ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

A produção do espaço nas centralidades urbanas: O caso do edifício Dandara

Autores:
Carina Castro Pedro - UFMG - carinacastrope@gmail.com
Maria Cristina Villefort Teixeira - UFMG - mcrisvt@gmail.com

Resumo:

Edificações abandonadas e em estado de deterioração são elementos frequentes no retrato dos centros urbanos no Brasil. Ao mesmo tempo, o crescente número de famílias de baixa renda que habitam a cidade de maneira precária amplia o déficit habitacional do país. Com o objetivo de discutir essas questões, o presente artigo discorre sobre questões referentes ao valor da terra urbana como barreira para o acesso à moradia no centro pela população de renda de até 3 salários-mínimos, bem como procura identificar quais são os fatores e agentes envolvidos no processo e como se dá a disputa pelas centralidades no território. Por fim, a produção não capitalista do espaço é apresentada como alternativa para essa população através da reabilitação de edificações vacantes com a análise do caso do edifício Dandara, imóvel reabilitado no centro de São Paulo por iniciativa dos movimentos de luta por moradia através de recursos do programa 'Minha Casa, Minha Vida' modalidade entidades.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NAS CENTRALIDADES URBANAS:

O caso do edifício Dandara[1]

INTRODUÇÃO

Basta uma simples caminhada pelos centros urbanos brasileiros para perceber uma realidade que lhes é constante: a presença muitas vezes excessiva de edificações abandonadas em pleno estado de degradação. Esse estoque de imóveis está localizado principalmente em áreas consolidadas, dotadas de infraestrutura urbana como acesso ao transporte público, serviço de saúde, educação, cultura e oportunidades de trabalho. Edificações como essas são em grande parte testemunhas feitas de concreto do que seria a passagem impiedosa do tempo entre o apogeu das centralidades apropriadas pelas classes mais abastadas, o processo de desvalorização mercadológica e cultural e sua decorrente transformação em territórios populares que se encontram em condições de precariedade física e semiabandono por parte das instituições governamentais (ROLNIK, 2006).

Simultaneamente ao esvaziamento dos centros das cidades, cresce a produção de conjuntos habitacionais populares e a insurgência de ocupações, na maioria problemáticas, em regiões inadequadas para o desenvolvimento urbano, sendo assim seus habitantes penalizados pela falta de infraestrutura básica na qual os contribuintes passam a arcar para a expansão da mesma (MARICATO, 1987). Essas incoerências se tornam ainda mais evidentes quando se analisa a composição do déficit habitacional brasileiro.

O último relatório publicado pela Fundação João Pinheiro (FJP) em abril de 2018, aponta um número de 6,355 milhões de famílias morando em situações inadequadas no Brasil como ônus excessivo com aluguel (50% do índice), coabitação (onde mais de uma família vive na mesma unidade habitacional, correspondendo a 29,9% do índice), habitação precária (14,8% do déficit) e adensamento excessivo em imóveis alugados (5,2% restantes). Apesar do alto número de domicílios no déficit habitacional, o relatório também demonstra, em contradição, que há um vasto estoque de imóveis vagos que estão em condição de serem habitados: 6,893 milhões. Atualizando a análise realizada por Peixoto em 2011, isso significa que em teoria seria possível abrigar todas as famílias da composição do déficit com uma folga de aproximadamente 538 mil moradias. Desta forma, “os cálculos evidenciam que sobram condições materiais para responder às demandas existentes por habitação no país. Na maioria

[1] O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

dos casos, entretanto, os domicílios ociosos não se tornam acessíveis às famílias que deles necessitam" (PEIXOTO, 2011, p.17).

Nesse sentido, o acesso à moradia em terra urbana já consolidada se mostra fundamental para desmontar o cenário atual da habitação no Brasil. No entanto, há diversos fatores que regem a distribuição e a produção do espaço, sendo a terra urbana alvo de disputa pelos variados agentes capitalistas, dificultando ou impossibilitando as soluções que englobam camadas de baixa renda, sem que haja uma interferência direta do poder público.

Dessa maneira, é necessário estimular as formas de produção não capitalistas do espaço, aquelas cujo fim não é a obtenção de lucro, tornando a moradia mais acessível à população que dela necessita. Sendo assim, a reabilitação de edificações para habitação de interesse social se mostra como um exemplo dessa produção, podendo ser realizada através de cooperativas e processos autogestionários de construção e/ou de programas governamentais para a subsidiação das obras, que precisam ser voltadas principalmente para as famílias com renda média mensal entre 0 e 3 salários-mínimos, faixa que compõe a maior parte do déficit habitacional brasileiro.

O presente artigo traz para discussão a produção não capitalista do espaço no centro da cidade, onde questões como o valor de uso da terra urbana, agentes que interferem na formação de seu preço e a disputa pelo acesso às vantagens de localização aparecem como desafios para a consolidação dessa produção. A partir dessa discussão, também será analisado o caso do edifício Dandara, imóvel no centro de São Paulo que recentemente tornou-se um símbolo do acesso à moradia adequada para a população de baixa renda contemplada no déficit habitacional.

VALOR DE USO COMPLEXO E AS CENTRALIDADES

Para o início da discussão, é necessário familiarizar-se com os conceitos de mercadoria, valor de uso e valor de troca que são apresentados por Marx na primeira parte d'O Capital. O valor de uso de algo estaria diretamente relacionado à qualidade física proveniente de sua parte material, com o qual poderia conferir alguma utilidade, enquanto a mercadoria se trataria de um bem que produz valor de uso para outrem, um valor de uso social (MARX, 1996). Já o valor de troca de uma mercadoria seria definido pela quantidade de trabalho realizada para a produção da mesma, sendo que "uma coisa pode ser valor de uso sem ser valor. É esse o caso quando sua utilidade para o homem não é medida pelo trabalho" (MARX, 1996, p.170). Para essa definição, o filósofo menciona o solo não explorado ou transformado pela ação do homem e outras coisas ditas originárias da natureza como exemplos de valores de uso sem valor de troca.

Partindo disso, Lojkine (1997) propõe a utilização de novos conceitos de valor de uso para discutir as condições do processo de produção capitalista no meio urbano, que podem servir para atualizar a teoria marxista, dentre eles o valor de uso coletivo e o valor de uso complexo. O autor apresenta como valor de uso coletivo aquele que se "dirige não a uma necessidade particular de um indivíduo, mas a uma necessidade social que só pode ser satisfeita coletivamente" (LOJKINE, 1997, p.154), citando assim como exemplo o transporte público, os serviços de saúde e educação que servem as necessidades de uma coletividade social, valores de uso que considera serem demasiadamente complexos para serem

analisados como formas de necessidade individual dentro da lógica capitalista, dificultando a apropriação desses como mercadorias. Sobre os valores de uso complexo, esse autor expõe que eles "têm enfim a característica de não possuir valores de uso que se coagulam em produtos materiais separados, exteriores às atividades que os produziram" (LOJKINE, 1997, p.156). Seguindo essa teoria, Ribeiro (1997) coloca que a cidade constitui um exemplo de valor de uso complexo enquanto conjunto de valores de uso simples:

> "A cidade, enquanto valor de uso complexo, torna-se assim, uma força produtiva social espacial, diferente daquela nascida no interior de cada processo produtivo. A sua utilização permite aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital, o que se traduz em maior rentabilidade dos investimentos realizados. Entretanto, verificamos que o acesso aos efeitos úteis de aglomeração é desigual na medida em que há a tendência à concentração espacial dos elementos que entram na formação do valor de uso complexo. A consequência é que as empresas procurarão localizar-se naqueles pontos do espaço urbano melhor dotados destes elementos (do ponto de vista quantitativo, qualitativo e espacial) e, assim, beneficiarem-se de condições excepcionais de rentabilidade, isto é, de sobrelucros de localização" (RIBEIRO, 1997, p.45).

Quando se adquire uma terra urbana, o valor de uso que se deseja obter não é apenas um terreno para se construir qualquer espaço que seja, mas sim o valor que aquela localidade específica representa no que diz respeito a distância dessas aglomerações. A concentração de elementos que formam o valor de uso complexo das cidades que Ribeiro menciona diz muito a respeito das centralidades, conceito que permeia grande parte da obra de Lefebvre, que discute o conceito de centralidade urbana e social como caráter de encontro, acúmulo e reunião (1999, 2016). Lefebvre coloca que "o urbano, enquanto forma, trans-forma aquilo que reúne (concentra). Ele faz diferir de uma maneira refletida o que diferia sem o saber: o que só era distinto, o que estava ligado às particularidades no terreno" (1999, p. 159) enquanto "a centralização se quer total. Ela concentra as riquezas, o poder, os meios da potência, a informação, o conhecimento, a "cultura" etc. Numa palavra: tudo" (2016, p. 112).

Voltando ao valor da terra localizada nessas centralidades, Kapp, Baltazar dos Santos e Velloso colocam que "[...] aquele para o qual certa porção de solo implica maiores vantagens financeiras, pelas características do terreno em si ou pela obtenção de sobrelucros de localização, paga por ela o preço mais alto" (2005, p. 39), sendo necessário pontuar que há uma diferenciação importante entre a produção de imóveis e a realização de outras atividades naquela localidade. As autoras fazem essa distinção ao afirmar que a terra urbana que serve de base para o comércio, prestação de serviços, sede de corporações, dentre outros, gera maior sobrelucro, já que pode-se gerar vários ciclos produtivos por um longo espaço de tempo, ao passo que a mesma terra quando é utilizada para a produção habitacional passa por ciclos produtivos mais longos, e por isso menos frequentes, onde o solo serve como matéria-prima suporte dessa construção, sendo necessário que seu sobrelucro compense a menor quantidade de ciclos produtivos (KAPP; BALTAZAR DOS SANTOS; VELLOSO, 2005).

> "Não é difícil imaginar que, para o ramo da moradia popular, essa é uma condição praticamente impossível de satisfazer em qualquer região urbana provida de infraestrutura e com uma localização favorável às atividades cotidianas de seus moradores. Mais uma vez, a solução está nas formas não

> capitalistas [...]: ou há uma reserva de solo por parte do Estado, ou uma ocupação informal" (KAPP; BALTAZAR DOS SANTOS; VELLOSO, 2005, p. 39).

Sendo assim, é perceptível o quão fundamental o papel do Estado se demonstra ao se tratar da viabilização da produção de habitações de interesse social dentro de centralidades urbanos, principalmente as que são voltadas para famílias de baixa renda que recebem menos de 3 salários-mínimos mensais. É o poder público que tem a capacidade de atuar na negociação e aquisição de imóveis abandonados de propriedade privada que possuam dívidas de IPTU, concessão de terras e edifícios vazios de propriedade pública que não estejam exercendo sua função social e, ainda, de subsidiar construções, reformas e reabilitações nessas localidades.

A PRODUÇÃO NÃO CAPITALISTA NO CENTRO DA CIDADE: ANALISANDO O CASO DO EDIFÍCIO DANDARA

Retomando a análise da composição do déficit habitacional apresentada na introdução deste artigo, há uma quantidade suficiente de imóveis vazios que poderiam ser ocupados pela população que mora de forma inadequada. Porém, há de se considerar o fator de localização dessas habitações no espaço urbano para que propiciem a essa população o acesso à cidade e a seus serviços primários.

Uma produção não capitalista se diferencia da produção capitalista essencialmente por sua finalidade. A última objetiva a valorização de um capital investido num processo produtivo para a retirada do lucro, a mais-valia, enquanto a produção não capitalista tem como fim produzir um valor de uso (KAPP; BALTAZAR DOS SANTOS; VELLOSO, 2005).

Valendo-se da produção não capitalista da habitação como um caminho para o acesso à terra urbana consolidada pelos meios sociais segregados historicamente, pode-se apontar a apropriação e a reabilitação de edificações vacantes sob propriedade do estado como uma opção plausível.

Em São Paulo, a antiga sede do Tribunal Regional do Trabalho desde a década de 1970, propriedade da União, esteve abandonada por mais de dez anos até ter sua posse doada ao movimento da Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM)[2] em 2009 com fins de habitação de interesse social. Desde então, foram diversos processos entre a aprovação do projeto de reabilitação pelo programa 'Minha Casa, Minha Vida' modalidade entidades[3] em 2014, contratação e execução da obra em 2016, finalização e processo de legalização do imóvel em 2017 e sua inauguração oficial em 2018 como Edifício Dandara.

A edificação está localizada na Avenida Ipiranga, 1225, bairro Santa Ifigênia, região central de São Paulo, área dotada de infraestrutura urbana completa, onde há pleno acesso

[2] Movimento organizado desde 1987 de lutas por moradia na região central de São Paulo (ULCM, 2017).

[3] Programa habitacional que atua com subsídio do Governo Federal brasileiro e objetiva a produção de habitações de interesse social para redução do Déficit Habitacional e aceleração da economia nacional através do mercado da construção civil. A modalidade entidades é destinada a instituições que submetam projetos para esta produção habitacional através da autogestão.

ao transporte público, escolas, hospitais, equipamentos culturais e de lazer, além da maioria das oportunidades de trabalho na cidade.

De acordo com a síndica e o subsíndico do condomínio, a edificação se encontrava depredada anteriormente à reforma (Fig. 1), onde constavam apenas a estrutura e o corpo do edifício em bom estado, tendo suas instalações elétricas, hidráulicas e portões sido furtados durante o período de abandono. Também eram presentes o acúmulo de lixo, entulho e até mesmo carcaças de animais mortos.

Figura 1 - Fachada do Ed. Dandara antes e após a reabilitação

Fonte: Moradores do Edifício Dandara, 2018.

O prédio, cuja função original destinava-se ao uso institucional, teve sua área construída transformada em 120 apartamentos que contemplam famílias de até cinco pessoas com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos (com o valor máximo de 1800 reais), conforme as regras do programa 'Minha Casa, Minha Vida' faixa 1, destinado às camadas de mais baixa renda. A entidade realizou a seleção dos moradores do imóvel reabilitado dividindo igualmente as vagas por meio de seus núcleos espalhados em favelas e bairros de São Paulo como Heliópolis, Belém, Mooca, Luz, Brás. Participantes ativos do movimento por moradia, portadores de necessidades especiais e idosos tiveram prioridade na seleção.

O processo se deu de forma participativa, onde os moradores selecionados para o edifício participaram da formação do layout dos apartamentos (personalizados inclusive em metragem para o tamanho[4] de cada família), escolha dos revestimentos e formação do condomínio e suas regras.

A primeira concessão de posse do imóvel ocorreu em 2009 com a autorização da doação através de uma portaria da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. O contrato fixava sua validade dentro do prazo de dois

[4] Os apartamentos apresentam área total mínima de 25,29 m² (kitnets) e área total máxima de 63,48 m² (destinados a famílias maiores e/ou com deficientes e idosos).

anos para aprovação do projeto de reabilitação pelos órgãos competentes (BRASIL, 2009), porém, dadas as dificuldades para a adequação às exigências e consequente expiração do acordo, foi necessário um novo contrato em 2012 para que se mantivesse a concessão do prédio para a entidade. Nesse acordo, tem-se a definição da transferência de posse aos moradores que viriam a ocupar o prédio após a conclusão das obras e também do papel do Governo Federal no acompanhamento das ações do condomínio, com o objetivo que não haja a transferência dos novos apartamentos para outros moradores (ULCM, 2017).

Com a aprovação do projeto pelo MCMV, a ULCM realizou a reabilitação do imóvel em um trabalho conjunto com a assessoria técnica da INTEGRA, empresa responsável pelo projeto arquitetônico da intervenção. Foram realizadas instalações elétricas, hidráulicas, tubulações e aquecedores a gás, iluminação de led, paredes de dry-wall, elevadores, além da criação de banheiros e cozinhas que não constavam anteriormente no edifício. A obra obteve um investimento total de R$ 11,9 milhões, sendo R$ 9,1 milhões provenientes do governo federal, R$ 2,3 milhões do governo do estado e R$ 465 mil da prefeitura de São Paulo (COHAB-SP, 2018).

É imprescindível que se compreenda as razões que tornam o Dandara um caso de sucesso da produção não capitalista do espaço dentro de um centro urbano tão importante. O primeiro ponto se dá pelo investimento na produção de moradia de interesse social em áreas já consolidadas da cidade. A reabilitação de áreas centrais é um tema recorrente na academia e nas secretarias municipais das grandes cidades brasileiras, dadas as novas formas de conformação do espaço urbano na contemporaneidade, onde a tendência é a ocupação das bordas e dos vetores de crescimento econômico metropolitano e a geração de espaços abandonados dentro do centro formal. Levar a moradia para esses espaços vazios consolidados, como no caso do edifício da avenida Ipiranga, contribui para a reabilitação dessas áreas, que se tornam mais seguras para a vizinhança e também agrega diversidade à vida local. Outro fator fundamental é o aproveitamento da infraestrutura já presente, o que evita o gasto público com a construção de uma nova rede de transportes, saneamento, saúde, educação etc. realizado em ocupações formais ou informais insurgentes em locais completamente desprovidos desse atendimento e que poderia ser revertido em investimentos em outras necessidades da população, como a própria produção de moradias.

O segundo, e talvez principal, ponto se dá pela concessão da posse do imóvel em uma área bem localizada no centro de São Paulo, como é o caso do bairro Santa Ifigênia, localizado na região da República, onde fervilham o caminhar dos transeuntes, o setor de serviços e comércio, além das mais diversas atividades culturais que ganharam espaço nos últimos anos. Por isso, tal região atrai grande interesse e ação de vários setores do capital, o que impõe extrema dificuldade na aquisição de imóveis com valores moderados que contemplem famílias da baixa renda. No caso do edifício Dandara, a questão é superada pelo fato de o imóvel já ser de propriedade do Estado antes que fosse acordada a transferência da posse, pois não foi necessário negociar sua aquisição com proprietários do setor privado, ou uso de instrumentos previstos em lei para desapropriação de imóveis que descumprem sua função social, como é o caso do IPTU progressivo. Um prédio que estivesse na mesma situação de abandono, mas fosse de propriedade privada, demandaria um enfrentamento das forças do mercado, que fixa preços extremamente altos nessas regiões, dado o valor da terra e a oportunidade de se valorizar capital com as atividades do comércio e prestação de serviços, como observam Lojkine e Ribeiro. Também é possível aproveitar tendências crescentes entre

os setores da construção civil como a realização de *retrofits* para condomínios de alto padrão ou empreendimentos do tipo *business tower.*

O terceiro ponto, que está diretamente relacionado ao segundo, trata da produção não capitalista da habitação, que no caso é realizada através de um processo de autogestão por uma entidade, no caso a Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia com assessoria técnica da INTEGRA e subsídio de um programa governamental, formando uma tríade de agentes e ao mesmo tempo beneficiários de diferentes esferas: a sociedade civil, o setor privado, e o Estado. Desta forma, além de não competir com o mercado pelo valor da terra, a produção objetiva a criação de um valor de uso para famílias específicas, permitindo alcançar um alto grau de personalização, satisfação e qualidade (sendo usado aqui o conceito de qualidade como o valor agregado percebido pelo usuário).

CONCLUSÃO

A terra urbana tem seu valor de uso dado por sua localidade e o que essa pode proporcionar através de suas centralidades e aglomerações que caracterizam a vida na cidade: os parques, as praças, os comércios, os condomínios de apartamentos, o transporte público, os bancos, as escolas, os hospitais, as vias urbanas, etc. Esse valor é apropriado pelos grandes capitais na disputa pela propriedade e acesso à terra que, caso não sejam controlados pelas leis e normas urbanas, formam um monopólio e tornam tais localidades inacessíveis à produção de moradias, com destaque para a produção de baixa renda.

Porém, é necessário perceber que a formação das cidades e suas centralidades são questões que envolvem diversas esferas de agentes no território, principalmente o poder público e a própria população desses locais, e não somente a ação do capital privado. Pode-se considerar assim que se o valor de uso da terra urbana é resultado de uma produção coletiva, o acesso a essa terra bem localizada deveria ser democratizado.

Na falta de ações proativas por parte do poder público, a produção não capitalista de imóveis nos centros urbanos vem ganhando força através dos movimentos sociais da luta por moradia, como é o caso do ULCM com o edifício Dandara. Cabe ao Estado a necessidade de se fortalecer frente à disputa entre os capitais para que seja garantido o direito à cidade também a quem não pode pagar o preço praticado na terra urbana.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Secretaria do Patrimônio da União. Portaria nº 276, de 18 de dezembro de 2009. *Diário Oficial da União*, Brasília, n. 243, 21 dez. 2009. p. 176. Disponível em <http://www.planejamento.gov.br>. Acesso em 11 nov. 2018.

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. *Centro de São Paulo ganha primeiro edifício reformado pelo programa Minha Casa Minha Vida – Entidades.* Disponível em: < http://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=3394>. Acesso em 12 out. 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de Estatística e Informações. *Déficit habitacional no Brasil 2015*. Belo Horizonte: FJP, 2018.

KAPP, S.; BALTAZAR DOS SANTOS, A. P.; VELLOSO, R. C. L. Morar de outras maneiras: pontos de partida para uma investigação da produção habitacional. *Topos*: Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 4, p. 34-42, 2005.

LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. *Espaço e política:* O direito a cidade II. Tradução de Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2 Ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

LOJKINE, J. *O estado capitalista e a questão urbana*. Tradução de Estela dos Santos Abreu. 2 Ed. São Paulo: M. Fontes, 1997.

MARICATO, E. *A política habitacional do regime militar*. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARX, K. *O Capital*: crítica da economia política. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. Vol. 1. Editora Nova Cultural Ltda: São Paulo, 1996.

PEIXOTO, A. P. M. *Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Belo Horizonte, Universidade Federal de Minas Gerais, 2011.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira: IPPUR, URJ: FASE. 1997.

ROLNIK, R. *Um novo lugar para o velho centro.* O Estado de São Paulo / ALIÁS - A semana revista, São Paulo/ SP, p. J6, 16 abr. 2006.

UNIFICAÇÃO DAS LUTAS DE CORTIÇO E MORADIA. *Manual do Morador - Edifício Dandara*. São Paulo, ULCM, 2017.