

Título do capítulo

CAPÍTULO 5 – O PAPEL DO ESTADO NA MERCANTILIZAÇÃO E
FINANCEIRIZAÇÃO DO TERRITÓRIO: POLÍTICAS DE SUBSÍDIO AO
ALUGUEL EM SÃO PAULO

Autora e expositora

Isadora Guerreiro

DOI

<http://dx.doi.org/10.38116/978-65-5635-063-9/capitulo5>

Título do livro

BRASIL POPULAR, CIRCUITOS DA ECONOMIA URBANA E
POLÍTICAS PÚBLICAS

Organizadores

Renato Balbim
Mônica Arroyo
Cristine Santiago

Volume

-

Série

-

Cidade

Brasília

Editora

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)

Ano

2024

Edição

-

ISBN

978-65-5635-063-9

DOI

<http://dx.doi.org/10.38116/978-65-5635-063-9>

© Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – ipea 2024

As publicações do Ipea estão disponíveis para *download* gratuito nos formatos PDF (todas) e EPUB (livros e periódicos). Acesse: <http://www.ipea.gov.br/portal/publicacoes>

As opiniões emitidas nesta publicação são de exclusiva e inteira responsabilidade dos autores, não exprimindo, necessariamente, o ponto de vista do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada ou do Ministério da Economia.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados nele contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

CAPÍTULO 5

O PAPEL DO ESTADO NA MERCANTILIZAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO DO TERRITÓRIO: POLÍTICAS DE SUBSÍDIO AO ALUGUEL EM SÃO PAULO¹

Autora e expositora

Isadora Guerreiro

Audiência e debatedores

Ana Rodrigues

Carolina Pupo

Cleandro Krause

Cristine Santiago

Fabio Contel

Marina Montenegro

Mónica Arroyo

Renato Balbim

1 APRESENTAÇÃO

Trata-se da terceira reunião temática do Grupo de Trabalho Brasil Popular, Circuitos da Economia Urbana e Política Pública, fruto de um esforço conjunto entre o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e o Laboratório de Geografia Política e Planejamento Territorial e Ambiental (Laboplan), da Universidade de São Paulo (USP).

Neste terceiro encontro foi proposta uma exposição, seguida de discussão, sobre a temática das políticas habitacionais e suas relações com os circuitos da economia urbana quando da formulação da teoria, na década de 1970, e na atualidade, analisando experiências como o auxílio aluguel, na cidade de São Paulo, e a financeirização da moradia.

Mais uma vez, a discussão desvelada neste capítulo revela os desafios de desenvolver e implementar políticas públicas progressistas que resultem efetivamente na emancipação das populações, e não em estratégias facilmente cooptáveis pelo circuito superior, como tem sido observado no caso da moradia e das políticas habitacionais. Além de avançar de maneira teórica e prática na compreensão deste

1. Este texto consiste em um relato baseado na transcrição de reunião realizada em 16 de maio de 2022. Preservaram-se ao máximo as falas originais, a fim de manter-se a riqueza da exposição e do debate.

tema, suas oportunidades e desafios, também foi possível observar diversos pontos de conexão com os encontros anteriores.

Conforme exposto na *Introdução* do livro, este capítulo contém a segunda exposição do encontro de maio, seguida dos debates referentes a essa exposição.

2 EXPOSIÇÃO

Isadora Guerreiro: Vou continuar falando sobre essa lógica que o Renato apresentou anteriormente em relação à mercantilização dos territórios populares. Estou pensando na mercantilização a partir das possibilidades de financeirização, e agora não sei se pode falar informalidade, mas o circuito inferior desse mundo das precariedades dos assentamentos que já conhecemos há muito tempo.

Estou falando sobre as possibilidades de que essa mercantilização – para além dos mercados informais, dos mercados vinculados à precariedade, às irregularidades próprias desse território – consiga se conectar com circuitos financeiros internacionais. Tem um salto aí, e estou olhando isso a partir da dimensão do aluguel.²

A dimensão da reurbanização que o Renato coloca é uma delas, vou passar por isso e depois seguir adiante para entendermos um pouco a dimensão do aluguel.

Do ponto de vista da financeirização da habitação, temos uma série de etapas diferentes, passando pelas políticas públicas, principalmente aqui, não só no Brasil, mas na América Latina como um todo. Tem uma primeira fase que é a abertura de capital das empresas do mercado imobiliário, mas a financeirização da habitação na América Latina é anterior a isso, principalmente a partir das políticas chilenas do Pinochet no período neoliberal, quando ele faz um grande programa de subsídio à demanda no Chile, que depois vai para o México, e depois o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) vai tomar de herança.

Mas principalmente, nesse momento, temos a abertura de capital das empresas do mercado imobiliário, que se dá a partir da segunda metade dos anos 2000 no Brasil. Vemos que no México é um pouquinho antes, mas são as mesmas empresas que fazem a abertura de capital, os mesmos agentes que estão no México e que vêm para o Brasil. Logo em seguida vem a crise das hipotecas americanas, e é lançado o MCMV no final de 2009, que é, digamos assim, a pérola, a cereja do bolo desse processo que vem do Chile, passa pelo México e tem no Brasil a sua consolidação maior. Trata-se de um grande programa massivo de subsídio, de financiamento habitacional vinculado à essa ideia de subsídio à demanda por conta de uma dimensão muito própria dos países latino-americanos, dependentes, subdesenvolvidos, de não existir mercado interno.

2. Algumas ideias apresentadas nesta exposição podem ser encontradas nas seguintes publicações: Guerreiro (2020) e Guerreiro, Rolnik e Toro (2022).

Portanto, essa abertura de capital das empresas faz com que elas precisem responder aos seus financiadores internacionais a partir de uma demanda que não é mais vinculada diretamente ao lucro industrial da construção civil ou da incorporação imobiliária local, mas tem a ver com a resposta a juros que estão sendo requeridos pelo mercado de ações internacional. Assim, essas empresas precisam ter um aumento de rotatividade gigantesco dentro do canteiro de obras e, principalmente, quando falamos de produção imobiliária, é preciso articular canteiro de obras com o mercado fundiário.

Isso significa a formação de um enorme banco de terras pelas incorporadoras brasileiras que estão abrindo capital. Assim, nas periferias brasileiras – que é onde estão as terras mais baratas, onde essas empresas vão procurar os seus terrenos –, começamos a ver uma disputa por terras que antes não tinham nem preço. É uma disputa muito grande diretamente entre o grande capital financeiro imobiliário, através dessas construtoras, e as ocupações que já existiam nesses territórios anteriormente.

Este modelo de subsídio à demanda é bastante típico do contexto latino-americano, no sentido de ser a possibilidade de abertura de mercado para essas empresas num continente de mercado segmentado e restrito. Portanto, o subsídio à demanda é fundamental para que exista essa abertura dos mercados financeiros dentro do setor imobiliário.

No MCMV foi a Faixa 1 o grande subsídio à demanda, porque era mais de 90%, chegava a 96% em alguns casos. Temos discutido bastante na arquitetura, do ponto de vista dos canteiros de obra, que o MCMV Faixa 1 era uma espécie de “laboratório da baixa renda”. Essa foi uma expressão utilizada numa entrevista por um agente do próprio mercado imobiliário, para quem o pesquisador José Eduardo Baravelli perguntou qual seria o interesse em trabalhar com a Faixa 1. E a resposta foi essa: um “laboratório da baixa renda”, no sentido de que é preciso adequar o produto, não só o produto final, mas é necessário adequar toda a cadeia produtiva para responder ao que o MCMV pede – que não é só dinheiro, não é só um valor a que eu preciso chegar, mas é tempo, e principalmente uma série de certificações que as empresas precisam ter para acessar o MCMV.

Portanto, é uma rearticulação, uma reestruturação da dimensão produtiva do mercado imobiliário para se adequar ao MCMV. Isso fez basicamente com que aumentasse muito a rotatividade do capital num setor de longa rotação, no qual o capital demorava muito para voltar, e para se reiniciar o processo produtivo. Então o MCMV, principalmente, fez com que as empresas se readaptassem à essa nova forma de produzir. Readaptadas, elas não precisaram mais da Faixa 1 e passaram a colocar todo esse seu *know-how* nas faixas médias de renda. Hoje em dia a gente vê que não é só dentro das empresas, mas que toda a cadeia produtiva vinculada da construção civil se transformou por conta disso. Surge nesse momento a ideia

de segmento econômico, que não existia antes. O segmento econômico ganhou pernas e ele, hoje, corresponde a mais da metade da produção imobiliária do país.

É o que segura a produção imobiliária, que não parou durante a pandemia. Desse ponto de vista, podemos entender uma certa crise do modelo MCMV para o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), que o Renato já colocou, que foi a extinção da Faixa 1 dentro da não necessidade mais dela para o mercado do segmento econômico. E a gente tem a ascensão dela, aqui em São Paulo, principalmente em meados dos anos 2010, mas a partir de 2015 principalmente. É, portanto, um período de crise do MCMV e ascensão das parcerias público-privadas (PPPs), que penso ter muito a ver com isso que o Renato falou dos três *habitats*. É muito interessante para a gente pensar esse ponto de vista de que antes a informalidade era tida como algo positivo. Ela passa a ser negativa, mas muito num sentido, que eu vejo, das PPPs, de articulação das políticas públicas e do Estado para que essa informalidade, as precariedades dos assentamentos, vire forma produtiva para o capital.

Quem faz isso são as políticas públicas, principalmente agora nesse formato PPP, no qual o poder público entra com as terras. Antes do MCMV, eram as próprias empresas que faziam seus bancos de terra, e agora nas PPPs, na verdade, há grande interesse que a terra seja pública. As empresas ficarão responsáveis por produzir e, na realidade, ganhar com rendimentos desse empreendimento durante mais de trinta anos.

Mas o que quero trabalhar aqui é essa mudança do paradigma habitacional que as PPPs ocasionam. Trata-se de uma transformação do direito social, que estava muito vinculado à segurança habitacional, seja pela propriedade privada, seja pelo aluguel. As políticas de aluguel vinculadas à social-democracia, ao pós-guerra europeu, e o primeiro programa de locação social implantado aqui na cidade de São Paulo, estavam vinculados à segurança habitacional: um parque público de moradia em que as pessoas pagam um valor simbólico, de acordo com sua capacidade de endividamento. Essa dimensão, essa noção, esse paradigma do direito social à moradia está sendo transformado em serviço de moradia, e nele o aluguel é importante na medida em que vai passar a gerir essa insegurança habitacional que o Renato já colocou aqui, do ponto de vista da reurbanização.

No momento em que a urbanização é mercantilizada, vivemos no Brasil todo, mas aqui em São Paulo de maneira mais acentuada, um momento muito delicado das remoções em massa. São grandes remoções, e a verdade é que esse novo paradigma significa transformar a insegurança habitacional em rendimentos através do aluguel. Essa é a hipótese da pesquisa.

Essa mudança de paradigma envolve uma concentração de rendas de propriedades dispersas. Propriedades que, nos assentamentos precários da América Latina

como um todo, sempre foram formas de posse muito difundidas – uma dimensão que Chico de Oliveira colocava.

A América Latina é reconhecidamente de proprietários, entre muitas aspas, mas comparativamente aos países centrais é considerado um continente de proprietários. E esse novo paradigma coloca, na verdade, um objetivo maior, uma meta de concentrar o fluxo de renda dessas propriedades dispersas dentro de um único canal que irriga o sistema financeiro internacional. O que está por trás disso é essa forma.

E esse processo de monopolização desses fluxos financeiros se dá, ao mesmo tempo, por cima e por baixo, algo que vocês estão chamando aqui de circuito inferior e superior.

Então, temos por cima esses processos vinculados ao mercado, que chamamos de formalidade e, por baixo, os mercados vinculados à precariedade. Minha hipótese, que é muito parecida com a do Renato, é a de que não dá para falarmos dessa dualidade, mas que há enlaces e entrelaçamentos, na verdade, entre uma e outra. Portanto, não podemos falar de financeirização da habitação só por cima, que é o que normalmente se faz, através dos circuitos bancários, do circuito das políticas públicas, do financiamento, tudo muito formal.

Se partirmos do pressuposto de que há enlaces entre esses mundos, não podemos olhar para o processo de financeirização apenas de cima, mas temos que olhar também a forma como eles se relacionam, o de cima e o de baixo. Então por cima o que estamos vendo hoje são os fundos de investimento imobiliário que também vêm desse momento do final da década de 1990 no Brasil. Eles têm tido uma evolução cada vez mais importante na economia e no mercado imobiliário como um todo. Esses fundos de investimento imobiliário são os grandes agentes dessa monopolização, que centralizam essas propriedades dispersas, os fluxos de rendimento delas.

Dentro desses fundos pode haver um grande prédio de escritórios, todo alugado com coisas muito caras, e ao mesmo tempo prédios abandonados no centro. Eles estão dentro do mesmo fundo e fazem render para o investidor, que começa a ganhar rendas inclusive sobre propriedades que estão desocupadas. São consequências dessa monopolização pelos fundos.

E a gente tem, a partir da crise de 2008, uma rearticulação do mercado internacional também com a quebra das hipotecas americanas. As casas, os fundos hipotecários vão para grandes bancos internacionais, como a Blackstone por exemplo, que é uma grande monopolizadora desses grandes fundos. Assim, passamos a ter a figura do proprietário corporativo, chamado pela literatura de *corporate landlord*, que são grandes fundos internacionais de rentabilização.

Esses proprietários corporativos, na verdade, são também grandes centralizadores internacionais. Representam e gerem uma grande carteira internacional de propriedades no mundo todo, propriedades cuja dimensão da sua formalidade está, na verdade, bastante obscura. Porque, na realidade, no mundo todo, os contratos de aluguel, eles têm uma formalidade em si. O que significa isso? Significa que posso ser dona de uma grande propriedade na praia, num condomínio, quitada, mas irregular do ponto de vista ambiental, sem propriedade formal da casa, com tudo errado; mas posso alugar minha casa através de um contrato formal de aluguel. Isso inclusive posso fazer com um contrato formal de aluguel dentro de uma parte da minha casa. Minha casa pode estar regularizada, só que faço um puxadinho que não está regular e alugo ele. E esse contrato é regular no cartório, porque o contrato de aluguel não tem vinculação com a propriedade, ele só tem vinculação com a propriedade se você necessitar do uso da justiça para fazer um despejo. Na hora que a justiça é acionada para fazer um despejo, aí sim ela vai ver a propriedade do imóvel, para ver se quem está acionando é de fato proprietário.

Esses grandes fundos internacionais regulam aluguéis de propriedades, não necessariamente completamente regularizadas. Então tem tons de cinza, usando o termo do Renato, da formalidade da propriedade edilícia dessa habitação.

Tudo isso está vinculado à possibilidade da monopolização desses fluxos financeiros, da gestão dessas propriedades pulverizadas, que se deu por conta das plataformas digitais, que hoje são grandes meios que centralizam esse fluxo de recursos. No meu ponto de vista, da forma como entendo as plataformas dentro da habitação, elas estão sendo esse meio de monopolização de recursos dessas rendas dispersas, vinculando-as ao capital financeiro.

Algumas empresas que já estão atuando no mercado brasileiro utilizam essa propriedade chamada de *multifamily*, que é muito utilizada nos Estados Unidos, típica dos fundos imobiliários, chamados REITs³ nos Estados Unidos. O *multifamily* é um empreendimento de múltiplas unidades que não se transforma num condomínio. O condomínio é uma soma de pequenas frações de propriedade. O *multifamily* não soma nada, continua sendo uma única propriedade. Isso significa que o investidor tem total controle sobre todas as rendas daquele empreendimento. Tem toda uma dimensão da padronização vinculada à ideia de serviço de moradia.

O que estamos vendo é a popularização desse modelo que vai baixando para chegar a uma popularização cada vez maior dos serviços de locação através de fundos de investimento imobiliário. Luggo, da MRV, foi o primeiro empreendimento construído para aluguel, com poucas unidades e quase dois mil investidores de locação popular. Então é um fundo popular de habitação popular. É o primeiro

3. *Real estate investment trusts* (fundos de investimento imobiliário).

fundo estritamente residencial, porque os fundos imobiliários normalmente têm muitas unidades comerciais.

A Housi, por exemplo, que é da Vitacon, está fazendo aluguel por aplicativo. A Uliving é de moradia estudantil, representando um padrão focalizado do aluguel *multifamily* em idosos ou moradia estudantil. O Airbnb, que todo mundo conhece, é uma grande plataforma que também faz essa monopolização de fluxos financeiros. A Yuca tem a ver com *co-living*, ou seja, são várias formas que envolvem a locação, muito vinculadas às plataformas, e que estão cada vez mais sendo usadas.

E por fim, o que a gente está observando são as redes vinculadas ao impacto social. Por exemplo, a Alpop é uma imobiliária popular, uma plataforma que tem por trás um algoritmo que pretende entender as formas de consumo popular vinculadas à moradia. Foi ela que inventou essa ideia de você locar pela plataforma sem precisar ter fiador. É uma facilitação do aluguel e ela claramente coloca isso com todas as letras no seu *site*, dizendo que ela quer formalizar o que estava na informalidade. A formalização não se dá pela formalização da propriedade, mas pela formalização do contrato de aluguel.

Então não interessa a dimensão proprietária, e aí temos uma mudança em relação ao paradigma do De Soto, que era transformar a informalidade em propriedade formal para que gerasse possibilidade de empréstimos.

O que essa financeirização 2.0 está fazendo na verdade é que, independentemente da propriedade, consegue-se monopolizar os rendimentos pelo aluguel. A Alpop hoje está vendendo seu serviço de algoritmo para as imobiliárias populares de todo o Brasil. Uma coisa incrível, eles estão em vários territórios, em várias cidades brasileiras colocando plataformas locais, vinculadas a favelas locais, usando um algoritmo da Alpop. O fundo por trás dela é que paga o aluguel para o proprietário, ou seja, fundo paga o aluguel. Ele não espera o inquilino pagar, e quem vai se virar com o inquilino depois é a Alpop.

O Soma é um empreendimento no centro da cidade de São Paulo que está ligado ao primeiro título de impacto social vinculado ao aluguel. E a Nova Vivenda também é uma grande plataforma, que está crescendo muito, de reformas, também vinculado ao que o Renato está colocando como o PCVA, no sentido de pensar a urbanização junto com reformas ligadas a um *kit* vinculado a uma plataforma que centraliza serviços e financiamento para as favelas, direcionando esse recurso.

Então eu falei a dinâmica por cima. Pensando por baixo, vocês veem que existem conexões. Na enorme mercantilização fundiária imobiliária que nós estamos vivendo nas nossas cidades, principalmente pelo grande adensamento – não tem mais espaço nas cidades para o crescimento horizontal que sempre existiu – e pós-MCMV, a partir desta grande disputa pelos mercados de terra, se observa

uma grande verticalização das favelas. Já temos incorporação imobiliária dentro das favelas, compra de barracos com interesse pelo terreno para a construção de prédios de unidades habitacionais.

Então as imobiliárias populares estão “bombando”. O tipo de rentabilidade que elas prometem e cumprem é muito maior do que no mercado de cima, formal. Aqui mesmo no bairro do Morumbi, a parte formal tem uma rentabilidade menor do que em Paraisópolis. Então evidentemente essas imobiliárias captam esse movimento em torno de maior rentabilidade, e estão formando, inclusive, cortiços dentro de favelas, uma tipologia que não conhecíamos anteriormente.

Isso faz com que exista uma ressignificação da organização comunitária. As associações comunitárias viraram um *hub* – temos visto isso com o Favela Holding. Há todas essas grandes associações de favelas, que partem das associações comunitárias, as quais viraram grandes centros que monopolizam os fluxos de recursos de toda a favela.

Então as dimensões políticas que tinham as associações comunitárias na década de 1970 e 1980, quando a política era vinculada à precariedade, como o Renato colocou, estava vinculada à reivindicação de direitos. Elas se ressignificam e os direitos, agora, se dão via mercantilização. Então, juntando o por cima com o por baixo, o desafio do capital nesse momento é capturar essas rendas da tal da informalidade, da precariedade, com centralização desses fluxos dispersos e desregulados.

As plataformas digitais, inclusive toda a discussão jurídica a respeito delas, vem em torno desses contornamentos da legalidade. Quando falamos de uberização, tem um contornamento em relação à legislação trabalhista, e quando olhamos para a moradia, há um contornamento em relação à Lei do Inquilinato, por exemplo.

Portanto, temos um enlace entre esses dois mundos, o por cima e o por baixo. A minha hipótese, junto com a Raquel Rolnik, é que as políticas públicas cumprem o papel de enlace entre esses dois mundos. Por exemplo, o auxílio emergencial foi uma grande bancarização em massa, a maior que o Brasil já teve, durante a pandemia. O governo Bolsonaro, através da Caixa Econômica Federal (Caixa), está fazendo a articulação com o Ministério do Desenvolvimento Regional, com o PCVA. É sensacional como os dois estão conversando muito nesse sentido de juntar o imobiliário com o bancário. Então tem uma grande bancarização, o lançamento, pela primeira vez, por parte da Caixa de um grande crédito popular, que é o Caixa Tem, via aplicativo. As pessoas só podiam acessar o auxílio emergencial pelo aplicativo da Caixa, então as pessoas têm que ter celular, internet, tudo isso para conseguir acessar o auxílio emergencial.

E, na verdade, o que estava por trás de tudo isso era o aplicativo da Caixa no seu celular e a facilidade de você conseguir crédito muito rapidamente. Então aí

tem a relação de novo entre plataformas, monopolização, bancarização, financeirização, está muito próxima, muito diretamente vinculada aos mercados informais. E aí o PCVA, essa parte que o Renato já colocou da regularização fundiária e das melhorias habitacionais, que estão dentro desse novo processo.

Por fim, o que eu estou olhando é mais a dimensão da locação, do aluguel que está se configurando através do Programa Aproxima, que já estava sendo desenhado há bastante tempo, mas acabou de ser regulamentado. Aqui em São Paulo também há uma série de editais vinculados ao nosso modelo anterior do auxílio aluguel, um modelo “sucesso nacional”, mais de 30 mil famílias em auxílio aluguel na cidade de São Paulo em 2016 – hoje estamos em 23 mil famílias. Isso, na verdade, é um fluxo de recursos gigantesco da prefeitura colocado nos mercados precários e informais de aluguel da cidade, porque são famílias que não vão para a formalidade. A prefeitura não quer saber onde elas gastam com isso, e na verdade você tira uma família de uma área de risco e coloca em outra, e não se sabe para onde elas vão.

Já foram três editais da prefeitura de São Paulo que estão em consulta pública. É um edital que pretende transformar o auxílio aluguel em unidades de locação dispersas por fundos de investimento, e, portanto, transformar remoções em massa numa possibilidade de colocar esses créditos dentro dos fundos, e serem securitizados mensalmente; e duas PPPs bem focalizadas para a população de rua e locação social. Tudo isso está muito vinculado aos fundos, pois a política de locação de unidades habitacionais dispersas significa que o fundo de investimento, ou imobiliária de plataforma, que tem uma série de unidades dispersas no tecido urbano pode entrar no programa com todas as unidades sob o seu domínio. Portanto, a prefeitura de São Paulo, em vez de pagar o auxílio aluguel para cada um dos seus beneficiários, vai pagar para esses centralizadores de demanda para que eles coloquem as pessoas nas unidades dispersas e gerenciem a demanda de remoções dentro do seu parque privado.

E, por cima, vemos os programas de PPPs, que o Renato começou a colocar aqui no tripé do PCVA. Quando ele fala da disponibilização de propriedade pública, na verdade o que tem por trás são as PPPs, e o Programa Aproxima está dentro disso. E, por baixo, temos esse mercado privado disperso entre a informalidade e a formalidade. Temos cada vez mais dentro das favelas, principalmente das grandes favelas consolidadas, o aparecimento de monopólios de unidades, um único proprietário dono de muitas unidades dentro da mesma favela, ou gerenciadas por uma única imobiliária local também a partir de contratos de gaveta.

Então isso tudo está se vinculando a plataformas de aluguel como a Alpop. Isso tudo está sendo ainda criado, então entendam a minha fala como tendências, pois isso não está ainda completamente estruturado. Tudo são editais, tendências, estamos observando isso acontecer em campo, mas ainda não está completamente acabado.

E acabamos vendo essa possibilidade de securitização dos recebíveis vinculados a remoções. Então, o que hoje é o auxílio aluguel, que é jogado no mercado precário de locação – sem nenhum retorno, seja para o capital, seja para o poder público –, o que se quer é que isso seja produtivo para o capital e, portanto, para esses fundos. Se vão receber R\$ 100 milhões no final do mês de auxílio, eles securitizam, recebem antes de um banco, um grande gestor, e, portanto, eles vão ser grandes incentivadores de remoções na cidade de São Paulo, para que essa insegurança habitacional permaneça.

E, por fim, nas PPPs a ideia é que estejam vinculadas à concessão. Aqui em São Paulo, as PPPs habitacionais municipais e estaduais ainda estão vinculadas à concessão de imóveis públicos para a construção, pelas concessionárias, e pagamento de serviços de moradia ao longo de trinta anos. Mas o que o Programa Aproxima tem colocado é a efetiva cessão das propriedades públicas, findo um período em que o parceiro privado teoricamente estaria subsidiando o aluguel dessas pessoas. Então, somado o subsídio de aluguel que o parceiro privado está dando para a demanda pública, ele simplesmente tem a terra pública cedida para ele depois desse período. E as pessoas que moravam ali dentro do programa público, sabe-se lá o que acontece com elas.

Então é um ciclo de transformar o que era a locação social como direito, como segurança, em um processo constante de insegurança habitacional, de transitoriedade permanente, como a Raquel Rolnik coloca, isso junto à cessão de terras públicas. Isso, não preciso nem dizer, está completamente fora da Lei do Inquilinato. Temos questionado a prefeitura de São Paulo sobre as PPPs: como é que os inquilinos dessas unidades dispersas vão ser tratados? É uma preocupação dos concessionários, que estão perguntando nas audiências públicas: “esse inquilino que está no meu apartamento é meu inquilino ou não?”. A prefeitura disse com todas as palavras: “ele não é inquilino de ninguém, na verdade quem é seu inquilino é a prefeitura de São Paulo”.

A prefeitura de São Paulo está alugando o apartamento e está sublocando para outra pessoa. Na verdade, eles falaram na audiência pública que não é uma sublocação, pois isso não envolve o contrato de sublocação, que é proibido por lei pela prefeitura de São Paulo, com os beneficiários do hoje auxílio aluguel. É, na realidade, uma cessão de uma não propriedade da prefeitura, porque ela está alugando para uma pessoa que está completamente sem direito algum, ponto final.

Então, olhando esses enlaces por cima e por baixo, vemos, por cima, uma dimensão de financeirização dos direitos, através do serviço de moradia, não do direito à moradia; por baixo, uma milicialização da polícia, porque vemos que quem medeia todos esses processos são milícias locais de segurança privada e mercados políticos dentro dos territórios, principalmente por conta da regularização

fundiária e dos aluguéis, que são todos regulados e mediados por normativas locais, segurança local, violência local.

A formação desses regimes de controle territorial no Rio de Janeiro tem sido chamada de milícias, mas em São Paulo temos observado coisas muito parecidas – não em prestação de serviços urbanos, como as milícias fazem no Rio de Janeiro, mas principalmente com venda de segurança e de mediação de contratos de aluguel, justamente gerindo precariedades e privatizando a violência, que agora dispensa o Judiciário.

Tudo isso gerando agora o paradigma, que foi um pouco o que o Renato colocou também, da produção ativa de uma insegurança habitacional, que é o que, na verdade, vai alimentar esse sistema como um todo.

3 NOVAS FORMAS DE VAMPIRIZAÇÃO E DRENAGEM NO ESPAÇO URBANO

Marina Montenegro: Quando a Isadora traz essa ideia, que já começa antes, no MCMV, da disputa pelas terras que antes não tinham nem preço, que nem estavam no mercado, que não estavam precificadas, creio que podemos pensar um paralelo com a redefinição da topologia das grandes redes do circuito superior, olhando, no caso, para as financeiras e para as grandes redes de varejo que passaram a se interessar pelas centralidades populares, que chegaram às periferias, e como essa redefinição da topologia também implicou e vem implicando esse processo de oligopolização que estamos procurando olhar.

Acredito que tudo isso são formas de irrigação dessa poupança popular, desses recursos dessa população de baixa renda, que hoje sobem mais facilmente, como a Isadora está trazendo, para esses fluxos financeiros internacionais, seja através das agências de crédito, seja através desses grandes grupos de varejo, seja através dos fundos de investimento imobiliário. Diferentes segmentos do ambiente urbano vêm sendo explorados pelo mercado financeiro a partir dos fundos de investimento imobiliário, como as lajes corporativas, *shoppings*, centros logísticos, hospitais, imóveis que vêm sendo usados também no setor educacional e residencial. Interessante como esses fundos vêm atuando junto ao segmento econômico, então podemos pensar nesses contratos de aluguel, como isso facilita essa drenagem.

4 POLÍTICAS PÚBLICAS E INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO EM DISPUTA

Cleandro Krause: São conteúdos novos, creio que realmente é uma pesquisa de fronteira e precisamos – esse outro lado menos academia e mais assessoria, ou tentativa de assessoramento governamental, num momento um pouco mais difícil como estamos vivendo agora –, enfim, apropriar-nos desses métodos, desses olhares que Isadora traz.

Ao mesmo tempo, parabéns à Isadora por esse esforço de desvelar aquilo que não se mostra tão facilmente, não se normatiza. Ela até usa a expressão “contornamento”. Muito mais isso, escapar de toda a legislação, de toda previsão normativa que possa ter.

Por fim, quando Isadora usa a expressão insegurança habitacional permanente, uma gestão da insegurança, fico pensando: não sei se tem alguém aqui mais dado a uma análise psicológica, psicanalítica. Mas tem toda uma gestão do mal-estar urbano, que penso que está colocada e se faz cada vez mais presente. E nós, de novo, o pedaço mais política pública, que acreditava num Estado de bem-estar e coisas desse tipo, de repente é confrontado com fenômenos e formas de organização da sociedade, da economia, da política que estão podendo articular esse mal-estar permanente. Então parece que não faz muito sentido falarmos em bem-estar ou buscar o Estado de bem-estar, cada vez faz menos sentido.

Isadora Guerreiro: Quando o Cleandro fala de uma outra perspectiva, que tínhamos há oito, dez anos, na formulação das políticas públicas, o Renato está trazendo várias dimensões disso.⁴ O que entendo é que toda essa dimensão do aparato institucional foi criada desde a redemocratização, mas muito vinculada à tentativa da formação de um Estado de bem-estar social brasileiro, vinculado à social-democracia, com o lulismo à frente disso. E creio que não adianta termos uma lei ideal pensada para um outro contexto, um contexto diferente.

Então muitas vezes pensamos em políticas maravilhosas, que dariam muito certo se o lugar onde elas se assentassem fosse outro. E mesmo políticas, como o Renato estava mencionando, do serviço social de moradia foram colocadas em esfera federal, foram inseridas no nosso plano municipal de habitação em São Paulo também dentro de uma perspectiva de segurança habitacional. Nada indicava que aquilo tinha uma perversidade por trás, porque estava sendo feito por um partido progressista, dentro de uma esfera legal.

A questão é que, na hora que isso se insere num contexto dos territórios, o que vem de baixo é essa mercantilização, essa monopolização das rendas que estão sendo construídas por baixo também. E essa violência dos territórios que nós estamos vendo. Bolsonaro não teria ganho os votos que ganhou se a forma dele de governo, miliciana, não tivesse extremamente construída e capilarizada nos territórios, e não só no Rio de Janeiro. É uma forma de lidar com uma noção de Estado que é privatizada.

Na verdade, o que se está vendo são as consequências da privatização do Estado fora da social-democracia. Uma coisa é a privatização do Estado na Europa, o neoliberalismo na Europa, nos Estados Unidos. Outra coisa é o neoliberalismo sendo aplicado nas nossas periferias, que envolve um tipo de violência muito diferente da

4. Ver exposição e debate apresentados no capítulo anterior.

violência que tem lá. Parece aquelas coisas de química, sabe? Você põe uma mesma gotinha de um ácido numa substância x e numa y , e na y vai dar uma consequência diferente. Não é a gotinha que faz aquilo, é a conexão dela.

Mesmo no direito de laje lutamos tanto por ele, e dentro do Observatório de Remoções lutamos tanto contra as remoções, e estamos nos vendo em situações em que percebemos que lá na frente, depois de muita luta, estávamos lutando, na verdade, para regular a consolidação de mercados informais regulados e violentos. Estamos discutindo, por exemplo, com advogados populares aqui em São Paulo, que estão começando a se retirar de processos de defesa de famílias porque estão vendo que acabam apoiando negócios extremamente escusos e violentos em nome da bandeira contra a remoção. Esses agentes do território articulam, na verdade, os repertórios, as práticas inclusive dos movimentos populares de moradia, que estão sendo usadas de forma instrumental e autonomizada para uma mercantilização geral.

O que vimos no Wilton Paes de Almeida,⁵ aquele edifício que caiu no centro da cidade de São Paulo, que teoricamente tinha uma bandeira de movimento, não era movimento nenhum. Era um bando de aproveitadores que não tinham nada a ver com o movimento de moradia de São Paulo, mas que usavam uma bandeira, que é um repertório do movimento de moradia para acionar redes de proteção para outras coisas. Então se autonomiza o direito à moradia. E a coisa vai ficando cada vez pior.

E quando o Renato coloca que não existe essa dualidade entre o de lá e o de cá, é o que temos visto cada vez mais. Inclusive o pessoal da sociologia tem trabalhado muito isso, a Vera Telles fala muito sobre não se falar mais em formalidade e informalidade. Estamos tentando mudar nosso vocabulário, inclusive para falar de territórios populares, e não territórios informais, mas fica difícil porque *popular* é outra coisa em inglês.

Mas o que creio ser o mais perverso dessa dimensão da não dualidade entre dois mundos é que quem vai acabar completamente com essa dualidade entre os dois mundos são esses instrumentos de monopolização de fluxo, como as plataformas, os fundos de investimento. Eles é que vão colocar para dentro de uma carteira coisas diversas: das mais formais a todos os tons de cinza, até as mais precárias. E tudo isso vai estar numa grande coisa que você não sabe direito o que é.

Em uma pesquisa de mercados de aluguel na periferia de Vitória-ES, foi possível mostrar toda a dinâmica de aluguel através da OLX, a maior plataforma internacional de aluguéis. OLX, essa que é de capital de investimento da Napster, a mesma do iFood. Napster, essa que é uma empresa holandesa que nasceu no *apartheid* da África do Sul, era uma das empresas apoiadoras do sistema de *apartheid*.

5. Mais informações sobre o caso disponíveis em Muraro (2018).

Então, na verdade, quando falamos de monopolização de fluxos e rendas, estamos falando de processos históricos no qual esses fluxos vão se conectando, e nem sabemos para onde isso vai. Então, na verdade, tem uma perversidade nessa não dualidade, pois quem vai fazer isso vai ser o capital.

Renato Balbim: Quando trato das políticas do governo Bolsonaro, no caso do PCVA, como uma política de pacificação, tento me referir à superação de certas dualidades, na verdade de contradições e conflitos. Essa ideia de pacificação não é positiva, é no sentido de tirar a possibilidade da disputa, do contraditório, porque coloca-se tudo num ambiente pseudolegal. Não é completamente legalizado, são tons de cinza.

Essa coisa que fica reconhecida legalmente é algo precário. Tudo isso tem esses tons: o quanto é funcional justamente esse mecanismo que estamos apontando e que, quando nos propomos a pensar essa economia popular e visitar os circuitos, nos coloca grandes desafios.

5 MOBILIZAÇÃO POPULAR: COOPTAÇÃO PELO MERCADO E ESVAZIAMENTO DO POLÍTICO

Fabio Contel: Não vou me deter a nenhum aspecto específico das falas, vou compartilhar alguns raciocínios. Primeiro, uma ideia que me parece muito interessante é um pouco antiga, o professor Milton Santos propôs isso na década de 1970, entender as cidades como gigantescos campos de força, os quais têm três principais pilares, e a literatura sobre a produção do espaço urbano é muito recorrente em dizer: o Estado, os agentes privados e vamos chamar a sociedade civil, *grosso modo*.

E é nesses embates que as decisões são tomadas, via de regra, as decisões que envolvem – fazendo uma simplificação enorme –, conluios entre Estado e empresas privadas, em detrimento da população como um todo.

Eu somaria um raciocínio em relação a isso. As cidades em si, enquanto manchas urbanas, mesmo subtotalidades complexíssimas, como são as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, nunca encerram em si mesmas as lógicas que as definem. Penso que isso as falas contemplaram, de diferentes maneiras, mas é sempre necessário identificar processos que às vezes têm uma escala global, como essa mercantilização e essa financeirização, que acho serem os exemplos mais até empíricos que a Isadora trouxe, que entram por várias maneiras nos territórios nacionais.

Há processos que são, *grosso modo*, digamos, da escala nacional da formação socioespacial, que podemos subdividir em dois. Basicamente, é a estrutura econômica e social, quer dizer, países produtores de desigualdades, como é o caso do Brasil, sempre vão gerar essas iniquidades todas. Estamos hoje focando na questão habitacional.

Nunca será possível que nenhuma política específica, setorial da habitação, resolva o problema, se a estrutura econômica e social for uma “maquininha de fazer pobre”, desculpem a expressão coloquial.

Então se trata da estrutura econômica e social e de outra coisa também, que a fala da Isadora até assusta um pouco: as conjunturas políticas. As conjunturas políticas em que há uma psicosfera ligada a partidos de esquerda, movimentos sociais, que geram nesse campo de forças das cidades coisas que são interessantes: movimentos sociais na acepção da palavra, formas de luta que tentam pelo menos neutralizar um pouco esse poder enorme que o conluio Estado e empresas privadas possui, mas o contrário terrivelmente parece ser verdadeiro. Essa agudização do que ocorreu na conjuntura política depois de 2016, nem sei se é o componente principal, mas essa psicosfera que tem a síntese na presidência da República atual legítima toda sorte de comportamento como o dessa lógica miliciana que, pelos dados que a Isadora traz, está, junto com a mercantilização, se capilarizando de forma assustadora no tecido social.

Enfim, a estrutura econômica e social e as conjunturas políticas balizam esse campo de força, como se dá essa batalha no campo de forças.

Um segundo raciocínio passa pelo que o Cleandro mencionou: o enquadramento jurídico com os instrumentos legais. O que me preocupa é a exacerbação da responsabilização do instrumento legal como causa dessas contradições, violências todas, que vemos cotidianamente, como também foi dito tanto pelo Renato quanto pela Isadora, na mercantilização, na expropriação, espoliação da produção do espaço urbano.

Sobre os instrumentos legais, o Estatuto da Cidade foi um enorme avanço, uma enorme conquista em função dessa conjuntura política, em função de ser um período em que a psicosfera não era dominada por esse elemento fascistóide que hoje domina.

Então a pergunta é: há instrumentos, da mesma forma que todos esses instrumentos legais estão sendo usados para isso que a Isadora tão bem descreveu, para dar vazão à essa militarização, à essa milicialização, a esse solapamento das formas genuínas de organização das associações de moradores, um uso antitético poderia ser feito, ou não? Ou, em outras palavras, os instrumentos legais são – e isso que tem literatura já –, os planos diretores são como um conjunto de normas que estão à disposição, mas quem efetivamente toma as decisões e produz a cidade concretamente muitas vezes o faz completamente à revelia dos planos diretores, do Estatuto da Cidade etc.

Essa é uma provocação, não são as normas, isso não foi dito explicitamente. Mas me preocupa um pouco demonizar os instrumentos legais, e não essas lógicas

dos atores nesse campo de forças, numa conjuntura terrível – concordo que tem algo estrutural por trás disso. Mas os instrumentos legais, na verdade, são uma das tábuas de salvação. Também acredito que podemos pensar o contrário, ou não?

Renato Balbim: Fabio, quando você fala dessa exacerbação dos instrumentos legais, você tem razão. A questão é: o instrumento estava lá – de onde vem o dinheiro que irrigou o instrumento? Quando veio o MCMV, ele não tinha nenhum normativo, não tinha nada que obrigasse a estar em conformidade com o Plano Diretor, a ter zonas especiais de interesse social (Zeis). Tudo bem, podia até ser critério de classificação, mas não de seleção, de exclusão de proposta.

Nas primeiras seleções, havia a obrigação de ter o plano local de habitação de interesse social, que em tese deveria articular esses instrumentos para que o dinheiro fluísse dentro deles. Aí a legislação vai sendo revista, aumenta o prazo para dez anos, ou seja, não tinha vinculação com os instrumentos de planejamento. Quem foi irrigar os instrumentos? Então você tem total razão. A questão não é dar centralidade no sentido de os instrumentos legais serem causa; mas eles são, sim, mecanismos por onde passam os interesses hegemônicos.

E creio que a Isadora mostra muito clara a questão da técnica – e penso que é uma questão muito interessante para pensarmos nos circuitos superior e inferior, a diferença de períodos das técnicas, do acesso à técnica, da qualidade da técnica –, a técnica é efetivamente a mesma hoje. Essa é a grande diferença. Mas quem é que consegue engrenar todos esses componentes técnicos ao ponto de organizar, de dar uma organicidade aos instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários que, ao fim e ao cabo, constituem um quadro normativo que também tem um viés. Isso é só quem tem, efetivamente, muito recurso.

Lógico que a economia popular tem capacidade de usar a plataforma, desenvolver a plataforma, mas assim que desponta, vem alguém que captura essa capacidade. Acredito que isso é um grande campo, de ver quem é que consegue concatenar, colocar isso numa cadeia de transmissão que realmente faça com que esses instrumentos, inclusive legais, passem a trabalhar com um determinado fim, que é de resistência e é revolucionário.

Porque o próprio PCVA, na questão da regularização fundiária, quando faz essa coisa bastante perversa, de tirar o ordenamento do município, colocar no agente promotor, que é um privado que vai organizar as famílias, você poderia ler tudo isso e falar: mas o movimento social pode fazer isso também, ele é uma organização não governamental (ONG), ele é um agente privado. Mas consegue? Não. Creio que aí os exemplos que a Isadora traz indicam como são capturadas essas práticas de resistência que fazem o uso do mesmo aparato técnico, mas que muitas vezes despontam e são capturadas.

6 PLATAFORMAS DIGITAIS, MERCADOS DE LOCAÇÃO, TENDÊNCIAS

Fabio Contel: O papel das técnicas da informação apareceu bastante na fala da Isadora, que é um pouco essa economia de plataforma, que é meio irmã siamesa da financeirização, como elas têm o poder de sabotar ou passar por cima desse quadro jurídico normativo, Lei do Inquilinato etc. Isso, sim, é uma causa. Isso, sim, vem sendo instrumentalizado pelas empresas, no circuito superior, mercantilização, financeirização, mas são também agentes concretos que podem ser – nesse campo de forças que é a produção do espaço urbano, que, ao identificar a força que eles têm e a terra arrasada que eles vêm produzindo –, suponho que seja possível fazer frente a isso ao serem identificados os processos, os agentes, tentar interferir nesse campo de forças.

Enfim, as técnicas da informação, também nessa organização do mercado de moradias, vêm cumprindo um papel fundamental. As técnicas da informação podem ser usadas também para outras formas de organização contrarracionais, não mercantis etc. Aparentemente, nessa conjuntura vai ser muito difícil porque estão empoderados todos os tipos de agente, estão legitimados todos os tipos de agentes que são ligados à essa lógica perversa que ambas as falas mencionaram.

Marina Montenegro: Também queria – na verdade o Fabio acabou adiantando – trazer a centralidade do fenômeno técnico, como você colocou, Renato, nessas fronteiras que são muito porosas entre o formal e o informal, ou entre esses enlaces que a Isadora colocou como o de cima e o de baixo, ou que a gente está olhando como esses elos entre o superior e o inferior. Porque o fenômeno técnico hoje, enquanto unicidade técnica, estamos trabalhando isso há algum tempo, e a plataformização hoje vem com essa nova cara, também da unicidade técnica. Então você tem a plataformização do trabalho, você tem a plataformização do consumo, você tem a plataformização, como o Fabio colocou agora, em certa forma, como sinônimo de financeirização, garantindo a financeirização. Mas também aí, como a Isadora trouxe, como a plataformização drenando a renda do aluguel. Então essa unicidade técnica hoje, sim, é a mesma técnica, mas o grau de capitalização e de organização, aí pelo controle, inclusive, da norma – acho que o Fabio também trouxe a questão da norma –, é que diferencia muito, então temos essa porosidade. Mas o grau de organização envolvida no controle da plataforma é tal como você coloca, Renato. Gaudin (1978) é um autor que já falava sobre isso, dessa captura da técnica popular quando ela começa a se destacar. Ela vira a técnica do príncipe, esse *savoir-faire* popular é capturado, repaginado, patenteadado de certa forma. Então creio que possamos pensar a centralidade do fenômeno técnico, hoje, como enlace, como elo, como articulação entre o chamado formal e informal, superior e inferior.

Mónica Arroyo: É muito interessante a pesquisa que Isadora está fazendo sobre o mercado habitacional de aluguel, onde ela analisa as movimentações por cima e por baixo. Por cima, ela considera toda essa popularização dos serviços de locação, que seria o circuito superior para nós, no sentido de que são empresas muito bem estruturadas e com capital, como foi se tornando o Airbnb e outras que mencionou, como Luggo, Housi. Agora está despontando outra, que entra por aí, me parece, a Quinto Andar. É uma preocupação porque retira do mercado os pequenos corretores. Em São Paulo e em outras cidades do Brasil, há pequenos corretores que sobrevivem com o mercado de aluguel. Então esses somem perante o poder desta empresa que chegou agora, e que estaria nesse grupo que Isadora chamou de popularização dos serviços de locação, mas popularização no sentido do alcance de mercado que atendem ou pretendem atender, não porque eles sejam populares. São empresas do circuito superior, mas querem atender um segmento de mercado formado por pessoas de baixa renda. Parece-me que a palavra popularização seria usada nesse sentido, apontando uma ampliação do mercado dos serviços de locação.

Por baixo, Isadora nota as tendências também negativas que estão acontecendo, como agenciamento, que emulam a formalidade, a ressignificação de organizações comunitárias, ou seja, uma certa perversidade que se instala também nesses bairros, nas favelas. Agora essa grande maioria da população pobre que vive nas favelas e nas periferias urbanas de nossas metrópoles, esse enorme número de famílias, por sua própria condição, construíram na sua casa cinco ou seis cômodos. E eles alugam esses cinco ou seis cômodos, ou parte deles. Isto está generalizado nas periferias urbanas de São Paulo, do Rio e de tantas outras cidades.

E com isso aumentam sua renda mensal, que é pequena, porque são quase todos do circuito inferior e têm os quartos que alugam ou mesmo as casinhas, dentro do mesmo terreno três, quatro ou cinco pequenas casinhas que eles construíram e que alugam, isso é muito generalizado nas periferias urbanas. Por enquanto parece que aquelas tendências apontadas por Isadora ainda não chegaram a prevalecer totalmente nesse tecido urbano, nesses interstícios das regiões metropolitanas. Há um aluguel que é um aluguel negociado palavra a palavra, boca a boca, que é informal, quase nunca tem contrato, isso ainda predomina nas periferias urbanas.

Então eu pergunto se aquela tendência que está se instalando não suprime a outra. Parece-me importante dizer que tudo isso convive, porque essa convivência é o que dá também possibilidades de caminhos para uma outra política, porque precisamos observar as perversidades, mas também pensar em toda essa outra camada de população pobre que sobrevive muitas vezes com esses aluguéis que gerou porque construiu sua própria casa com sete cômodos, vive em dois e aluga

os outros. Isso dá a possibilidade de pensar nas grandes cidades com a enorme complexidade e diversidade que têm, inclusive neste caso imobiliário, do aluguel. De qualquer modo, creio que ainda há uma enorme quantidade de famílias que têm como renda o aluguel informal, como queira chamar, e acho que esse quadro ainda é predominante, ainda não está “contaminado”, ou cooptado, ou vampirizado por essas novas tendências.

Isadora Guerreiro: A resposta para a Mónica no fundo também é para o Fabio, que acabam tocando na mesma questão. Essa questão das plataformas, da regulação urbana, ou mesmo do aluguel popular tradicional, não são a causa de tudo isso, tem outras coisas que poderíamos trabalhar. Primeiro, são tendências, evidentemente, nada disso é ainda concretizado, inclusive do ponto de vista das políticas públicas, ainda está em disputa, estão em editais, estamos participando das audiências, tem muita disputa ainda em torno disso. Então, na verdade, não são tendências que vemos só aqui em São Paulo. A Raquel Rolnik tem conexões mundiais, são coisas que ela viu já quando ela era relatora da Organização das Nações Unidas (ONU), no mundo todo.

Essa tendência da predominância do aluguel sobre a propriedade como algo que pegou muito a partir da crise das hipotecas, com a formação desses grandes proprietários corporativos, é uma tendência mundial da financeirização da moradia. Manuel Aalbers vai pensar essa financeirização variegada, a financeirização como um processo mundial, mas que se territorializa. E na hora que ela se territorializa, tem especificidades de cada um dos territórios, não é igual em todos os lugares do mundo.

Então o que vemos como tendência no mundo vamos precisar ver como vai se espacializar e se territorializar no Brasil e na América Latina. Quando olharmos por baixo, a nossa vontade é essa, ver como essa tendência, que vem dos mercados globais, está se territorializando e como os agentes locais vão se adequando, se amoldando e criando mecanismos de conexão, esses enlacs. Desse ponto de vista, é evidente, ainda não está tudo dominado, assim como nunca está tudo dominado. Penso que quando acreditamos na política temos que acreditar que não está tudo dominado, que temos espaço de conflito, de embate.

Minha questão sempre é que, ao não querer olhar para a dimensão da perversidade, muitas vezes acabamos acionando mecanismos que acreditamos que vão funcionar para uma coisa, e funcionam para o inverso se não encaramos efetivamente onde e qual é o contexto em que inserimos esse instrumento. O auxílio aluguel é um exemplo muito típico, é uma briga dos movimentos de moradia, foi um instrumento colocado pela Marta Suplicy em São Paulo, brigamos para que tenha a remoção com algum tipo de atendimento, então o auxílio moradia é muito contraditório. Converso com algumas prefeituras pequenas que têm dez auxílios

moradia, isso é muito ruim? Não, não é disso que estou falando. Estou falando de quando uma política pública da maior metrópole do Brasil se transforma em 30 mil auxílios.

Aí a coisa muda de figura de um jeito que as dimensões são muito diferentes. Então, Mônica, evidentemente não é hegemônico, é um processo que se hegemoniza, que temos que ver essas tendências. Evidentemente o aluguel disperso, como chamamos – no Chile chamam de “formigas” –, esse aluguel disperso, acho ótimo, as formigas, os locadores formigas. Então esse mercado disperso das periferias – e não dá para falar que uma família que depositou trinta anos de investimento familiar numa casa, que nunca teve um emprego formal, e está usando esse aluguel como aposentadoria, que nunca vai ter direito a ter –, não posso demonizar essa família e dizer que está articulando mercados financeiros internacionais.

O que estou falando é: vamos ver tendências que mostram, por exemplo, que muitas dessas famílias que têm esses vários pequenos aluguéis de cômodos nas favelas, que sempre tiveram, nós estamos vendo coisas novas acontecerem. Coisas novas essas que fazem com que famílias que tenham, nas favelas, esses pequenos quartos, ao invés de ser a locação boca a boca, elas colocam nas imobiliárias locais, e estas imobiliárias locais se associam com a Alpop. Então, do ponto de vista da família, nada mudou, ela continua recebendo.

A questão é que tem algo acontecendo por trás dela, que ela não sabe mais para onde vai. E de repente tem uma coisa que não aconteceu ainda aqui, mas que já está acontecendo na Europa, por exemplo, vocês viram em Berlim, teve que ter uma votação para tirar os grandes proprietários corporativos, é esse mesmo movimento que estou falando. Porque chega uma hora, quando tem o monopólio do aluguel gigantesco, eles é que mandam no preço do aluguel geral, e não é só dos turistas, tem o problema do Airbnb em Barcelona, em Berlim.

É um processo que temos que ver, vai chegar igual aqui? De jeito nenhum. Temos que ver como vai chegar, porque vai chegar, já está chegando. É como isso se articula. Estamos vendo essas pequenas casas em favelas em São Paulo, Paraisópolis, Heliópolis, favelas muito consolidadas com o mercado bombando, estão sendo compradas essas casas. E a articulação para a compra não é oferecer um dinheirão, de vez em quando é, e a pessoa não tem nem como recusar. Mas muitas vezes são articulações iguaizinhas às do mercado imobiliário formal, do tipo: você vai continuar a receber o aluguel das suas unidades, só que você vai ter as unidades dentro do meu prédio, que eu vou construir em cima do seu terreno, igualzinho o mercado formal.

Só que isso é tudo “no papo”, não tem nada que formalize isso, que a pessoa pode dar, meus direitos, não existe. Então temos que ver essas tendências. Desse ponto de vista, Fabio, tomei bastante cuidado em todo momento para não falar – quem

falou do Estatuto das Cidades foi o Renato –, falei muito das políticas públicas, e não da regulação urbana. Então acho que as políticas públicas, na hora que articulam recursos, fundos e agentes, acabam não sendo a causa, isso ocorre muito com a última fala do Renato, acabam sendo instrumentos desse enlace.

Mas creio que pensando nas frestas, como você coloca, penso que o fato de serem políticas públicas e ainda estarmos no restinho do Estado democrático de direito que nos resta, precisamos brigar por elas, brigar para que o direcionamento dessas políticas não seja o que está acontecendo. Em São Paulo estamos vivendo a hegemonia completa das PPPs. Somos o grande laboratório de PPPs do país, e está muito difícil, porque do ponto de vista dessas frestas tudo se volta contra nós. Porque estão mobilizando todos os elementos que, antes, éramos nós que mobilizávamos. Mobilizam o direito à moradia, mobilizam a boa localização para habitação de interesse social (HIS), mobilizam dar auxílio aluguel para a remoção. E aí fica muito difícil. Como você mobiliza em torno de não ter o MCMV? De não ter o auxílio aluguel? É impossível fazer isso.

Mónica Arroyo: Então seria cooptação, seria o grande trunfo das classes dominantes.

Isadora Guerreiro: Isso tudo não tem uma resposta. Estamos vivendo em um momento de transição política, social e econômica, muito, muito, muito forte. Então a única coisa que sei é: os instrumentos que nós, esquerda, tínhamos, não servem mais. Disso tenho certeza. Absoluta. Não são as mesmas políticas que vamos ter que colocar em andamento. O Lula já está colocando o MCMV de novo. Esse tipo de coisa não dá.

E aí, contra o Bolsonaro, vamos ter que colocar o voto no novo MCMV. E não podemos fazer isso. É nossa responsabilidade dizer o absurdo que foi esse programa. E continua sendo. Então é disso que estou falando: se é política e se acreditamos na política, temos que disputar para onde ela vai. E está difícil, digo para vocês que a coisa não está fácil, porque não tem a ver com o tal do atraso, do recrudescimento em relação a “eles estão tirando os direitos”, “eles estão tirando as políticas públicas”, “eles estão acabando com os movimentos sociais”. É pior do que isso, porque eles estão colocando para dentro. Eles estão ressignificando a política pública, colocando outras funções para dentro do movimento social. Eles estão num processo, sim, de uma nova monopolização de tudo. Só que temos que disputar isso.

Sou muito a favor de disputar, tanto que continuo disputando dentro da política pública, a partir do LabCidade. No sábado fizemos um evento de comemoração dos dez anos do Observatório de Remoções com 250 pessoas de todos os movimentos da cidade de São Paulo, na Casa do Povo, rearticulando o que vamos fazer com isso que estamos vivendo. Se não falarmos sobre o que estamos

vivendo, e acharmos que estamos vivendo as mesmas coisas da década de 1980 e 1990, não daremos um passo adiante.

Temos que falar sobre o que estamos vivendo. Está havendo enfrentamento com novos agentes da mercantilização do espaço nos territórios. Não está fácil.

REFERÊNCIAS

GAUDIN, T. **L'écoute des silences, les institutions contre l'innovation?** Paris: Union Générale des Éditions, 1978.

GUERREIRO, I. A. O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. **Cadernos Metrôpole**, v. 22, n. 49, p. 729-756, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4904>.

GUERREIRO, I. A.; ROLNIK, R.; TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrôpole**, v. 24, n. 54, p. 451-476, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401>.

MURARO, C. Edifício Wilton Paes de Almeida: prédio que desabou em SP foi projetado na década de 1960 e era patrimônio histórico. **G1**, 1^a maio 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/edificio-wilton-paes-de-almeida-predio-que-desabou-em-sp-foi-projetado-na-decada-de-1960-e-era-patrimonio-historico.ghtml>.