



# RED LATINOAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE TEORÍA URBANA

---

---

II Seminario Internacional sobre Teoría Urbana

18-20 de febrero de 2015, Universidad Nacional de Colombia (sede Medellín)

## **PROCESSOS E PROBLEMAS NA URBANIZAÇÃO DA AMÉRICA LATINA: TEORIA E HISTÓRIA**

**PAULO CESAR XAVIER PEREIRA**  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
pcxperei@usp.br

### **Resumen**

Este artículo analiza las condiciones de producción del espacio en la ciudad latinoamericana y tiene como referencia al desarrollo urbano de São Paulo. El debate objetiva contribuir a la comprensión teórica de las peculiaridades de los procesos de urbanización y de acumulación industrial en la construcción para enfatizar que las relaciones no capitalistas están en el origen de la acumulación capitalista y que la persistencia histórica de dichas relaciones en combinación con las relaciones capitalistas sirvió a la sobreexplotación y supervivencia de los trabajadores de la ciudad y en la actualidad este espacio resulta fundamental para la supervivencia del capitalismo garantizando las ganancias elevadas con rentismo y las tasas de interés.

Palavra-chave: colonialismo, imobiliário, neoliberal

## Introdução

A referência à cidade de São Paulo se justifica pelos conflitos e problemas urbanos atuais, mas também por sua história porque este núcleo urbano, fundado em meados do século XVI, foi o primeiro assentamento colonial português a se localizar distante da faixa litorânea. Em sua fundação se expressava a intenção de levar adiante a conquista de território e de “gentes da terra” utilizando os métodos da chamada acumulação primitiva de capital. É característica dessa forma de acumulação a utilização de processos de expropriação, desapropriação ou espoliação de pessoas vulneráveis que perdem condições de vida e se veem impedidas de acessar os bens comuns, quando não são elas mesmas privados da condição de pessoa e de sua liberdade. Historicamente, a dinâmica desses processos se manifesta de maneira distinta e apresenta particularidades conforme região, formação urbana, industrial e a maneira como concorreu à constituição dos estados nacionais. Apesar das diferentes dinâmicas a crueldade dos métodos foi um ponto comum revelando a voracidade dos processos e como apesar das reações geradas não se conseguiu impedir a colonialidade como maneira de estabelecer e manter as relações entre os povos colonizados com os centros de poder. Nesse sentido, pretende-se que a discussão teórica e histórica desses processos da acumulação primitiva bem como a identificação de problemas relativos à construção, urbanização e crescimento das cidades latino-americanas permita reconhecer os fundamentos pelo qual o direito à cidade, esteve fragilizado e tornou persistente a dominação da Metrópole e o poder do colonizador.

Considera-se que embora a urbanização e a construção das cidades apresentem situações particulares importantes há processos aproximam suas histórias. Nessa mesma conjunção, os problemas urbanos apresentam semelhanças e convergem para o traço comum, que é a desigualdade nas cidades latino-americanas. Essa constatação é relevante porque a urbanização planejada, mesmo que capitalista, poderia minorar a segregação ao imprimir outra dinâmica à construção dessas cidades e à solução do problema habitacional. Vale a reter a dúvida dessas primeiras considerações até porque “nuestros patrones culturales parecen proveer más oportunidades de integración social que las que solemos atribuirles” (Sabatini & Trebilcock, 2013, p. 38) e certamente cabe às políticas urbanas, mesmo que atendendo de maneira mercantil as diferenciadas demandas sociais, tornar as cidades mais justas.

Chama à atenção que as políticas públicas e os programas habitacionais e de qualificação urbana pouco impactam o direito à cidade: as cidades latino-americanas continuam sendo injustas e muito desiguais. Historicamente, embora a urbanização tenha apresentado avanços e muitos dos resultados possam ser considerados fatores de integração social é preciso lembrar que recente relatório sobre a condição dessas cidades confirma a persistências de problemas tradicionais e que as “desigualdades socioeconómicas en la región también se hacen evidentes en términos de calidad de viviendas y del acceso a servicios públicos” (ONU Habitat, 2014, p. 166) Por isso, cabe ressaltar que esta é mais uma publicação de importante organismo mundial a indicar que a América Latina se constitui na região mais desigual do mundo ainda que, essa possa fazer a ressalva de que, atualmente, o ritmo do crescimento da desigualdade esteja diminuindo.

América Latina e Caribe, historicamente, sempre tiveram cidades segmentadas social e territorialmente. Esse artigo tem em vista aprofundar o conhecimento sobre a persistência dessa situação e pretende refinar a crítica sobre os processos que a produzem. Assim, desigualdade urbana é o objeto de estudo privilegiado dessa discussão que realizada sob

a perspectiva da produção do espaço e propondo a “cidade, como um lugar particular da manifestação concreta dos processos sociais e urbanos, que materializa em sua característica e seu devenir o resultado histórico no qual se insere” (Pereira, 1985, 143). Pretende-se que a unidade da reconstituição histórica do processo urbano com a crítica teórica da explicação dos problemas relativos à construção social da cidade e do acesso à habitação permitirá compreender porque se manifesta nas cidades latino-americanas tamanha injustiça urbana.

Para isso, pretende-se nessa discussão reconhecer e pôr em relevo como as relações não capitalistas dos momentos iniciais da colonização se manifestaram em um processo de acumulação originária e de implantação de assentamentos urbanos ibero-americanos e tenderam, no transcorrer desses séculos, a persistir em função das necessidades da emergência da acumulação do capital, que parece não ter fim. Entende-se que por essa perspectiva histórica e crítica será possível melhor compreender como nas formas de apropriação e de produção do espaço ibero-americano persistiu no uso de relações não capitalistas fomentando a urbanização precária e, sobretudo, um crescimento territorial exacerbado dos assentamentos. Essas relações (não capitalistas) consorciadas a processos (primitivos) de acumulação se consolidaram ainda mais, a partir da segunda metade do século XIX, quando se consolidou o desenvolvimento (capitalista) de formas de produção do espaço, ora afirmando ora negando o caráter capitalista da expansão urbana e da industrialização da construção (Pereira, 1988 e 2004).

A discussão desse desenvolvimento ambíguo em que a cidade latino-americana, como uma totalidade em função das necessidades do capital, é produzida por relações não capitalistas se mostra decisivo para uma perspectiva crítica da urbanização e compreensão dos fundamentos da persistente desigualdade dessa cidade. Essa compreensão é relevante porque no transcorrer do século XX as condições de construção da cidade industrial moderna aprofundaram o caráter ambíguo desse desenvolvimento combinando exploração do trabalhador com espoliação do morador. E, é notável a persistência dessa combinação como um enigma da globalização nessa passagem para o século XXI, a nova condição da cidade intensifica a metropolização e dissolve o urbano em espaço metropolitano. Essa transformação é mundial e combina a dissolução urbana com a instrumentalização do espaço da cidade pela economia financeira globalizada, que se metamorfoseia no metropolitano (Pereira, 2014).

Em face desse desenvolvimento se verifica que, historicamente, a reprodução do capital na construção gerou ganhos de exploração do trabalho, que se somaram com os ganhos de processos espoliativos, sejam eles urbano, imobiliário ou financeiro. Essa potenciação do trabalho de construir por processos espoliativos, foi tradicionalmente exacerbada na América Latina, onde se usou e abusou da massa urbana de trabalhadores mal pagos. A existência e exploração dessa massa permite compreender como a construção da cidade latino-americana se caracterizou pela combinação de uma diversidade de formas de produção do espaço, que ampliam a oferta dos produtos da construção e respondem às diversas possibilidades de equacionar a demanda por habitação. Até porque cada forma de produção busca maximizar o uso da terra e a capitalização das rendas futuras, seja o fundamento destas a renda fundiária ou a renda imobiliária, uma possibilidade da renda dos terrenos para construção, descrita no capítulo 46 de *O Capital*, conforme veremos adiante.

Antecipando a discussão é relevante reter que nas três décadas do final do século XX, se reforçou a importância dos métodos da acumulação primitiva para a continuidade da reprodução capitalista e contornar as manifestações de crise. Tamanha tem sido a

reiteração desses processos para capitalismo globalizado sobreviver ao momento atual, que David Harvey (2004) preferiu denominar a utilização desses métodos primitivos como acumulação por espoliação (ou acumulação por desapropriação) para distinguir quando esses processos dão origem ao capital e à acumulação capitalista de quando eles fazem ruir as relações capitalistas e degradam a reprodução social. O conhecido geógrafo resumidamente expõe o alcance político e prático dessa nova denominação:

“as formas de organização política esquerdista instauradas no período 1945-1973, quando a reprodução expandida estava na ascendente, eram impróprias ao mundo pós-1973, quando a acumulação por espoliação passou a ocupar o primeiro plano.”  
(Harvey, 2004, p. 141)

Para ele, a partir dos anos 1970 se destacam esses processos espoliativos, que acabam por marcar a acumulação na passagem para o século XXI. Sabe-se que nesta passagem de século na cidade latino-americana houve, simultaneamente, a generalização da forma-condomínio e a emergência da incorporação imobiliária empresarial, como forma de apropriação, produto imobiliário novo e forma inédita da produção do espaço (Pereira, 2006, 2011). Por isso, o objetivo de precisar o significado desses processos espoliativos financeiro, urbano e imobiliário na produção do espaço da cidade contemporânea, particularmente, para uso habitacional.

Quanto a discussão do significado desses processos será relevante situar como as formas de produção do espaço para mercado desenvolvem práticas urbanas predatórias tais como as praticadas pelo chamado urbanismo empresarial a partir das quais se criaram modelos de comercialização, financiamento, produtos e negócios imobiliários globalizados. Estes últimos, sobretudo, se apoiam na atual financeirização e reestruturação que disseminou a forma de propriedade condominial e, perversamente, a associou ao endividamento das famílias. Todavia, é importante notar que essas práticas de agenciamento imobiliário atingiram, significativamente, cidades norte-americanas não apenas as maiores, mas também aquelas como Baltimore, Detroit e outras onde muitas famílias vulneráveis perderam a propriedade. Conforme Harvey (2014, 119) essas práticas urbanas predatórias além da excessiva exploração de trabalho e expropriação dos bens dessa população revelam a emergência de “uma condição que exige organização de toda cidade e uma resposta política de toda a cidade”.

Trata-se da emergência de um novo quadro da política urbana e de possibilidade de refletir sobre a urbanização. Por este motivo, interessa discutir o que esse quadro emergente pode significar para a cidade latino-americana já que os métodos da acumulação primitiva persistiram na América Latina, incitando e associando-se às dinâmicas da reprodução expandida do capital. E, indagar se sua maior relevância nas décadas mais recentes altera história da superexploração do trabalho e as possibilidades de combatê-la na América Latina. Assim, atento a essas preocupações busca-se, neste artigo, relevar porque a instrumentalização do espaço sempre foi significativa e porque na globalização essa instrumentalização da “terra” pela construção se tornou uma condição de sobrevivência do capital. Enfim, considera-se que a análise desses processos permitirá

compreender a precariedade urbana e a exacerbação da desigualdade, como o maior desafio à justiça e ao direito à cidade.

## **1. Assentamentos coloniais e a acumulação originária do capital**

São Paulo, fundada em janeiro de 1554, seguiu o caminho histórico universal que caracteriza a inserção das cidades latino-americanas no mundo capitalista. Esta característica geral é a inserção comercial subordinada à economia mundo, que marcaria inclusive a sua evolução sendo necessário compreender a marca que lhe é essencial: o “sentido da colonização”, conforme ficou registrada na historiografia brasileira (Prado, 1979). Enfim esta inserção trata-se de algo indesejado, mas persistente tendo se constituído em empecilho para a organização do Estado-Nação e formação de um povo dado o caráter subordinado do desenvolvimento latino-americano ao capitalismo dos países centrais (Pradilla, 2013).

Assim, desde o primeiro século da colonização, São Paulo, tal como outros assentamentos ibero-americanos, se colocou a serviço da reprodução do capital e pode desde sempre ser considerada como uma parte da urbanização que se expandia a nível mundial associada ao capital mercantil. A identificação desse processo de urbanização colonial mercantilista não quer dizer, porém, que não ocorram “geografias da urbanização” manifestando irregularidades e descontinuidades muito diversas dessa história. Trata-se do secular processo urbano do capitalismo histórico manifestando variações mundiais na configuração do tempo e do espaço que na unidade da produção global do capital no espaço latino-americano acontece de modo subordinado e com desvantagem de posicionamento fazendo persistir relações não capitalistas. Ressalte-se que é a antípoda do que ocorre nas aglomerações do Atlântico norte onde as:

“vantagens de posicionamento... nas sucessivas mudanças espaciais que alteraram os centros dos processos sistêmicos de acumulação: ‘Amsterdã copiou Veneza, tal como Londres viria posteriormente a copiar Amsterdã e como Nova York, um dia copiaria Londres.’ [em] que cada mudança esteve associada a uma verdadeira ‘revolução organizacional’ nas estratégias e estruturas do agente preponderante da expansão capitalista.” (Arrighi, 1996, 14 e 15)

Por isso, ganha relevância resgatar o significado dessas aglomerações latino-americanas para a história do capitalismo, desde a primeira mudança que altera os centros da acumulação e não, como é frequente, discutir essas desvantagens e subordinação apenas após a Revolução Industrial. Assim, aqui será mantida “a afirmação de Braudel de que a mudança refletiu ‘a vitória de uma nova região sobre uma antiga’, combinada com ‘uma vasta mudança de escala’” tal como foi por Arrighi (1996, p. 15), mas com o agravante de que a América Latina, região periférica, continua sendo perdedora.

Quanto a particularidade da evolução do assentamento paulista cabe relevar que em seus 460 anos a cidade de São Paulo foi construída utilizando a técnica de construção da taipa de pilão e preservando relações não capitalistas de produção do espaço por cerca de dois terços de sua história, todos os seus primeiros trezentos anos. Mas, ainda no último século e meio, percorrendo, portanto todo século XX, o crescimento das franjas da urbanização desta cidade que se transforma em metrópole, está marcado por forte presença da relação não capitalista na sua expansão territorial. Por isso, ainda é visível na paisagem, o contraste entre o domínio das construções altas e modernas, de um lado, com o casario precário e o traçado irregular das ocupações urbanas, de outro. E, apesar de que a análise das estatísticas confirme que as relações assalariadas

capitalistas tenham se desenvolvido e tornado socialmente dominante parece não haver dúvida de que persiste a combinação delas com relações consideradas “atrasadas”. Pior, nos últimos anos tornou-se conhecido a existência de situações semelhantes a do trabalho escravo encontrada em canteiros de obras de grande empresa construtoras realizando edifícios modernos em áreas centrais da cidade e ampliação em aeroporto metropolitano.

Assim, se pretende discutir como a ambiguidade da combinação e convivência dessas relações sociais - simbiose de relações capitalista e não capitalista - determina a configuração da cidade. Em absoluto, não se quer afirmar aqui a existência de qualquer relação direta e reflexa da conformação social sobre a configuração espacial. Ao contrário, pretende-se que o conhecimento da conformação ambígua do urbano além de situar suas marcas no processo histórico e imediato da produção do espaço apresente a crítica das variações espaço-tempo que precisam ser consideradas para se compreender os processos e os problemas de construção da cidade. Por isso, além da perspectiva histórica a hipótese dessa simbiose tem relevância teórica precisando ser aprofundada tendo em vista melhor caracterizar a desigualdade urbana e a diversidade das formas de produção do espaço. Busca-se, portanto, recuperar a tradição da análise histórica e estrutural da sociedade associada à perspectiva da produção social do espaço, porque entendo que ambas estão obscurecidas e caberia propor que trabalhos coletivos e de alcance internacional, que pudesse resgata-las com enfoque capaz de pensar a América Latina.

Nos primeiros séculos da colonização, São Paulo teve os edifícios de taipa construído com relações de trabalho compulsório dos indígenas locais e aprisionados em missões jesuíticas no território espanhol (Amaral, 1981) e depois houve a utilização de escravos africanos que fez persistir e tornou homogêneo, no Planalto Paulista, essa técnica de construção. Assim, internamente, “a introdução do trabalho africano não constitui modificação fundamental, pois apenas veio substituir outro escravo eficiente e de recrutamento mais incerto” (Furtado, 1964, 62)

“Em São Paulo, [inicialmente] a utilização do escravo africano não foi significativa, e o uso contínuo dos chamados ‘negros da terra’ foi sempre o predominante, oscilando entre formas diversas de trabalho compulsório, até o pagamento de ‘mesquinhos salários’. Isto certamente era devido ao fato da produção colonial paulista ser secundariamente subordinada à metrópole, a qual contava, como fundamental, com a produção açucareira do Nordeste. No sistema implantado a produção de exportação colonial significava produzir para acelerar a acumulação primitiva de capital que dominava todo o processo de colonização moderno.” (Pereira, 1988, p. 17 e 18)

Inserida nesse projeto de exploração colonial a fundação de cidades no espaço ibero-americano respondia às necessidades da acumulação originária porque significava a possibilidade de acesso a riquezas e conquista de um território, no qual seriam realizadas atividades econômicas em grande escala sob a forma: a) de expropriação por empresa estrangeira de um bem já existente, sobretudo mineral; b) exploração por estrangeiros de grandes plantações de produtos a serem exportados e c) produção agrícola e pecuária para exportação realizada por grupos locais (Castells, 1973). Mas, nunca se limitou apenas a essa dimensão da reprodução social, havia também a produção imediata de construir a cidade com uma arquitetura e espaços institucionais novos e, ainda a preocupação de criar o convívio das pessoas pelas quais se procurava transplantar o evangelho e outros elementos para a formação da vida colonial. Nesse sentido, os

primeiros colonizadores repetiram o que vinha sendo praticado desde a Reconquista assegurando o sucesso do empreendimento comercial ibérico.

É importante lembrar que o desenvolvimento de cada uma daquelas configurações socioespaciais ibero-americanas tende a apresentar implicações regionais diferentes para rede urbana e em sua articulação política com a Metrópole dependendo da conformação do capital metropolitano dominante. Vale lembrar que essas redes se multiplicam e tendem a desigualdade porque sempre privilegiam polos urbanos onde a transação maximiza o controle e, sobretudo, os ganhos dos capitais internacionais, de início estiveram sob a dominação colonial mercantilista e atualmente estão controlados pelas finanças do capital globalizado. Não é por acaso que Arrighi (1996, 317) alerta para que não se exagere na “analogia entre as empresas multinacionais do século XX e as companhias de comércio e navegação dos séculos anteriores”.

Trata-se, segundo Arrighi, de dois tipos de organização empresarial, que fundamentam as situações de dependência por duas “lógicas maximizadora” de ganhos, uma do lucro da produção do capital e outra das rendas da expansão comercial, que convergem para a “via única” de acumulação ampliada do capital. Essa acumulação se concentra, como afirmado acima, nos espaços que apresentam “vantagens de posicionamento” e desenvolvem centralidades. Cria-se, nesse processo as situações de domínio sobre os espaços em desvantagem e historicamente, pode se verificar como isso aconteceu. Caio Prado (1979), historiador brasileiro distingue dois tipos de ocupação da América as colônias de povoamento e as colônias de exploração. Nessas últimas predominou o trabalho compulsório seja pela escravização de africanos ou pela servilização dos naturais da terra e estas colônias estavam em maior desvantagem e submetidas à lógica de expansão mais predatória da colonização, a busca de rendas da expansão comercial dos países ibéricos. Essas diferenças de lógicas e de posicionamento fez nascer a desigualdade e os processos que se aprofundaram e continuam crescendo entre as distintas configurações espaciais.

Nesse sentido, é significativo a discussão de uma recente crítica da urbanização que afirma que “lo próprio de la urbanización contemporánea no es la conformación de una red mundial de ‘ciudades globales’ sino que ‘la extensión desigual de este proceso de destrucción creativa capitalista a escala planetaria’ (Sabatini & Trebilcock, 2013, p. 50). Para essa formulação, o específico não seria a grande concentração espacial e do valor, mas a desigual distribuição da riqueza gerando distanciamento socioespacial no território e na cidade, como um problema urbano.

Com foco no Estado e na acumulação, para Arrighi (1996) o problema se coloca de outra maneira com outra prioridade: a questão do poder capitalista disperso ou de um poder concentrado. Enfim, discute como o Estado lida com o capital e problematiza como a sua organização política identifica-se ou não com a organização capitalista. Por isso, entendo que o resgate de sua discussão permitiu destacar os dois tipos de organização, acima mencionados, e compreender como na via única da acumulação a lógica maximizadora do lucro e a lógica maximizadora da renda se bifurcam. E que todo o problema é que essa “bifurcação cria um campo de turbulência” (Arrighi, 1996, 238 e 239) e disputas de forças políticas no enfrentamento de crises sistêmicas, pontos de ruptura, descontinuidade, enfim de instabilidades que organizações capitalistas e não capitalista, procuram equacionar conforme suas metas de maximização e escala de atuação. O interesse dessa rápida recuperação foi apontar para necessidade de aprofundar o estudo dessas organizações e lógicas reescalando a produção global e a produção imediata do espaço e do valor.

Nessa direção, observo que foi considerando a escala local e a produção imediata do espaço que se observou em diversas metrópoles, como do caso chileno de Santiago, que se generalizam formas territoriais desiguais, tão polarizadas em termos de valor quanto as que foram caracterizadas enquanto formas urbanas surgidas da reestruturação pelos nomes extremos de “precariópolis estatal e privatópolis imobiliária”. Nessa caracterização, se assinalou para a necessidade de um esforço global e local de análise (vertical e horizontal) tanto que concluiu que as “ciudades no responden de modo homogêneo. Así los actores que actúan a la escala global pueden ser los mismos pero no en el ámbito local, pues este es expresión además de la relación producción-capital, de procesos históricos, culturales y sociales que trascienden esa problemática y que otorgan un marco fundamental para comprender las manifestaciones de la expansión metropolitana en los países latinoamericanos” (Hidalgo, Borsdorf y Zunino, 2008, p. 190).

Assim, sem descartar as implicações do reordenamento socioespacial das escalas para o desenvolvimento de cada uma daquelas conformações regionais cabe retomar a importância na perspectiva da hipótese desse artigo notando que há inflexões na produção do espaço latino-americano em que as cidades alteram o seu significado, abrindo-se a possibilidade de não continuarem coloniais: “São Paulo é um espaço parcial do Brasil, originariamente irrelevante, posteriormente dominante” (Novy, 2002, p. 190). Ela, desde a fundação do assentamento colonial, significava politicamente a presença do poder metropolitano para o qual deveria garantir a ordem e a conquista territorial, o que significava controlar o uso econômico de um território para o qual ela servia como correia de transmissão. Esse duplo significado político e econômico do assentamento colonial tinha implicações na organização de um espaço mais amplo do que as atividades que ocorriam nos limites de seu espaço. Assim, a cidade começou como representação da política, sobretudo, do poder econômico metropolitano para o qual deveria garantir internamente a ordem e o domínio do território. Apenas aos poucos, não espaço latino-americano, a cidade, tal como São Paulo, se tornou lugar de vida plural e formação social do povo. Embora, ainda, seja um espaço incipiente para o cidadão exercer seus direitos.

A cidade, no século XIX, passa por uma metamorfose urbana, quando começa a ser produzida como mercadoria. Por isso, moderna e fragmentada em propriedades começa a ser comercializada aos “pedaços” em lotes com preços maiores ou menores, conforme o comércio de aluguel. O avanço desses negócios foi substituindo o de escravos tornando-se comum alugar “casinhas” e cortiços. Essa substituição inclui a formação do mercado de compra e venda de terras e de edifícios estimulando a produção do espaço urbano como parte de um complexo de negócios imobiliários (Pereira, 2004). No transcorrer desse século começaram a mostrar importância os melhoramentos urbanos, levando a realização de obras de saneamento, arborização, abertura de ruas e praças. Em São Paulo, como em outras cidades essa transformação significou uma metamorfose da riqueza que associada à proibição do tráfico de escravos sinaliza o fim da riqueza baseada na propriedade de escravos e o começo do que chamou de cativeiro da terra (Martins, 1979). Trata-se de transformação profunda e não de mera passagem para uma nova simbiose do trabalho e da técnica de construção com a terra no desenvolvimento da urbanização (Pereira, 1988). Por que não uma revolução imobiliária? Uma acomodação da lógica maximizadora da renda capitalizada da terra correndo no sentido de negar no espaço latino-americano o tempo imposto pela Revolução Industrial, tanto que essa capitalização da renda afirma a moderna propriedade da terra na generalização da forma mercadoria, mas é negação do lucro na produção da mais valia.

Ainda que em algumas cidades tal simbiose da produção capitalista, imediata e globalizada, do espaço urbano possa se apresentar menos desenvolvida, cabe ter em conta que a urbanização é um metabolismo social. Trata-se de uma transição a partir da qual emerge uma articulação entre o capital, o trabalho e a terra (“a mãe natureza”) para a produção do espaço e do valor. E, é envolta em tal entrelaçamento que vemos progredir a reprodução capitalista com relações não capitalista e a partir dela se pode compreender como persiste, na América Latina, a reprodução dessa simbiose, que embora funcional à generalização da mercadoria manifesta irracionalidades tanto na urbanização e como na industrialização.

## **2. A transição capitalista e relações não capitalistas na cidade do capital.**

A história de São Paulo apesar de apresentar particularidades no desenvolvimento da construção, revela um caminho que como o de tantas outras histórias de cidades permite identificar momentos importantes da urbanização da América Latina.

Em seus primeiros séculos, a construção de São Paulo foi toda realizada com taipa de pilão. Inclusive edifícios “monumentais” como a implantação da Casa de Câmara e Cadeia, foram construídos com essa técnica rudimentar mesmo que simbolicamente servisse para materializar na Colônia a representação do poder português. A vila colonial se organizava com simplicidade, mas com forte dominação metropolitana visando efetivar as estratégias da conquista e de exploração territorial. Essas relações de domínio econômico e político se efetivavam com uma produção insipiente onde predominou o uso do trabalho compulsório, primeiro com colonos e jesuítas disputando os “negros da terra” e depois pela introdução pessoas escravizadas e trazidas da África. Assim, a vila de São Paulo permaneceu por séculos com uma vida provinciana bastante acanhada até se ver transformada pela modernização da riqueza em que o monopólio da propriedade da terra substitui o da propriedade escravista. Nesse momento, emergia uma nova ordem econômica e urbana associada ao poder da cafeicultura desenvolvida a partir dos meados do século XIX.

Cabe lembrar que antes mesmo da Independência já ocorria um enfraquecimento político dos laços externos com a metrópole, que se fragilizava com as crises do colonialismo mercantilista e mostrava sinais de uma lenta ruptura com o chamado Sistema Colonial. Todavia foi na primeira década do século XIX, com a vinda da Família Real e depois com a permanência no Brasil do herdeiro do trono português que acaba por se consolidar em uma ruptura com a antiga ordem colonial. A fundação do Império Brasileiro significa uma importante política de superação da situação colonial porque nega o Poder Metropolitano, mas não a realiza completamente, até porque o que era novo surgia do velho. A riqueza se modernizou, mas de maneira incompleta porque sem qualquer ruptura que revolucionasse a relação entre a riqueza e o poder como acontecia com aconteciam com o aburguesamento da sociedade europeia. (Martins, 1994, 30)

Em simultâneo, a esses processos institucionais da organização política internacional pelo qual se forma as nações, há a constituição de relações capitalistas característica das sociedades modernas. Trata-se de um processo social que transita para o predomínio econômico de relações capitalistas de produção, em que a vida, inclusive nas antigas colônias, passa a materializar, expressar e projetar no espaço produzido e no uso capitalista do território os conflitos manifestos dessa transição.

Enquanto, na Europa, nos principais centros metropolitanos se construíam as “grandes cidades”, como Londres e Paris, e aconteciam as revoluções sociais e econômicas de caráter capitalista, no espaço latino-americano a negatividade desse movimento burguês e industrial, significativamente, estabelecia o fetiche do capital, mas não as virtualidades revolucionárias dessa nova classe em emergência. Na América Latina a imposição da equivalência das mercadorias pela acumulação mundial transformava a riqueza social brasileira em renda capitalizada da terra, as fazendas e engenhos se tornavam nas mais importantes indústrias e tendiam a romper com o que era, até então, a maior representação riqueza: a renda capitalizada da propriedade de escravos. A renda capitalizada define-se, conforme Marx, pela capitalização das rendas futuras. Essa formulação permite compreender porque, no primeiro século da colonização, nada valia a posse de terras e o decisivo era a posse de escravos. E, também, porque com a mudança do regime de propriedade do regime de propriedade das sesmarias, uma herança colonial, a renda da terra começa a entrar nos custos da construção imobiliária, mesmo dos edifícios modestamente alugados, e premissa da economia urbana em transição.

A novidade dessas manifestações da transição capitalista favorecia a urbanização, o aumento do número e do porte de cidades, o fortalecimento da presença do trabalho assalariado em contraste com o campo e, também, a incipiente constituição de infraestrutura em redes, desde o saneamento até os vapores, passando pelas ferrovias, que reorganiza o território e aumentava a possibilidade e inclusão da renda da terra no sistema econômico nacional. Todavia, no Brasil, a superação da escravidão foi morosa e a implantação do trabalho livre manteve-se lenta e só foram impulsionadas quando a economia primária exportadora capitalista com base na cafeicultura do chamado Oeste Paulista começou a expandir e a utilizar o trabalho imigrante se opondo ao tradicional complexo cafeeiro escravista do Vale do Paraíba. Esse desenvolvimento da produção capitalista com trabalho livre provocava um enriquecimento febril sob a forma de renda territorial capitalizada, que no conjunto da economia cafeeira era gerada pelas enormes plantações de café que funcionavam como uma verdadeira “indústria de fazendas” (Martins, 1979). A generalização da terra como mercadoria transformava, simultaneamente, o significado econômico da propriedade da terra para o uso agrícola e para a construção. E, por isso, impactou a construção da cidade, que eliminando os edifícios de taipa e a aparência colonial, foi toda reconstruída com tijolos, num processo que foi denominado por Lemos (1985) de “alvenaria burguesa”. Mas, esse momento de reconstrução ficou conhecido como de uma Segunda Fundação da Cidade de São Paulo não só pelo uso do tijolo, mas principalmente pela nova relação dessa arquitetura com a urbanização, que tinha a ver com mudanças no trabalho e na propriedade da terra.

Foi em meio a essa movimentação aparentemente desconexas, na passagem dos meados do século XIX para o XX, que a economia paulista aprendeu a acumular o capital industrial. O domínio dessa forma de acumulação tem origem no café, inclusive porque logo os fazendeiros diversificam os seus investimentos em inúmeras atividades industriais fazendo avançar a reprodução capitalista nos poros da economia cafeeira (Martins, 1979). O forte da industrialização corre em direção à substituição de importações, criando fábricas, obras urbanas e demandando infraestrutura. Ampliava-se o quadro da reprodução social capitalista já com alguma aglomeração fabril, que reunia estabelecimentos com produção significativa e unidades especializadas em alguns bairros paulistanos. A diversificação dos investimentos estimulava a homogeneização da produção industrial nos diferentes setores da economia e transformava a cidade de São Paulo de pequena capital da Província em um centro comercial, financeiro e base da concentração industrial (Pereira, 1988).

Outro aspecto dessa transição que também ganha materialidade social é o notável branqueamento da população urbana, que começa com a chegada de grandes levas de europeus. Desde meados do XIX, a presença de imigrantes no Porto de Santos preparava a Abolição e com os que permaneciam na Capital paulista procurando escapar do trabalho nas fazendas de café se montava na cidade tanto um mercado de trabalho como de aluguel de casinhas significando alguma mudança no mercado de terras e na encomenda para construir. Por isso, parte desses imigrantes, em sua maioria italianos, acabava permanecendo nas atividades de construção e participando da realização de obras de qualificação urbana no centro e em diversos bairros de São Paulo. A urbanização floresceu tanto que a cidade recebeu nomes tais como Cidade dos italianos ou São Paulo dos Fazendeiros, que expressavam a percepção extrema das diferenças sociais. Todavia ficou conhecida a expressão: “São Paulo quem te viu e quem te vê”, que marcava a ruptura radical que ocorria na cidade, na construção e na arquitetura de seus edifícios públicos e privados (Pereira, 2004).

Essa expressão difundida em 1900, era uma imagem eficaz da impressão que causava o dinamismo das obras urbanas e da construção imobiliária como projeto da elite cafeeira e industrial que se urbanizava. Essa expansão física e econômica da cidade associava-se a um aumento significativo da participação de europeus, particularmente de italianos, no conjunto da população que passou de pouco mais de 30 mil, em 1872, para cerca de 200 mil habitantes na virada do século. Essa movimentação de pessoas “europeizava” a fisionomia da cidade, que revigorada pelo desenvolvimento dos negócios comerciais, bancários e industriais gestados no ordenamento capitalista da economia cafeeira atingiu em 1930, o primeiro milhão de habitantes.

No bojo desses processos de concentração industrial, a atividade do complexo da construção não se diferenciou das demais atividades da indústria e acompanhou a reorganização da produção de materiais e equipamentos da construção civil com caráter fabril. Assim, acabaram sendo criadas fábricas e oficinas embrionárias de um forte segmento de materiais de construção, que gerava internamente produtos de madeira cerâmicos, metálicos, e outros. A introdução de conhecimentos da tecnologia moderna de construção se mostrou tão expressiva como na indústria em geral, mas o progresso nas construções beneficiou principalmente uma parte da cidade que ficou mais bem servida por obras e serviços urbanos e tendeu a concentrar a construção de edifícios mais altos, que vieram se associar ao uso intensivo do cimento. A altura desses edifícios, principalmente na área central das cidades, contornava e implicava na alta dos preços dos terrenos que já estavam em espaços adequadamente urbanizados. Por isso, vale lembrar que os primeiros edifícios de apartamentos foram significativamente chamados de “gaiolas de ouro” e as casas superlotadas e encortiçadas de “caxotins humanos”.

As famílias de elite podiam continuar encomendando palacetes, mas criava-se um novo contexto, em que famílias remediadas e menos abonadas puderam se beneficiar da produção moderna de materiais de construção à medida que estas mudanças industriais barateavam a construção ou até criavam facilidades técnicas para a construção da casa. De certa maneira pode se considerar que estas famílias estavam em situação melhor do que quando a única opção do morador, por absoluta falta de recursos, era apenas improvisar uma construção e ocupar de maneira absolutamente improvisada algum lote “disponível”. Na diversidade das soluções de moradia criadas pela urbanização e pela industrialização a questão do acesso à casa manteve-se como centro dos conflitos e item das demandas nas lutas urbanas. A casa a ser adquirida pela compra ou aluguel se tornou inacessível, tendo sido problema sempre solucionado por acomodação com

alternativas não capitalistas da moradia. E, por isso, em meio ao crescimento (capitalista) da cidade se recriava uma mescla de relações não capitalista com relações capitalistas desenvolvidas. Essa mescla assegurava a continuidade da reprodução do capital, agora industrial e urbano apresentando uma nova complexidade. Não há nenhum dualismo ou dicotomia na formulação dessa mescla, mas pretende ser um refinado entendimento das intrincadas relações da reprodução social.

Não se trata, portanto de pensar como a modernização capitalista da construção da cidade supera a segmentação dessas relações, mas de lembrar que é o próprio capital e seu desenvolvimento que cria a heterogeneidade e recria a combinação dessas relações. Sendo importante ressaltar do ponto de vista setorial da construção civil essa dificuldade na homogeneização da técnica e no desenvolvimento econômico caracteriza a discussão: obscurece a compreensão das particularidades da indústria da construção. Este setor embora industrial não apresenta evolução técnica semelhante à da indústria fabril, apresentando uma industrialização que ainda precisa ser historicamente melhor observada sob o ponto de vista das formas sociais de produção do espaço e não reduzida ao ponto de vista apenas da técnica. Não é excessivo lembrar a contribuição do estudo das várias formas de produção do espaço proposta por Jaramillo (1982) definidas a partir da articulação dos agentes no processo de produção e circulação do espaço urbano construído, até porque essas formas de produção não apresentam linearidade histórica e a evolução das articulações dos interesses dos agentes permite compreender a razão do chamado “atraso da construção” e porque, ainda hoje é bastante incompleto o uso de equipamentos e máquinas na construção.

O uso reticente da maquinaria na indústria da construção difere do que ocorre na fabricação de produtos industriais e permitiu o entendimento de que o setor da construção seria um ramo industrial atrasado. Trata-se de uma visão que coloca os sistemas construtivos em contraposição aos sistemas de fábrica considerados industrializados e modernos, sem considerar as particularidades da construção. Tanto que foi frequente as comparações com a fabricação têxtil que é atividade industrial que usa maquinário de modo expressivo por corresponder ao típico sistema industrial de fábrica, que concluíram que a construção é “atrasada”. Essa conclusão por se reduzir ao fabril se mostra equivocada no exame da indústria da construção e obscurece suas particularidades chegando a ignorar a existência das formas de produção no que oculta o imbricamento dessa indústria com a urbanização. Foi na observação dessa particularidade que se considerou, historicamente, como emergem as formas de produção doméstica, por encomenda, para mercado e estatal na construção da cidade (Pereira, 1988 e 2004).

Aparentemente, a interpretação do atraso poderia ser justificada pela existência nas cidades latino-americanas de uma massa de trabalhadores com disposição a se empregar por salários reduzidos. Assim, considerando que o uso intenso do trabalho industrial é sinal de insuficiência técnica a causa do “atraso” industrial da construção seria a abundância de mão de obra barata (Singer, 1978). De um lado, a possibilidade de utilizar trabalhador mal pago na produção explicaria o pouco uso de maquinários e de técnicas modernas na construção e o desinteresse do empresário em investir capital fixo nos canteiros de obras. De outro, o assalariado mal pago (independente do setor) não encontra moradia com aluguel que possa pagar senão em local precário e inadequado. De maneira que a ideia de atraso na construção parece encontrar justificativa, também, na visível quantidade de casas construídas pelo próprio trabalhador em fuga do aluguel. Mas, tal visibilidade não evidencia a articulação entre o urbano e o industrial que precisaria ser estabelecida pela análise dos elementos interpretados. Tanto que induz a

um convencimento precoce onde o visível obscurece o que precisaria ser compreendido considerando a especificidade do desenvolvimento técnico da indústria da construção e da articulação das suas diferentes formas de produção

Importante é reter que Jaramillo (1982) estudou a coexistência das formas de produção que distinguem o desenvolvimento da construção do modelo do industrial fabril, mas justamente para demonstrar que entre as razões do atraso estava a propriedade da terra como um obstáculo. Dá um passo à frente e outro para trás, porque destaca as formas de produção, mas não nega a visão industrial; antes a reafirma porque a questão da terra se torna apenas um obstáculo à reprodução industrial do capital e não conclui que há uma particularidade na valorização do capital na construção. Assim, ainda fica esclarecido que “o processo de trabalho na construção se particulariza no processo de valorização, por ser potenciado pela valorização imobiliária e não concorrer para redução do tempo de trabalho social” (Pereira, 1984, 15)

De maneira que prevalece o obscurecimento que não compreende as particularidades da industrialização da construção em seus vínculos com a urbanização e nem aprofunda como ocorre a instrumentalização do uso da terra no setor pelas diferentes formas de produção. Assim, a visão industrial, obscurece o entendimento das ambiguidades do desenvolvimento moderno das cidades latino-americanas porque ora é o excesso de mão-de-obra barata, que se apresenta como impasse ao desenvolvimento da industrial da construção e ora porque é a propriedade da terra que se apresenta como um obstáculo à industrialização. Tal entendimento cega a relação entre o capital, a propriedade da terra e o trabalho homogeneizando e naturalizando a explicação do atraso. Torna crível que seria o rentismo, um ganho ocioso, proporcionado pela simples retenção da terra seria a explicação de toda inoperância do empresariado industrial e da gestão urbana. Assim, a retenção da terra ociosa seria o fundamento de todas as mazelas da cidade. Aliás, é essa redução do desenvolvimento urbano que faz com que a visão fabril atribua à habitação a pecha de problema insolúvel senão por uma política de industrialização pesada da construção. Hoje, sabemos que as experiências de políticas habitacionais de mercado com a presença de grandes construtoras amplamente apoiadas pelo Estado não aumentaram a capacidade de solucionar o problema habitacional.

Por isso, é importante frisar que na crítica a essas interpretações há necessidade de superar a visão fabril industrial para compreender a construção da cidade, particularmente a da América Latina. Essa visão fabril não compreende o que é apenas outro modo de desenvolvimento e impede o conhecimento das particularidades que assume a construção em cidades latino-americanas, onde por razões históricas se tornou predominante a forma de produção da doméstica. Trata-se de uma produção não mercantil da casa que é construída pelo próprio morador, que se tornou conhecida pela denominação de autoconstrução. E por reduzir essa forma de produção ao de autoconsumo, não a entendeu como uma forma de produção de cidade, que produz proporcionalmente o espaço maior e mais habitado das cidades latino-americanas. E, assim, por não entendê-la de maneira articulada com as outras formas de produção tem dificultado que a análise da produção do espaço avance no exame das situações urbanas como uma totalidade, considerando o que típico da construção da cidade latino-americana: a situação em que trabalho assalariado na produção mais moderna combina-se por imposição da superexploração do trabalho com a presença de relações não capitalistas. Como a forma incorporação da produção imobiliária, a mais “moderna”, se articula com a produção doméstica, a mais “atrasada”?

Na América Latina, essa combinação de relações não capitalistas com relações capitalista ocorre tanto nas relações de produção, como nas relações de apropriação e acesso à moradia. Não seria essa uma importante peculiaridade da produção do espaço nas cidades latino-americanas? Aliás, tal como foi essa peculiar combinação de relações que particularizou a ocupação territorial ibero-americano, não seria esta mescla um elemento essencial para conhecer a simultaneidade e entrelaçamentos das várias formas de produção do espaço nas cidades? E, é devido a essa incompletude da modernização, que na maioria das vezes, mesmo o assalariado de grandes empresas industriais, ainda atualmente, só obtém o acesso a casa por meio de uma produção não mercantil ou, mais recentemente, por meio de políticas habitacionais apoiadas com fortes subsídios públicos. A unidade desses processos que envolvem relações sociais distintas – combinando relações capitalistas e não capitalistas - como uma totalidade implicam em desafios para o avanço da compreensão histórica e da discussão teórica da realização contemporânea da fórmula trinitária do valor na periferia do capitalismo e de como a terra, o trabalho e o capital, historicamente, se inseriram na economia mundo.

Para isso primeiro, cabe relevar que essa situação de aparente “atraso” da construção da cidade não é mera permanência de algo superado, que representaria mera persistência ou apenas sobrevivência de algo do passado. Trata-se de um processo histórico particular que se repõe como questão atual para a qual não é menos importante, afirmar que apresenta um aspecto setorial, ou seja, se constitui em particularidade de como se realiza e avança a produção capitalista em determinado setor. Além disso, as formas de produção do espaço tendem a se multiplicar, conviver e tem encontrado maneiras de entrelaçar a diversidade de suas formas com a exigência econômica do capital quanto ao desenvolvimento técnico, social e urbano. Mas, essa maneira com que se realiza a construção da cidade não tem respondido às necessidades de preservar a natureza e nem à dignidade do habitar humano. Por isso, o que está em questão é a totalidade do desenvolvimento da produção do espaço urbano (dependente), porque não se trata apenas da precariedade de uma casa ou de um bairro. Enfim é o conjunto das cidades de uma formação espacial específica que precisa ser pensada como um espaço supranacional – um conjunto de países -, que historicamente como um todo foram colocados na periferia da economia mundial pelos métodos da acumulação primitiva de capital, da mesma maneira que em cada cidade uma parte dela é a cada momento é redefinida e produzida como espaço periférico.

Assim, num nível, a história da produção do espaço da cidade latino-americana se insere na acumulação primitiva mundial, tal como esta acumulação se insere na construção da precariedade urbana pela produção não mercantil. Todavia esta acumulação apesar de originária se tornou constantemente atualizada pela centralidade capitalista mundial e, também, pela centralidade local das economias urbanas. Por isso, a constituição das formas urbanas desiguais e essas relações socioespaciais de distinção permanecem combinadas, reescaladas e involucradas a merecer o aprofundamento de pesquisas para que questão das relações capitalistas em simbiose com relações não capitalista na produção do espaço sejam reexaminadas e melhor compreendidas.

Será possível a hipótese de que na produção do espaço das cidades latino-americanas apenas mudaram-se os rótulos para manter a desigualdade e as mesmas interdições em que pobres e moradores em condição de rua atualizam pela precariedade da urbanização contemporânea a condição de existência colonizada e o antigo conceito de cativo?

## **Considerações finais: globalização financeira e a reestruturação imobiliária**

Desde os anos 1970 com diferentes ritmos e intensidades ocorreram movimentações associadas a diversas reestruturações da economia globalizada. Nos anos 2000, sob a sob as finanças globalizadas despertaram ainda maior atenção porque desencadearam crises imobiliário-financeira de alcance mundial e provocaram reações políticas com diferentes calibres visando reformas e ajustes neoliberais. Nesse século, “la ‘ideología neoliberal’ se há asentado ahora en la mayor parte del mundo, quizás con la excepción de algunos países latinoamericanos del arco bolivariano, como un fundamento naturalizado” (Hidalgo & Janoschka, 2014, 8) e essa ideologia apresenta orientação muito precisa buscando escancarar os limites da política urbana para o capital e aprofundar os processos espoliativos financeiros e imobiliários. Esses processos já não se limitam à espoliação urbana de famílias vulneráveis que não conseguem pagar por uma habitação digna porque recebem pouco por seu trabalho (Kowarick, 2000). Por isso é relevante discutir que na urbanização latino-americana ocorreram diferentes processos espoliativos resultado de coalizões específicas, a ser melhor conhecida, até porque estão implicando em um urbanismo empresarial privatista, apresentando equações peculiares a cada país e momento em cada cidade.

Assim, tal como esse equacionamento em São Paulo pode se distinguir daquele do Rio de Janeiro, cabe notar que ambos se tendem a se diferenciar daquele que se realiza em Bogotá, Lima, Santiago do Chile assim como de outras cidades. Apesar dessas diferenças o relevante a considerar é que tais equações se fundam em contradições semelhantes e que em “[c]ada región se inclinaria a formar una ley del valor para si mesma, relacionada com su nivel de vida material particular, las formas de proceso de trabajo, los arreglos institucionales e infraestructurales, etcétera.” (Harvey, 1990, 419) Assim, embora conflitos localizados apresentam homogeneidade regional que resulta da movimentação mundial do capital sendo significativo que as tendências recentes à crise associadas à reestruturação de políticas urbanas e imobiliárias, inclusive habitacionais como a dos *subprime* (Harvey, 2011). O artifício é sempre a instrumentalização do espaço e o resultado uma reconfiguração da cidade como elemento estratégico para recuperar a rentabilidade do capital (Lefebvre, 1972, 1973). Devido a essa busca de rentabilidade, no último meio século, os obstáculos sociais e legais para a valorização imobiliária foram paulatinamente destruídos, para que o investimento urbano em megaprojetos não signifique imobilidade de capital, por muito tempo, tornando o investimento (i)líquido (Hidalgo e Janoschka, 2014).

Nessa mesma direção, esses e outros autores, frisam que junto ao *boom* imobiliário e financeiro a desigualdade da produção do espaço atinge padrões mais elevados, fazendo com que a segregação urbana se consolide como verdadeiro abismo de exclusão social. De forma que estes processos embora viabilizem a reprodução do capital (ou por isso mesmo) manifestam a sua degradação social. Assim, como tentativa de síntese se poderia dizer que o capitalismo histórico que tinha sido forjado na sua origem com a utilização de métodos não capitalista, atualmente, não dispensa o convívio com essas relações típicas da acumulação primitiva para a continuidade da sua reprodução. Assim, apesar da reprodução expansiva com relações capitalistas, inclusive, de caráter especificamente capitalista, no espaço latino-americano, a mescla dessas relações se mantém. Há, sobretudo a permanência de uma produção capitalista de relações não capitalistas que faz conviver a reconfiguração da cidade com a reestruturação da indústria

da construção como produção socioespacial (de sociedades/cidades) extremamente desiguais.

A reestruturação neoliberal não equaciona essa cisão e as coalizões (im)postas aprofundam a segmentação que produz o espaço segregado e privatista da cidade. É conhecido, a privatização imobiliária resignifica a cidade, o planejamento e as intervenções urbanas em mero negócio. Esse é o sentido da reestruturação imobiliária em que a discussão dos processos espoliativos vem apoiando-se em novos instrumentos das políticas públicas, como as operações urbanas e imobiliárias, que prioriza o megaprojeto, porque este movimenta maior volume de investimento e maximiza a capitalização da renda. Destaque-se, os chamados condomínios, que independente do uso, emergem como uma forma de propriedade do espaço, que potencializa a mercantilização da vida e a privatização urbana. Porque a forma-condomínio exacerba a instrumentalização da cidade em função do capital, não só por intensificar a homogeneização da cidade de maneira predatória, mas por maximizar as diferenças na captura de rendas. Tal homogeneidade apesar de insípida forja a sedução imobiliária, que produz ganho excessivo pela manipulação de pessoas em negócios imobiliários onde a diferenciação dos preços de monopólio faz o patrimônio gerar rendas, cada vez maiores. Essa é a reestruturação em que o atual processo global - a internacionalização do capital pela financeirização – se consorcia com a produção imediata exatamente para produzir os mais altos preços monopolistas, aqueles de maior rentabilidade, por meio de artefatos arquitetônicos e espaços urbanos novos. A elevação de preços “aparentemente sem fim” consolida espaços metropolitanos devido a uma distribuição espacial segregada dos grupos sociais e das atividades de reprodução do capital.

Nela o urbanismo empresarial (liberal e privatista) emula a fragmentação e a expansão metropolitana e (im)põem como “caos urbano” o que na verdade é uma organização hierárquica das coalizações da ordem próxima com a ordem mais distante: a hierarquização metropolitana do espaço.

Espaços confinados, megaprojeto isolados, mas conectados por fluxos que apenas pousam revelando a força e a fraqueza que unifica o setor imobiliário e o poder das finanças por meio do endividamento hipotecário. A titulação das hipotecas incentiva a criação de negócios derivados do consórcio entre o financeiro e o crédito imobiliário de maneira inimaginável (Daher, 2013). Um negócio patrimonial em que a propriedade mobiliária, como a imobiliária, torna-se fonte de rendimentos e ambas as propriedades funcionam como “capital patrimonial”. Em funcionamento, ocioso, essas propriedades não viabilizam a produção, mas viabilizam a captura de parte do excedente criado por valor criado pela produção capitalista em outra esfera (Chesnais, 2010, 48). Nesse sentido, a externalidade desses movimentos atualiza e complica a Formula Trinitária que se revela antes de tudo fundamental para compreender a mistificação do valor capitalista na medida em que as relações sociais são transformadas em propriedades das coisas. Isso, tanto no *processo global* de produção do capital e do espaço como no *processo imediato* da produção do espaço, portanto, da construção da cidade. Isso, porque o espaço na reprodução social é simultaneidade e síntese constituinte dos fetiches, dos fantasmas e dos mistérios do mundo da mercadoria.

A análise ao nível do trabalho na construção, no canteiro de obras, centrada na superexploração do trabalho de construir tal como Ferro (2006) deve considerar a repartição social da mais valia, que aparece naturalizada. Não só o imperativo político de uma coalizão “intocável” que impõem a captura e a sua transformação em renda da terra, agora também em rendimentos da propriedade do dinheiro. De maneira que há pistas de

como desvendar a articulação desses processos – global e imediato, produtivo e improdutivo, capitalistas e não capitalista, etc. – e avançar a compreensão da modernização (não o “progresso”) das relações capitalistas na produção do espaço na América Latina. Nesta parte do mundo a simbiose das relações sociais impõem o entrelaçamento das formas de excedente capitalista e não capitalista na formação de preços de monopólio e capitalização da renda. Mas, contraditoriamente, o preço de monopólio tem relação biunívoca com a renda sendo necessário, conforme está no capítulo 46, distinguir quando é a renda que gera o preço de monopólio da situação contrária em que o preço de monopólio gera a renda. No limite, a primeira situação teve seu momento quando quando as favelas e a produção doméstica se tornaram predominantes na cidade até quando a segunda, o momento dos condomínios e da produção por incorporação sob a hegemonia financeira.

Historicamente é conhecido que na colonização a acumulação originária manifestou-se como um processo de constituição do capital, cabe considerar que essas relações não capitalistas persistiram, porém não como atraso. Elas se mostram relações estruturantes da transição capitalista e foram estruturadas pelo seu desenvolvimento urbano e pela industrialização da construção, desde o século XIX, porque se verifica que na transformação da cidade de taipa para a alvenaria de tijolos houve um desenvolvimento de relações especificamente “burguesas” tanto do trabalho como da propriedade da terra sob o domínio do capital. Tanto que no transcorrer do século XX, com a modernização e expansão de São Paulo manteve-se a simultaneidade das formas de exploração do trabalho e das formas de espoliação, que diversificou a cidade e as soluções habitacionais. Essa pluralidade social não é, necessariamente, uma desigualdade mas revela na precariedade urbana uma diversidade de situações, que indica a maneira que a urbanização favoreceu a industrialização. De um lado reduzindo ao máximo os custos urbanos para reprodução do trabalho e de outro, elevando ao máximo os preços e a formação de rendas (da terra e do dinheiro) na reprodução do capital.

Contraditório, mas típico dos processos da América Latina, no setor fabril desenvolveu-se uma visão industrial moderna e no da construção uma visão patrimonial rentista, que se mostrou funcional à acumulação, até os anos 1970. Para resolver problemas do desenvolvimento industrial foi significativo a redução do custo de reprodução da força de trabalho proporcionado pela (in)solução habitacional e a urbanização precária. Porém, nas últimas décadas, o setor da construção associado à acumulação financeira exacerbou os ganhos patrimonialista proporcionados pela renda capitalizada da terra e pelos juros tanto com a expansão territorial urbana, como na reurbanização e requalificação de espaços modernos degradados: todos (sempre) uma instrumentalização que reconfigura os problemas da cidade.

Enfim, por último, se reitera a noção de acumulação por espoliação para compreender a emergência dos processos espoliativos – sobretudo, financeiros e imobiliários. Tanto que, talvez não seja nenhum exagero concluir que a combinação desses processos, desde a passagem para o século XXI, significa que: a globalização financeira e a reestruturação imobiliária tornam a cidade ainda mais injusta, segregada e excludente.

## **Bibliografia**

AMARAL, Aracy. **A hispanidade em São Paulo**. São Paulo: Nobel/Edusp, 1981.  
ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XX. Dinheiro e poder e as origens de nosso tempo**. São Paulo: Unesp, 1996.

- CASTELLS, Manuel. **Imperialismo y urbanización en América Latina**. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.
- CHESNAIS, François [2004]. **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.
- DAHER, Antonio. *Sector inmobiliario y las crisis económicas*. **Revista EURE**. Santiago do Chile: PUC, vol 39, n. 118, sep. 2013. p. 47 -75
- DE MATTOS, Carlos A. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In De Mattos, C. A. **Globalización y metamorfosis urbana en America Latina**. Quito: OLACCHI, 2010, p. 203 – 227.
- FERRO, Sergio. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosacnaify, 2006.
- HARVEY, David. **Cidades Rebeldes. Do direito da cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins, 2014.
- Harvey, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011
- HARVEY, David. **O novo imperialismo**. Sao Paulo: Loyola, 2004.
- HARVEY, David. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. Mexico: FCE, 1990.
- HIDALGO, Rodrigo & JANOSCHKA, Michael (Eds.) **La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusion en Santiago do Chile, Buenos Aires, Ciudad de Mexico y Madrid**. Santiago do Chile: PUC-Chile, Serie Geolibros n. 19, 2014.
- HIDALGO, Rodrigo, BORSODORF, Alex y ZUNINO, Hugo. *Las dos caras de la periferia metropolitana de Santiago de Chile*. In PEREIRA, P. C. X. & HIDALGO, R. (eds.). **Producción Inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina**. Santiago de Chile: IG-PUC, 2008.
- JARAMILLO, Samuel e CUERVO, Nicolás. *Colombia: um caso paradigmático de la política neoliberal de vivienda en America Latina*. **Seminário Internacional A cidade Neoliberal na America Latina**. Rio de Janeiro: Novembro, 2013.
- JARAMILLO, Samuel. "Las formas de producción del espacio construido en Bogotá." In. PRADILLA, E. (comp.) **ENSAYOS SOBRE O PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO**. México: 1982.
- KOWARICK, Lucio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.
- LEFEBVRE, Henri. **Une pensée devenue monde. Faut-il abandoner Marx ?** Paris: Fayard, 1980.
- \_\_\_\_\_. **La survie du capitalisme**. Paris: Anthropos, 1973.
- \_\_\_\_\_. **Le droit à La ville suivi de Espace et politique**. Paris: Anthropos, 1972.
- \_\_\_\_\_. **La Révolution Urbaine**. Paris: Gallimard, 1970.
- LEMOS, Carlos. **Alvenaria Burguesa: breve histórico da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café**. São Paulo: Nobel, 1985.
- MARTINS, José de Souza. **O Cativo da Terra**. São Paulo: Hucitec, 1979.
- MARTINS, José de Souza. **O poder do atraso**. Ensaio de sociologia da Historia Lenta. São Paulo: Hucitec, 1994.
- MARX, Karl. **O Capital: critica da economia política**. São Paulo: Abril Cultural, 1983.
- NOVY, Andreas. **A des-ordem da periferia: 500 anos de espaço e poder no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2002.
- ONU Habitat. **Construcción de ciudades mas equitativas. Políticas publicas para inclusión en America Latina**. Colombia, 2014
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Teoria e História: processos e problemas na urbanização dependente*. **Sinopses 7**. São Paulo: FAUUSP, junho, 1985.
- \_\_\_\_\_. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. *A modernização de São Paulo no final do XIX: da demolição da cidade de taipa à sua reconstrução com tijolos*. In. SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **Habitação e Cidade**. São Paulo: FAUUSP, 1998. p. 53-65.

\_\_\_\_\_. **São Paulo: a construção da cidade. 1872-914**. São Paulo: Edusp, 2004.  
\_\_\_\_\_, **2006**

\_\_\_\_\_. **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

POLANYI, Karl. [1944] **A grande transformação. As origens de nossa época**. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

PRADILLA, Emilio. *La ciudad capitalista em el patrón neoliberal de acumulación en America Latina*. **Seminário Internacional A cidade Neoliberal na America Latina**. Rio de Janeiro: Novembro, 2013.

PRADO Jr, Caio. **Formação do Brasil contemporâneo**. São Paulo: Brasiliense, 1979.

SABATINI, Francisco & TREBILCOCK, Marcia Paz. *Desigualdades, clasismo y mercados de suelo*. In MESAS HURTADIANAS EXCLUSION SOCIAL EN CHILE. Universidad Alberto Hurtado, Agosto, 2014. pp. 37-55.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1978.