

DO ZONEAMENTO ÀS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS:

PLANEJAMENTO URBANO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO PAULO (1970-2017)

Beatriz Rufino

INTRODUÇÃO

Na cidade contemporânea, Planejamento Urbano e Produção Imobiliária articulam-se de maneira profunda. Essa relação, mal compreendida, vem sendo crescentemente naturalizada como promissor meio de produção de políticas públicas urbanas inovadoras.

Apesar das importantes transformações do Planejamento Urbano evidenciadas no contexto brasileiro no período de redemocratização, esse permanece, como disciplina e prática, sendo predominantemente conceituado como “ação do Estado sobre a organização do espaço intra-urbano” (Villça, 2004). Ao centrar-se na ideia de organização, o planejamento privilegia o olhar sobre as condições de consumo na/da cidade, obscurecendo em certa medida sua produção e as contradições dela decorrentes. Se nas condições de consumo da cidade podem ser observados conflitos cada vez mais evidentes, é na observação de sua produção que se exacerbam as contradições.

Para avançarmos nessa compreensão, há de se dar relevo a produção do espaço como importante e particular mecanismo de acumulação capitalista e entender o papel do Planejamento Urbano na produção do espaço, seja no sentido de sua desmercantilização, seja no sentido de sua mercantilização. O Planejamento Urbano ao atuar sobre o espaço, entendido como condição, meio e produto, incide sobre sua produção, mediando as contradições nela envolvidas.

Na metrópole do século XXI, o Planejamento Urbano torna-se cada vez mais refém de um crescimento contínuo da Produção Imobiliária e de sua valorização, potencializados em tempos de dominação financeira. O que se anuncia com tanta clareza na metrópole contemporânea (o entrelaçamento entre Planejamento e Imobiliário), se coloca como pista de compreensão da construção histórica dessa relação e de seu papel na produção das desigualdades na metrópole. Assim, o futuro ilumina o passado, como bem desenvolve em seu método de análise Henri Lefebvre (2008):

Pode-se acrescentar que o mais novo, o que emerge, age simultaneamente como catalisador e analisador dos campos, ou melhor, dos campos pré-existentes. Ele precisa e precipita os traços confusos destes. Esclarece os conflitos não resolvidos, as contradições, numa reativação notável (Lefebvre, 2008: 47).

A construção histórica da relação entre Planejamento e Imobiliário é em grande medida ocultada pelo predomínio de uma visão industrial na leitura das dinâmicas urbanas que, desconsiderando as especificidades da produção do espaço, negou o papel crescente da propriedade privada da terra e do imobiliário para a reprodução do capital na metrópole.

A forte correlação entre o padrão de industrialização concentrador e a precariedade das condições de urbanização lastreou o amadurecimento de um importante pensamento crítico, revelador de uma “lógica da desordem”. Essa crítica que teve enorme relevância por desnaturalizar o discurso então predominante de “que o progresso da cidade tem um preço que deve ser pago por seus habitantes” (Camargo et al., 1976:21), acabou por simplificar a produção do espaço dessa metrópole cada vez mais complexa.

Na cidade industrial, o “intenso crescimento populacional” é articulado com a “deterioração das condições de vida de amplas parcelas de sua população”, levando a interpretação dominante da “interligação entre o processo de crescimento urbano e o aumento dos ‘problemas urbanos’ (Camargo et al, 1976). O crescimento desordenado é eleito como principal problema, cabendo ao planejamento controlá-lo.

A ausência do Estado torna-se a tônica dominante na crítica que procura compreender as péssimas condições de vida do trabalhador, como elabora Camargo et al. (1976):

No contexto explosivo de crescimento metropolitano, o Poder Público só se munuiu tardiamente de instrumentos legais para tentar dar um mínimo de ordenação ao uso do solo. As primeiras iniciativas neste sentido ocorrem quando o traçado urbano já está em grande parte constituído [...] A ação governamental se restringiu quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram colocar a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário (Camargo et al., 1976:26).

A partir de um olhar que privilegia a ação do Estado na produção do espaço, a falta de planejamento urbano passa a ser mobilizada como uma das principais justificativas do “caos urbano” que se manifesta no espaço nas imensas periferias e na emergência cada vez mais comum de favelas. Obscurecem-

se assim os mecanismos intrínsecos da produção dessas desigualdades presentes na crescente relevância do espaço como meio de valorização do capital, pela dupla chave exploração/capitalização. A alta exploração presente nos canteiros de construção articula-se com a potencialidade crescente de capitalização de ganhos advindos de rendas futuras, asseguradas pela reprodução das relações de propriedade privada da terra e dos imóveis.

“Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou verticalização), ou, como tem ocorrido recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício (Botelho, 2007:21).

O predomínio de uma visão industrial, explicada em grande medida pelo papel central que a indústria fabril representava na metrópole no curso de sua urbanização¹, sedimentou interpretações e produziu ilusões urbanísticas que desde então vem prejudicando a compreensão da relação entre o Planejamento Urbano e a Produção capitalista do espaço. Por um lado, imputava-se fundamentalmente ao Estado a culpa pelo caos urbano. Por outro lado, construía-se uma ilusão de que o Planejamento seria responsável pela superação das desigualdades, sem instituir de fato nenhuma mudança radical nas relações de produção do espaço.

Ao longo desse período de acelerado crescimento da metrópole de São Paulo, formas avançadas de produção imobiliária conviveram com a expansão sistemática de formas “não mercantis” de produção, representadas pela assim chamada “autoconstrução”. Pode-se dizer que a complexidade da realidade urbana engendrada no curso da industrialização dá relevo crescente à produção do espaço como força produtiva em si. As relações sociais envolvidas nas diferentes formas de produção, bem

¹ Até os anos 1970 seria impossível dissociar o crescimento da metrópole da expansão industrial, meio pelo qual São Paulo erguia sua supremacia na economia brasileira, sendo de longe sua principal atividade econômica (Singer, 2004). Entre os anos 1930 e 1970 evidenciou-se o período de maior crescimento da economia brasileira, impulsionado sobretudo pelo importante reforço da acumulação industrial pautada por um avanço da produtividade e baixos salários (Souza, 2015). Como centro dinâmico do estado mais rico do país, a região da grande São Paulo concentrou importante parte dessa acumulação industrial. Em 1969, o estado de São Paulo que reunia cerca de 19% da população brasileira era responsável 35,6% da Renda Interna Bruta. Conforme desenvolve Maricato (2001), as mudanças na economia brasileira influenciaram diretamente o padrão de produção da cidade, atraindo imenso contingente de população rural (dada as condições precários de vida no campo e as dificuldades de acesso aos meios de produção), mas mantendo as intensas desigualdades que impunham à população mais pobre a moradia em áreas completamente inadequadas ao desenvolvimento urbano racional. Nas décadas de 1950 e 1960, a cidade de São Paulo, por exemplo, registou taxas de crescimento superiores a 5%, correspondentes, no plano espacial, a um forte espraiamento da metrópole, associado em grande medida à intensa migração da população pobre. Essa expansão, viabilizada pela abertura de loteamentos populares distantes das áreas urbanizadas, ilegais em relação à legislação de uso do solo e ocupados sem qualquer infraestrutura, associou-se a percepção de um quadro crescente de problemáticas urbanas.

como a assimetria nas condições de acumulação das diferentes formas de produção presentes na cidade, tornam-se assim mecanismo estrutural na diferenciação da metrópole (Pereira, 2005).

Na coexistência de formas de produção do espaço construído, aquela constituída por relações capitalistas mais desenvolvidas (a produção para mercado) tendia a dominar o processo de produção do espaço, mesmo não tendo atuação predominante na totalidade do espaço da cidade. Tal dominação está vinculada à produção da mais-valia e mecanismos mais elaborados de capitalização imobiliária, o que conduzia sua atuação para os espaços onde a captura dessa valorização fosse mais rentável, tomando a frente dos processos de diferenciação espacial. O fato da produção para mercado não ter sido uma forma predominante dificultava a percepção de sua dominação na totalidade do processo de urbanização (Rufino e Pereira, 2011).

A crise industrial que se anunciará com maior clareza no final dos anos 1970, nos permite revelar com maior força a inflexão de um espaço de produção (industrial) para a produção do espaço. Ao analisar o processo de estruturação interna das cidades brasileiras, Smolka (1987) procurará enfatizar a centralidade das atividades imobiliárias e a especificidade de que, no contexto da sociedade brasileira, esta precocemente assume papel relevante como refúgio de capital, desempenhando um papel secundário no sentido de criação de condições de reprodução da força de trabalho e avanço das relações capitalistas industriais:

“... arriscaremos como primeira hipótese que o setor (imobiliário) desempenharia aqui funções outras que a produção de habitações baratas, com vistas por exemplo, a reduzir o custo da reprodução da força de trabalho, ou a legitimar a ordem capitalista vigente. Sua dinâmica parece ter se pautado, outrossim, pelo seu papel de refúgio para excedentes de esferas de produção sujeitas a grande instabilidade decorrente das flutuações do mercado internacional, num primeiro momento, e da volubilidade da política industrial oficial do tipo stop and go num segundo instante” (Smolka, 1987:44).

É o olhar retrospectivo, que permite superar a cegueira posta pela própria dimensão do fenômeno da industrialização, que nos fará ver o crescente papel do imobiliário na diferenciação do espaço metropolitano e a poderosa articulação entre Produção Imobiliária e Planejamento Urbano.

Partindo dessas questões, esse trabalho tem como objetivo aprofundar a compreensão da relação entre Planejamento Urbano e Produção Imobiliária, como parte do processo de crescente mercantilização e privatização da metrópole. Nossa hipótese é que articulado ao crescente papel do imobiliário na

acumulação de capital, o Planejamento Urbano potencializará a diferenciação espacial, a produção das desigualdades e a mercantilização da cidade.

O predomínio de uma lógica industrial suportará essa racionalidade, ao mesmo tempo em que enco-brirá seus efeitos perversos. Essa lógica industrial, ao legitimar a ordem e o aumento da produtivi-dade, representada aqui pela intensificação da construção e sua distribuição racional em uma cidade desigual, suportará fortemente o avanço das relações capitalistas como resolução dos problemas ur-banos, obscurecendo a centralidade da renda da terra na ampliação dos ganhos no setor e seu poten-cial na produção de desigualdades. O avanço das relações capitalista ampliará de maneira geral o preço dos imóveis implicando em maiores dificuldades de acesso à moradia na cidade.

Desse objetivo e hipótese, surge o desafio de articular a discussão sobre o planejamento urbano com a análise das dinâmicas de produção do espaço e sua forma dominante, a produção imobiliária.

De uma maneira geral existe uma importante bibliografia que vem tratando extensivamente dos dois temas de maneira isolada, focando tanto na discussão das transformações do planejamento (Somekh e Campos, 2000; Villaça, 2004; Feldman, 2005; Nobre, 2006), como da produção imobiliária (Souza, 1994; Somekh, 1987; Salgado, 1987; Smolka, 1987; Queiroz Ribeiro, 1997). Na atualidade essa discus-são se renova, prevalecendo, ainda que de maneira não tão acentuada, essa separação. Recentemente uma notória produção de pesquisas sobre o imobiliário vem procurando problematizar a questão do crescente domínio das finanças (Botelho, 2007; Fix, 2007, 2011; Miele, 2008; Volochko, 2011, Sígolo, 2012; Simone, 2013). Ao mesmo tempo, a ampliação da relevância dos instrumentos de captura de “mais valias”, tais como as Operações Urbanas e as Parcerias Público-Privadas, vem sendo objeto de várias pesquisas que procuram avaliar sua implementação e compreender as razões dos insucessos.

Mais do que nos debruçar sobre as diversas formas possíveis de utilização dos instrumentos de pla-nejamento (zoneamento; planos setoriais, planos diretores, projetos de cidades novas), como enu-mera Villaça (2004), ou sobre os distintos produtos imobiliários, nos interessa particularmente avan-çar na compreensão do enlace de instrumentos urbanísticos específicos com as relações sociais de produção do espaço da metrópole nos distintos períodos, problematizando a diferenciação da metró-pole bem como a crescente mercantilização do espaço.

Nos últimos 45 anos, vários instrumentos urbanísticos têm tido papel determinante na produção do espaço, interferindo e sendo moldados pelas lógicas de acumulação do capital na produção do espaço, ao mesmo tempo em que legitimam a crescente mercantilização e privatização da metrópole. Para compreendermos essa relação entre planejamento e imobiliário, nos detemos particularmente sobre

os mecanismos de regulação da produção de mercado e das articulações engendradas com a produção imobiliária em dois momentos de importante avanço e transformação das relações capitalistas no setor – as décadas de 1970 e 2000. Ao abordar o zoneamento e as operações urbanas, implementados em momentos de importante expansão da produção imobiliária, procuramos discutir os impactos dessa articulação nos processos de diferenciação socioespacial da metrópole e problematizar a crescente aposta da expansão do mercado imobiliário como estratégia de produção de cidades melhores.

A regulação que é inicialmente lida como mecanismo de controle será progressivamente associada à ideia de flexibilização, sempre se moldando e sendo moldada por interesses dominantes. Esse movimento, que foca na ação do Estado e revela seu discurso frente ao mercado e à sociedade, pouco explica os processos concretos da produção do espaço e sua mobilização para a reprodução do capital. Ao aproximarmos a análise dos instrumentos às estratégias do mercado imobiliário procuramos interpretar esse enlace.

Considerando as importantes transformações no planejamento urbano e na produção imobiliária, a análise de dois momentos privilegiados de renovação dos marcos urbanísticos e expansão do setor imobiliário estrutura o desenvolvimento desse artigo.

1. ZONEAMENTO E A “ORDENAÇÃO” DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

Se os grandes marcos do Planejamento Urbano, representados no início dos anos 1970 pelos superplanos, tiveram influência limitada na produção do espaço, o instrumento de zoneamento ganhará a partir daí força crescente, articulando-se com o avanço das relações capitalistas na produção da cidade, impulsionadas em grande medida pela instituição do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Embora a aplicação de formas primitivas de zoneamento tenha sido experimentada na cidade de São Paulo desde o século XIX (Somekh e Campos, 2012), em 1972 o instrumento é adotado para totalidade da cidade através da Lei 7.805/72. Essa lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo.

A crença dos planejadores que dá força para a institucionalização do Zoneamento² em todo o território é pautada na necessidade do controle e orientação do crescimento da metrópole. No plano discursivo, a restrição aparece como estratégia de ordenação, como elaborou em entrevista recente o coordenador da referida Lei de Zoneamento, o arquiteto Benjamin Adiron: “a nossa legislação agora vai ter que ser especialmente restritiva, porque a cidade vem crescendo de forma desordenada”³.

Mascarando a insuficiência de investimentos na produção de condições gerais no processo de urbanização, o Zoneamento torna-se o principal instrumento do Planejamento Urbano na cidade de São Paulo, passando a ser anunciado como instrumento essencial ao controle do caos urbano, sem portar nenhuma elaboração teórica mais sofisticada (Villaça, 2004). Ao mesmo tempo em que se consagra “como principal instrumento do planejamento da cidade”, o Zoneamento de 1972 passa a receber inúmeras críticas, principalmente relacionadas com a drástica redução dos coeficientes de aproveitamento (Somekh e Campos, 2000)⁴ que eram permitidos, sobretudo nas áreas mais centrais. Para Somekh (1987), a possibilidade de verticalizar em São Paulo tem sido limitada pelo Estado através da legislação. A autora ao periodizar diferentes momentos da verticalização em São Paulo mostra a decrescente possibilidade de verticalização, já evidente em 1967, quando a Lei 5.261 reduziu os coeficientes de adensamento residencial para um máximo de quatro. Com relação à Lei de Zoneamento de 1972, a autora afirma que essa se constitui como “uma nova limitação à possibilidade de multiplicar o solo urbano, dessa vez de maneira mais restrita e diferenciada” (Somekh, 1987:83).

É nesse sentido que vários críticos vão afirmar que o Zoneamento teve um caráter bastante elitista, voltando-se “primordialmente às porções consolidadas da cidade, enquanto a ocupação irregular de baixa renda seguia a lógica da desordem da produção social do espaço urbano”, sem nenhuma articulação com políticas sociais e habitacionais adequadas (Somekh e Campos, 2000).

“A lei estabeleceu sete zonas diferenciadas: de características residenciais (Z1 e Z2); de subcentros de bairros (Z3 e Z4); de área central (Z5) constituídas pelo Centro e

³ Villaça (2004) entende o zoneamento, justamente, como “a legislação urbanística que varia no espaço”.

³ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>, acesso em 12 de novembro de 2017.

⁴ Há ainda um conjunto importante de críticas relacionadas à inclusão dos bairros jardins em uma zona específica, recepcionando na legislação urbana municipal, os parâmetros urbanísticos estabelecidos por seus loteadores desde 1920, colaborando assim, para a manutenção de áreas exclusivamente residenciais e unifamiliares em grandes lotes em porções muito centrais da cidade. Embora esse assunto seja de grande interesse e essa discussão permaneça atual, nos deteremos particularmente a discussão da forma intensiva de produção através da construção em altura não desenvolvendo esse aspecto do Zoneamento e suas implicações na produção da cidade, ainda que sejam notáveis.

pela Avenida Paulista; de características industriais (Z6); e, finalmente, as áreas especiais, Z8. O que nos interessa assinalar é que em apenas 11,5% (Z3, Z4, Z5) da cidade o coeficiente de aproveitamento permitido poderia atingir a quatro vezes o terreno (índice, portanto, inferior ao estabelecido pela legislação anterior) e em 88,5%, ou seja, na grande maioria da área urbana, o coeficiente máximo atingiria apenas duas vezes a área do terreno. As diferenças e desigualdades espaciais estavam devidamente institucionalizadas” (Somekh, 1987 : 83)

Concentravam-se no centro e no quadrante sudoeste da metrópole a maior diversidade de zonas, entre as quais se localizavam também as mais permissivas em termos de adensamento (Z3, Z4 e Z5). No quadrante do Sudoeste, as manchas fragmentadas de Zonas que permitiam maior adensamento (Z3 e Z4) eram sobrepostas a amplas manchas de Z1 – correspondentes aos antigos bairros jardins que permaneceram como áreas pouco adensadas e habitat diferencial para as famílias mais abastadas da metrópole⁵.

⁵ “Para cada zona definiram-se usos conformes, segundo diretrizes estabelecidas no PDDI, áreas e frentes mínimas de lote (geralmente 250 m2 e 10 metros), recuos mínimos de frente, laterais e de fundos, taxa de ocupação máxima e, mais importante, coeficiente de aproveitamento máximo. Em Z1 e para quase todos os usos em Z2 este seria de apenas uma vez a área do terreno. Em Z3, seria de 2,5, com taxa de ocupação de 50%; em Z4, com taxa de ocupação de 70%, e em Z5, 3,5, com taxa de 80%” (Campos e Somekh, 2012)

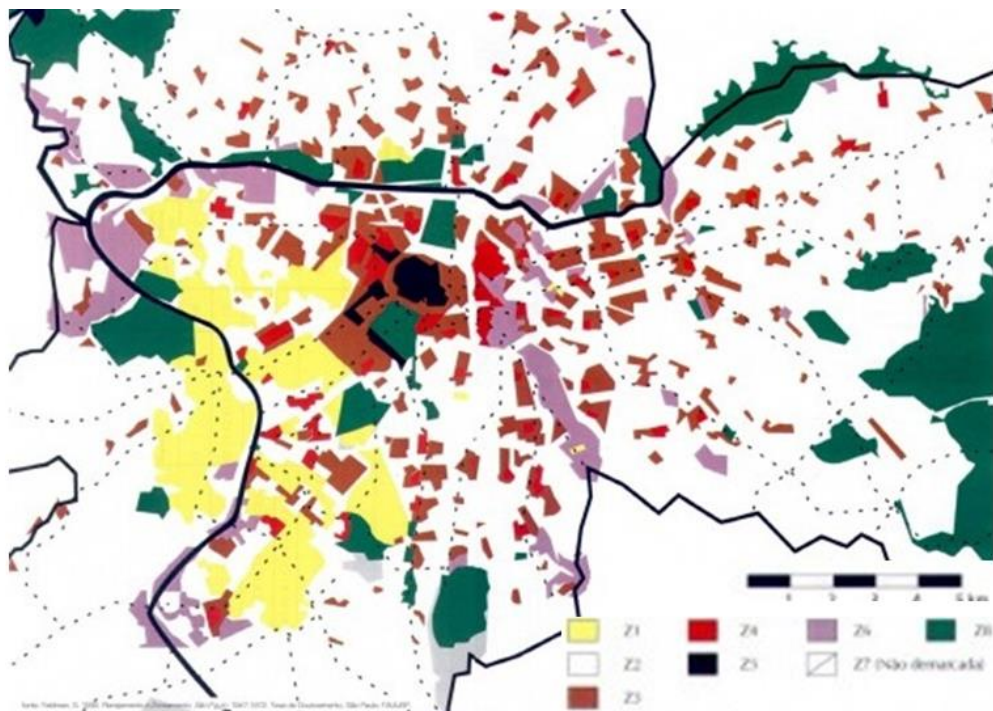


Figura 01: Mapa simplificado do Zoneamento de São Paulo – 1972. Fonte: Lei 7.805-1972.

O zoneamento ao incidir fortemente nas condições de rentabilidade do setor imobiliário, por definir os parâmetros de uso e ocupação para as novas construções, será objeto de grande interesse do setor imobiliário, que passava nesse momento por importantes transformações.

“Ao se observar a evolução histórica do setor, salta à vista de imediato, a despeito da importância deste item na reprodução da força de trabalho, que o setor [imobiliário] pouco estímulo oficial receberia pelo menos até os anos 60. Isto fica mais evidente se se compara sua trajetória com a dos setores responsáveis por outros itens básicos para a reprodução da força de trabalho (...) com a crise decorrente da reorganização capitalista pós-1964, marcada por elevado nível de desemprego e queda de renda, o setor imobiliário seria mobilizado para, através do suposto elevado multiplicador de renda e emprego da construção civil, minorar os efeitos desta crise” (Smolka, 1987:43-44).

Parte expressiva desse movimento origina-se da reestruturação da política habitacional, iniciada em 1964, com a instituição do Plano Nacional da Habitação e a criação BNH, órgão gestor do SFH e da política habitacional. Como desenvolve Topalov (1974), o Estado, ao fornecer as primeiras formas de

capital de circulação para habitações sociais e criar empréstimos especiais, desempenha papel determinante na expansão das relações capitalistas na produção do espaço, viabilizando financiamentos privados complementares e permitindo a consolidação de grandes empresas de construção.

Para Francisco de Oliveira, o Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária, e desempenha um importante papel de promoção de uma centralização de capitais (Oliveira, 1998). Nas palavras de Smolka, estabelece-se a partir daí um importante processo de “reorganização do setor” aproximando-se do movimento mais geral de reestruturação econômica:

... a reorganização do setor imobiliário se fará agora, também à imagem da reestruturação do setor econômico como um todo. Isso significará concretamente que para modernizar-se, também deveria concentrar capitais e oligopolizar-se, o que seria estimulado via atrelamento ao setor financeiro. Por outro lado, manter-se ia todo um aparato para a sustentação da demanda solvável para sua viabilização, algo que implicaria em elitizar-se, dada a concentração de renda, de risco de operações (Smolka, 1987: 44).

Contrariando os objetivos iniciais de direcionamento da produção habitacional à população de menor renda, os recursos do SFH privilegiaram a incorporação imobiliária privada em detrimento da habitação social. Nesse contexto, os incorporadores se beneficiavam tanto dos financiamentos para a compra da moradia, que indiretamente garantiam a ampliação da demanda para seus produtos, como dos financiamentos à produção através do “Plano Empresário”, onde o dinheiro passa a ser liberado, sem intermediários para as empresas⁶.

Efetivamente a ampliação da intermediação bancária no setor a partir da institucionalização do SFH e a institucionalização da figura jurídica da incorporação moldam o fortalecimento de um novo agente no setor, o incorporador (Castro, 1999). A legislação de incorporação, estabelecida em 1964, além de promover maior segurança ao negócio da comercialização do imóvel, irá restringir a atividade a certas categorias profissionais e aos proprietários de terra (Salgado, 1987). Ao investigar o

⁶ “Por motivos de legitimação do governo revolucionário, bem como do estágio de mobilização das massas, os primeiros anos de atuação do BNH foram efetivamente voltado para o mercado popular. Do total de unidades financiadas No Brasil entre 1964 e 1969, 41% destinaram-se ao mercado popular (COHAB), 29% ao mercado econômico (cooperativas) e 30% ao mercado médio. No entanto, à medida que aumenta o fenômeno da inadimplência, o objetivo do Banco vai sendo substituído. Entre 1970 e 1974, 63% das unidades financiadas destinavam-se ao mercado médio, 25% ao mercado econômico e apenas 12% ao mercado popular” (Azevedo e Andrade, 1982 apud Somekh, 1987:83).

perfil predominante dos agentes do setor imobiliário na cidade de São Paulo na década de 1970, Salgado (1987) verifica um movimento novo de articulação da construção com a incorporação. Tal fato toma forma concreta na consolidação de grandes empresas que até os dias de hoje têm papel de destaque na construção civil da metrópole.

Num contexto de crescente organização dos agentes envolvidos na produção imobiliária, os ganhos do setor passarão a ser calculados de forma mais sofisticada, através da definição dos produtos mais lucrativos e da seleção de áreas da cidade onde possam ser extraídas maiores rendas imobiliárias. Quando se observa a distribuição dos empreendimentos imobiliários na metrópole paulista a partir desse momento, o que se percebe é uma expansão da forma intensiva, principalmente no sentido do vetor sudoeste. A intensificação da construção, reprimida em sua forma antes dominante – os grandes edifícios mais próximos à área central, passou assim a acontecer de maneira mais dispersa a partir da aplicação do Zoneamento. Quando se observam as transformações na distribuição dos empreendimentos imobiliários verticais na metrópole paulista entre a década de 1960 e 1970 é possível capturar esse movimento (ver figura 02).

A partir de análise de empreendimentos imobiliários residenciais produzidos no ano de 1978, Rodrigo Lefèvre mostrará que a intensificação da construção em terrenos mais distantes e mais baratos constitui-se um importante mecanismo de alcance de lucros extraordinários, obtidos “pela formação de um ‘preço geral da produção’⁷ (no sentido de Marx) por metro quadrado de construção a ser vendido, independente dos preços dos terrenos” (Lefèvre, 1979:98). A partir da comparação de seis apartamentos de uma mesma corretora em localizações diferentes, o autor percebeu que “apesar dos preços de terrenos variarem de Cr\$ 400,00 m² até Cr\$5.200,00 m², todos os preços de venda por m² de apartamento estão dentro dos limites Cr\$ 5.111,13/m² e Cr\$5.601,95/m²”.

⁷ De acordo com Lefèvre(1979) “o ‘preço geral de produção’ na realização da mercadoria ‘m² de apartamento’, seria formado a partir dos ‘preços individuais de produção, conseguidos nos produtos produzidos em piores condições’ (no caso, terrenos mais caros), como em Marx na Renda da Terra” (LEFEVRE, 1979, p.106)

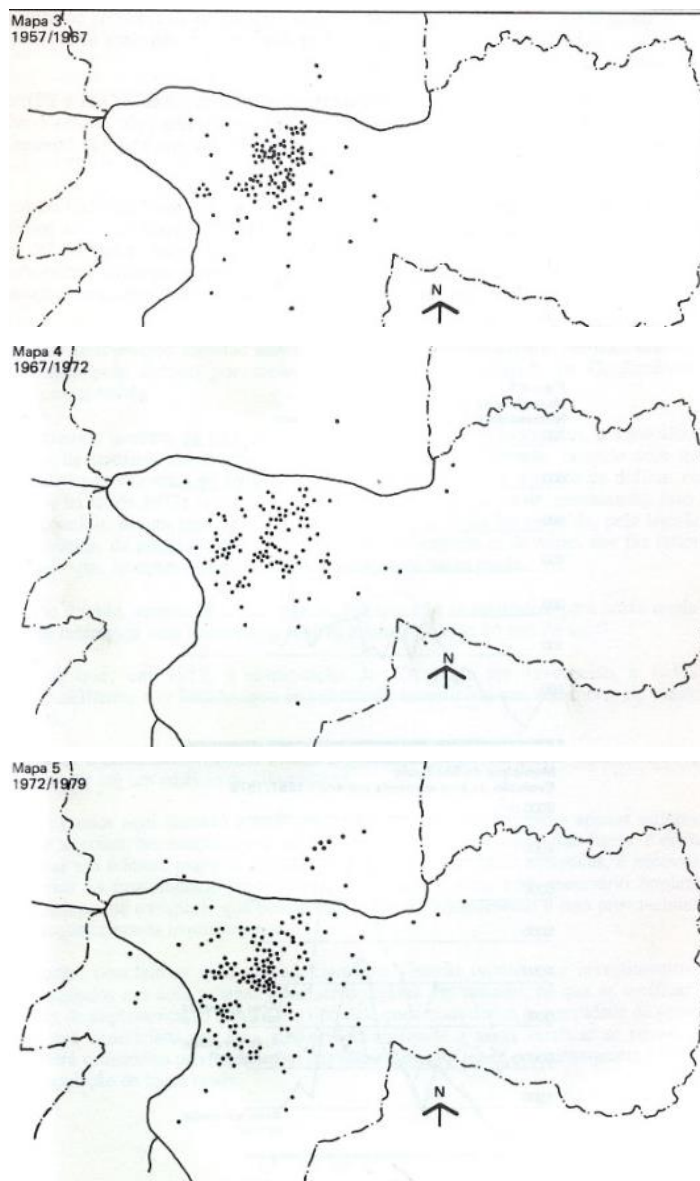


Figura 2: Empreendimentos imobiliários (amostragem de 5%) nos períodos 1957-1967; 1967-1972; 1972-1979. Fonte: Somekh, 1987: 84 e 85.

Aqui cabe entender as estratégias imobiliárias, e particularmente a relevância da renda imobiliária nos ganhos do setor. A determinação de novos parâmetros definidos na Lei de Zoneamento, pautados por menores coeficientes, reforçou a procura de terrenos maiores e impulsionou a concepção de um produto imobiliário novo, o condomínio murado com áreas livres mais amplas. Esse produto, que progressivamente consolidou-se como forma de morar das classes médias e altas e símbolo de distinção, passou a ser valorizado mesmo em localizações mais distantes. Nesse movimento, parte importante do ganho passou a derivar justamente desse distanciamento das áreas mais centrais, onde podiam ser comprados terrenos com preços mais baratos como demonstrou Lefèvre (1979) em seu estudo.

Parte importante dessa intensificação da construção em áreas mais distantes só foi alcançada por “estímulos” previstos na própria Lei de Zoneamento em seu artigo 24. Esse artigo previa que os coeficientes de adensamento poderiam ser ampliados mediante a redução das taxas de ocupação segundo fórmula apresentada, beneficiando principalmente terrenos com maiores dimensões⁸. Essa fórmula passou a ser conhecida como “Fórmula de Adiron”, em referência ao arquiteto coordenador da elaboração da Lei. Como afirma o próprio arquiteto, esse mecanismo, foi resultado da “negociação” da Prefeitura com os representantes do Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais (SECOVI- SP) que alegavam a necessidade de maiores coeficientes de adensamento:

Eles [SECOVI] me vieram com a seguinte proposta: “Escuta, nós não podíamos, através de uma negociação, quem sabe pagando taxas extras ou coisa assim, nós não podíamos obter um coeficiente melhor? Eu ouvi essa proposta e disse: “Não! Não podemos, não podemos! [...] Então vamos negociar isso [a taxa de ocupação], não vamos negociar vocês pagarem uma taxa por fora para obter um coeficiente maior, porque isso aí vira negociata, deixa de ser negociação e vira negociata! Vamos negociar a taxa de ocupação? Então vamos...?”

Por potencializar a ampliação das condições de salubridade das edificações e a permeabilidade do solo, a fórmula é anunciada como promotora de importantes vantagens na produção dos edifícios e para a cidade, como argumenta Benjamin Adiron:

⁸ Conforme Carvalho (2008:56) A distinção de fórmulas para terrenos maiores e menores de 1.000 m² aconteceu por ocaisãp da Lei *.881 de 1979. Anteriormente não havia esta distinção e a forma utilizada para todos os terrenos era a mais restritiva; posteriormente foi utilizada apenas para os terrenos menores que 1.000m².

⁹ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>. Acesso em 12 de novembro de 2017.

Havia várias vantagens, que eu coloquei para eles [representantes do Secovi]: “Primeira vantagem, do ponto de vista de forma das edificações, vocês vão poder desenvolver projetos mais limpos, acabar com esse negócio de escadinha. Não vão depender de escadinha e de largura de rua. Vão depender só de maiores áreas vazias. Então, poderão desenvolver projetos de melhor padrão arquitetônico. Esta é a primeira! Segunda: vocês evidentemente vão ter que aumentar todos os recuos, certo? Para poder deixar mais áreas livres só aumentando os recuos em relação à edificação. Isto, em termos de salubridade, é extremamente favorável. Mais ventilação, mais insolação”. Mas a terceira vantagem, eu disse a eles. Ninguém falava disso na época, foi uma inovação que eu introduzi na discussão do problema, exatamente nessa época. “Terceira é que nós vamos poder deixar mais áreas de infiltração para as águas pluviais nas edificações¹⁰. Isto que eu considero de extrema importância, porque vocês conhecem o problema de inundações em São Paulo e estão sabendo que uma das causas importantes do problema de inundações periódicas é a impermeabilização do piso da cidade através das edificações e através da pavimentação das vias públicas [...]”¹¹

O aumento da “produtividade” por meio da intensificação da construção e da constante inovação dos produtos, aliadas às condições favoráveis de expansão do setor foi responsável por importante elevação dos preços da moradia e a valorização de áreas até então consideradas distantes do centro. Entre 1975 e 1977, houve uma valorização absoluta de 32% no preço dos apartamentos e casas em São Paulo¹². As altas taxas de inflação recorrentes nos anos 1980 e 1990, ao mesmo tempo em que dificultaram a contínua expansão do setor, reafirmaram os imóveis como forma de reserva de valor e concentração de riqueza.

A valorização imobiliária, embora invisível, se fortalecerá como instrumento da diferenciação urbana. A cidade, até então reconhecida como centro (vertical) e periferia (loteamentos irregulares e autoconstrução), se transformará tanto pela emergência de novos núcleos de verticalização como pela aceleração do crescimento das favelas, tornando mais amplas as diferenças espaciais na cidade. De

¹⁰ Em trecho posterior o próprio arquiteto explica que o instrumento acabou não funcionando, por flexibilização de legislação posterior, que acabou por permitir a ocupação dos subsolos por estacionamento.

¹¹ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>, acesso em 12 de novembro de 2017. Em trecho posterior o próprio arquiteto explica que o mecanismo acabou não colaborando para a ampliação das condições de permeabilidade, pois legislação posterior acabou por permitir a ocupação dos subsolos por estacionamentos.

¹² De acordo com matéria da revista Época Negócios em 17 de setembro de 2015. Preço dos imóveis em São Paulo dobrou nos últimos 40 anos. <http://epocanegocios.globo.com/Informacao/Resultados/noticia/2015/09/imoveis-em-sao-paulo-valorizam-103-nos-ultimos-40-anos.html>

acordo com dados sistematizados por Taschner(2001) em 1973, moravam em favelas 1,1% dos moradores da cidade (72 mil hab.). Em 2000, esse número será ampliado para 11,12% (1,160 milhões de habitantes).

O zoneamento, instrumento que persistirá dominante no Planejamento ainda que em constante transformação, pouco se relacionou com as formas não mercantis de produção do espaço. Sua aposta, que reside no ordenamento do crescimento da cidade, acabou por resultar em um sistemático estímulo à privatização dos espaços de convivência e à crescente valorização diferencial da metrópole. Como se pode verificar em um rápido olhar para a cidade, a ordenação é menos espacial, e mais do capital, delimitando na cidade “zonas de valor¹³” que pouco colaboram em sua ordenação espacial.

Portanto a ordenação “total” do espaço apresentada como ilusão urbanística pelo zoneamento é na prática substituída pela transformação seletiva das áreas que mais interessam ao mercado. Na prática, o zoneamento não define o que será produzido, nem como será produzido, muito menos aonde será produzido. Essa é a ilusão que se coloca.

O zoneamento apresenta-se como elemento de ordenação total da cidade, mas não é. Ele é apenas uma projeção, que passa a ser moldada e apropriada, a partir das diferenças de captura de renda na cidade, aprofundando-as. Por isso mesmo se torna um grande objeto de interesse daqueles envolvidos na produção do espaço. Ao definir regras para toda a cidade, permite que aqueles responsáveis pelas formas de produção mais sofisticadas sob o ponto de vista do capital (a produção de mercado) calculem as diferentes possibilidades de rentabilidade da produção do espaço. Ele não faz sentido, por isso mesmo não é aplicado, em espaços onde a moradia não é produzida como mercadoria. Isto é, em uma grande parte do território onde se produziu o chamado padrão periférico de urbanização. A expansão das relações capitalistas na produção do espaço, ao ampliar a diferenciação espacial e aprofundar as desigualdades pressionará a renovação do planejamento sem superar seu enlace com o imobiliário, que se renovará em novas formas.

¹³ Essa é a nomenclatura utilizada pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), que realiza importantes levantamentos sobre a produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) desde 1973. A expressão substitui definições oficiais da municipalidade, como são os distritos, e designa áreas onde há certa homogeneidade dos produtos imobiliários.

2. OPERAÇÕES URBANAS E “COORDENAÇÃO” DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

Embora a renovação do Planejamento Urbano a partir dos anos 1980 parta da crítica do caráter elitista do Zoneamento e da necessidade de maior atenção do Estado às áreas precárias, a crença na expansão do mercado como estratégia de resolução dos problemas urbanos permanecerá subjacente, estando de certa maneira implícita na forte aposta na regularização fundiária para a formalização das propriedades e na criação de áreas especiais para produção de habitação de interesse social, aparecendo com grande força nos instrumentos de recuperação da valorização imobiliária.

A retomada da democratização resultou na inclusão de demandas históricas dos movimentos sociais urbanos nas legislações urbanísticas, parcialmente atendidas na inclusão dos artigos 182 e 183 da Constituição, e organizadas de maneira mais sistemática na Lei 10.257, promulgada em 2001 – o Estatuto da Cidade (Martins e Carvalho, 2009).

Dentro desse debate, se reativam as esperanças nos Planos Diretores, que passam a incorporar novo escopo, superando supostamente as limitações identificadas por seus críticos. Na percepção de Villaça (2004), “as políticas públicas reais nas esferas imobiliárias e fundiárias não passavam por planos diretores, mas vinham-se manifestando principalmente pelas políticas habitacionais e de legislação urbanística – especialmente as de loteamentos e zoneamento”. Legislações essas, que eram seguidas nos bairros mais ricos, colocando a maioria na clandestinidade (Villaça, 2004: 232).

A percepção mais geral de que a lógica imobiliária relaciona-se com as desigualdades, articulada ao cenário de crise fiscal e de ampliação das dificuldades de investimentos por parte dos municípios direcionaram a legislação urbanística a uma incidência mais direta no regime jurídico da propriedade imobiliária urbana (Campos e Somekh, 2000) através de diversos instrumentos urbanísticos (especialmente as operações consorciadas, a outorga onerosa e a transferência do direito de construir) definidos no Estatuto da Cidade e consagrados nos Planos Diretores (Martins e Carvalho, 2009).

Fato bastante exaltado nesse processo de renovação foi justamente a regulamentação do plano diretor como “instrumento que define se a propriedade urbana está ou não cumprindo sua função social¹⁴” (Villaça, 2004: 233). A função social da propriedade, que num plano difuso se coloca como potencialidade para reprimir a retenção especulativa da terra e ampliar seu acesso aos mais pobres, ao mesmo

¹⁴ A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Pelo princípio da função social da propriedade, presente na Constituição de 1989, define-se que o direito de propriedade não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo (Bercovici e Massonetto, 2004).

tempo, impulsiona o movimento para que a propriedade exerça uma função econômica. Nos Planos Diretores, ao aparecer associada a instrumentos como a Outorga Onerosa, a Transferência do Direito de Construir e principalmente às Operações Urbanas, a função social acaba por legitimar a intensificação dos investimentos imobiliários.

Na prática, esses instrumentos constituem mecanismos de flexibilização da legislação urbanística, principalmente a partir da autorização de alterações nos parâmetros de uso e ocupação. A intensificação da construção pelo mercado, alcançada por meio da implementação desses instrumentos, ao invés de aumentar o acesso à habitação vem cada vez mais na metrópole paulistana produzindo cidades ocas (Nakano, 2015), ampliando a concentração de propriedades imobiliárias em áreas valorizadas e pouco ocupadas. Inclusive porque foram utilizados como instrumentos autônomos, ou seja, isolados de políticas habitacionais e urbanas mais globais.

Assumindo que tais flexibilizações resultariam em valorização imobiliária, caberia ao Estado capturar essa valorização, requerendo dos proprietários e investidores uma contrapartida para o financiamento do desenvolvimento urbano. A crença urbanística difundida é que esses instrumentos teriam um grande potencial redistributivo, já que a captura dos ganhos imobiliários resultaria em investimentos urbanos que provocariam, inclusive, uma redução no preço dos terrenos da cidade.

Referenciando-se em experiências internacionais, a discussão sobre a implementação de instrumentos de “recuperação de valorização imobiliária” remonta à década de 1970, sendo a cidade de São Paulo espaço privilegiado de debates e de concepção de instrumentos dessa natureza no caso brasileiro (Nobre 2015). Como vimos, nas negociações do Zoneamento de 1972 já estava no horizonte dos representantes do setor imobiliário a perspectiva de pagamento ao Estado, desde que fossem concedidos amplos benefícios aos mesmos, principalmente relacionados à possibilidade de intensificação da construção.

As décadas de 1980 e 1990 foram marcadas por muitas experimentações de instrumentos dessa natureza na Cidade¹⁵, de certa maneira incorporadas e regulamentadas no plano federal pelo Estatuto da Cidade em 2001. Já em nova roupagem, e fortemente articulados à noção de função social, esses instrumentos ganham forte impulso em São Paulo no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002, sendo

¹⁵ Para uma visão detalhadas das diversas experiências cf. Nobre, 2015.

particularmente relevante o papel das Operações Urbanas, expandida para diversos territórios do município¹⁶. Pelo Plano,

As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro (PDE, 2002: Artigo 225)

A partir do PDE de 2002 as operações passam a ser financiadas por um título financeiro muito mais sofisticado - o CEPAC¹⁷ (Certificado de Potencial Adicional de Construção) e são delimitadas em cerca de 20% do território.

Interferindo fortemente nas dinâmicas da produção da metrópole, esse instrumento tem sido extremamente discutido no ambiente acadêmico, sendo objeto de várias críticas¹⁸, como bem sistematiza Nobre (2015):

“As críticas vão desde os efeitos excludentes da valorização imobiliária, “expulsando” as populações de menor renda, aumentando a segregação socioespacial (Fix, 2001; Maricato e Ferreira, 2002), passando pelo privilégio de questões imobiliárias de interesse privado em detrimento do interesse público (Castro, 2006), à questão da regressividade do instrumento, em função da pouca eficácia na recuperação da mais-valia gerada em comparação aos investimentos realizados (Montandon, 2009), chegando à

16 Como descrito no segundo parágrafo do artigo 225 do PDE (2002) “Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei”.

17 Como detalha Nobre (2015:7) o CEPAC representa título emitido pela prefeitura, equivalente a determinado valor de metros quadrados de área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno, comercializado na bolsa de valores, correspondente ao valor mobiliário a ser utilizado como meio de pagamento de contrapartida dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada.

18 Embora tenham princípios de captura semelhante, os investimentos Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOCOD) são concentrados em um Fundo de Desenvolvimento, o que vem permitindo investimentos urbanos em áreas mais precárias, como mostra Nobre (2015). Em nossa opinião, essa descentralização dos investimentos, ainda que positiva, não chega a impactar os efeitos concentradores provocados pelo instrumento. No caso das Operações, os recursos arrecadados são investidos exclusivamente no perímetro da operação, tendo sido direcionado principalmente para a construção de grandes obras viárias, distanciando-se dos objetivos sociais originalmente justificadores dos instrumentos, levando a uma valorização imobiliária ainda mais intensa.

falta de um projeto urbano estruturador e ênfase nas grandes obras viárias em detrimento de investimentos com maior retorno social (Vilariño, 2006; Nobre, 2009)” (Nobre, 2015).

A grande maioria das críticas, embora dê relevo à questão imobiliária, pouco avança na problematização da relação entre as inovações urbanísticas e a reestruturação imobiliária¹⁹, que tomará força no curso da primeira década do século XXI, impulsionando a produção do espaço como esfera privilegiada de reprodução do capital financeiro. É nesse sentido, que a interpretação da relação entre Planejamento Urbano e Produção Imobiliária novamente toma força e nos ajuda a compreender as transformações do espaço metropolitano, articuladas em grande medida com o processo geral de reestruturação capitalista, já enunciado nos anos 1970.

A sobreposição do domínio do “espaço da produção” pela “produção do espaço” torna-se agora mais evidente na metrópole. Em São Paulo, essa sobreposição é impulsionada tanto pelas particularidades do processo de desconcentração industrial, como pela reorganização do setor imobiliário que, sob dominância financeira, evidenciará importante processo de centralização de capital.

Com relação às dinâmicas industriais, a “desconcentração concentrada” (Lencioni, 2011) evidenciada a partir do final dos anos 1970 acaba por abrir importantes frentes imobiliárias na cidade. Como mostra Lencioni (2011), o processo de desconcentração industrial que “expandiu e intensificou a industrialização do entorno metropolitano, ao mesmo tempo, reafirmou a primazia de seu núcleo: a cidade de São Paulo, centro, por excelência, da gestão do capital” (Lencioni, 2011:133). A metrópole, que passa a ser caracterizada crescentemente pela concentração de espaços industriais vazios, também ampliará seu alcance na concentração de serviços e atividades financeiras. Nesse contexto, os antigos espaços industriais muitas vezes privilegiados pela concentração de infraestruturas, construídas originalmente para a circulação da produção industrial, passam a ser os espaços ideais para a produção dessa segunda camada da metrópole, que se sobrepõe e renova a feição da metrópole-industrial.

¹⁹ “Mas, o que sintetiza a noção de reestruturação imobiliária? Primeiro, é uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção reestruturação. Segundo, é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos socioespaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas” (Pereira, 2005 : 11628).

O Planejamento desempenha um papel ativo na criação dessas novas frentes, suportando e favorecendo processos de concentração e centralização²⁰ de capital, ao regulamentar e estimular a expansão imobiliária nesses espaços. Como desenvolve Menegon (2008), a partir do Plano de 2002, o desenho das operações urbanas é claramente articulado com a “necessidade” de reestruturação dos territórios industriais, assumido a “intensificação da produção imobiliária” como proposta estrutural e a valorização imobiliária como objetivo fim do planejamento. Como ressalta Menegon (2008), a expectativa sobre a valorização das áreas delimitadas como operação é expressa de maneira clara no discurso da SEMPLA:

“É nas operações urbanas que se procura atrair o interesse dos empreendedores imobiliários. Nelas, um plano de melhoramentos deverá garantir a permanência ou recuperação de um ambiente urbano que assegurará a valorização dos imóveis, pois os investimentos deverão preservar ou recuperar vantagens locais para os seus empreendimentos imobiliários” (São Paulo, 2004:157).

As áreas onde se estabelecem as Operações Urbanas passam a oferecer condições particulares de valorização e capitalização²¹, por se inserirem em processos de rápida transformação urbana e permitirem o desenvolvimento de grandes complexos imobiliários, a partir dos grandes terrenos e quadras disponíveis. Se esse projeto já estava posto como perspectiva no início dos anos 2000, é na segunda metade dos anos 2000 que tomará força maior. Tal oportunidade é nitidamente potencializada no curso do processo de expansão e financeirização da produção imobiliária que evidenciada particularmente a partir de meados da primeira década do século XXI.

²⁰ “Se a concentração simples é um fenômeno difuso à escala social, permanente, mas de importância desigual, segundo as zonas de produção mercantil, a centralização do capital se apresenta de forma totalmente distinta. Enquanto a concentração é um feito quantitativo de acumulação desigual, que conserva a autonomia dos capitais, a centralização é uma modificação qualitativa que remodela a autonomia dos capitais e cria novas relações de competição. É um processo descontinuo no tempo, relacionado com as fases de formação do capital no processo de acumulação global, que se produz simultaneamente no conjunto da economia e cujos efeitos são irreversíveis” (Aglietta, 1986, p.195).

²¹ “No caso da produção imobiliária, o processo de distribuição da mais-valia global é central pelo fato de a propriedade integrar o produto em questão. E se trata de uma propriedade específica que envolve o monopólio [de uso] sobre uma parcela do globo terrestre com características particulares, dificilmente reproduzíveis, abrindo ainda mais possibilidade de captação de parcelas significativas da mais-valia global no âmbito do mercado. O processo de valorização pelo trabalho na produção imediata [no canteiro] do produto imobiliário é sobreposto pelo processo de capitalização no momento em que a propriedade imobiliária é precificada e tende a garantir ao proprietário parcela da mais valia global, portanto, de riquezas geradas em outros setores” (Tone, 2015: 27).

Nesse momento, toma força um importante movimento de centralização de capital, manifestado particularmente pela consolidação de grandes incorporadoras. Esse complexo movimento de centralização do capital é impulsionado pela modernização do marco regulatório do setor (Royer, 2009) e, principalmente, pela crescente disponibilização das fontes tradicionais de financiamentos e subsídios organizadas pelo Estado (Rufino, 2017). É nesse cenário que a abertura de capital de grandes empresas de incorporação irá representar um passo definitivo no sentido do entrelaçamento do imobiliário com o capital financeiro²². Esse movimento tomará forma no território da metrópole paulista através da crescente concentração da produção imobiliária pelas grandes incorporadoras financeirizadas.

Se compararmos os lançamentos residenciais da totalidade de empresas da Região Metropolitana de São Paulo entre 2000 a 2006 e 2007 a 2013, constatamos uma forte ampliação da produção de unidades imobiliárias e uma crescente concentração da produção entre as maiores empresas. Na comparação da produção residencial entre os dois períodos, o número de unidades lançadas na Região Metropolitana de São Paulo foi elevado em 85%, passando de 336.827 para 577.315 unidades habitacionais produzidas. No primeiro período, as 23 maiores empresas eram responsáveis por 25% dos empreendimentos lançados e 37% do número de unidades. No segundo período, as 23 maiores empresas passaram a concentrar 41% dos empreendimentos e 57% das unidades.

Quando se observa a produção dessas empresas na metrópole em seu período de maior expansão (2007-2013), constata-se que uma atuação privilegiada nas áreas atualmente delimitadas como Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e, particularmente, nas áreas de Operação Urbanas Consorciadas (OUCs)²³. Nesses espaços, a articulação das grandes glebas e terrenos disponíveis à potencial produção de imóveis com altos valores de m², permitiu a consolidação de empreendimentos de VGVs²⁴ bilionários. No mapa a seguir (figura 03), que revela a força da produção das grandes

²² A discussão do processo de financeirização das empresas do setor imobiliário encontra-se desenvolvida em inúmeros trabalhos acadêmicos. Destacariamos aqui os trabalhos de Fix (2011), Rufino (2012), Tone (2010) e Sanfelice (2010).

²³ Essas delimitações constantes no Plano Diretor Estratégico de 2014 (ver Lei) guardam enorme relação com as delimitações já proposta pelo PDE de 2002, que transformou grande parte das Zonas Predominantemente Industriais em Perímetro de Reestruturação, delimitando e reafirmando dentro dessa Macrozona, as Operações Urbanas. Para mais informações sobre o Plano Diretor Estratégico de 2002 e o processo de transformação de zonas industriais nas áreas denominadas de Reestruturação ver Menegon (2008).

²⁴ Valor Geral de Venda. Recorrendo a fontes como periódicos especializados e aos relatórios fornecidos pelas grandes empresas de capital aberto, percebemos que o termo começa a ser utilizado nos finais da década de 1990, representando inicialmente um indicador de vendas realizadas, aparecendo em tabelas como representação de porcentagens de venda. A partir de 2005 (ano de abertura de capital da empresa Cyrela) o termo passa a ser apresentado como vendas potenciais. A partir dos *landbanks* internalizados por estas incorporadoras são projetados VGV's potenciais, que se tornam o grande mecanismo de ampliação dos preços das empresas na Bolsa de Valores. No decorrer desta década percebe-se uma intensificação e mais uma transformação, os VGV's passam a ser "lançados", assim como os empreendimentos. Embora não se trate de uma pesquisa, ela parece

incorporadoras, pode-se também constatar o predomínio de empreendimentos de grande porte, com mais de 600 unidades, representados pelos círculos pretos de maior dimensão.

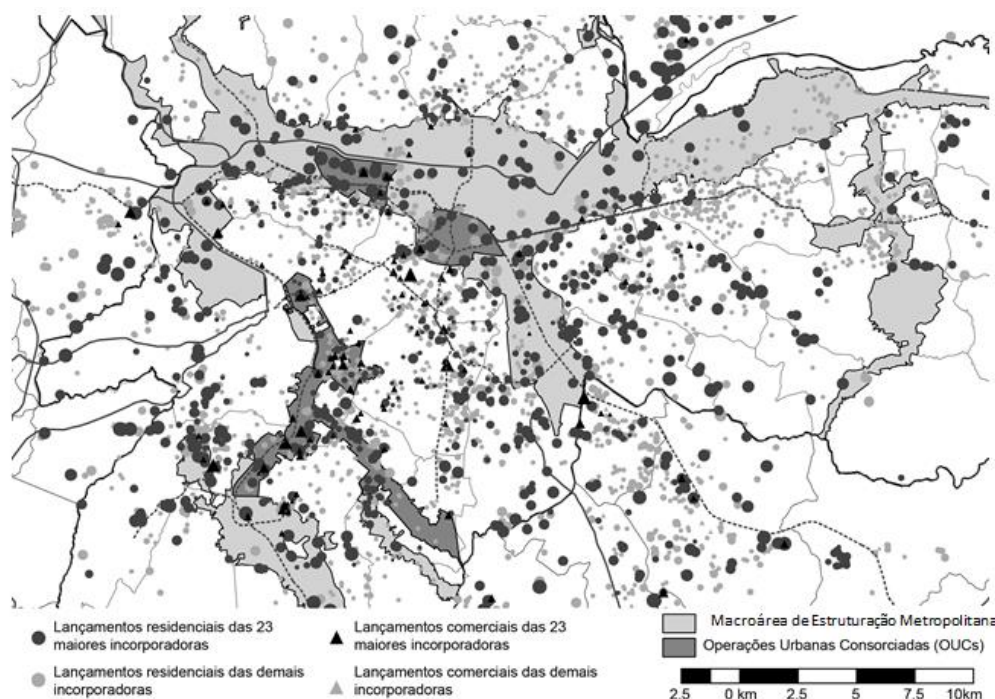


Figura 03: Lançamentos de Imóveis residenciais da Região Metropolitana de São Paulo (2007-2013) – Destaque para os portes dos empreendimentos das grandes incorporadoras e sua sobreposição às Operações Urbanas (PDE -2002). E à Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE, 2014). Fonte: Embraesp/ Elaboração: Hudyne Lima/Artur Pascoa (Bolsista TT3 – Fapesp).

Concentrando investimentos em territórios específicos e estimulando a valorização (fonte da captura das contrapartidas), essa racionalidade tem impactado tanto o preço dos futuros imóveis como o preço da terra. O pagamento das contrapartidas pelos incorporadores é parte de um cálculo apurado, em que a inclusão de “novos custos” só será viável mediante a possibilidade de ampliação dos preços finais das mercadorias. Estudos mais detalhados sobre a produção de empreendimentos específicos nas OUCs mostraram ainda que as grandes empresas tem se utilizado de sofisticados instrumentos

nos dar pista de uma articulação do termo com a lógica financeira que passa a predominar no setor, principalmente em suas grandes empresas.

financeiros para a compra de CEPACs²⁵, revelando assim que parte do sucesso de arrecadação dos instrumentos foi também viabilizada pela crescente financeirização da economia.

Toda essa racionalidade gera uma expectativa de maiores preços dos terrenos. Nos muitos estudos desenvolvidos acerca desses instrumentos não se conseguiu mostrar a regressividade do preço da terra a partir da aplicação dos mesmos (Sandroni, 2010). Pelo contrário, a concentração e intensificação da construção em determinados espaços da metrópole, torna a terra uma mercadoria cada vez mais cara e disputada, como indicam levantamentos sobre seu preço (Otero, 2012).

Diferentemente das mercadorias fabris, a intensificação da produção não representará necessariamente redução no preço nas mercadorias finais. Conduzida pelo mercado, essa intensificação de investimentos em um mesmo espaço de maneira mais acelerada ao impulsionar uma transformação mais radical do ambiente construído potencializará a captura de renda imobiliária que se consolida como parte cada vez mais relevante dos ganhos. Nesse sentido, as operações urbanas atuaram como catalizadores do processo de valorização e diferenciação do espaço, coordenando a concentração dos crescentes investimentos imobiliários e favorecendo a atuação de grandes empresas financeirizadas. Acelera-se nesse contexto o ciclo de valorização imobiliária pela crescente coordenação entre a intensificação da construção de edifícios e a renovação das infraestruturas. Como parte dessa racionalidade, a infraestrutura passa a ser primordialmente concebida como paisagem a serviço da ampliação do preço das edificações. Torna-se assim um importante meio de capitalização suplementar às propriedades.

No município de São Paulo, entre 2004 e janeiro de 2014, o valor arrecadado com a Outorga Onerosa chegou a 1,7 bilhões de reais (Nobre, 2016). Já as Operações Urbanas alcançaram em seus 19 anos de implementação cerca de 6,3 bilhões de reais. Quando se analisa espacialmente a arrecadação das Operações Urbanas, verifica-se uma grande concentração. Como mostra Nobre (2015), as OUCs que arrecadaram mais e, portanto, concentram mais investimentos são justamente aquelas onde já existia um grande interesse do mercado. O autor mostra em suas pesquisas que as duas operações do quadrante sudoeste (OUC Faria Lima e OUC Aguas Espraiada) concentraram “89% do montante total arrecadado por todas as operações” (Nobre, 2015).

De fato, esses instrumentos tornaram-se cada vez mais uma fonte relevante para investimentos urbanos, fazendo contraponto à histórica baixa capacidade de investimento dos municípios, exacerbada

²⁵ Conferir o trabalho de Wehba (2017). Em seu artigo Wehba (2017) mostra a articulação entre a emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários e a compra de CEPACs para a viabilização do empreendimento Parque da Cidade pela Odebrecht Realizações.

em momentos de crise econômica e fiscal. Por outro lado, esse movimento, reconhecido e publicizado cada vez mais como principal solução à crise de financiamento das cidades, encobre a crescente dependência da implementação de infraestruturas e equipamentos em relação aos investimentos imobiliários. Essa solução, como revela a produção concreta da cidade de São Paulo, restringe-se a espaços limitados da cidade, cuja consolidação amplia as diferenças e reforça as desigualdades.

O processo de reestruturação imobiliária, evidenciado ao longo dos últimos dez anos, ao viabilizar novo patamar de investimentos e rentabilidade, dará grande impulso às Operações Urbanas ao mesmo em tempo em que revelará o limite das mesmas, pressionando a emergência de formas mais sofisticadas de entrelaçamento entre a produção imobiliária e de infraestruturas como prerrogativa para a manutenção do interesse do capital financeiro investir no ambiente construído.

Os anos de forte expansão da produção imobiliária (2007-2013) corresponderam a uma elevação substancial na arrecadação de recursos nas Operações Urbanas. Como mostra Maleronka (2015), 51% das receitas das duas maiores operações urbanas ocorreram em 2010 (Faria Lima) e 2012 (Água Espraiada). A ampliação e aceleração da arrecadação, que poderiam potencializar ação pública na transformação destes espaços, acabaram por resultar em grandes volumes de recursos em caixa, em decorrência do “estrito sistema de contratação de projetos e obras via licitações” (Maleronka, 2015). Esse “descasamento” de ritmos entre produção imobiliária privada e construção de infraestrutura pública torna-se o cerne da crítica da gestão das operações urbanas pelos agentes do capital.

Essa pressão por aceleração das transformações urbanas, visando à criação de novas frentes de investimentos para o capital financeiro, vem impulsionando nos últimos anos uma nova onda de renovação dos instrumentos urbanísticos no sentido de ampliar o protagonismo dos agentes privados, delegando para esses o planejamento das intervenções (elaboração de planos e viabilização econômica) e a construção e gestão das infraestruturas e equipamentos. Dentro dessa perspectiva, todo o espaço dessa renovação é concebido a partir de um cálculo de rentabilidade financeira.

Exemplos emblemáticos dessa “renovação do planejamento” foram vistos no fracassado Projeto Porto Maravilha no Rio de Janeiro²⁶ e são anunciados na atual gestão da capital Paulista²⁷, sob a forma do “maior programa de privatização da história”. As Parcerias Público-Privadas²⁸ ao consolidarem-

²⁶ Para uma visão mais detalhada desse Projeto ver Pereira (2016).

²⁷ Referimo-nos aqui ao prefeito do PSDB, João Dória Júnior, eleito em 2016.

²⁸ O conceito de parceria público-privada goza de uma grande popularidade apesar da – ou talvez por causa da – falta de consenso em relação a definição do que de fato constitui uma PPP. No Brasil, o termo PPP apesar de utilizado genericamente em arranjos como o das OUCs ganhou maior impulso com a chamada Lei das Parcerias Público-Privadas (Lei 11.079/ 2004) Essa

se como nova ilusão urbanística impulsionam novo patamar de mercantilização e privatização do espaço, exacerbando o mesmo como locus privilegiado de reprodução do capital.

No cenário de crise, as PPPs que seriam relevantes à expansão do imobiliário dão sobrevida ao mesmo. As propostas mais recentes deixam claro que a execução das mesmas vem sendo viabilizadas pelo alargamento da captura do fundo público, via financiamentos subsidiados e, em muitos casos, pela apropriação de terra pública, anunciada como “ativo” central na modelagem financeira de novos projetos urbanos. A partir daí, renovam-se os discursos sobre a necessidade de modernização dos mecanismos de desapropriação e concessão de terrenos públicos para avanço das parcerias público-privadas. Tais mecanismos de privatização de terras públicas, lastros fundamentais para a atração do capital financeiro e a intensificação da captura de renda imobiliária, revelam-se como novas fronteiras de uma acumulação por espoliação (Harvey, 2005).

CONSIDERAÇÕES FINAIS: DA ORDENAÇÃO À COORDENAÇÃO: PLANEJAMENTO URBANO E (DES)MERCANTILIZAÇÃO DO URBANO

O Planejamento Urbano como instrumento de desmercantilização do urbano, tributário do regime de acumulação fordista-keynesiano e implementado, sobretudo, nos países central (Ribeiro, 2017), foi um “componente fundamental da estabilização e do crescimento econômico no contexto do capitalismo do pós-Segunda Guerra Mundial” (Ribeiro, 2017:367), impulsionador da retomada da industrialização. Transportado para países como o Brasil, esse planejamento instalou-se mais enquanto ideia que prática, pouco contribuindo para a superação das desigualdades crescentes no contexto de uma industrialização excludente.

A limitação de uma ação transformadora do Planejamento Urbano na produção do espaço das cidades brasileiras torna-se mais evidente no curso da crescente relevância do imobiliário como espaço para a reprodução do capital. No momento em que se anuncia uma crise industrial, o imobiliário consagra-se como importante espaço para expansão das relações capitalistas, recebendo a partir desse momento importante suporte do Estado.

Lei passou a regulamentar novas possibilidades de concessão pública de obras e serviços, diferenciando-se dos instrumentos anteriores pelo fato do ente público poder oferecer contraprestações como forma de complementar o pagamento ao parceiro privado. Esse fica responsável pelo financiamento, respondendo a incapacidade de endividamento do Estado. Fortemente inspirada no modelo britânico (Gomes e Santos, 2013; Nascentes, 2009), essa lei representa um importante passo para a extensão do setor privado em áreas antes vistas como não lucrativas.

No plano de políticas locais, tem-se implícita a ilusão que o avanço dessas relações capitalistas na produção do espaço será um importante mecanismo de redução de precariedades, fortalecendo a ação do Estado na regulação desses agentes por meio do zoneamento, que promete a ordenação do espaço. Abre-se nesse horizonte um campo amplo de “ilusões urbanísticas” (Lefebvre, 2008). Segundo Lefebvre (2008), o vazio fundamental do urbanismo deriva do fato do mesmo pretender substituir e suplantear a prática urbana:

“Eles não percebem, em primeiro lugar, que todo espaço é produto, e, em seguida, que esse produto não resulta do pensamento conceitual, o qual não é, imediatamente, força produtiva. O espaço, considerado como produto, resulta das relações sociais de produção a cargo de um grupo atuante. Os urbanistas parecem ignorar ou desconhecer que eles próprios figuram nas relações de produção, que cumprem ordens. Executam quando acreditam comandar o espaço” (Lefebvre, 2008:140).

A prática urbana mostrou que instrumentos como o Zoneamento, consagrado em São Paulo com a legislação de 1972, vem impulsionando uma ordenação seletiva, completamente subordinada à ampliação da reprodução do capital.

Essa subordinação do Estado e do Planejamento ao mercado encontra seus limites na persistência de enormes precariedades, e revela sua contradição urbana no crescente encarecimento das cidades. O esgotamento da promessa de ordenação das cidades por meio de instrumentos como o Zoneamento, se por um lado permitiu uma renovação dos instrumentos dando ênfase à participação da população, por outro, deu suporte a novas estratégias de acumulação capitalista via imobiliário. O alcance de um novo patamar de centralização do capital no imobiliário, suportado em grande medida pelo avanço do domínio das finanças, dá força ao Planejamento como mecanismo de coordenação de processos de reestruturação urbana. Essa coordenação posta como tarefa de um Estado em constante dificuldade financeira obscurece a subordinação da produção do espaço à cálculos precisos.

A visão cada vez mais disseminada é que o imobiliário e seus investidores são essenciais à renovação e à (re)estruturação da cidade por deles depender a captura de “mais-valia” operada por diversos instrumentos urbanísticos. Firma-se a crença do mercado imobiliário como “importante motor da construção das nossas cidades”²⁹. No contexto de crise e de interrupção democrática, essa relação se aprofunda e as ilusões sobre ganhos distributivos dissolvem-se. Planejamento Urbano e Produção

²⁹ Expressão utilizada pelo arquiteto Jaime Lerner em Carta ao Arquiteto Nabil Bonduki, em novembro de 2017. A carta aberta foi uma resposta às críticas recebidas pela Coluna publicada por Nabil Bonduki no Jornal a Folha de São Paulo “O centro está vivo e não precisa de projetos mirabolantes” em 10 de outubro de 2017.

Imobiliária aparecem assim de maneira unívoca em múltiplos projetos de privatização, que, distribuídos sob as mais diferentes formas e nos mais diferentes espaços da metrópole, são anunciados como única solução possível ao urbano.

A mercantilização e a privatização crescente da cidade acaba por elucidar de maneira mais clara uma importante contradição urbana. A cidade consagrada como propriedade passará em última instância a representar um mecanismo (re)produtor de novas desigualdades, subordinando-se à acumulação capitalista em detrimento a reprodução da força de trabalho. Nesse contexto, o Planejamento Urbano, e sua intrínseca relação com a propriedade imobiliária, se revela, por meio de instrumentos específicos, como catalizador da mercantilização da metrópole. Ao centrar sua ação em movimentos de ordenação e coordenação da propriedade e do capital, o Planejamento tem se retirado cada vez mais da efetivação de condições à reprodução da força de trabalho, ou seja, da desmercantilização da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGLIETTA, Michel. *Regulación y Crisis del Capitalismo*. 3ª. Ed. México: Siglo Veintiuno Editores, 1986.
- BERCOVICI, Gilberto; MASSONETTO, Luís Fernando. Os direitos sociais e as constituições democráticas brasileiras: breve ensaio histórico. In. RÚBIO, David Sánchez; FLORES, Joaquín Herrera; CARVALHO, Salo de. *Direitos humanos e globalização: fundamentos e possibilidades desde a teoria crítica 2*. 2004
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- CAMARGO, Candido Procópio Ferreira de et al. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.
- CARVALHO, Jorge Pessoa de. *A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2008.
- CASTRO, Carolina. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. São Paulo: Tese de doutorado. FAU/USP, 1999.
- DE QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar; DINIZ, Nelson. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. In. *Cadernos Metrôpole*, v. 19, n. 39, p. 351-377, 2017.
- FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972*. São Paulo, Edusp, 2005.
- FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.
- GOMES, Aguinaldo; SANTOS, Isabel. O processo de privatização no Brasil e as Parcerias Público-Privadas. In. *Fórum de Contratação e Gestão Pública (FCGP)*, Belo Horizonte, 2013, ano 12, n. 142, p. 9-31, p. 16, out.

- HARVEY, David. *O Novo Imperialismo*. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2005.
- LEFEBVRE, Henri. *Evolução Urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008
- LEFEBVRE, Rodrigo. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo. Alfa-Omega, 1979.
- LENCIONI, Sandra. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. In: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, 2011, n.120, p.133-148, jan./jun,
- MALERONKA, Camila. CEPAC ainda é um instrumento em fase de evolução. In: *Jornal O Estado de São Paulo. Análise*, 03 de janeiro de 2015.
- MARTINS, Sergio; GOMES, Glaucia Carvalho. A verdade que está no erro a importância do estatuto da cidade para a (re) valorização do espaço. In: *Revista da ANPEGE*, 2009, n. 5(05), 93-106.
- MENEGON, Natasha. *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2008.
- MIELE, **Sávio Augusto de Freitas**. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: Labur Edições, 2008.
- NAKANO, Kazuo. *Elementos demográficos sobre a densidade urbana da produção imobiliária: São Paulo, uma cidade oca?* Tese de Doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas, 2015.
- NASCENTES, Adriana. Práticas de Parcerias Público-Privadas no Brasil e no Exterior: êxitos e riscos. In: *Relatório final relativo à pesquisa, análise e sistematização das Melhores Práticas, casos de êxito e de risco*. BID. Brasília, 2009.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. O ideário urbanístico e a legislação na cidade de São Paulo: do Código de Posturas ao Estatuto da Cidade. Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 9, 2006.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. Recuperação da Valorização Imobiliária para Financiamento da Transformação Urbana. In: *Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: Inovação e Avaliação em São Paulo*, 161-215, 2016.
- OLIVEIRA, Francisco de. A metamorfose da Arribação: Fundo público e Regulação autoritária no Nordeste. In *os direitos do antivalor: A economia política da Hegemonia imperfeita*. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.
- OTERO. Guido D'Elia. *Representações da metrópole: Um estudo sobre o preço da terra. Trabalho final de Graduação*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.
- PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. *Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: modelos regulatórios, circuitos de valorização, e estratégias discursivas*. Tese de Doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2016.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier Reestruturação Imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. In: *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP) *Instrumentos financeiros da política urbana: Outorga onerosa do direito de construir*. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). São Paulo, 2016.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP) *Plano Diretor Estratégico (PDE)*. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). São Paulo, 2014.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP). *Plano Diretor Estratégico (PDE)*. São Paulo, 2002.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese de doutorado*. Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz; PEREIRA, Paulo César Xavier. Segregação e produção imobiliária na metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In. *Transformações sócioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago*. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: Alvaro Ferreira; João Rua; Regina Célia de Mattos (Org.). *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.
- SALGADO, Ivone. Caracterização dos Promotores Imobiliários que Atuam na Cidade de São Paulo 1977-1982. In. *Revista Espaço e Debates* n 21, São Paulo: NERU, 1987.
- SANDRONI, Paulo. Captura de mais valias urbanas em São Paulo através do binômio solo criado/outorga onerosa: análise do impacto do coeficiente de aproveitamento único como instrumento do plano diretor de 2002. Informe Final GV Pesquisa. São Paulo.
- SANFELICI, Daniel de Mello. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. In. *Revista da ANPEGE* v. 6, 2010.
- São Paulo. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (2004). Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, PMSP/EMURB. São Paulo.
- SÍGOLO, Leticia Moreira. *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. Tese - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014
- SANTOS, Cesar R. Simoni. *A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana*. Tese de Doutorado, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.
- SINGER, Paul. *Os últimos 40 dos 450 anos de São Paulo. História econômica da cidade de São Paulo*. São Paulo: Ed. Globo, p. 218-235, 2004.
- SMOLKA, Martin. Para uma reflexao sobre o proceso de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. In *Revista Espaço e Debates* n.21 ano VII-Vol1. São Paulo, 1987.

- SOMEKH, Nadia. A verticalização de São Paulo: Um elemento de segregação urbana? In *Revista Espaço e Debates* n.21 ano VII-Vol1. São Paulo, 1987.
- SOMEKH, Nádia e CAMPOS, Candido Malta. A cidade que não pode parar: São Paulo em quatro planos. In. *Anais do VI Seminário de História do Urbanismo e da Cidade/Brasil: Cinco Séculos de Cidade: Que história temos?* São Paulo, 2000.
- SOMEKH, Nádia e CAMPOS, Candido Malta. Regulando a desigualdade: a Lei de Zoneamento em São Paulo. In. *Anais do Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2008.
- SOUZA, Jessé. *A tolice da inteligência brasileira*. Leya, 2015.
- SOUZA, Maria Adélia. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec: Edusp, 1994.
- TASCHNER, Suzana Pasternak. Favelas em São Paulo—censos, consensos e contra-sensos. In. *Cadernos Metrôpole.*, n. 05, p. 09-27, 2001.
- TONE, B. B. (2015). Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Tese de doutorado no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.
- TONE, Beatriz Bezerra. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo, 2016.
- TOPALOV, Christian. *Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Editora Mouton, 1974.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In . *O processo de urbanização do Brasil*. São Paulo: Edusp, 2004.
- VOLOCHKO, Danilo. Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole. Tese de Doutorado - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-10082012-183616/> [Acessado em 6 de março de 2018]. São Paulo, 2011.
- WEHBA, Cristina. Reestruturação Imobiliária e Reconfiguração do Espaço: a produção da Odebrecht na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. In *Anais do XVII Encontro Nacional da ANPUR*. São Paulo, 2017.