução e, ainda, um produto do próprio capital. Isso, num quadro de profundas alterações na dinâmica do capital imobiliário e financeiro, como estratégias de renovação da reprodução capitalista (LENCIONI, 2011, p.137).

O texto tem como objetivo repensar a periferia da metrópole de São Paulo no século XXI à luz das transformações socioterritoriais impulsionadas pela transição das formas de produção do espaço, onde a predominância da construção habitacional deixa de ser autoconstruída e passa a ser produzida pelo mercado, identificando transformações e implicações desta produção. Nossa hipótese é de que as mudanças nas formas de produção do espaço vislumbradas nas periferias nas últimas décadas revelam novas articulações entre as formas produtivas, evidenciando uma nova racionalidade na produção da metrópole (articulada a ampliação dos ganhos na reprodução do capital na produção do espaço) que sustenta-se pelo reforço dos movimentos de diferenciação



do espaço a partir da apropriação das históricas condições desiguais de desenvolvimento urbano da cidade, acentuando o processo de fragmentação e hierarquização do espaço.

O artigo é dividido em quatro partes, além desta introdução. Primeiramente recuperamos o histórico da formação e consolidação da periferia da metrópole paulista, enfatizando suas formas de produção sob predomínio da autoconstrução para depois debater as novas dinâmicas em curso na produção deste espaço no século XXI, observando transformações socioterritoriais da produção do espaço e o recente protagonismo do mercado na conformação deste território — através do lançamento de grandes condomínios residenciais populares sobrepostos à urbanização precária. Na terceira parte avançamos no debate das transformações da produção do espaço da periferia sob a perspectiva do avanço neoliberal e da financeirização refletindo sobre os significados e implicações destes processos, encerrando o artigo com as Considerações Finais.

1. A FORMAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PERIFERIA PAULISTANA: A AUTOCONSTRUÇÃO

Historicamente, o processo de urbanização de São Paulo acentua-se principalmente entre as décadas de 1940 a 1970. Segundo a bibliografia, este processo foi pautado pelo trinômio casa própria - loteamento periférico - autoconstrução qualificando o crescimento extensivo da periferia naquilo que Bolaffi (1982) denominou como *padrão periférico de crescimento urbano*, em evidente antagonismo ao padrão de produção do espaço nas regiões mais centrais da cidade, com produção verticalizada, intensiva e coordenada pela produção de mercado.

O aumento do número de trabalhadores na metrópole paulista associado a intensificação da industrialização na segunda metade do século XX acabaram por acentuar a pressão sobre a oferta de moradias, que por sua vez, não era acompanhada nem pela produção privada (de mercado ou encomenda) e nem pela produção estatal. Como resultado deste cenário, vimos que as populações mais pobres encontraram alternativa na autoconstrução das casas em loteamentos periféricos e sem infraestrutura.

Este processo levou diversos pesquisadores do urbano a evidenciar a periferia paulistana como *locus privilegiado da reprodução da força de trabalho*, erguido pela própria classe trabalhadora. À luz das reflexões trazidas por Francisco de Oliveira ([1972] 2013), nas quais a aparente



desordem da urbanização, de fato, consistiria em uma lógica coordenada pelas necessidades de acumulação do capital articulando as formas de produção do espaço e o urbano sob a perspectiva do processo de industrialização, o papel destes territórios seria então garantir o rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho (Kowarick, 1979; Rolnik e Bonduki, 1982).

No livro “*A espoliação urbana*” Lúcio Kowarick (1979) atribuiu o problema habitacional brasileiro a interligação de dois processos: o primeiro referente às condições de exploração do trabalho propriamente ditas, ou seja, as condições de pauperização absoluta ou relativa a que estão sujeitos os diversos segmentos da classe trabalhadora (*superexploração*) e o segundo processo que o autor caracteriza como um “*somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência*” e que acaba por agudizar ainda mais a “*dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho*” (Kowarick, 1979: 59) consistindo no fenômeno da *espoliação urbana*, nos termos do autor.

A respeito do conjunto de estudos da urbanização brasileira realizados entre os anos 1970 e 1980, Pereira (2005^b) sinaliza que a “*produção organizada do espaço – moderna e industrial – se contrapunha a outro espaço, onde à apropriação desorganizada do lote se somava a produção precária da casa-própria por trabalhadores*” fundamentando as explicações da desigualdade da urbanização no *modelo centro-periferia*. Neste modelo, as áreas centrais se apresentavam como espaço de moradia das classes mais abastadas da população, bem atendida por serviços e infraestrutura ao passo que, nas periferias, a carência de infraestruturas e equipamentos urbanos caracteriza o lugar dos pobres nas cidades.

O *modelo centro-periferia*, ainda segundo este autor em outro trabalho, favoreceu uma compreensão segmentada e dual do processo de urbanização, obscurecendo as dinâmicas imobiliárias de crescimento urbano. Primeiramente, “*porque não surgiu como modelo de crescimento da cidade, mas como descrição das diferenças da construção*” e também porque a “*justaposição das duas dinâmicas de construção nunca buscou compreender a unidade e a diversidade das formas de produção do espaço urbano*” (Pereira, 2005^a p.4). Este mosaico de espaços ricos e pobres não articula entre si as dinâmicas das partes consideradas e não representa



a diversidade dos produtos imobiliários e formas de produção da cidade. Neste modelo, perde-se a dimensão da dinâmica de mercado e da produção capitalista da cidade, assim como acaba por limitar o conhecimento das outras formas de produção e suas articulações (Pereira, 2005^a).

Neste momento histórico da periferia e da metrópole, a autoconstrução da moradia se destacava como forma predominante da urbanização com caráter extensivo, concentrando a população de menor poder aquisitivo em loteamentos periféricos que posteriormente foram justapostos aos conjuntos habitacionais da *produção estatal capitalista desvalorizada*. O Estado, em virtude dos elevados preços dos terrenos nas áreas mais centrais, acabou por produzir milhares de habitações sociais em conjuntos habitacionais nas periferias paulistanas entre os anos 1970-1990. Segundo Meyer, Grostein e Biderman (2004, p.66) estima-se que foram construídas cerca de 210 mil unidades habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) durante estes anos.

Não obstante, Rufino e Pereira (2011) também enfatizam a relevância de outras formas de produção neste cenário como a produção por encomenda, que em São Paulo apresentava resultados significativos nos mais diversos territórios, seja nas regiões mais centrais, localizações intermediárias ou mesmo nas periferias, enquanto a produção do Estado se fazia cada vez mais presente — ainda que largamente insuficiente — através de diferentes estratégias como a promoção de infraestruturas, subsídios, financiamentos e construção de novas unidades.

A década de 1980 no Brasil ficou conhecida como a “década perdida” em virtude de forte crise econômica que acabou por reduzir o poder aquisitivo da população, influenciando a dinâmica de crescimento urbano da metrópole de São Paulo. Nas periferias, o que se pôde observar é que a expansão extensiva do urbano, a partir de loteamentos periféricos de baixa densidade populacional preponderante até aquele momento passa a concorrer então com um modo de ocupação intensivo, no qual a população pobre passa a se estabelecer também em áreas sobrando do mercado, em geral áreas verdes públicas e/ou de proteção ambiental, bem como cortiços e favelas, tanto nas regiões mais centrais quanto na periferia a partir de meados dos anos 1970.

As melhorias nas condições urbanas com a implementação de certas infraestruturas e equipamentos públicos no fim de 1970 e início dos anos 1980 (MARQUES E BICHIR, 2001) assim como equipamentos de consumo privados nos anos 1990 (ROLNIK E FRÚGOLI, 2001)

foram justapostos aos assentamentos residenciais de urbanização precária, configurando uma “nova espacialidade da desigualdade, constituindo uma estrutura em que convivem a fragmentação e a dualização” (ROLNIK E FRÚGOLI, 2001, p.49). Ademais, estas melhorias nas condições urbanas associadas ao processo mais ampliado de valorização das terras centrais da metrópole levaram a aumentos significativos do preço da terra na periferia. Este fenômeno, aliado a pauperização da classe trabalhadora dificultaram a produção doméstica (autoconstrução) das habitações nos loteamentos periféricos, intensificando a ocupação do solo em áreas centrais.

Conquanto, o modelo centro-periferia dá indícios de sua insuficiência na explicação das dinâmicas urbanas. O padrão de expansão extensivo de baixa densidade vai aos poucos sendo substituído por dinâmicas de ocupação intensivas que reproduziam precariedades habitacionais de modo simultâneo aos aumentos demográficos, seja nas porções mais centrais da metrópole, como áreas verdes e cortiços, ou nas chamadas “favelas das periferias”.

2. NOVAS DINÂMICAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: A PRODUÇÃO DE MERCADO

Conforme vimos anteriormente, os investimentos realizados pelo Estado e pelo setor privado na periferia da metrópole de São Paulo, em especial nos anos 1970 e 1980, bem como a elevação do preço dos terrenos não foi acompanhado por aumentos salariais dos trabalhadores. Para Rufino e Pereira (2011), este processo teve como consequência a intensificação da ocupação do solo em locais normalmente irregulares de áreas já consolidadas, como áreas de proteção ambiental e centros tradicionais que foram de alguma maneira abandonados pelo deslocamento dos investimentos para negócios com maior rentabilidade.

Segundo os autores, a produção para mercado tendia a “dominar o processo de produção do espaço, mesmo não tendo atuação predominante na totalidade do espaço da cidade” (RUFINO E PEREIRA, 2011, p.8). Para eles, esta dominação está vinculada à produção de mais-valia e a mecanismos mais complexos de valorização imobiliária, direcionando a atuação destes produtores aos espaços nos quais a captura dessa valorização tivesse maior rentabilidade, conduzindo os processos de diferenciação espacial. Segundo Rufino e Pereira (2011, p.8), o



“fato da produção para mercado não ter sido uma forma predominante dificultava a percepção de sua dominação na totalidade do processo de urbanização”.

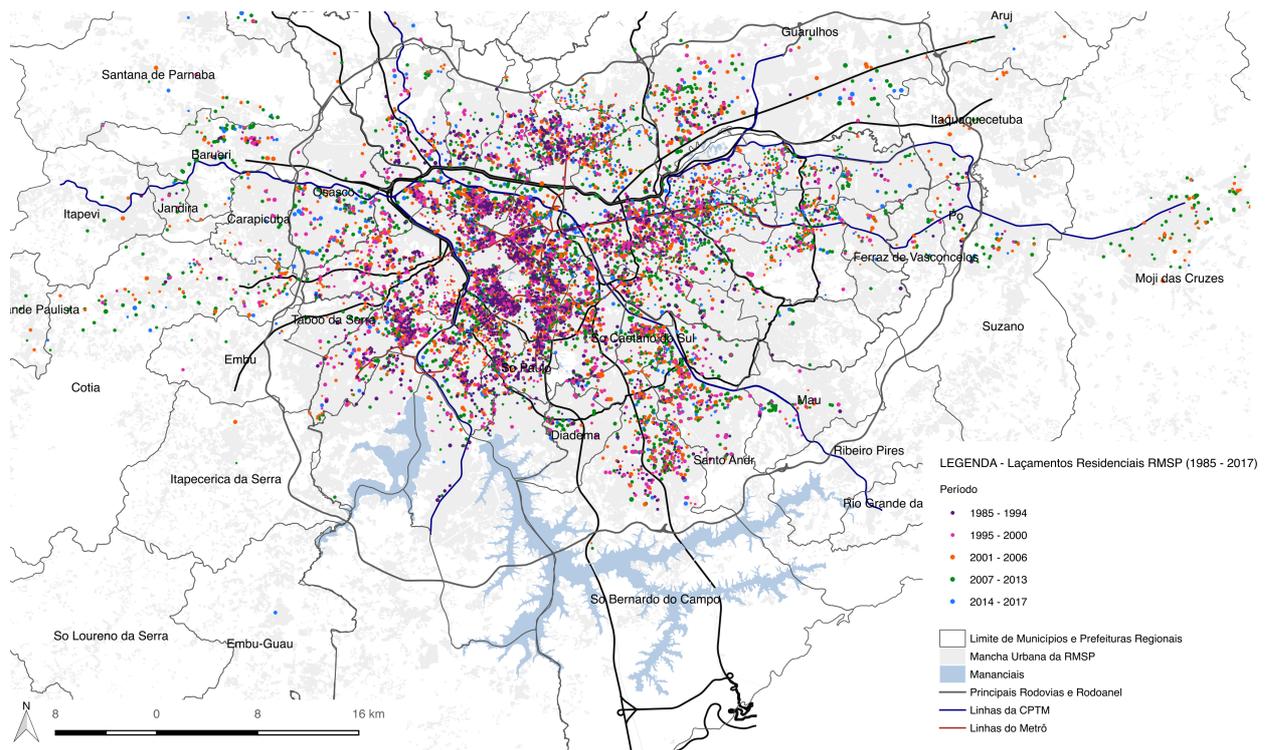
Ao longo da década de 1980, em contexto de forte instabilidade macroeconômica, a produção imobiliária para mercado da RMSP se destinou principalmente aos empreendimentos de alto padrão, concentrados no centro expandido do município de São Paulo. No fim dos anos 1990 — a despeito do processo de estabilização econômica ainda em curso — o mecanismo de *autofinanciamento* à obtenção da casa própria foi essencial na elevação da produção habitacional de mercado, que passou a se destinar também a população de rendas baixa e média-baixa principalmente na figura jurídica das cooperativas habitacionais. Neste modelo, os usuários antecipavam seu capital-dinheiro para produção da moradia, eliminando a intermediação financeira e assumiam os riscos da produção na compra de imóveis na planta (CASTRO, 1999).

A segunda metade dos anos 2000, por sua vez, apresentou uma expansão da produção imobiliária sem precedentes na escala da metrópole (e do país). Este ciclo superou a produção do final dos anos 1990, expandindo sua incidência no território metropolitano, firmando o “segmento econômico” como pilar central da produção habitacional. Leticia Sigolo (2014) apontou que neste período a RMSP apresentou um *boom* imobiliário caracterizado pela expansão territorial do mercado formal de moradia sobre as periferias consolidadas bem como pela ampliação da demanda atendida, incorporando camadas de média e média-baixa renda, resultando na inserção de novas regiões nas dinâmicas imobiliárias formais, redefinindo a *cartografia da segregação socioespacial na metrópole*.

O mapa na sequência ilustra este processo de expansão da produção imobiliária de mercado na metrópole de São Paulo ao longo dos últimos trinta anos. Como se pode observar, no período entre 1985 a 1994 (em roxo) a produção imobiliária de mercado concentrava-se majoritariamente no centro expandido, com alguma intensidade também na região do Tatuapé (Zona Leste), Santana (Zona Norte) e Morumbi (Zona Oeste). Entre 1995 a 2000 (em rosa), é possível perceber certo espraiamento desta produção, estendendo-se para bairros pericêntricos do anel intermediário do município de São Paulo e municípios adjacentes como Guarulhos, Osasco, Barueri e a região do Grande ABC (principalmente nos municípios de Santo André, São

Bernardo, São Caetano, Diadema e Mauá.). Em laranja, representando os lançamentos realizados entre 2001 a 2006, percebe-se uma continuidade neste movimento de expansão da atuação da produção imobiliária de mercado que começa a se firmar na escala metropolitana, atingindo municípios como Suzano, Mogi das Cruzes, Itaquaquecetuba, Barueri, Carapicuíba e Cotia.

MAPA 1 - Mapa dos Lançamentos Residenciais na RMSP entre 1985 a 2017



Fonte: Dados da EMBRAESP, elaborado pela autora.

Este movimento de expansão da dinâmica imobiliária na metrópole é reforçado no período entre 2007 a 2013 (em verde), apresentando um *boom* imobiliário inédito. Como podemos ver a partir do mapa, os lançamentos residenciais avançam pelas cidades da RMSP, estabelecendo-se em regiões cada vez mais distantes, influenciando o processo de urbanização. O período entre 2014 a 2017 (em azul), caracterizado por certa crise do setor apresenta certa retração da produção imobiliária, tanto em volume de produção quanto em termos espaciais centrando-se principalmente na cidade de São Paulo e municípios adjacentes.

Não podemos perder de vista que este segundo momento de ascensão da produção imobiliária é marcado por importantes mudanças estruturais no setor, que passam a ser percebidas nos diferentes contextos regionais consolidando de maneira definitiva a expansão de relações

capitalistas no imobiliário (Rufino, 2012). A confluência estabelecida entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro neste período de expansão, vinculada principalmente a Initial Public Offerings (IPO) — Oferta Pública Inicial em português — assim como a expansão do crédito viabilizada pelo SBPE e FGTS, possibilitou a ampliação da demanda por habitação atendida por grandes empresas construtoras e incorporadoras e, em paralelo, contemplou uma determinada fatia do público-alvo da política habitacional, que segundo Shimbo (2010) se define pela “*habitação social de mercado*”⁴. Esta expansão de atuação do setor veio acompanhada de novas estratégias, na tentativa de trazer para o circuito imobiliário a experiência do comércio varejista de avançar sobre os consumidores de mais baixa renda (Fix, 2011).

Em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado pelo governo federal teve papel fundamental no fortalecimento da produção imobiliária voltada ao segmento econômico, estabelecendo um sistema de crédito e patamares de subsídios governamentais diretos proporcional a faixa de renda das famílias (Cardoso e Aragão, 2013). Dados oficiais divulgados pelo Programa trazem números relevantes na produção de moradias, na ordem de 5,2 milhões de habitações entregues ou contratadas (AMORE, SHIMBO e RUFINO, 2015), contribuindo com a vigorosa expansão territorial do setor imobiliário no país. Segundo a Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) as incorporadoras lançaram um total de 6,3 milhões de unidades entre 2008 - 2017, sendo que 77,8% dentro do PMCMV, enquanto os empreendimentos de médio e alto padrão corresponderam a 20,7% dos lançamentos⁵.

Estes dados evidenciam a crescente importância do mercado de habitação econômica na conformação das cidades brasileiras, que tem suas raízes na última década do milênio. Para Rufino (no prelo), a consagração da política de produção de habitação econômica pelo PMCMV:

permitiu um importante processo de expansão do mercado habitacional, a partir da inclusão de famílias de menor renda, que impulsionou um movimento de intensificação da construção em espaços mais distantes da metrópole como condição de viabilização desse negócio, figurando-se como um novo estágio de

⁴ Segundo Shimbo (2010, p. 24) o termo — habitação social de mercado — foi criado com o intuito de enfatizar a junção de nomes que anteriormente poderiam corresponder a sistemas de financiamento diferentes, o “social” e o de “mercado”.

⁵ Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/11/1938864-minha-casa-minha-vida-responde-por-78-dos-lancamentos-imobiliarios-desde-2008.shtml>>. Acesso em 1 de janeiro de 2018.

acumulação, no qual a habitação passa a ser instrumentalizada como dupla fronteira ao capital (econômica e espacial) (RUFINO, no prelo).

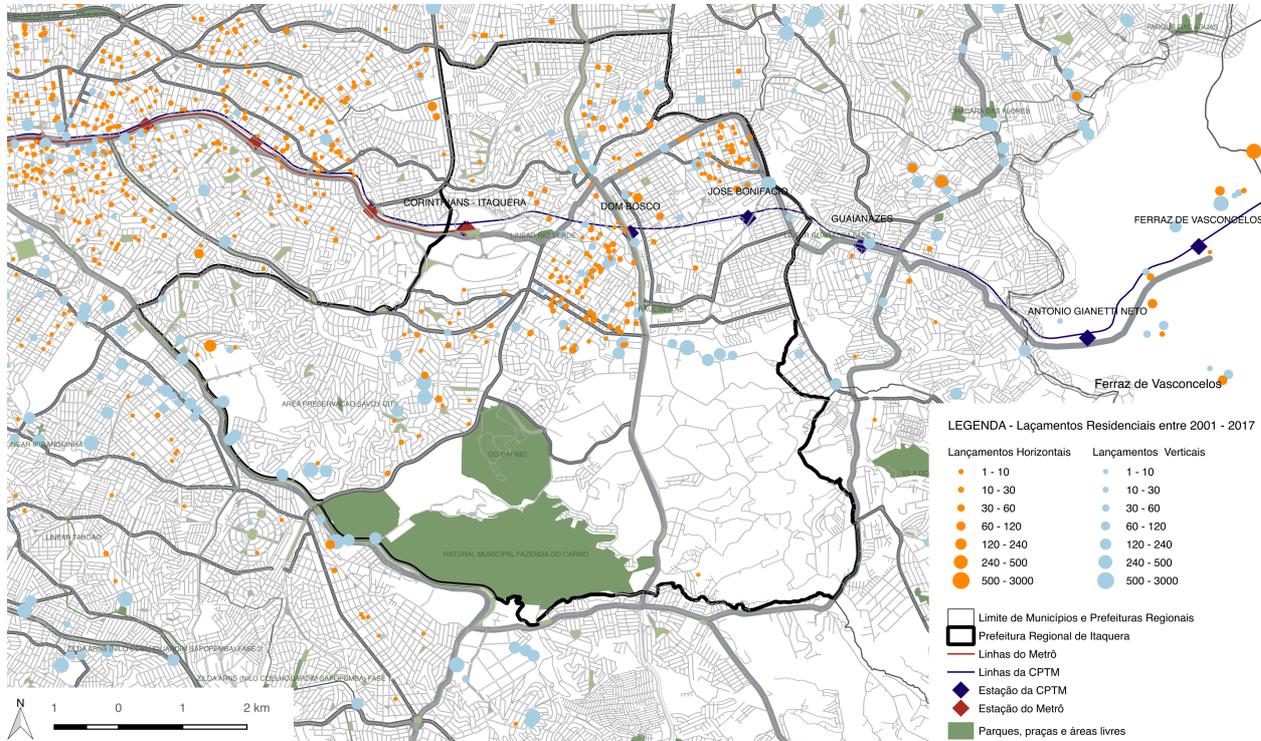
Observando o caso paulista, Rufino e Pereira (2011, p. 9) apontam que em decorrência da elevação dos capitais direcionados ao setor imobiliário e o consequente movimento de centralização fortaleceu-se as grandes empresas do setor em detrimento das pequenas e médias empresas, que sem condições competitivas devido a ampliação do porte dos empreendimentos passaram, então, *“a direcionar sua atuação para espaços que anteriormente eram atendidos por outras formas de produção, até mesmo não mercantis”*. Este movimento, de forma geral, restringe de maneira relevante a atuação das formas doméstica (autoconstrução) e encomenda na produção e expansão da cidade ao mesmo tempo em que ressalta as contradições da forma de produção estatal. Esta última, que a princípio, em sua forma pura, poderia se caracterizar por uma produção completamente desmercantilizada, aponta um movimento de atuação cada vez mais próximo da produção de mercado, uma vez que o Estado acaba por impulsioná-la atuando no aprimoramento das estruturas de financiamento da produção e do consumo da mercadoria habitação, favorecendo grandes empresas construtoras.

Ademais, chama atenção a emergência de novos agentes na produção de mercado no espaço periférico. Analisando a produção do espaço na Subprefeitura de Itaquera⁶ nos últimos anos foi possível notar a emergência de distintos agentes na produção do espaço. Além de grandes construtoras e incorporadoras atuantes na região (como Rossi, Tenda, PDG Realty, MRV Engenharia, Gafisa, Trisul, Plano e Plano) nota-se também grande quantidade lançamentos imobiliários residenciais de pequeno porte, predominantemente horizontais de casas agrupadas em pequenos condomínios. Trata-se de uma produção realizada por empresas de pequeno e médio porte que lideram o número de lançamentos nesta categoria⁷, assim como diversos lançamentos promovidos por pessoas físicas. Conforme observa-se nas fotos, trata-se de diferentes condomínios que variam em torno de seis a trinta unidades residenciais.

⁶ Historicamente, o território de Itaquera foi estudado pelo paradigma da periferia, sendo reconhecido como uma área desvinculada das dinâmicas da produção imobiliária de mercado, marcada predominantemente pela produção doméstica de moradias (a chamada auto-construção), como *locus privilegiado da reprodução da força de trabalho*.

⁷ Dentre estes agentes destacam-se neste território a produção da Wer Construções que lançou nove empreendimentos no período entre 2009 a 2013, com um total de 304 unidades e a Deccastro Incorporação e Empreendimentos Imobiliários, com seis lançamentos que totalizam 108 moradias. Já a Deltabravo Construtora e Incorporadora apresentou dois lançamentos de maior porte, com 71 habitações e a DH2 empreendimentos apresentou seis lançamentos de menor porte, totalizando 64 unidades, todos no período entre 2014 a 2017.

MAPA 2 - Mapa dos Lançamentos Residenciais Verticais e Horizontais na Subprefeitura de Itaquera entre 2001 a 2017



Fonte: Dados da EMBRAESP, elaborado pela autora.

FIGURA 1 - Fotos de Empreendimentos Horizontais Lançados em Itaquera no período entre 2001 a 2017



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2018.



Em linhas gerais, o que se percebe na produção do urbano é o protagonismo recente que o mercado assume na produção da periferia — através do lançamento de grandes e pequenos condomínios residenciais sobrepostos à urbanização precária — se apropriando dos ganhos da produção do espaço cotidiano socialmente produzido, justapondo-se as formas históricas de produção do espaço local (Oliveira, 2018), seja a autoconstrução, encomenda, ou pela produção pública dos conjuntos habitacionais. Este fato nos leva a questionar os significados dos processos em curso, refletindo sobre os nexos estabelecidos entre as formas de produção do espaço na busca de uma compreensão da totalidade.

Analisando a metrópole de São Paulo, pode-se dizer que a produção de mercado, dominante nos mecanismos de valorização e capitalização imobiliária, passa a ser também predominante no processo de produção do espaço, o que torna possível compreender a metrópole a partir das relações sociais de produção instituídas por esta forma produtiva (Rufino e Pereira, 2011). Não obstante, este movimento de dominância concomitante a predominância da produção de mercado coloca em relevo um novo padrão de acumulação que condiciona a dinâmica metropolitana conforme apontando por Rufino (no prelo).

3. SIGNIFICADOS DAS TRANSFORMAÇÕES NAS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA PERIFERIA

As mudanças nas formas de produção do espaço descritas trazem importantes elementos para pensar as dinâmicas urbanas de São Paulo. O avanço de políticas neoliberais e a aproximação entre espaço e capital financeiro trazem implicações espaciais distintas dos países centrais em virtude das especificidades de nossas cidades, produto de processos particulares do histórico desenvolvimento das formações sociais latino-americanas, de seu caráter desigual e combinado e da heterogênea combinação de formas socioespaciais resultantes (Márquez e Pradilla, 2016).

Examinando as transformações nas formas de produção do espaço da periferia, Ivone Mautner ([1999] 2015) destaca que os loteamentos periféricos configuram-se como *"base de um processo de produção de espaço urbano"*, no qual *"velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital"* (Mautner [1999] 2015, p. 254). Embora caracterizada, segundo a autora, por sua fragmentação e descontinuidade tanto no

‘tempo’ quanto no ‘espaço,’ a periferia paulistana se configura como uma “*sequencia de três camadas, as duas primeiras consistindo em trabalho (construção da casa pelo trabalhador e dotação de infraestruturas básicas pelo Estado), cobrindo e preparando a terra para a terceira, o capital*” (Mautner, [1999] 2015, p.256). Assim, Mautner evidencia a articulação entre distintas formas de produção do espaço, ressaltando o “papel de preparação do espaço” realizado tanto pelo trabalhador quanto pelo Estado a fim de oferecer os requisitos mínimos demandados pelo capital. Em outras palavras, trata-se de um processo de criação das condições de investimento que avança à frente da produção efetiva de novos excedentes comandado pelo capital.

Analisando a condição do subdesenvolvimento no Brasil dentro do processo global de expansão capitalista articulando economia, política e classes sociais, Oliveira ([1972] 2013, p.59) destacou a necessidade de compreender os fenômenos urbanos “*dentro de um marco teórico onde as necessidades da acumulação impõem um crescimento dos serviços horizontalizado, cuja forma aparente é o caos das cidades*” rompendo com a visão dualista, evidenciando os nexos estabelecidos entre o moderno industrial e o urbano arcaico. Segundo este autor:

a expansão do capitalismo no Brasil se dá introduzindo relações novas no arcaico e reproduzindo relações arcaicas no novo, um modo de compatibilizar a acumulação global, em que a introdução de relações novas no arcaico libera força de trabalho que suporta a acumulação industrial-urbana e em que a reprodução de relações arcaicas no novo *preserva* o potencial de acumulação liberado *exclusivamente* para os fins de expansão do próprio novo (Oliveira, [1972] 2013: 60).

Deste modo, ao dizer que “*o chamado ‘moderno’ cresce e se alimenta da existência do ‘atraso’*” (Oliveira, [1972]2013, p.32) alerta que as próprias desigualdades inerentes às distintas dinâmicas produtivas constituem um resultado lógico do próprio processo de produção do espaço.

Todavia, seu clássico texto *Crítica à razão dualista* levou grande parte dos pesquisadores brasileiros a se restringirem a “*crítica da função que o urbano mais atrasado desempenha na industrialização: a redução do custo de reprodução da força de trabalho*” (Pereira, 2005^a, p.6). Outras implicações entre o urbano e a industrialização não foram exploradas a fundo e os estudos, por alguns anos, caminharam sempre no sentido de evidenciar as articulações das formas produtivas, principalmente a autoconstrução e produção de mercado como formas articuladas sob uma perspectiva industrial de custos de produção.

Retomando a hipótese teórica de Henry Lefebvre ([1972] 1999, p.15) na qual a sociedade urbana “*resulta da urbanização completa*”, evidenciando a centralidade do espaço no processo de produção e reprodução do capital, temos que esta perspectiva industrial é superada pela perspectiva urbana, implicando em transformações nas articulações entre as formas de produção do espaço. Neste sentido, cabe dar relevo a centralidade do preço da terra na determinação das dinâmicas em curso, em um cenário no qual o preço dos imóveis está principalmente vinculado a renda da terra capitalizada e a disputa na distribuição do valor. Por este ângulo, o aprofundamento do gradiente de preços admite como lastro os processos de fragmentação e diferenciação do espaço, possibilitando a contínua valorização imobiliária na cidade.

A ação do Estado, disponibilizando grandes volumes do fundo público via subsídios foi fundamental na atração de capitais para o setor da construção e acabou por consolidar a expansão da produção voltada ao segmento popular. Este movimento impulsionou de maneira generalizada a elevação dos preços da moradia em diferentes espaços da metrópole (Rufino, no prelo) de modo contraditório às regras clássicas do mercado na produção de mercadorias. O aumento da produção, ao invés de reduzir os preços acabou por impulsionar a elevação dos valores imobiliários, destacando assim a importância de compreender melhor os processos de distribuição da mais-valia discutidos por Marx no livro III d’*O capital*.

A expansão da forma de produção de mercado no urbano significa muito mais do que uma transformação na combinação quantitativa das formas produtivas, ela revela a transformação das articulações entre as diferentes formas de produção e acaba por inviabilizar, de certo modo, outras formas de produção do espaço, seja a produção estatal, encomenda ou autoconstrução devido aos elevados preços dos terrenos. Sem opções, as populações de baixa renda acabam por procurar alternativas cada vez mais precárias, distanciando-se da moradia adequada⁸.

Não obstante, estes novos agentes da produção do espaço responsáveis pela produção residencial de pequeno porte, realizada inclusive por muitos investidores individuais, acaba por se sobrepor à forma de produção por encomenda, limitando-a, fortalecendo assim a hegemonia da produção de mercado na produção do espaço. Esta tendência reforça não somente o domínio

⁸ Destaca-se aqui também, a partir de visitas de campo à periferia paulista, que a precariedade social dos moradores de rua, antes situados principalmente nas regiões mais centrais das cidades, passam a ser encontrados agora também nas ruas das periferias da metrópole.



mas o predomínio desta forma produtiva na expansão da metrópole. A confluência de diferentes formas produtivas na forma de produção de mercado generaliza as relações sociais de produção e reprodução por ela estabelecidas. Mesmo com menores taxas de rentabilidade, esta produção se justapõe à produção do espaço coordenada por grandes incorporadoras, fragmentando e hierarquizando ainda mais o espaço periférico, ampliando a diferenciação espacial.

As mudanças apresentadas na produção da metrópole de São Paulo deixam claro o reforço das desigualdades socioespaciais. Conforme apontamos em outro trabalho, a produção da periferia pela produção imobiliária de mercado *“ao invés de reverter as precariedades historicamente consolidadas cria novos espaços de segregação e exclusão territorial”* (Oliveira, 2017, p.18), justapondo realidades novas e antigas a partir de uma apropriação seletiva destes território. Seletiva, pois o avanço da forma mercado não se dá de forma homogênea pelo espaço, incidindo em toda sua extensão. Muito pelo contrário, sua lógica de rentabilidade demanda uma ocupação diferenciada do território, fragmentando a organização interna destes assentamentos populares.

A respeito deste processo de produção da habitação econômica via mercado, em uma perspectiva crítica, Rufino (no prelo) é contundente em destacar que trata-se de *“um novo patamar de reprodução do capital no espaço”*, revelando a força de uma nova racionalidade de expansão metropolitana, que se *“diferencia das dinâmicas anteriores por assegurar a acumulação ampliada do capital a partir da associação de pesados investimentos imobiliários a importantes infraestruturas regionais”* (Rufino, no prelo), intensificando o potencial de renda a partir de processos de acentuação da diferenciação interna do espaço geográfico. Este fenômeno, segundo a autora, se por um lado *“revela a intensificação da construção e a elevação da captura da renda como estratégias centrais para ampliação dos ganhos, por outro lado recoloca o interesse sobre os processos de expansão urbana”* em novas áreas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão da forma de produção de mercado conduzida pelo Estado abre frente para tentativas de homogeneização da racionalidade produtiva que se coloca na produção do espaço, centrada no valor de troca. Deste modo, da racionalidade do *padrão periférico de urbanização*, a metrópole passa a se orientar agora por um processo de intensificação da produção do espaço



que é metropolitano. Espaços antes produzidos por formas de produção não mercantis e predominantes na gênese da periferia paulistana passam agora pela incorporação de relações sociais de produção capitalista, negando aos mais pobres outras alternativas habitacionais.

O processo de expropriação da classe trabalhadora na atualidade deve também ser repensado. Se antes, esta expropriação se dava em decorrência da falta de condições de uso do urbano — através da *espoliação urbana* (KOWARICK, 1979) —, nos dias de hoje, poderíamos pensar em uma espoliação imobiliário-financeira que acaba por impor às populações urbanas altos preços dos imóveis. Sem embargo, expedientes financeiros como aumento dos prazos de pagamento das habitações e reduções no valor mensal das parcelas de compra dos imóveis acabam por obscurecer estes processos. A periferia, antes pensada sob o paradigma industrial, como *locus privilegiado da reprodução da força de trabalho*, pode ser pensada agora como um importante locus para a reprodução do capital, no qual a habitação econômica apresenta-se como fronteira da acumulação (Rufino, no prelo) evidenciando a autonomia e dominância do processo de urbanização frente à industrialização (Pereira, 2005^a).

A transição das formas de produção do espaço da periferia permitem evidenciar não apenas uma mudança no padrão construtivo das edificações e da cidade, mas uma mudança mais profunda nas relações sociais de produção, que acabam por transformar as articulações entre as distintas formas de produção do espaço. Deste modo, o preço da terra (socialmente estabelecido) se reforça como elemento chave para pensar as dinâmicas em curso, ditando os processos de diferenciação e segregação espacial. A disputa pela distribuição do valor por meio da renda da terra capitalizada e dos rendimentos financeiros eleva cada vez mais o ganhos com a produção do espaço e reforçam a hegemonia da forma de produção de mercado na produção da metrópole, coordenando o processo de urbanização.

Ademais, o avanço das políticas neoliberais e o movimento de aproximação entre Estado, capital financeiro e imobiliário imprimiram no espaço a expansão das relações sociais capitalistas e o reforço de uma lógica de intensificação urbana, não mais predominada pela autoconstrução e sim pelo próprio mercado. Isto não quer dizer que a autoconstrução deixa de existir, ao contrário, ela se intensifica em espaços já consolidados e reforça as precariedades de forma concomitante a



ação da produção de mercado, que por sua vez exacerba seu domínio na produção do espaço ao consolidar novos patamares de preço à mercadoria imobiliária.

REFERÊNCIAS

- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In.: MARICATO, Erminia (org). **A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 37-70.
- BONDUKI, Nabil Georges; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In.: MARICATO, Erminia (org). **A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 117-154.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-65.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 2008. 272p.
- CASTRO, Carolina M. Pozzi. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**, 1999. 258 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.
- CASTRO, Carolina M. Pozzi; SHIMBO, Lúcia Zanin. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: A ampliação do mercado habitacional. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 12, n. 2, p. 53-74, 2010.
- CHESNAIS, François (org.). **A Finança Mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005. 255p.
- JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio (org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982, p. 149-212.
- KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1979. 206p.
- LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 1999. 181p.
- LENCIONI, Sandra. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011.
- MARQUES, Eduardo e BICHIR Renata Mirandola. Investimentos públicos, infra-estrutura urbana e produção da periferia em São Paulo. **Revista Espaço & Debates**, São Paulo, v. 12, n 42, 2001.
- MÁRQUEZ LÓPEZ, Lisett; PRADILLA COBOS, Emilio. Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital. **Revista Territorios**, Bogotá, n. 34, p. 17-34, 2016.
- MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: SCHIFFER, S.; DEÀK, C. (orgs). **O processo de urbanização no Brasil**. 2.ed. 1.reimpr. São Paulo: Edusp / Fupam, [1999] 2005. p. 245-259.



MEYER, Regina Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora.; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: Edusp - Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004. 296p.

OLIVEIRA, Francisco. **Crítica   razão dualista e O ornitorrinco**. 1.ed. São Paulo: Boitempo, [1972] 2013. 152p.

OLIVEIRA, Isadora F. Borges de. Desenvolvimento Econ mico e Socioterritorial na Subprefeitura de Itaquer : Contradi es e Desafios entre o local e o metropolitano. In: Encontro Nacional da Associa o Nacional de Pós-Gradua o e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR), **Anais do XVII Encontro Nacional da Associa o Nacional de Pós-Gradua o e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, São Paulo, 2017.

_____. Subprefeitura de Itaquer : (Des)articula es entre o Planejamento Econ mico Metropolitano e o Desenvolvimento Socioterritorial Local. In: LEME, M.C.S.; Maria Lucia Refinetti Martins. (Org.). **Residência em Arquitetura e Urbanismo na Universidade de São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, v.1, 2018. p. 101-137.

PEREIRA, P. C. X. Sobre Dinâmica Imobiliária e Metropoliza o: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova - Revista electrónica de geografia y ciencias sociales**, Barcelona, vol. IX, n. 194, p. 2005(a).

_____. Reestrutura o imobiliária em São Paulo: Especificidades e tendências. Encontro de Geógrafos da América Latina, **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo: Universidade de São Paulo – 20 a., v. 26, 2005(b).

PÉREZ, Pedro. Las heterog neas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. **Quid 16. Revista del área de Estudios Urbanos**, Buenos Aires, n 6, 2016. p. 131-167.

ROLNIK, Raquel ; FRÚGOLI JR., Heitor. Reestrutura o urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências. **Cadernos Metrópole**, Rio de Janeiro, n. 6, p. 43-66, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **A incorpora o da metrópole**: centraliza o do capital no imobiliário e nova produ o do espaço em Fortaleza, 2012. 334f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

_____. A expansão da “habita o econômica” como fronteira da financeiriza o do imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo. In: HIDALGO R.; PAULSEN A.; ALVARADO, V. **Vivienda social en línea sostenible**: perspectivas y proyecciones en infraestructura y hábitat en América Latina. Santiago do Chile: PUC-Chile (no prelo).

_____.; PEREIRA, P.C.X. Segrega o e produ o imobiliária na metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, Sandra et al. **Transforma es sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 65-84.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habita o Social e Habita o de Mercado**: a confluência Estados, empresas construtoras e capital financeiro, 2010. 363 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SIGOLO, Letícia Moreira. **O boom imobiliário na metrópole paulistana**: o avanço do mercado formal de moradia em dire o   periferia e a nova cartografia da segrega o socioespacial, 2014. 316 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.