



**XVIII ENANPUR**  
NATAL2019  
27 a 31 maio

## **ARTICULAÇÕES ENTRE AS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO HABITAT POPULAR LATINO-AMERICANO: CUSTOS DE PRODUÇÃO E PREÇO DA TERRA NA PRODUÇÃO DOMÉSTICA E DE MERCADO — UMA APROXIMAÇÃO AO DEBATE**

### **Autores:**

Isadora Fernandes Borges de Oliveira - FAUUSP - isadoraborges@usp.br

### **Resumo:**

O texto busca refletir sobre as formas de produção do habitat popular na América Latina (que configura grandes assentamentos populares, caracterizados pela autoconstrução da moradia a baixos custos, com precária infraestrutura), discutindo as articulações entre as formas de produção do espaço (doméstica e para mercado) no habitat popular ao longo da história, buscando aprofundar a compreensão de como os custos de produção e o preço da terra relacionam distintos modos de produzir a cidade. O método central consistiu em revisão teórico-bibliográfica e tem como reflexão empírica a metrópole de São Paulo, assumindo como hipótese que o movimento de transição das formas de produção do espaço neste território se relaciona com alterações nas articulações entre as mesmas. Se em um determinado momento da história, quando observada sob uma lógica industrial de produção do urbano, estas formas admitem uma articulação a partir dos custos de produção, em uma lógica urbana, que se exacerba com o fortalecimento dos processos de financeirização/metropolização do espaço na atualidade, o preço da terra se reforça como elemento central de articulação entre as mesmas.

# ARTICULAÇÕES ENTRE AS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO *HABITAT POPULAR* LATINO-AMERICANO:

## CUSTOS DE PRODUÇÃO E PREÇO DA TERRA NA PRODUÇÃO DOMÉSTICA E DE MERCADO – UMA APROXIMAÇÃO AO DEBATE<sup>1</sup>

### INTRODUÇÃO

Historicamente, o desenvolvimento das cidades latino-americanas apresenta uma característica semelhante e particular de nosso processo de urbanização que consiste nos assentamentos populares, irregulares na maior parte dos casos, de grandes extensões que circunscrevem as áreas mais centrais das cidades. Mesmo apresentando profundas distinções nas mais variadas realidades latino-americanas, estes territórios representam um mesmo fenômeno que consolidou-se como objeto de estudo de uma gama de pesquisadores do urbano<sup>2</sup>. Estes espaços foram denominados por Connolly (2013) como “*habitat popular*” na tentativa de abarcar – mesmo com singularidades diversas em cada país – um processo que é recorrente nas cidades da América Latina, as dificuldades de acesso a habitação pelas camadas mais pobres da população.

A produção e consolidação destes territórios data da segunda metade do século passado, caracterizada por seu processo de autoconstrução da moradia a baixos custos, com precária infraestrutura e cujos moradores são os principais protagonistas. Todavia, apesar de predominante no fim do século XX, esta forma de produção do espaço vêm perdendo espaço para a produção de mercado, em meio a ascensão das políticas neoliberais e das transformações no processo de produção do espaço com crescente dominância das finanças (CHESNAIS, 2005).

No caso do Brasil, e mais especificamente da metrópole de São Paulo, o que percebemos no *habitat popular* nos últimos anos são transformações que

---

<sup>1</sup> Este texto é a versão revisada do trabalho desenvolvido para a disciplina “*Da Construção da Casa à Indústria Imobiliária: Espaço e Política*”, realizada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e coordenada pelo Prof. Dr. Paulo César Xavier Pereira e Prof. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino, no âmbito do Mestrado Acadêmico em Planejamento Urbano e Regional (2018-2020), financiado pela FAPESP processo no 2018/02986-4.

<sup>2</sup> O trabalho de Priscilla Connolly (2013) “*La ciudad y el hábitat popular: paradigma latino-americano*” traz uma extensa revisão bibliográfica a respeito da produção científica latino-americana que admitiu como objeto de pesquisa o *habitat popular*.

perpassam pela intervenção do Estado em período posterior a consolidação da autoconstrução e que agora se mostra como área atrativa a investimentos do mercado imobiliário formal em um movimento paralelo à acentuação da fragmentação e desigualdades socioterritoriais, exacerbando suas contradições (OLIVEIRA, 2016).

Mediante este quadro, ao observarmos as formas de produção do *habitat popular* percebe-se uma transição da autoconstrução para a produção de mercado, produto das transformações nas articulações entre estas diferentes formas de produção do espaço construído, sendo este o fenômeno que pretendemos discutir neste texto. Assumimos como hipótese que este movimento de transição das formas de produção do espaço se relaciona com alterações nas articulações entre as mesmas, que se em um determinado momento da história, quando observado sob uma lógica industrial de produção do urbano, admite-se uma articulação a partir dos custos de produção, em uma lógica urbana<sup>3</sup>, que se exacerba com o fortalecimento dos processos de financeirização/metropolização do espaço na atualidade<sup>4</sup>, articula as diferentes formas de produção do espaço construído a partir do preço da terra, sendo necessário refletir sobre a relevância destas questões em cada momento histórico.

O *habitat popular* se justifica enquanto objeto privilegiado na discussão das formas de produção do espaço e suas articulações em decorrência de ter sido historicamente compreendido a partir do paradigma da periferia, sendo constantemente vinculado a ausência de dinâmicas de mercado. Contudo, nos anos 1980-1990 passou a concentrar formas massivas de intervenção do Estado no território, apresentando no início do século forte atuação do mercado nestas localidades, o que nos permite vislumbrar uma expansão e ampliação de distintas formas de produção neste espaço, no qual suas relações se apresentam de forma eminente, nos possibilitando compreender, a partir de um território específico questões gerais que abarcam a totalidade da metrópole.

Deste modo, o texto tem por objetivo refletir sobre as formas de produção do *habitat popular* na América Latina, analisando possíveis articulações entre as formas de produção do espaço (doméstica e para mercado) ao longo da história, buscando aprofundar a compreensão de como os custos de produção e o preço da terra relacionam distintos modos de produzir a cidade. O método central de nossas reflexões consistiu em revisão teórico-bibliográfica e tem como reflexão empírica a metrópole de São Paulo.

---

<sup>3</sup> No texto de Henri Lefebvre ([1972] 1999), *A Revolução Urbana*, o autor defende a tese de emergência de uma “*sociedade urbana*”, onde o capitalismo, que parecia esgotar-se, encontra no espaço (seja na especulação imobiliária, grandes obras, compra e venda do espaço) uma possibilidade de superação do sistema de produção industrial, no qual o espaço entra no mercado como alternativa de investimento do capital através do avanço das relações capitalistas em sua produção. Pode-se dizer que Lefebvre defende um rompimento com a interpretação do espaço urbano enquanto condição de reprodução do capital industrial, apontando para um outro movimento, no qual o espaço passa a ser subordinado ao investimento industrial (imobiliário) e à reprodução do capital, apresentando-se enquanto condição e produto da reprodução do modo de produção.

<sup>4</sup> Compreendido enquanto um processo geral de reorganização da metrópole de São Paulo que segundo Lencione (2011, p.137) consiste na “*expressão de uma nova época, na qual a metrópole se coloca ao mesmo tempo como uma condição para a reprodução do capital, um meio utilizado para a sua reprodução e, ainda, um produto do próprio capital. Isso, num quadro de profundas alterações na dinâmica do capital imobiliário e financeiro, como estratégias de renovação da reprodução capitalista*”.

Para realizar esta discussão, o texto está estruturado em quatro seções, além da presente Introdução. A primeira parte [1. **Formas de produção do *habitat popular* latino-americano: da produção doméstica à produção de mercado**] procura recuperar o histórico do processo de formação e consolidação do *habitat popular* em termos mais gerais na América Latina e particularmente na metrópole paulista, observando as transformações socioterritoriais da produção do espaço e o recente protagonismo que o mercado assume em sua conformação, enfatizando suas formas de produção em cada momento histórico.

Em um segundo momento [2. **Articulações decorrentes dos custos de produção**], procuraremos discutir as relações que se estabelecem entre diferentes formas de produção a partir da perspectiva dos custos de produção relacionados a cada uma das diferentes formas. Já terceira parte do texto [3. **Articulações decorrentes do preço da terra**] se propõe a avançar na segunda hipótese de articulação entre as formas de produção do espaço, evidenciando a centralidade que o preço da terra exerce nestas relações, observando de maneira crítica os processos de criação e distribuição do valor, na tentativa de iluminar relações sociais obscurecidas pelos discursos produtivos além de buscar avançar nas possibilidades de emancipação [4. **Considerações Finais**].

Não obstante, cabe-nos pontuar que este texto traz uma abordagem exploratória e consiste em uma tentativa de articulação entre diferentes formas de produção do espaço urbano, buscando aprofundar algumas articulações possíveis entre as mesmas a fim de conferir maior profundidade a compreensão da produção da cidade em sua unidade, com o intuito de superar compreensões fragmentadas e duais das dinâmicas urbanas na busca por uma apreensão da totalidade. Não se pretende aqui esgotar a discussão destas articulações, muito pelo contrário, a tentativa vai justamente no sentido de iniciar um debate que ainda carece de maior desenvolvimento. As articulações possíveis são muitas, e nos coube aqui tentar aprofundar duas delas, que a nosso ver parecem ser relevantes para a discussão das dinâmicas que estruturam a economia política vigente.

## FORMAS DE PRODUÇÃO DO *HABITAT POPULAR* LATINO-AMERICANO: DA PRODUÇÃO DOMÉSTICA À PRODUÇÃO DE MERCADO

No presente texto, nos utilizamos da concepção de “*formas de produção*” do espaço construído tal como denominada por Samuel Jaramillo (1982, p.175) na qual o autor a define como “*sistemas que relacionam os homens entre si, e estes com os meios de produção para produzir um bem ou uma série de bens. Se tratando portanto, basicamente, de um conceito que se refere ao econômico*”.

Para o economista colombiano, o setor da indústria da construção admite uma série de peculiaridades<sup>5</sup> que dificultam o pleno desenvolvimento de relações

---

<sup>5</sup> O autor discute como peculiaridades da indústria da construção: o período de rotação do capital excepcionalmente longo, tanto no momento da produção quanto na circulação da mercadoria; a ligação entre o espaço construído e o solo urbano (a necessidade da terra); a vulnerabilidade frente as flutuações nas condições de produção e circulação; a pequena demanda solvente, que se manifesta particularmente na América Latina em decorrência das dificuldades de acumulo de riqueza associados a má distribuição de renda.

de produção capitalistas no setor, que se acentuam no contexto das formações urbanas latino-americanas. Ao olharmos a produção do espaço no contexto dos países periféricos, o avanço da produção capitalista se dá de forma articulada a diferentes formas de produção do espaço devido a estas particularidades do setor construtivo, o que revela uma maior complexidade na compreensão das transformações contemporâneas em curso. Segundo Jaramillo (1982):

Um modo de produção, conceito de tipo global que inclui também as instâncias jurídico-política e ideológica, tendem a gerar uma “forma de produção” que lhe corresponde e que constitui sua base. Entretanto, uma Formação Social concreta, dominada por um determinado modo de produção, não apresenta necessariamente como tipo organizacional da produção de todos os bens e todas as circunstâncias, a “forma de produção” correspondente a seu modo de produção dominante. Em certos setores e por diversas razões coexistem “formas de produção” que podem diferir daquelas correspondentes ao modo de produção dominante, e que podem ser sobrevivência de modos de produção anteriores (aos quais está articulado o modo de produção dominante), ou produtos da maneira peculiar, como um modo de produção se insere em uma formação social (JARAMILLO, 1982, p.175-176, grifo nosso).

Deste modo, distintas formas de produção do urbano - encomenda, promoção privada, autoconstrução e produção estatal capitalista desvalorizada<sup>6</sup> - operam de maneira simultânea, com dinâmicas endógenas peculiares, onde é o “*entrelaçamento*” entre estas diferentes formas de produção que resulta em um processo global particular (JARAMILLO, 1982, p.150) de diferenciação do espaço, evidenciando a necessidade de compreender em maior profundidade os elementos essenciais que articulam estas diferentes formas de produção do espaço construído<sup>7</sup>.

Para fins deste trabalho, na busca de uma adequação classificatória e viabilidade metodológica, iremos enfatizar como objeto de análise duas formas de produção, sendo elas a produção doméstica (denominada por Jaramillo como autoconstrução, pela qual se entende a construção realizada pelo próprio trabalhador) e a produção para mercado (denominada pelo autor como promoção privada, pela qual entendemos a produção imobiliária realizada com o objetivo último de venda do imóvel no mercado imobiliário), mobilizando a produção estatal e a produção por encomenda apenas em alguns momentos específicos da investigação, não sendo portanto nosso enfoque central. Contudo, vale ressaltar que esta classificação das formas de produção do espaço não é única e muito menos definitiva. Pedro Pérez, em seu texto *Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana*, definiu trinta e seis

---

<sup>6</sup> Estas são as formas de produção discutidas por Jaramillo em seu texto *Las formas de producción del espacio construido en Bogotá*. In: PRADILLA, Emilio (org.). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. México: Latina UNAM, 1982. pp. 149-212. 3.

<sup>7</sup> Tomando como base o clássico texto de Charles Bettelheim, *Calculo económico y formas de propiedad*, Jaramillo elabora categorias de análise pautadas pelas posições dos agentes no processo de produção-circulação, sendo elas o trabalho direto, o controle técnico da produção, o controle econômico direto da produção, controle econômico indireto da produção e o motor da produção. Segundo o autor, uma forma de produção está definida então “*pela natureza dos agentes que ocupam as posições anteriores, pelas possíveis combinações e fusões entre elas e conformando uma estrutura que se reproduz*” (JARAMILLO, 1982, p. 177), sendo a partir das relações sociais de produção particulares de cada forma de produção que se estabelece o caráter da formação do valor do produto imobiliário (RUFINO e PEREIRA, 2011).

modalidades de produção-consumo da habitação e urbanização, evidenciando seu caráter múltiplo e dinâmico, o que ressalta a pluralidade de situações e combinações integrando lógicas distintas com predomínio de algumas delas. Estas combinações, segundo o autor, se dão de maneira sucessiva em diferentes momentos da urbanização e também de forma simultânea em cada um destes momentos (PÍREZ, 2016) e mostram a heterogeneidade da produção urbana na América Latina.

Adotando como perspectiva as formas de produção do espaço construído e buscando aprofundar a compreensão de suas articulações, julgamos necessário realizar um percurso histórico para compreender como se desenvolveram estas diferentes formas na produção do *habitat popular* latino-americano ao longo do tempo, com enfoque na metrópole de São Paulo, objeto empírico de nossas reflexões.

Conforme apontado anteriormente, no processo de urbanização das cidades latino-americanas destaca-se como elemento significativo da paisagem urbana no século XX o *habitat popular*<sup>8</sup>, território onde vivem grande parte das classes mais pobres nas cidades. Seu acelerado crescimento, principalmente entre as décadas de 1940 - 1970 coincide, de maneira geral, com o rápido processo de urbanização que acompanhou um certo desenvolvimento industrial na América Latina – a despeito das particularidades do processo de industrialização nas mais variadas formações nacionais –, apresentando-se como a principal forma de acesso das classes subalternas ao solo urbano e a moradia nos países latino-americanos. Estes territórios, por sua vez, são constituídos em sua maioria por grandes assentamentos irregulares produzidos por seus próprios habitantes, que levantavam suas casas e por vezes também a infraestrutura mínima através da autoconstrução (PÍREZ, no prelo).

Favelas, bairros populares, barriadas, loteamentos irregulares, urbanização pirata, assentamentos humanos autoproduzidos, urbanização popular, periferia, etc... . As denominações são muitas e variam conforme a cidade ou país da região. Todavia, colocam em evidência um mesmo fenômeno, a emergência de um território popular predominado por uma forma de produção do espaço autoconstruída, que caracterizou, em grande parte das vezes, uma urbanização de caráter extensivo.

Na metrópole paulista, o *habitat popular* cristalizou-se a partir da noção de “periferia” como produto do trinômio: loteamento periférico (por vezes irregular e/ou clandestinos) - casa própria - autoconstrução da moradia, no que alguns autores classificaram como *padrão periférico de urbanização*<sup>9</sup>. A interpretação

---

<sup>8</sup> Segundo Connolly (2013), embora o *habitat popular* seja definido pelas teorias, pode-se caracterizá-lo como “grandes extensões de assentamentos irregulares autoproduzidos de modo incremental por seus habitantes, onde vivem boa parte das classes subalternas das cidades latino-americanas desde o segundo terço do século XX” evidenciando um caráter particular da urbanização na América Latina que inspirou uma reflexão singular dos estudos urbanos nesta região do globo terrestre, a qual a autora identificou como o “paradigma latino-americano do *hábitat popular*”.

<sup>9</sup> A idéia foi desenvolvida por autores como Nabil Georges Bonduki que utilizou o termo “padrão periférico de urbanização” In: *Habitação popular: contribuição para o estudo da evolução urbana de São Paulo. Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1983* e Gabriel Bolaffi que denominou este processo como “padrão periférico de crescimento urbano” In: *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, Alfa-omega, 1979.*

predominante consistia em um desequilíbrio socioespacial, no qual a população de maior poder aquisitivo se concentrava nas áreas mais centrais da cidade, bem servida por serviços e infraestrutura, enquanto à população desabastada restavam as periferias, áreas mais distantes da região central, carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos. Esta classificação compreendia o padrão de segregação das cidades latino-americanas a partir do modelo centro-periferia<sup>10</sup>, que dualizava a compreensão das dinâmicas em curso na produção da cidade, obscurecendo a unidade e a diversidade das formas de produção do espaço urbano (PEREIRA, 2005a).

Ao analisarmos as formas de produção presentes neste momento histórico, cabe destacar que enquanto nas porções centrais a forma predominante consistia na produção de mercado, nas periferias da metrópole paulista, era a produção doméstica que emergia na paisagem. Não obstante, Rufino e Pereira (2011) também destacam a relevância de outras formas de produção neste cenário, como a produção por encomenda, que apresentava resultados significativos nos mais diversos territórios, seja nas regiões mais centrais, localizações intermediárias ou mesmo nas periferias, enquanto a produção estatal passava a se fazer cada vez mais presente, através de diferentes estratégias - como a promoção de infraestruturas, subsídios, financiamentos e construção de novas unidades.

A crise de 1980, conhecida como a “década perdida”, a qual adentraram grande parte dos países da América Latina apresentando altos índices inflacionários e/ou estagnação econômica acabou por alterar a dinâmica de crescimento urbano que se apresentava em grande parte das cidades da região em meados do século XX. A população empobrecia cada vez mais e até mesmo em países onde a falta de habitação não era um problema recorrente, como Uruguai e o Paraguai por exemplo, acabaram por vir a apresentar outras formas de produção de moradia em decorrência das dificuldades de acesso da população mais carente à habitação via mercado, encomenda ou mesmo estatal.

O modelo predominante, de expansão extensiva de baixa densidade foi aos poucos sendo substituído por dinâmicas de ocupação intensivas, nas quais a precariedade habitacional se acentuava juntamente com o incremento populacional, seja nas áreas mais centrais da cidade<sup>11</sup> ou no *habitat popular*, nas chamadas “favelas das periferias”<sup>12</sup>. Neste momento, a insuficiência do modelo centro-periferia para explicar as dinâmicas urbanas em curso começa a se fazer presente mediante as transformações vislumbradas nestes territórios populares, como algumas melhorias nas condições urbanas, a chegada de certas infraestruturas e serviços públicos e mesmo equipamentos de consumo que

---

<sup>10</sup> Segundo Pereira (2005b), o modelo centro-periferia indicava um antagonismo “onde uma produção organizada do espaço - moderna e industrial - se contrapõe a outro espaço, onde a apropriação desorganizada do lote se somava a produção precária da casa-própria por trabalhadores” (Pereira, 2005b).

<sup>11</sup> Este movimento foi designado pelo termo “redução perversa da segregação socio-espacial” no sentido de denominar um processo em que o adensamento e a diversificação social das áreas mais centrais ocorriam pela precarização das condições da habitação (SEMPLA, 1990 apud RUFINO E PEREIRA, 2011).

<sup>12</sup> Ver TASCHNER, Suzana Pasternak e VERAS, Maura Pardini Bicudo. *Evolução e mudanças das favelas Paulistanas*. In: *Espaço e Debates* n. 31, São Paulo, 1990.

começavam a se justapor aos assentamentos residenciais de urbanização precária já na década de 1990<sup>13</sup>.

A melhoria dos espaços urbanos periféricos bem como o processo de valorização mais ampliado das terras centrais da metrópole levaram a aumentos significativos do preço da terra no *habitat popular*. Este fato, associado ao processo de pauperização dos trabalhadores e flexibilização das relações de trabalho acabaram por inviabilizar, de certa maneira, a produção doméstica de habitações nestes territórios, o que teve como consequência, segundo Rufino e Pereira (2011), a intensificação de ocupação do solo em locais normalmente irregulares de áreas já consolidadas, nos quais se incluem tanto áreas de proteção ambiental bem como os centros tradicionais, que foram de certo modo abandonados pelo deslocamento dos investimentos para negócios com maior rentabilidade.

Para a pesquisadora Ivone Mautner, ([1999] 2015, p. 254) a periferia é “*de fato um local onde vivem os pobres, é socialmente segregada e o preço da terra é baixo*”, porém, ao mesmo tempo, trata-se de “*um local mutante, sempre produzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital*” (MAUTNER, [1999] 2015, p. 254). Embora caracterizada, segundo a autora, por sua fragmentação e descontinuidade tanto no ‘tempo’ quanto no ‘espaço’, a forma de produção da periferia paulistana poderia ser apresentada como “*uma sequencia de três camadas, as duas primeiras consistindo em trabalho (construção da casa pelo trabalhador e dotação de infraestruturas básicas pelo Estado), cobrindo e preparando a terra para a terceira, o capital*” (MAUTNER, [1999] 2015, p. 256).

Deste modo, a autora evidencia articulações entre as formas de produção do espaço ao evidenciar que o capital tem requisitos para se estabelecer no espaço urbano e a periferia – após a consolidação da primeira camada (trabalho puro) e da segunda camada (trabalho coletivo) sancionada pelo Estado – tem condições de oferecer ao capital estes requisitos (MAUTNER, [1999] 2015), o que acaba por possibilitar o ciclo de apropriação seletiva do espaço periférico ao qual a produção de mercado vêm a se inserir nos últimos anos.

Assim, nas últimas décadas, é possível perceber na metrópole de São Paulo o progressivo avanço da forma de produção para mercado, que se nos anos 1980 destinava-se principalmente para os empreendimentos imobiliários de alto padrão em decorrência da disponibilidade restrita de capital para empréstimos – o que direcionava a oferta para o público com capacidade de pagamento dos imóveis em períodos menores – nos anos 1990, com a ampliação da disponibilidade de capital para a indústria da construção associada aos ajustes das condições macroeconômicas e a implementação do Plano Real, foi possível alargar a produção e a diversidade da oferta, reorganizando os agentes envolvidos na produção.

Este movimento, vale pontuar, é também vislumbrado em diversas cidades da América Latina, nas quais a convergência entre políticas públicas habitacionais e mercado, no âmbito das transformações globais ocorridas no capitalismo associadas

---

<sup>13</sup> Segundo Rolnik e Frúgoli (2001, p. 49), esta territorialização fragmentária do terciário configurava-se como uma “*nova espacialidade da desigualdade, constituindo uma estrutura em que convivem a fragmentação e a dualização*”.

ao avanço neoliberal, possibilitaram certa ampliação da produção de habitações voltada para o mercado, em um movimento de expansão desta forma de produção do espaço como demonstraram Jaramillo e Cuervo (2009) na Colômbia, Aguilera (2015) no México, Rodríguez e Sugranyes (2004) no Chile e Shimbo (2010), Sígolo (2014) e Rufino (no prelo) no Brasil.

Com a elevação dos capitais direcionados ao setor imobiliário e o consequente movimento de centralização, segundo Rufino e Pereira (2011, p. 9), fortaleceu-se as grandes empresas do setor em detrimento das pequenas e médias empresas, que sem condições competitivas devido a ampliação do porte dos empreendimentos passam, então “*a direcionar sua atuação para espaços que anteriormente eram atendidos por outras formas de produção, até mesmo não mercantis*”. Este movimento, de forma geral, restringe de maneira relevante a atuação das formas doméstica e encomenda na produção da cidade ao mesmo tempo em que ressalta as contradições da forma de produção estatal, que se a princípio, em sua forma pura, poderia se caracterizar por uma produção completamente desmercantilizada, agora volta-se para um movimento de atuação cada vez mais próximo da produção de mercado, uma vez que o Estado acaba por impulsionar a atuação de grandes empresas sustentando o processo de centralização do capital, atuando no aprimoramento das estruturas de financiamento da produção e do consumo da mercadoria habitação através da disponibilização de fundos públicos.

No início do século XXI, estes movimentos se exacerbam na metrópole de São Paulo, e a produção para mercado, que tendia a se concentrar nas áreas mais centrais e valorizadas, se expande por todo o território urbano, caracterizando um boom imobiliário que segundo Sígolo (2014) se qualificou pela expansão territorial do mercado formal de moradia sobre as periferias consolidadas bem como pela ampliação da demanda atendida, incorporando camadas de média e média-baixa renda, resultando na inserção de novas regiões nas dinâmicas imobiliárias formais, configurando uma “*nova cartografia da segregação socioespacial na metrópole*”.

Analisando estes movimentos criticamente, Rufino e Pereira (2011) destacam que:

Nesta coexistência das 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 de mais-valia e mecanismos mais elaborados de valorização 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, p. 8, grifo nosso).

Deste modo, esta nova dinâmica que se coloca acaba por evidenciar que a produção para mercado, dominante nos mecanismos de valorização, se torna também predominante no processo de urbanização, transformando-a na forma hegemônica de produção do espaço (na totalidade da metrópole), o que possibilita

interpretar cidade a partir do entendimento das relações sociais estabelecidas dentro desta forma de produção (RUFINO E PEREIRA, 2011).

O que se percebe na produção do urbano é o protagonismo recente que o mercado assume na conformação do *habitat popular* – através do lançamento de grandes condomínios residenciais sobrepostos à urbanização precária – se apropriando dos ganhos da produção do espaço cotidiano socialmente produzido, justapondo-se as formas históricas de produção do espaço local, seja a autoconstrução, encomenda, ou pela produção pública dos conjuntos habitacionais (OLIVEIRA, 2017), o que nos leva a questionar os significados dos processos em curso, refletindo sobre os nexos estabelecidos entre as formas de produção do espaço na busca de uma compreensão da totalidade.

## ARTICULAÇÕES DECORRENTES DOS CUSTO DE PRODUÇÃO

A partir do histórico reconstituído anteriormente, passaremos agora a discutir os elementos que articulam as distintas formas de produção do espaço e sua força no processo geral de urbanização latino-americano, iniciando pelas articulações decorrentes do custo de produção da habitação em cada forma produtiva.

De modo geral, o custo de produção ( $c + v$ ) de uma mercadoria é dado pela somatória do capital constante [  $c$  ] – fábricas, infraestrutura de equipamentos físicos, matéria-prima e materiais auxiliares] associado ao capital variável [  $v$  ] – força de trabalho] investido na produção da mercadoria, sendo este o limite mínimo (de preço medido em valores) no qual uma mercadoria pode ser comercializada gerando um valor excedente em sua transação. Deste modo, quando falamos de uma sociedade na qual o modo de produção dominante é capitalista, faz-se necessário acrescentar ao custo de produção um lucro médio ( $m$ ) que absorve este valor excedente e que se expressa no preço de produção da mercadoria ( $c+v+m$ ) segundo a teoria do valor, que busca explicar o movimento de valorização do capital a partir da relação de classe entre o capital e o trabalho no processo de produção (MARX, [1867] 2013).

Via de regra, este preço de produção está diretamente vinculado ao custo de produção das mercadorias que são vendidas no mercado, e não tende a permanecer muito tempo acima do valor da mercadoria, porque esta diferença acaba estimulando um aumento de sua produção e com isto a redução do preço da mercadoria. É através deste mecanismo que o valor inclina-se a regular a produção e circulação da mercadoria pela formação do preço de produção, que é estabelecido “*no remoinho dos preços das mercadorias no mercado*”, sendo este movimento dos preços “*coordenado pelo deslocamento do capital e do trabalho na produção social, movimento este que conduz a equalização do valor das mercadorias*” (PEREIRA, 1988, p. 9).

Partindo deste pressuposto como condição geral de nosso tempo, ao pensar a magnitude dos custos de produção nas diversas formas de produção do espaço, temos que estas composições dos custos de produção se modificam de acordo com a posição dos agentes no processo produtivo assim como apontado por Jaramillo

(1982). A extrema pobreza de parte considerável da população em decorrência das altas taxas de exploração assim como as altas taxas de desemprego que viabilizam um grande exército industrial de reserva na América Latina acabam por retirar grande parte destes indivíduos da demanda efetiva por uma habitação produzida para mercado, originando uma demanda secundária por moradias ofertadas a preços mais acessíveis a fim de garantir a reprodução social. Assim sendo, na busca pelo menor custo realizável, o cidadão irá buscar reduzir tanto quanto possível os custos monetários com a habitação.

Destarte, na forma de produção doméstica<sup>14</sup> o custo de produção pode ser reduzido ao custo do capital constante na medida em que os gastos advindos do capital variável podem ser cessados ou extremamente reduzidos em decorrência da incorporação de tempo de trabalho próprio ou mesmo familiar e/ou amigos próximos, devido a rede de solidariedade, bem como o pagamento de pequenas parcelas para serviços pontuais realizados na construção. Quanto ao capital constante, este também pode ser minimizado aos custos decorrentes dos materiais de construção, na medida em que técnicas mais rudimentares necessitam de menores investimentos em ferramentas de trabalho. Este custo, todavia, também é mediado pelas vontades e possibilidades do consumidor que se colocam também no tempo, orientando-se de acordo com sua disponibilidade financeira e necessidades mínimas imediatas, a exemplo de grande parte das edificações que iniciam com a construção de um cômodo com infraestrutura mínima para existência e que, ao longo do tempo vai incorporando melhorias.

Para o capital de modo geral esta redução dos custos da moradia, por sua vez, pode ser reconhecida como uma diminuição social dos custos de reprodução da força de trabalho, garantindo um rebaixamento dos salários, resultando naquilo que Maricato (1995, 2013) classificou como o desenvolvimento de uma 'urbanização com baixos salários' que viabilizou o processo de industrialização brasileiro a partir da produção do *habitat popular*, encarado enquanto espaço destinado à reprodução do trabalhador.

Ademais, nesta forma de produção do espaço (doméstica) em coexistência com relações de produção capitalistas, a terra pode entrar como um custo a ser pago em forma de renda ao proprietário da mesma quando adquirida de outrem, seja de forma legal ou ilegal. Todavia, e a despeito da renda paga ao proprietário de terra (quando isto ocorre), parte do valor produzido como mercadoria (tempo de trabalho socialmente necessário) não é repassado ao capitalista, ainda que o mesmo incorpore a redução da parcela paga como salário aos trabalhadores, o que leva o produto imobiliário, nesta forma de produção, a aproximar-se do preço de custo da mesma. A este respeito, vale apontar que mesmo quando o consumidor paga a renda da terra ao proprietário, esta apresenta valores relativamente baixos no custo geral do produto em decorrência de situar-se principalmente em locais mais distantes, com infraestrutura precária ou inexistente, o que acaba por auferir baixos índices de capitalização da propriedade imobiliária, e portanto apresenta um preço de custo abaixo de seu valor.

Ao observarmos a forma de produção para mercado vamos recuperar a idéia apresentada no início desta sessão, na qual o preço de produção ( $c+v+m$ ) é

---

<sup>14</sup> Aqui compreendida enquanto edificação construída pelo próprio consumidor, tendo por finalidade primeira o valor de uso.

composto pelo custo de produção acrescido de um lucro médio, movimento este que conduz a uma equalização do valor das mercadorias. Deste modo, para o consumidor da mercadoria, seu preço será dado pelos gastos referentes ao capital constante, sejam estes, máquinas, ferramentas, equipamentos de trabalho, matérias-primas bem como o gasto relativo aos salários pagos à força de trabalho, capital variável, acrescidos do lucro capitalista. A partir desta perspectiva, a terra também entrará nesta conta como um custo de produção que deverá ser pago ao proprietário de terra e sob o qual o processo de construção não tem, supostamente, nenhum controle. Por esta lógica, o preço absoluto dos produtos realizados por esta forma de produção tende a ser mais elevado, pois, mesmo que as economias de escala e certo avanço da produtividade possam ser mais significativos que na forma de produção doméstica, a parcela do capital constante tende a ser maior em decorrência da infraestrutura, equipamentos e materiais auxiliares na construção, enquanto a parte do capital variável, praticamente inexistente na autoconstrução, apresenta aqui valores consideráveis (em decorrência do histórico “atraso” da indústria construtiva que apresenta baixa composição orgânica do capital, e portanto, elevado número de trabalhadores com baixo investimento produtivo em capital constante).

Desta maneira, as formas de produção se articulam a partir de seu custo de produção, no qual a forma doméstica se coloca como opção mais acessível, em termos de preços, do que a forma de produção para mercado. Esta diferença, atendendo a demandas específicas, se justifica então pela incapacidade de solvência de grande parte das populações na América Latina, que ao não conseguir pagar por uma habitação no mercado, necessitam de outras formas para acessar uma moradia, o que, supostamente teria como resultado a realização de outras formas de produção do espaço, com menores custos, resultando também em diferenciações físico-espaciais, como as formas e características dos produtos imóveis.

Nesta ótica economicista das articulações, a terra entraria como preço de custo, compondo o capital constante e acabaria por elevar ainda mais o preço de custo das edificações produzidas para mercado, que tendem a se situar nas localizações mais desejadas da cidade. Neste sentido, a terra se apresenta como elemento autônomo e determinante no estabelecimento dos preços da edificação ao ser justificada a partir de sua localização. Contudo, as transformações recentes na produção imobiliária orientada pela incorporação<sup>15</sup> evidenciam que esta hipótese industrial para explicar a urbanização não encontra lastro nos processos reais, e com isto, apontam que os nexos estabelecidos entre as diversas formas de produção do espaço direcionam-se dos custos de produção das diversas formas para o preço da terra e seu papel na composição dos preços imobiliários, alinhando-se a perspectiva lefebvriana cujo espaço apresenta-se como sobrevida ao capital.

A terra, adentrando no processo de produção como custo, sugere que a mesma cria valor per se, amparada pela justificativa da especulação imobiliária, obscurecendo assim as regras da formação e distribuição do valor no modo de produção capitalista. Sua propriedade não admite qualquer relação com o processo

---

<sup>15</sup> Para um detalhamento destas transformações recentes ver RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.*

de formação do valor, porém é decisivo na divisão do valor entre as diferentes classes da sociedade no momento de sua distribuição, conforme discutiremos na próxima sessão.

## ARTICULAÇÕES DECORRENTES DO PREÇO DA TERRA

Para discutir as articulações entre as formas de produção do espaço construído a partir da importância do preço da terra na composição dos preços imobiliários, é necessário retomarmos as idéias gerais de Marx a respeito do processo de produção e distribuição do valor nas formas de salário, lucro, juros, renda, etc... Segundo ele, a teoria da mais-valia permite explicar a origem do lucro na exploração da força de trabalho dentro dos limites do processo de produção subjugado pelo trabalho livre (assalariado) enquanto relação social. Já a teoria da distribuição precisa explicar como se dá a conversão da mais-valia em lucro, sendo que a relação entre mais-valia e lucro consiste no fato da mais-valia ter sua origem no processo de produção em decorrência da relação de classe (capital-trabalho) mas ser distribuída entre cada capitalista individualmente segundo regras da concorrência.

A terra transformada em mercadoria, que não contém valor enquanto tempo de trabalho socialmente necessário, apresenta um preço de mercado<sup>16</sup>, admitindo assim, a contradição como essência, tanto na disputa de classe entre o capital-trabalho, quanto entre proprietários de terra e capitalistas, como apontando por Marx ([1894] 2017) no Livro III de O Capital, no qual a sociedade capitalista é constituída por três classes distintas: o capitalista, o proprietário da terra e o trabalhador. Deste modo, o estabelecimento de seu preço nada mais é do que uma disputa política pela apropriação do valor entre proprietários, capitalistas e trabalhadores, mediada por relações sociais estabelecidas<sup>17</sup>.

Para Pereira (1988, p. 102), o preço da terra não faz parte do preço de produção, integrando apenas o preço de mercado:

Na produção e comercialização do edifício como mercadoria imobiliária, o preço do terreno não é elemento do preço de produção mas aparece como elemento do preço de mercado. O preço da terra não faz parte do custo de produção (c+v), mas deverá ser reposto no valor da mercadoria como parte do custo imanente da mercadoria (c + v + m) na parcela da mais-valia (m = l + r), que em parte se transforma em renda (r) e em parte se transforma em lucro (l). Esta reposição é o fundamento do processo de valorização e gera a diferença da produção imobiliária em relação à produção de mercadorias móveis. (PEREIRA, 1988, p. 102).

---

<sup>16</sup> “No mercado imobiliário, a propriedade da terra e do edifício se sobrepõe como privatização de espaços enquanto propriedades imobiliárias, imbricando-se como mercadorias imóveis e equivalentes através dos preços de mercado. Embora sejam, do ponto de vista do valor, mercadorias absolutamente desiguais, encontram no valor representado no mercado a regulação de seus preços. O preço, medida e representação monetária do valor parece representar a si mesmo. A existência do representante (preço) permite pressupor a existência do representado (valor)” (PEREIRA, 1988, p. 8-9).

<sup>17</sup> Neste sentido, Marx faz um apontamento imprescindível ao observar que a renda e por consequência seu preço não são provenientes da terra, não saem dela ou de sua propriedade, sendo originários de relações sociais estabelecidas: “a renda provém da sociedade e não do solo” (MARX, 2007, p. 147).

Segundo o autor, embora a valorização das diversas produções possa conter uma parcela de renda da terra, é apenas na produção imobiliária que a propriedade da terra se torna um componente do próprio produto, particularizando-a<sup>18</sup>. *“Fundase aí a diferença entre as mercadorias móveis e imóveis”*. Na mercadoria imobiliária, a *“apropriação da terra influi não só na formação e apropriação do valor do produto, mas também é necessário se apossar da terra para utilizar o imóvel que ali foi produzido”* (PEREIRA, 1988, p. 102).

Conforme visto anteriormente, quando a terra é tratada enquanto custo de produção naturaliza-se seu preço como algo inquestionável, que situa-se fora do domínio produtivo não sendo, portanto, controlável. Este preço, comumente, é então (in)explicado pela especulação imobiliária (como resultado estrito da lei da oferta-procura), dissociando da terra o fundamento da teoria do valor e do preço de produção para explicar o preço de mercado. Por este ângulo, seu preço admite um excesso de valor que difere do preço de produção. Todavia, esta aparente aleatoriedade do preço da terra não é ilógica e muito menos irracional. Sua remuneração advém de parte da mais-valia obtida no processo de produção<sup>19</sup>, estando assim diretamente relacionada ao processo de produção e distribuição do valor global nas relações sociais de produção capitalista já assinaladas por Marx ([1894] 2017) no séc. XIX, com destaque para fórmula trinitária (capital-lucro, terra-renda fundiária e trabalho-salário). A racionalidade do preço da terra está instituída no seio do processo produtivo, na produção da mercadoria imobiliária que tem por objetivo a acumulação, através da exploração do trabalho e da formação da taxa de lucro médio, bem como nos processos espoliativos da sociedade por meio da privatização do espaço urbano.

A relação entre valor e preço no produto imobiliário se particulariza devido ao fato de que o mesmo admite como condição fundamental que seu preço de venda seja maior que o preço de produção para remunerar a renda capitalizada (PEREIRA, 1988, p. 95). Deste modo, diferentemente da produção de outras mercadorias, melhoras na produtividade do trabalho não resultam necessariamente em um imóvel com preços mais baixos, podendo ter como consequência apenas uma elevação no preço da terra.

Ao pensarmos o papel do preço da terra na forma de produção para mercado, fica evidente sua dissociação com o preço do edifício no produto imobiliário, no qual, segundo Harvey ([1982] 2015, p. 316), o produto imobiliário admite dois valores de troca distintos, polarizados, sendo eles o “aluguel capitalizado” e o “preço de produção” que *“são derivados de maneiras totalmente diferentes, mas são conciliados em uma única estrutura de preço pelo sistema de mercado”* o que ilumina a composição dos ganhos do setor, seja pela exploração do trabalho no processo de produção, seja pela incorporação da renda imobiliária

---

<sup>18</sup> Em relação aos preços de custo das mercadorias em geral, inclusive do edifício, devem estar contidos os custos necessários para sua reprodução, os quais incluem também os gastos necessários à aquisição da terra. Sob a forma de renda tal inclusão parece válida para toda a produção capitalista de mercadorias, mas só no produto imobiliário é que essa renda se apresenta capitalizada, pois a propriedade imóvel construída (terra mais construção) é a própria mercadoria (PEREIRA, 1988).

<sup>19</sup> A renda da terra é uma transfiguração da mais-valia e, tal como a forma lucro, resulta da mais-valia extraída pelo capitalista do trabalhador, mas é a parcela captada pelo proprietário de terra. É transfigurada e não mera parte porque *“as condições subjetivas e objetivas de mais-trabalho e mais-valia de modo geral, nada têm a ver com a forma particular, seja do lucro, seja da renda”* (MARX, [1894] 2017, L. III, p. 887).

capitalizada, na qual, em um movimento dialético, o produto imobiliário em potencial (futuro) determina o preço da terra, e este por sua vez o condiciona.

No contexto da produção doméstica – diferentemente do que ocorre na produção de mercado que auferir ganhos maiores por se apropriar de parte da renda da terra capitalizada – costumeiramente, o preço da terra se apresenta como obstáculo. Em função da gradação dos preços da terra (gerada pela racionalidade imposta pela forma de produção para mercado) que hierarquiza e fragmenta o espaço urbano, a forma de produção doméstica é condenada a espaços residuais, necessariamente que apresentem menor preço da terra, inserindo-se de maneira compulsória na lógica dos movimentos de valorização imobiliária. Assim, este movimento dominante que se coloca de forma hegemônica no espaço aparece *“coordenando a organização e a reorganização do território, distribuindo usos e delimitando quem pode se apropriar de que espaço, como e em que momento”* (TONE, 2010, p. 6). A diferenciação do espaço evidencia a maneira desigual com a qual os lugares são atingidos por um mesmo processo e nos permitem vislumbrar a articulação intrínseca que as formas de produção do espaço admitem, assegurando o processo geral de reprodução das relações sociais de produção dominantes, leia-se forma de produção de mercado, nos diferentes níveis (imediate, total e global) tal como apontando por Lefebvre ([1972] 1999a).

Esta primeira camada de trabalho (MAUTNER, [1999] 2015), que parece independente dos processos ocorridos na produção imobiliária para mercado vai possibilitar à indústria da construção ampliar a diferenciação espacial e conseqüentemente a gradação de preços, bem como a própria ampliação da atuação territorial desta forma imobiliária, substituindo agentes tradicionais da produção, ao incorporar a segunda camada de trabalho consolidada pelo Estado, proporcionando parcelas de maior valor cada vez maiores que acabam por tender a se transformar em renda capitalizada. As desigualdades entre as formas de produção do espaço não são mais que um resultado lógico do próprio processo de produção do espaço urbano voltado para a acumulação por meio da diferenciação do espaço.

É a partir deste ponto que se destaca o preço da terra como elemento central de articulação entre as formas de produção do espaço, pois seus altos preços tendem a inviabilizar outras formas de produção do espaço na medida em que restringem a demanda solvente da sociedade que está apta a adquirir a terra urbana para a construção. Em uma sociedade que firma relações sociais a partir da propriedade privada da terra, quase a totalidade da superfície terrestre por ela está condicionada, e o proprietário de terras, improdutivo, auferir rendas extraordinárias, subsumindo o espaço e as relações sociais cotidianas à acumulação do capital.

Ainda assim, é importante ressaltar que a imposição da propriedade privada e suas relações sociais são históricas e mutantes, e é possível construir outras práticas sociais na busca de sua superação. Neste sentido, cabe-nos também evidenciar o potencial de outras formas de produção na reprodução de relações sociais distintas, que rompam com a lógica vigente.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme vimos ao longo do texto, na atualidade, o preço da terra torna-se ainda mais relevante na articulação das formas de produção do espaço, na qual a forma de produção para mercado – que hoje se apresenta predominante e dominante – sobreleva sua hegemonia na imposição das relações sociais de produção, e não apenas isto, mas principalmente, a re-produção de suas relações sociais de produção. Segundo Lefebvre (1973, p. 6), este conceito de re-produção das relações sociais de produção designa um “*processo complexo que arrasta consigo contradições e não só as repete, as re-duplica, mas também as desloca, as modifica, as amplifica*”. Trata-se, em nossa opinião, de um conceito chave para explicar as articulações entre as formas produtivas, nas quais a produção de mercado se coloca de modo imperativo no espaço, condicionando às demais formas produtivas suas mesmas estratégias de produção. Ainda segundo o autor, “*há sem dúvidas um todo que absorveu as suas condições históricas, assimilou seus elementos, dominou contradições, sem aceder por isso à coesão e homogeneidade que buscava*” (LEFEBVRE 1973, p. 9) o que ilustra a inerente heterogeneidade do sistema capitalista, que se restabelece a partir da acentuação das desigualdades<sup>20</sup>.

A existência de distintas formas de produção do espaço construído são justificadas, no senso comum, como um atraso da indústria da construção, que acaba por gerar a idéia ilusória de que são os custos de construção, nos quais se insere o preço da terra (como capital constante), que eleva os preços dos produtos imobiliários no mercado, sendo assim, necessário aos trabalhadores procurar outros modos de morar na cidade. Contudo, a partir das análises aqui realizadas, vimos que o preço dos edifícios está vinculado, principalmente, a renda da terra capitalizada e a disputa na distribuição do valor, nos quais o aprofundamento do gradiente de preços, a partir da diferenciação espacial, se apresenta como mecanismo elementar para a contínua valorização imobiliária na cidade. Assim, distintas formas de produção do espaço inserem-se nesta lógica como produtos da maneira peculiar com que a forma de produção hegemônica se insere em nossa formação social. As desigualdades entre as distintas formas produtivas são um resultado lógico do próprio processo de produção do espaço e exacerbam as contradições da produção capitalista.

A expansão do mercado imobiliário sobre o *habitat popular* se coloca com mais força no século XXI dentro de um conjunto de proposições políticas neoliberais, negando a autoconstrução como possibilidade de produção habitacional do *habitat popular*, sem garantir, no entanto, a redução das precariedades urbanas e habitacionais. Os elevados preços da terra restringem o espaço de atuação da produção doméstica, que não tem mais a predominância no espaço metropolitano, e que se expande agora de modo intensivo, juntamente com a produção de mercado, que se apropria de um padrão precário de urbanização historicamente constituído de modo seletivo, hierarquizando-o. Esta realidade, traz para o debate uma atualização das reflexões a cerca do processo de expropriação da população, não mais se apresentando como uma “*espoliação urbana*”, no sentido de privação das condições de uso deste urbano conforme colocou Kowarick (1979) – no qual o *habitat popular* foi encarado como lócus da reprodução da força

---

<sup>20</sup> “*é isto que dá ao modo de produção, tal como ele se reproduz, o seu bem curioso aspecto: partes distintas e, contudo, formação de conjuntos, sub-sistemas acompanhados de choques no todo, níveis conjuntos e disjuntos, conexões, conflitos, coerências e contradições, táticas e estratégias, fracassos e vitórias, etc*” (LEFEBVRE 1973, p. 9).

de trabalho, apresentando-se como elemento indispensável ao processo de industrialização com baixos salários (OLIVEIRA, 2013) que sustentou a dinâmica da acumulação capitalista —, mas uma espoliação que agora se apresenta imobiliário-financeira, impondo à população mais pobre elevadíssimos preços dos imóveis obscurecidos por expedientes financeiros, cuja a metrópole se constitui como lócus privilegiado de reprodução do capital.

Historicamente, a produção para mercado se beneficiou da forma doméstica, seja pelo rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho, seja pela acentuação da diferenciação espacial que possibilita ampliar os gradientes de preços do mercado imobiliário e com isto auferir maiores excedentes no processo de produção da cidade (seja para o construtor, o proprietário de terra, incorporador) sempre explorando, espoliando e expropriando a classe trabalhadora na América Latina.

A relevância do preço da terra nas articulações entre as diferentes formas de produção do espaço se reforça no período recente, com a intensificação do processo de valorização imobiliária que limita as apropriações possíveis, hierarquizando, homogeneizando e fragmentando o urbano<sup>21</sup>. A particularidade da capitalização da renda da terra exige níveis cada vez mais elevados de diferenciação espacial que corroboram com esta lógica de apropriação do urbano, apoderando-se da multiplicidade de formas de produção como possibilidade de diferenciação do espaço ainda maior, ampliando a gradação dos preços dos terrenos e imóveis.

Como vimos, a forma de produção doméstica se insere de maneira compulsória nos mecanismos de valorização, mas todavia, se apresenta também como possibilidade emancipatória na refundação das relações sociais ao não repassar seus valores à classe capitalista e proprietários de terras. Ao se colocar como particularidade latino-americana, esta forma ganha potência pela produção e reprodução de riqueza a partir de valores de uso que ficam ocultos ao modelo economicista hegemônico (CORAGGIO, 2014), porém, que trazem um outro mundo possível, seja a partir das práticas da economia social e solidária, seja através da auto-gestão, como projeto global nos termos de Henry Lefebvre:

O projecto só pode resultar de um esforço colectivo, espontâneo e consciente, teórico e prático, para determinar a via. Nesta elaboração cooperam já os grupos parciais e diferenciais, sobretudo os que o poder central rejeita para as periferias mentais, sociais, espaciais: as mulheres, os jovens, <<os desfavorecidos>>. Se as periferias são impotentes, se estão destinadas isoladamente às revoltas locais e pontuais, não deixam por isso de ter a possibilidade de transbordar os centros, a partir do momento em que estes são abalados (LEFEBVRE 1973, p. 39).

A via não está dada a princípio, mas cabe a nós a construção teórico-prática e política de uma outra sociedade, de outras formas de apropriação do valor, para além da exclusividade do valor de troca.

---

<sup>21</sup> Triade proposta por Henry Lefebvre para a compreensão do espaço na sociedade moderna. In: *The production of space*. Oxford: Editions Anthropos, 1991.

## REFERÊNCIAS

- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In.: MARICATO, Erminia (org.). A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.
- BONDUKI, Nabil Georges. Habitação popular: contribuição para o estudo da evolução urbana de São Paulo. Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.
- CHESNAIS, François. (org.). A Finança Mundializada. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CONNOLLY, Priscilla. La ciudad y el hábitat popular: paradigma latinoamericano. In B. RAMÍREZ V. & E. PRADILLA C.(Comps.), Teorías sobre la ciudad en América Latina, p. 505-562, 2013.
- CORAGGIO, Jose Luis. Una lectura de Polanyi desde la economía social y solidaria en América Latina. Cadernos Metrópole. vol.16 no.31. São Paulo, Junho de 2014.
- HARVEY, David. Os limites do capital. São Paulo: Boitempo Editorial, [1982] 2015.
- JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio (org.). Ensayos sobre el problema de la vivienda en México. México: Latina UNAM, 1982. pp. 149-212.
- \_\_\_\_\_ ; CUERVO, Nicolás. Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado. Documentos CEDE ISSN 1657-5334, n  31, 2009.
- KOWARICK, L. A Espolia o urbana. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1979.
- LEFEBVRE, Henri. A Revolu o Urbana. Tradu o Sérgio Martins, Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 1999.
- \_\_\_\_\_. A re-produ o das rela es de produ o. Porto: Publica es Escorpião, 1973.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomera es difusas. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011.
- MARICATO, Erm nia. “Planejamento urbano no Brasil: As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias”. In ARANTES, Ot lia B., MARICATO, Erm nia e VAINER, Carlos. A Cidade do Pensamento  nico. 8. ed. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2013.
- MARICATO, Erm nia; Metrópole na Periferia do Capitalismo. 1 ed. São Paulo: Hucitec, 1995.
- MARX, Karl. A Miséria da Filosofia: resposta   filosofia da miséria de Proudhon. São Paulo: Editora Escala, 2007.
- \_\_\_\_\_. O capital: crítica da economia política: Livro I: o processo de produ o do capital. 1 ed. São Paulo: Boitempo, [1867] 2013.
- \_\_\_\_\_. O capital: crítica da economia política: Livro III: o processo global de produ o capitalista. 1 ed. São Paulo: Boitempo, [1894] 2017.

- MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: SCHIFFER, S.; DEÁK, C. (orgs). O processo de urbanização no Brasil. 2.ed. 1.reimpr. São Paulo: Edusp / Fupam, 2005.
- OLIVEIRA, Francisco de. Crítica à razão dualista e O ornitorrinco. 1. ed. 4. reimpr. São Paulo: Boitempo, 2013.
- OLIVEIRA, Isadora F. Borges de. Desenvolvimento Econômico e Socioterritorial na Subprefeitura de Itaquera: Contradições e Desafios entre o local e o metropolitano. In: Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2017.
- \_\_\_\_\_. Subprefeitura de Itaquera: (des)articulações entre o planejamento econômico metropolitano e o desenvolvimento socioterritorial local. Monografia (Residência em Gestão e Planejamento Urbano) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.
- PEREIRA, P. C. X. Espaço, Técnica e Construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.
- PEREIRA, P. Sobre Dinâmica Imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005(a), vol. IX, núm. 194 (10). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: Especificidades e tendências. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina. Universidade de São Paulo - 20 a, v. 26, 2005(b).
- PÍREZ, Pedro. Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. Quid 16 n°6, pp. 131-167, 2016.
- \_\_\_\_\_. Mercantilización, insolvencia y urbanización popular en América Latina. No prelo.
- ROLNIK, Raquel ; FRÚGOLI JR., Heitor. Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências. Cadernos Metrópole n. 6, pp 43-66, 2o sem. 2001.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- \_\_\_\_\_. Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço. In: Alvaro Ferreira; João Rua; Regina Celia de Mattos. (Org.). O espaço e a metropolização: cotidiano e ação. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, v. 1, p. 213-240.
- \_\_\_\_\_. A expansão da “habitação econômica” como fronteira da financeirização do imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo. In: Rodrigo Hidalgo; Alex Paulsen; Voltaire Alvarado. Vivienda social en línea sostenible: perspectivas y proyecciones en infraestructura y hábitat en América Latina. Santiago do Chile: PUC-Chile (no prelo)
- \_\_\_\_\_.; PEREIRA, P.C.X. Segregação e produção imobiliária na metrópole latino- americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. Transformações

sócioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social e Habitação de Mercado: a confluência Estados, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SIGOLO, Letícia Moreira. O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal de moradia em direção à periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial. (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

TASCHNER, Suzana Pasternak e VERAS, Maura Pardini Bicudo. Evolução e mudanças das favelas Paulistanas. In: Espaço e Debates n. 31, São Paulo, 1990.

TONE, Beatriz Bezerra. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010, 244 f.