



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

RESISTÊNCIA NO CENTRO DE SÃO PAULO: UM OLHAR SOBRE A ANTIGA OCUPAÇÃO
LORD HOTEL

Renata Thais Antoniali (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da) - renata.antoniali@usp.br
Mestranda no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (2020 - atual), na área de Habitat. Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela mesma instituição (2017).

Resistência no centro de São Paulo: um olhar sobre a antiga Ocupação Lord Hotel

INTRODUÇÃO

Este artigo reflete sobre a trajetória das ocupações e movimentos sociais no centro de São Paulo em paralelo às políticas públicas para produção de HIS na área. O fio condutor para essa análise é a experiência da antiga ocupação Lord Hotel, hoje em obras de reabilitação para habitação de interesse social (HIS), pelo Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, que vai se chamar Edifício Elza Soares.¹ Tendo em vista o contexto atual de retrocessos e desmonte das políticas sociais e habitacionais, prevalecendo as políticas neoliberais, esse texto tem o objetivo de registrar a história do Elza Soares como fonte de esperança e ações transformadoras por meio da resistência. É importante trazer elementos da atual lógica de produção do espaço urbano para analisar a conjuntura na qual a obra, voltada para a população de baixa renda, se insere em um bairro valorizado da cidade.

Em São Paulo, a região sudoeste reúne os grupos mais ricos, ou seja, com maior capital econômico. Consequentemente, são pessoas com menor vulnerabilidade social. Essa localização é privilegiada, considerada melhor para os jovens, com temperaturas mais amenas, melhor IDH, melhor renda média, menos homicídios e mais zonas exclusivamente residenciais no plano diretor da cidade. É sabido que, historicamente, as populações de baixa renda são expulsas para as áreas mais afastadas da cidade, onde o custo para moradia é menor, devido à falta de infraestrutura e oferta de serviços urbanos. Essa lógica é reforçada pelo mercado imobiliário e por ações do próprio Estado, que produz HIS nas periferias e investe recursos públicos para melhorar a infraestrutura da região sudoeste. Assim, essa área tem mais transporte público e de melhor qualidade, por exemplo. (Villaça, 2011)

Segundo Lima (2012), a desigualdade e segregação são fenômenos distintos, porém inter-relacionados. No Brasil, desigualdade racial também gera segregação, por isso, raça é um componente analítico importante. Os grupos sociais étnicos e de gênero apresentam desvantagens consolidadas historicamente, o que dita as chances de sucesso dos indivíduos. Nota-se uma sobrerrepresentação de pretos e pardos nos grupos sociais mais pobres, assim como há mais pobres entre os negros do que entre os brancos. Pode-se ilustrar essas reflexões com o fato de que a referida região sudoeste da capital paulistana possui menos negros em sua população do que o restante da cidade. Por isso a importância de discutir e enfatizar os empreendimentos habitacionais de baixa renda que, pontualmente, resistem nas áreas centrais.

É importante lembrar que há grande variedade de possibilidades e tipos de moradias populares no centro - pensões, cortiços, favelas, abrigos, quintais, cômodos precários, ocupações, pessoas em situação de rua, etc -, cada uma com suas diversidades internas, com vantagens e desvantagens. As famílias

¹ A pesquisa acompanha desde o início de 2020, como estudo de caso, os encontros e atividades do Trabalho Social do projeto, onde foram coletadas as informações aqui apresentadas. O novo nome foi escolhido pelos moradores em abril de 2021, por votação, o que será comentado na parte 04.

costumam transitar entre essas opções, ou se relacionar com pessoas em situações diferentes, tentando se adaptar da melhor forma possível às precariedades impostas pela vida urbana, que traz diversas camadas de espoliação. (SANTOS & GUERREIRO, 2020)

Aqui, entende-se que a espoliação urbana é um somatório de extorsões, que vem da inexistência de condições suficientes para uma vida plena e digna na cidade. Isso passa pela superexploração no trabalho, baixa renda, falta de acesso ao sistema de saúde, insegurança alimentar, falta de acesso à moradia, enfrentamento de preconceitos de classe e raça, dificuldade no transporte e mobilidade, convívio com a violência e fadigas mental e física, entre outros fatores cotidianos na vida das populações pobres (KOWARICK, 1979, 2009). Assim, as populações ocupantes de edifícios ociosos buscam amenizar a espoliação urbana que sofrem, em uma moradia com baixo custo e bem localizada, que permite o acesso aos serviços públicos e ofertas de empregos da área central, sem ônus com grandes deslocamentos.

O Lord Hotel, situado na esquina da Avenida Helvécia com a Rua das Palmeiras, no bairro Santa Cecília, é vizinho dos bairros de Higienópolis e Perdizes, sendo muito próximo da região sudoeste. O edifício foi construído na década de 1940 como um hotel luxuoso. Funcionou até 2004 e então permaneceu abandonado por alguns anos. Em 2012, foi ocupado por integrantes do movimento Frente de Luta por Moradia (FLM) em parceria com a Associação Amigos do Jardim Ipanema. Na época, o prédio era propriedade da COHAB-SP e já tinha um projeto de reabilitação em andamento. Então, poucos anos depois, o movimento contratou a Assessoria Técnica Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais² para revisá-lo e adequá-lo aos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, que era a possibilidade de financiamento existente. Em 2016, a propriedade do edifício passou para a FLM e em 2018, ocorreu a efetivação da assinatura do contrato junto à Caixa Econômica Federal. Assim, a obra está em andamento desde 2019, executada pela construtora e Assessoria Técnica Integra³ e o Trabalho Social, pela Peabiru.⁴

Este artigo está dividido em quatro partes. Na primeira, há uma breve recapitulação histórica da área central, contextualizando os movimentos de moradia atuantes e as políticas para produção de HIS na região, destacando a história do Lord Hotel nessa linha do tempo geral. A segunda parte discute como o centro se encontra hoje, refletindo sobre o avanço da produção imobiliária e como isso atravessa o processo da reforma do Lord Hotel. Em contraposição, a terceira parte traz elementos que justificam a relevância dessa experiência e sua demonstração de resistência ao que foi exposto na parte anterior. Por fim, apresentam-se as considerações finais, pontuando as questões mais importantes, na parte quatro.

² Para maiores informações, ver: <http://www.peabirutca.org.br/>.

³ Para maiores informações, ver: <http://integraurbano.com.br/>. Em novembro de 2021, a obra estava com 91,65% de execução.

⁴ As informações aqui compartilhadas foram coletadas em entrevistas com a equipe técnica e social da Peabiru e as lideranças do movimento social, além da participação em encontros do Trabalho Social com as famílias, ao longo de 2020 e 2021.

1. MOVIMENTOS SOCIAIS E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO CENTRO DE SÃO PAULO

Na segunda metade do século XX, a expansão da cidade de São Paulo foi intensa e se deu de forma horizontal, com as populações mais pobres sendo expulsas para as periferias mais afastadas, que eram autoconstruídas e auto produzidas (MARICATO, 1982). Ao mesmo tempo, o centro da cidade, que esteve ocupado pelas elites desde a década de 40, passou a ser abandonado pelas classes dominantes, deixando muitos edifícios vazios ou subutilizados. A classe média saiu do centro para ir morar em condomínios fechados com garagem, modelo muito difundido pelo mercado, e o eixo econômico se deslocou para a Avenida Paulista, primeiramente, e depois para as Avenida Faria Lima e Avenida Berrini. Assim, o centro se manteve com as atividades informais e serviços. A presença das camadas populares morando em cortiços, pensões e favelas passou a predominar. (BLOCK,2007; NEUHOLD,2009; LIMA, 2019)

As condições de habitabilidade para as populações de baixa renda eram muito precárias, tanto no centro quanto nas franjas da cidade. Como reação aos problemas enfrentados, acontece a formação de movimentos sociais urbanos em diferentes frentes de luta por direitos sociais: na área da saúde, educação, transporte, entre outros. Nesse contexto, a luta pela reforma urbana ganhou relevância. Inicialmente, esses grupos lutavam por condições mínimas de habitabilidade, saneamento básico, rede de água e asfalto nas periferias autoconstruídas. Com o tempo, as pautas do direito à cidade, à moradia digna e à gestão democrática se consolidaram. Ou seja, os movimentos de moradia surgem como desdobramento dos movimentos sociais mais gerais. (D'OTTAVIANO, 2021b)

Os primeiros movimentos de moradia formados na área central estavam relacionados à melhoria da qualidade de vida nos cortiços, que além de muito insalubres, cobravam valores altos de aluguel. É o caso da Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM), por exemplo, que se formou oficialmente em 1991, sendo filiada à União de Movimentos de Moradia (UMM). De diferentes formas, esses movimentos tiveram grande atuação no eixo da habitação, adquirindo influência nacional e sendo institucionalizados ao longo da década de 80 e 90. (LOPES, 2011; D'OTTAVIANO, 2021b)

No município de São Paulo, a primeira ocupação de edifício ocioso com caráter político, em área central, aconteceu em 1997. Foi feita pela ULCM no Casarão Santos Dumont, no bairro Campos Elíseos (GUERREIRO, 2020). A partir disso, uma série de outros edifícios abandonados foram ocupados pelos movimentos atuantes na região. Inicialmente, a ocupação foi usada como estratégia para reivindicar por direitos sociais e por um território já consolidado e com boa infraestrutura. Ou seja, era uma forma de chamar atenção da sociedade e do Estado para a questão. Para além disso, vale lembrar que, na falta de um atendimento definitivo, a ocupação cumpre também a função de fornecer moradia para aquela população. É nessa conjuntura que a autogestão entra em pauta, como exigência desses movimentos. Com o tempo, instituiu-se a estratégia de ocupação como forma de negociação com o poder público por

políticas ou programas habitacionais e pela provisão de novas unidades. (COSTA, 2020)

As ocupações estendem aos processos de organização cotidiana da reprodução da vida as práticas de autogestão da produção do espaço, com regulamentos, manutenção e gestão de espaços de convivência realizados de maneira democrática. (SANTOS & GUERREIRO, 2020, p. 304)

Os anos 2000 foram marcados pelo diálogo entre os movimentos sociais de luta por moradia e os governos, principalmente nas gestões presidenciais petistas (2003-2016). Foi também nessa época que houve um *boom* de ocupações em áreas centrais. Nesse contexto, foi fundada a Frente de Luta por Moradia (FLM), em 2004, sendo um agente importante na mediação entre a população de baixa renda e o Estado (COSTA, 2020). Surgiram outros movimentos de moradia com atuação igualmente relevante, de dissidências ou desdobramentos dos movimentos originários da década de 80.

Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257) estabeleceu que a propriedade urbana deve cumprir sua função social (art. 39). Ainda, foi regulamentado, no mesmo ano, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que atendia famílias de 3 a 6 salários mínimos. Além disso, o Plano Diretor Estratégico da cidade, em 2002, demarcou algumas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social do tipo 3 (ZEIS-3), que seriam áreas subutilizadas em regiões dotadas de infraestrutura urbana. Diante disso, os movimentos de moradia, por meio de ocupações, manifestações e pressão política, conseguiram articular a criação da modalidade PAR-Reforma, voltado para a reabilitação dos edifícios ociosos no centro, embora este não incluísse mutirão ou autogestão. De 2001 a 2009, foram concluídos 08 empreendimentos pelo programa. Simultaneamente, aconteceram o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-BID) e o Programa de Locação Social. No total do período, foram viabilizadas 4.122 unidades habitacionais nos distritos centrais destinados a HIS, dos quais 25% foi reabilitação de edifícios. (LIMA, 2019)

Mesmo assim, se manteve o discurso de que os altos custos de produzir habitação no centro inviabilizam os empreendimentos de HIS, o que favorece a elitização da região. Ao longo das gestões municipais, também foram vistos uma série de programas que promoviam a requalificação dessas áreas com vistas à valorização imobiliária, como o Projeto Nova Luz. Manter as camadas populares em regiões valorizadas e com grande oferta de infraestruturas urbanas não é interessante para o mercado. Nesse sentido, os movimentos sociais também trabalham, até hoje, como resistência à gentrificação total da região central. (LIMA, 2019)

Em meio a efervescência do tema, em 2009, a COHAB-SP contratou a Fundação para a Pesquisa Ambiental da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (Fupam-FAUUSP) para fazer um levantamento e avaliação dos edifícios ociosos nas áreas centrais, que poderiam passar por reabilitação para HIS, totalizando 66 edifícios aptos. Desses, apenas 12% eram de propriedade pública. Edifícios ocupados não foram considerados, para não estimular novas ocupações, e a lista dos 66 prédios selecionados não foi divulgada para que eles não fossem ocupados pelos movimentos de moradia.

Partindo desse estudo, foi criado o programa municipal Renova Centro, elaborado pela Cohab-SP, para ser executado em parceria com a Secretaria de Habitação do município (Sehab). O foco era a reabilitação de edifícios para produzir Habitação de Interesse Social (HIS - famílias de 0 a 6 salários mínimos) e Habitação de Mercado Popular (HMP - famílias de 6 a 10 salários mínimos). No período entre 2009 e 2016, foram viabilizados 39 empreendimentos pelo programa, sendo a maioria nos distritos da República e Sé (LIMA, 2019). Nesse período, o edifício do Lord Hotel foi desapropriado, na gestão de Gilberto Kassab, e transferido para a COHAB, que, em 2009, foi responsável por encomendar um projeto de reabilitação para habitação. (ANTONIALI, 2017; LIMA, 2019)

Também em 2009, foi lançado o programa federal Minha Casa Minha Vida (2009-2020). Por pressão dos movimentos de moradia, criou-se a modalidade Entidades do programa (PMCMV-Entidades), destinada ao atendimento de famílias com renda de até três salários mínimos,⁵ organizadas em movimentos, associações ou entidades, credenciados no Ministério das Cidades (2003-2019). As obras tinham a possibilidade de acontecer em regime de autogestão por autoconstrução, autogestão por mutirão, autogestão por administração direta ou cogestão por empreitada global da obra a ser feita por empresa construtora. De maneira geral, isso permitiu que o envolvimento das famílias fosse maior e mais autônomo. (D'OTTAVIANO, 2019)

Permite que os futuros beneficiários, potencialmente selecionados e conhecidos antes dos processos de obra, participem dos projetos e das obras, conheçam os terrenos e seus entornos, opinem na concepção, acompanhem o modo como os recursos são empregados na execução das obras, apropriem-se dos excedentes que resultam de bons processos de compra e contratações e os reinvestam na melhoria da qualidade das moradias. Esses processos, tão ricos quanto complexos, poderiam representar uma cunha no contexto geral do MCMV. (RIZEK et al, 2014, p. 539)

É relevante lembrar que nos anos 2011 e 2012 houve uma intensa atividade dos movimentos de moradia:

Primeiramente pela escala: na região central do município de São Paulo, dados parciais do Observatório de Remoções (ainda não divulgados) mostram que foram cerca de 40 ocupações – apenas entre as já monitoradas – entre 2011 e 2012, e mais 8 em 2013, com certeza o período de maior mobilização na área da história. (COSTA & GUERREIRO, 2020, p. 415)

Foi nesse contexto que o Hotel Lord foi ocupado, na madrugada do dia 28 de outubro de 2012, por 326 famílias integrantes da FLM. As lideranças do movimento relembram que todos ficaram com medo de ocupar um prédio tão bem localizado, em uma esquina em frente ao metrô Santa Cecília, com características tão marcantes. Como mencionado, o Lord Hotel funcionou como hotel de luxo na década de 60 e todo esse *glamour* ainda existia, com os acabamentos em mármore e muitos espelhos no térreo. Como o edifício já estava abandonado há 8 anos, a FLM promoveu a ocupação com o objetivo de

⁵ No momento de lançamento do Programa, em 2009, a faixa 1 atendia famílias com renda de até 3 salários mínimos. O limite máximo de renda mudou algumas vezes e no final do programa, era de R\$ 1.800,00.

pressionar a COHAB a executar o projeto de reabilitação e destinar as novas unidades para famílias de baixa renda. (ANTONIALLI, 2017)

Estrategicamente, isso aconteceu na época das eleições para a prefeitura do município. Assim, as lideranças do movimento conseguiram negociar politicamente para que não houvesse reintegração de posse, já que se tratava de um momento de transição entre gestões. Durante os 6 anos de ocupação do edifício, a FLM passou por várias negociações pacíficas com o poder público para que as 276 famílias permanecessem no local. Houve algumas tentativas de reintegração de posse, todas anuladas judicialmente. Essa realidade de negociações é constante, inclusive com a polícia e seguranças, para que não haja uso de violência contra as famílias.

Em março de 2016, a associação ganhou o edital aberto pela prefeitura para o Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades e a propriedade do edifício passou para a FLM (ANTONIALLI, 2017). Como resume Lima (2019, p. 437):

Quanto aos edifícios viabilizados pelo PMCMV-Entidades sob gestão da Cohab-SP, os primeiros empreendimentos associam-se diretamente ao Programa Renova Centro. O primeiro edifício incluído em chamamento público foi o Lord Hotel, que foi desapropriado no âmbito do Renova Centro ainda na gestão Kassab, quando, em 2012, foi ocupado pela FLM, como forma de pressionar a prefeitura para garantir que esse edifício fosse convertido em 100% de HIS. Após a eleição do governo em vigor, em 2013, atendendo à pressão do movimento, a reabilitação do edifício mostrou-se viável por meio do PMCMV-Entidades, sendo, então, inclusa em chamamento público.

Ao todo, o PMCMV-Entidades possibilitou que 21.166 unidades habitacionais fossem contratadas no estado de São Paulo, entre 2009 e 2019, com a participação de várias assessorias técnicas e movimentos sociais.⁶ Apesar da modalidade Entidades representar apenas 0,7% da produção do Programa como um todo, isso impulsionou o trabalho dos movimentos de moradia por uma década, com certa diversidade de projetos construídos (D'OTTAVIANO, 2021a). Também por meio do PMCMV-Entidades, quatro ocupações centrais tiveram seus edifícios reabilitados. É o caso do Edifício Iracema Eusébio/Conselheiro Crispiniano e Edifício Dandara, que foram entregues entre 2016 e 2017, do Lord Hotel e Hotel Cambridge, cujas obras estão em andamento desde 2019, com previsão de finalização entre 2021 e 2022. Com isso, pode-se perceber que são experiências bem pontuais, já que o programa deu prioridade à produção nas periferias, onde o preço da terra é menor (LIMA, 2019). Nesse sentido, Lima (2019) resume o que será melhor detalhado a seguir:

Percebemos que a lógica preconizada pelo poder público seria análoga à do mercado, que procura extrair os rendimentos em empreendimentos imobiliários, adequando a quantidade de unidades e o tamanho médio destas de acordo com a faixa de renda que se coloca como demanda, possibilitando obter o máximo retorno financeiro para diferentes perfis de renda. Bonduki (2011) explica que

⁶ Na RMSP, destacam-se as atuações da União dos Movimentos de Moradia (UMM), vinculada nacionalmente à União Nacional por Moradia Popular (UNMP), da Frente de Luta por Moradia (FLM), da Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM), do Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1 e, conseqüentemente, das assessorias que os atendem. (D'OTTAVIANO, 2021a)

a lógica da política habitacional do Brasil consolidou-se sob a égide do retorno financeiro, o que fundamenta a ação do Estado essencialmente como reproduzidor das práticas de mercado, produzindo a moradia também como mercadoria. (LIMA, 2019, p. 429)

3. ATRAVESSAMENTOS DA RACIONALIDADE NEOLIBERAL

As primeiras décadas do século XXI são marcadas pela intensificação da produção imobiliária no Brasil, aumentando o volume da produção e a valorização imobiliária. Isso porque a ascensão recente do capital financeiro impulsionou a construção imobiliária e os negócios com a propriedade da terra urbana, acelerando o uso do espaço como instrumento de reprodução do capital, consolidando um capitalismo dominado pelas finanças (PEREIRA, 2016; RUFINO et al, 2021). A financeirização deve ser entendida como um processo de aceleração das contradições capitalistas, onde há necessidade de expandir o processo de valorização do capital, descolando das condições concretas de produção de mercadoria que o limitam (GUERREIRO, 2019).

Ademais, o cenário de crise e desmonte das políticas sociais, em curso desde 2016, apontam para uma radicalização do neoliberalismo e desses mecanismos de acumulação financeira (RUFINO et al, 2021). Para alguns autores, como Costa (2018), o neoliberalismo é visto como racionalidade política, significando avanço do capitalismo sobre todas as formas sociais, reconfigurando o tecido social e as formas de vida humana. Ou seja, o neoliberalismo redefiniu a forma como se vive, pensa e sente, ao se consolidar como única alternativa e modelo possível de sociedade. É colocado como progressismo democrático, onde até o próprio Estado se torna uma instituição neoliberal. Por isso, o neoliberalismo se incorpora em ideologias tanto de direita quanto de esquerda. Outras autoras complementam essa ideia:

O setor imobiliário tem um papel central neste processo de financeirização, na medida em que está articulado com suas quatro forças sociais: os setores financeiro (bancos, instituições de crédito, fundos, seguros, mercado secundário, mobiliário e de ações), produtivo (construção civil), fundiário e estatal; além de ser responsável por um bem fundamental para a reprodução da vida, a moradia. (GUERREIRO, 2019, p. 9)

(...) com a reestruturação neoliberal, o Estado modifica o sentido de sua intervenção, passando a privilegiar a promoção da acumulação capitalista e sua expansão para o conjunto das atividades econômicas, com o predomínio da atuação do mercado. (RUFINO et al, 2021, p. 163)

A produção da cidade cada vez mais é vista como um negócio e assim, as prioridades sociais e políticas públicas que atenderiam os direitos sociais ficam em segundo plano, reforçando as lógicas de espoliação descritas anteriormente. O Estado assume função reguladora e passa a assegurar ganhos extraordinários aos agentes privados (FERRARA et al, 2018; OLIVEIRA & RUFINO, 2022). O mercado difunde o que é mais rentável e nem sempre isso coincide com o que é melhor para se habitar, já que a produção da

escassez de moradia digna também reafirma a casa como mercadoria valorizada (PEREIRA, 2005). É nesse sentido que a habitação se consolida cada vez mais como mercadoria e o direito social passa a ser um direito a ter acesso à mercadoria da casa, um direito neoliberal. (GUERREIRO, 2019)

É esse o cenário no qual a obra do Elza Soares está acontecendo. A construção de 176 unidades habitacionais para famílias de até três salários mínimos, financiadas pelo poder público, representa uma ranhura de esperança, mas não está isenta das contradições de seu contexto. Para tal discussão, cabe mencionar algumas críticas referentes ao PMCMV. Essas análises puderam ser consolidadas, pois o programa se encerrou oficialmente em 2020, embora desde 2017, o número de novas contratações tenha sido baixo em todo o país. Como afirmam alguns autores, o próprio programa colocou a produção de habitação na lógica de produtividade e lucratividade do mercado. Estudos mostraram que durante sua implementação, houve financeirização da produção de habitação social, criando um nicho de mercado e valorização financeira (RIZEK, 2018), ou seja, a ação do PMCMV fez os preços dos aluguéis subirem, aumentando a especulação da renda imobiliária, além de ter intensificado a relação entre setor privado e Estado para provisão habitacional. (RUFINO, 2017; OLIVEIRA & RUFINO, 2022)

Outra questão é que, embora a modalidade Entidades tenha sido feita para atender as demandas dos movimentos de moradia, estes não conseguiram melhorar as condições de sua implementação (RIZEK, 2018). Tiveram que se adequar aos processos produtivos do programa, às novas forças políticas e à lógica do capital imobiliário, cada vez mais financeirizado. Além disso, se tornaram concorrentes entre si para acessar o programa, dentro da ideia de competitividade do setor privado, como detalham Rossetto Neto & D'Ottaviano (2019, p.6):

No PMCMV-E, o agente promotor acaba por concentrar os papéis que no MCMVFAR são destinados às construtoras (viabilização, aprovação, execução de obra e regularização das unidades) e às prefeituras (indicação da demanda e trabalho técnico social). Entre todas essas funções, apenas a organização e indicação da demanda era um papel originalmente atribuído aos movimentos de moradia. (...) De todo modo, se no caso do PMCMV-FAR já se duvidava da compatibilidade do agente promotor com o escopo dos trabalhos esperados em cada operação, no caso do PMCMV-E esse questionamento torna-se gritante, pois espera-se que uma associação de luta por moradia consiga responder às questões operacionais alheias a seus conhecimentos, capacidades organizacionais e financeiras. E esta é a principal razão pela qual poucas entidades de fato conseguem acessar o Programa.

Então, o programa também pode ser considerado um aparato do neoliberalismo ao emoldurar a ação dos movimentos, aumentando as chances de mediação pacífica. Essa é uma forma de controle e de fazer os movimentos sociais dialogarem e negociarem com as construtoras e setor privado (GUERREIRO, 2019). Para Rizek et al (2014), nessa posição, muitas vezes, os movimentos se tornam intermediadores entre a Caixa e o mercado imobiliário. Ainda, apesar do PMCMV-Entidades ter possibilitado uma modalidade autogestionária e a reabilitação de alguns edifícios centrais, como dito anteriormente, o controle da produção, colocado em padrões institucionalizados pela Caixa Econômica Federal, trouxe um endurecimento

dos processos. Assim, as práticas em defesa dos direitos sociais ficaram engessadas pelo formato do programa e pelas metas quantificáveis, o que acabou por diminuir as possibilidades de mudanças reais. (COSTA, 2018)

Vale lembrar também que o PMCMV-Entidades, por estar alicerçado na propriedade privada do bem imobiliário, tem risco de repasse dessas unidades para camadas de maiores rendas. Isto é, a luta política por direitos sociais, construída pelos movimentos sociais desde o trabalho de base, entra em conflito, pois essas famílias também podem entrar na lógica de um agente individual em busca da propriedade privada, sem cunho político. Assim, no caso das reformas no centro de São Paulo, seria necessário instrumentos para garantir a destinação das unidades à HIS. No Edifício Dandara, por exemplo, os apartamentos foram cedidos por meio do instrumento CDRU (Concessão de Direito Real de Uso). Isso significa que a propriedade continua do Estado, assegurando que seu uso se mantenha para as camadas populares (LIMA, 2019; ROSSETTO NETO & D'OTTAVIANO, 2019). No caso do Lord Hotel, as propriedades passarão para as famílias após o pagamento das parcelas do financiamento.

A trajetória brasileira de políticas habitacionais, desde os anos 90, mostra um forte incentivo a democratização do acesso ao crédito imobiliário por meio de financiamentos para a compra da casa própria. A mencionada penetração do capital financeiro no setor imobiliário depende muito desses financiamentos (RUFINO, 2017). Isso se intensificou nos últimos anos, com os empréstimos firmados pelo PMCMV, e, por isso, hoje, a população de baixa e média renda apresenta altas taxas de endividamento.⁷ (FERRARA; GONSALES; COMARU, 2019)

No que tange o território no qual o Elza Soares está inserido, atualmente, o centro de São Paulo é palco de uma série de empreendimentos imobiliários, voltados para a classe média e classe média alta. Por exemplo, entre 2007 e 2017, foram lançados 6264 apartamentos somente no bairro Santa Cecília. Como dito anteriormente, isso faz parte de um processo histórico de expulsão da população de baixa renda do local. Ao lançar apartamentos menores (studios ou de até 40m²) e sem garagem, esse aquecimento no mercado imobiliário da região tem um público alvo específico: estudantes, jovens e turistas. Apesar da diminuição do tamanho das unidades, os preços são altos, havendo uma dissociação entre valor do metro quadrado e área útil oferecida. Assim, fica evidente o fator especulativo dos empreendimentos e o foco nas classes com maior renda. (SANTORO, 2018)

Além disso, esses empreendimentos são vendidos como um investimento, não necessariamente como moradia. São utilizados para hotéis, lofts, airbnb, tendo preferência por estadias curtas e não contratos longos de aluguel. Isso encarece o valor cobrado e atrai pessoas mais ricas, elevando o

⁷ Harvey (2018) explica o papel da dívida no modo de produção capitalista, em que o dinheiro emprestado, além de permitir consumo crescente, torna-se uma forma de valor que circula e gera lucros por juros. No entanto, a dívida é uma reivindicação futura de produção de valor. Assim, quando as populações marginalizadas são sobrecarregadas com dívidas, elas se tornam controladas, disciplinadas, trabalhadores mais produtivos, pois precisam assegurar a renda futura para pagar os empréstimos, sob a ameaça de perder seus bens ou propriedades. No Brasil, isso se dá principalmente por meio da alienação fiduciária. Essas são novas formas que aprofundam a lógica privatista e dão vazão a uma nova onda espoliativa de acumulação. (COSTA & GUERREIRO, 2020)

preço médio da região, o que prejudica as famílias de baixa renda que ali habitam. As famílias do Elza Soares, por exemplo, terão que conviver com os comércios e serviços voltados para as classes mais altas, o que pode inviabilizar suas atividades cotidianas no entorno. Como afirma Santoro (2018), “A lógica da rentabilidade imobiliário-financeira se impõe, e com ela intensifica-se o quadro de desigualdade socio-territorial”. Isso ocorre também porque a propriedade urbana se tornou um ativo financeiro, como explica Rufino (2017, p.6):

Por ser uma propriedade, o imóvel, produzido a partir de um ciclo de construção, carrega a potencialidade intrínseca de se portar como capital fictício. Tal possibilidade se revela no fato de que seu preço se relaciona muitas vezes com aspectos externos à atividade da construção em si, podendo ser influenciado pela disponibilidade e custo do crédito, pela definição de políticas públicas e pela própria transformação da cidade.

Agravando essa situação, a desigualdade social no município cresceu. No começo de 2020, os 10% mais ricos ganhavam cerca de 31,6 vezes mais que os 40% mais pobres. Já no segundo trimestre de 2021, os mais ricos chegaram a ganhar 40,8 vezes mais que os mais pobres. Apesar de todos os estratos de renda terem apresentado redução da renda média durante a pandemia de covid-19 (março 2020-outubro 2021), aqueles que mais perderam foram os que têm os menores rendimentos médios, ou seja, os 40% mais pobres (SALATA & RIBEIRO, 2021). Contrapondo-se a isso, em 2021, mesmo com a crise social e econômica enfrentada no país e no mundo devido à pandemia, o mercado imobiliário marcou recordes de vendas em São Paulo. Como anunciam as reportagens: “O número de transações durante os primeiros semestres de 2021 e 2020 foi maior do que nos primeiros semestres de 2019, 2018, 2017 e 2016 somados”.⁸

Dessa forma, o centro se evidencia como território em disputa, entre seus principais agentes: de um lado, os proprietários dos imóveis, o poder público atuando sob a lógica rentista de produção do espaço, o capital imobiliário em busca de valorização e, de outro, os movimentos sociais de luta por moradia e classes populares, lutando pela permanência no local, acesso à moradia digna e à cidade. Como visto, são vários os atravessamentos e cruzamentos entre esses dois lados, permeados pelas contradições capitalistas e capturas da racionalidade neoliberal.

4. PERMANÊNCIA NO URBANO COMO FORMA DE RESISTÊNCIA

Frente a todos os pontos explicitados, o Edifício Elza Soares representa uma resistência aos processos de expulsão da população pobre da área central e de acumulação rentista do espaço urbano. Como defende Costa (2018), existem algumas possibilidades de resistência ao neoliberalismo por

⁸ Fonte: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/09/14/cidade-de-sao-paulo-bate-recorde-historico-de-venda-de-imoveis-em-meio-a-pandemia-especialista-ve-contradicao.ghtml>, acessado em dezembro de 2021.

meio do que é comum. A que mais condiz com essa discussão é a ideia de considerar toda a cidade como comum, ou seja, como espaço para desenvolvimento de uma auto-organização cidadã democrática. Para o autor, no Brasil, uma forma possível de superar as desigualdades históricas já mencionadas é por meio da luta por sobrevivência dos mais pobres, que lutam pela sua permanência no urbano, como estratégia política possível de resistência.

Em geral, as famílias que vão morar no Elza Soares têm renda familiar de até três salários mínimos. A maioria se identifica como pretos e pardos e têm mulheres como chefes da família. Também são pessoas que migraram de outros estados, majoritariamente. Chegaram em São Paulo com o propósito de buscar condições melhores de vida e encontraram nas ocupações - de terras nas periferias, ou de edifícios ociosos no centro da cidade - uma oportunidade de acolhimento. Esse perfil social é comum não apenas entre as pessoas dessa demanda, mas entre milhares de famílias na cidade, cujas trajetórias semelhantes se cruzam na luta por direitos sociais. Estima-se que, atualmente, haja cerca de 70 ocupações na cidade, sendo a forma de moradia de mais de 10.000 pessoas (aproximadamente 3.500 famílias). (HORIGOSHI & HODAPP, 2021)

Em atividade do Trabalho Social, uma futura moradora conta que o desejo de começar a fazer parte do movimento FLM e ocupar um edifício veio, principalmente, da precariedade do local em que morava antes - um quarto alugado na periferia da zona leste. Ela queria dar uma casa melhor para seus filhos. O medo enfrentado na ocupação, nesse caso, também está ligado ao luxo dos acabamentos do prédio - “do chão tão chique que dava até medo de pisar” - e do conforto de ter um apartamento com banheiro privativo, infraestrutura existente do antigo hotel. De alguma forma, a família sentia que alguém tão pobre não poderia morar tão bem. Além disso, o medo de uma reintegração de posse violenta foi constante, desde 2012 até a desocupação para início das obras de reabilitação, em 2018.

Justamente por essas pessoas normalmente vivenciarem várias camadas de violação de direitos, como explicado anteriormente, cabe um olhar interseccional durante o processo.

O olhar interseccional nos ensina a pensar as dimensões de gênero, raça, classe e sexualidade (e outras) como um sistema interligado de opressões, lançando luz sobre as diferenças entre as experiências de mulheres, atravessadas por esses sistemas que estão na base das relações em nossa sociedade, calcadas no racismo, no sexismo e no capitalismo. (SANTORO et al, 2020, p. 149)

Por isso, os anos de ocupação representaram uma melhoria significativa na vida dos ocupantes, devido ao maior acesso aos equipamentos e serviços públicos da área central. Isso proporciona outra vivência da cidade. Relacionado a isso, cabe pontuar que, normalmente, famílias com maior renda têm seus vínculos formados e reforçados com/pelo capital. Ou seja, conseguem comprar ou contratar todas as suas necessidades básicas e desejos em troca de dinheiro. Quando se entra no universo das famílias de baixa renda, o vínculo que sobressai é o afetivo. As famílias da ocupação se apoiavam entre si, em uma rede de suporte para suprir suas necessidades

básicas - como fornecer alimentos ou utensílios para quem precisa ou cuidar das crianças -, construindo afetos no centro da cidade.

Dessa forma, essas pessoas dependem de seus laços sociais e da coletividade para resolver seus problemas e acessarem o mínimo para a reprodução de suas vidas. Por isso, em um movimento social, as assembleias, encontros, atos e ocupações são essenciais, por procurar soluções comuns aos problemas enfrentados. Elas usam seus corpos para dar visibilidade às diversas precariedades a que estão submetidas. (BUTLER, 2018 apud SANTORO et al, 2020)

Isso posto, fica evidente a importância dessas famílias se manterem na região central de São Paulo. Não só por ficarem, assim, mais visíveis - e não afastadas nas periferias longínquas, como deseja o mercado e o Estado - mas também para poderem usufruir das infraestruturas e serviços urbanos já existentes e que lhes são negados. Dessa maneira, o movimento FLM e a Assessoria Técnica Peabiru, por meio das atividades do Trabalho Social e outras ações, têm o objetivo de debater com as famílias os temas relacionados às injustiças estruturais presentes na sociedade, como o feminismo, racismo, luta de classes, direito à cidade, entre outros. É uma meta fazer com que as famílias questionem o sistema em que vivem e reflitam sobre a reprodução desses padrões dentro de suas novas moradias. Essas discussões estão implícitas e acontecem concomitantemente com outros momentos do processo de provisão habitacional.

Por exemplo, o nome definitivo para o Lord Hotel foi discutido ao longo do primeiro semestre de 2021. Primeiramente, os moradores entraram em consenso que seria o de uma mulher negra, para representar a maioria das participantes do movimento de moradia e para marcar o significado simbólico da presença desse empreendimento nessa região da cidade, como já foi comentado. Algumas místicas (apresentações de cunho artístico e poético) e debates foram organizados sobre o tema, relacionando as questões de gênero e raça na cidade à discussão sobre o novo nome do empreendimento. Sugestões foram trazidas, tanto pelo movimento, quanto pelos moradores. Por fim, na votação, a vencedora foi Elza Soares. É importante lembrar que a cantora Elza Soares, em 1964, foi barrada de se hospedar no Lord Hotel, junto com seu esposo da época, Garrincha, vítimas de racismo. Esse fato influenciou a votação e trouxe ainda mais força e significado para a escolha.

Igualmente, foram feitas atividades, em grupos menores, para falar sobre a questão racial e de gênero na cidade. A ideia era criar um espaço acolhedor, em que as mulheres pudessem contar suas histórias e problemas, em um processo de escuta e compartilhamento. Nesse contexto, foram discutidas as violências sofridas por mulheres no âmbito urbano (desigualdade salarial, medo de andar nas ruas, sobrecarga com trabalho doméstico não remunerado, etc.), mas também conquistas dos últimos anos, principalmente em leis que asseguram direitos e exemplos de mulheres que ganharam poder na política. Além disso, houve a divulgação de espaços de acolhimento para vítimas de abusos e violências domésticas, caso alguma das participantes da dinâmica precisasse desse apoio. Isso provoca uma reflexão sobre as relações sociais, o que extrapola os limites do empreendimento.

É importante reforçar que durante os meses mais severos de quarentena do município de São Paulo (abril a agosto de 2020), muitos serviços foram fechados temporariamente, deixando as ruas do centro vazias.

Durante alguns meses, as famílias mais pobres, como as que moram nas ocupações, ficaram desempregadas ou impossibilitadas de fazer seus bicos cotidianos como fonte de renda. Pôde-se perceber que, nesse período, a FLM e a Peabiru tiveram que voltar-se à medidas emergenciais para ajudar as famílias mais vulneráveis a sobreviver em tempos de crise nacional.

Por meio da ajuda mútua entre as próprias famílias, somada ao esforço da coordenação do movimento, foi possível arrecadar cestas básicas e distribuir com alguma frequência para as famílias mais afetadas. Outro ponto significativo foi a atenção dada à saúde mental. A importância do diálogo foi reforçada e as famílias foram encorajadas a entrar em contato com a ONG APOIO Associação de Auxílio Mútuo,⁹ que oferece suporte, acolhimento e acompanhamento psicológico para quem precisa. Isso mostra a cooperação para o bem estar integral dos integrantes do grupo, por meio da rede já consolidada de serviços de assistência social no centro de São Paulo.

Conforme mencionado anteriormente, em 2020 e 2021, a Caixa fez os pagamentos de forma inconstante, o que prejudicou o andamento da obra. Ademais, o orçamento da obra foi aprovado e contratado em 2018, mas com a inflação e a falta de reajustes previstos no PMCMV-Entidades, o valor inicial se tornou insuficiente. Por isso, o movimento e as famílias tiveram que optar por fazer alguns serviços em mutirão, como o paisagismo, e outros vão ser pagos pelos próprios moradores, em pequenas parcelas, como é o caso da pintura dos apartamentos. Ainda, o térreo e o subsolo, onde estão previstas áreas comuns e boxes comerciais, não serão finalizados, ficando à cargo do condomínio conseguir fundos para realizar esses serviços posteriormente.

Enquanto isso, as políticas públicas de habitação se encontram em transição. Após a finalização do PMCMV, o Programa Casa Verde e Amarela,¹⁰ lançado em 2020 pelo governo de Bolsonaro, demonstra desvinculação com as demandas populares, pois foi apresentado como modelo de financiamento para aquisição da casa própria, sem possibilidade de subsídios para as famílias de baixíssima renda. Também não foram previstas modalidades autogestionárias, como era o PMCMV-Entidades. A nível municipal, o Programa Pode Entrar, aprovado em julho de 2021, é fruto da luta dos movimentos sociais por um programa do poder local, resgatando o papel da prefeitura. É um programa que inclui algumas modalidades de provisão habitacional, contando com locação social e melhorias habitacionais. Isso traz perspectivas para a contratação de novos projetos nas áreas centrais.

Na contramão, foi aprovada em 2021, a Lei de Retrofit (Lei 17.577/21). Essa era uma demanda dos movimentos de moradia há muito tempo, no entanto, o projeto de lei não veio para agregar as conquistas das lutas populares. Primeiramente, porque teve uma tramitação relâmpago, o que denota desrespeito à gestão democrática e às instâncias participativas existentes. A lei aprovada prevê incentivos fiscais como benefícios para o mercado imobiliário e para os proprietários de terras na região central. Isto é, a lei promove medidas que favorecem a valorização imobiliária na área central, nos imóveis que não cumprem sua função social, abrindo novas frentes de expansão de capital. Isso potencializa os lucros privados em detrimento dos

⁹ Para mais informações, ver: <https://www.apoio-sp.org.br/quem-somos>.

¹⁰ Para mais informações, ver <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-amarela>

recolhimentos públicos fiscais, que poderiam ser convertidos para habitação de interesse social.¹¹

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A luz dos aspectos trazidos ao longo do texto, pode-se perceber que os processos para a produção de HIS são repletos de contradições e conflitos. Isso começa no desenho da política habitacional e se agrava na sua implementação, que será, inevitavelmente, atravessada pela lógica capitalista e neoliberal que impera na produção da cidade. O centro hoje, como foi mostrado, está à mercê das regras do mercado imobiliário, que visa a acumulação rentista. Mesmo com a participação dos movimentos sociais e assessorias técnicas militantes, essas formas de segregação muitas vezes ainda se mostram soberanas.

Os integrantes do movimento de moradia têm que ter persistência e confiança nas lideranças, já que são muitos anos de luta e espera até a conquista de um atendimento público definitivo. No entanto, o legado deixado pelas políticas públicas que viabilizaram empreendimentos de HIS nas áreas centrais é significativo, mesmo que as intervenções sejam pontuais, como mencionado na parte 2 deste artigo. O Elza Soares marca o território, mas também a história das políticas habitacionais em São Paulo, como um exemplo de que é possível construir apartamentos para a população pobre e negra, no centro da cidade, com financiamento público e autogestão. Como complementam Horigoshi & Hodapp (2021, p. 133):

Toda a produção habitacional realizada através de reformas integrais em duas décadas representa apenas 39% do número de famílias atendidas atualmente nas ocupações: são 1.362 famílias vivendo em edifícios reformados, enquanto cerca de 3.500 estão em ocupações. Esses números, por um lado, revelam a falta de responsabilidade do poder público em relação às famílias de baixa renda moradoras do centro da cidade e, por outro, expressam a importância dos movimentos de moradia organizados, que fazem cumprir a função social da propriedade dos edifícios abandonados e atuam aonde o Estado não chega, atendendo às famílias que não conseguem arcar com o valor dos aluguéis na região.

A FLM e os outros movimentos de moradia seguem lutando para que outras famílias possam morar dignamente no centro e para que mais edifícios ociosos sejam reformados com vistas a cumprir suas funções sociais da propriedade. A disputa é também pela elaboração de políticas habitacionais que possibilitem outras obras de HIS, sem privilegiar o mercado e sua lucratividade ou a valorização imobiliária da região. Pensando nisso, na madrugada do dia 28 de novembro de 2021, 9 anos e 1 mês após a ocupação

¹¹ Informações trazidas pelos assessores técnicos e lideranças dos movimentos sociais durante o Seminário da Comissão Extraordinária de Direitos Humanos e Cidadania: Os desafios das ocupações em edifícios antigos nas áreas centrais, que ocorreu em novembro de 2021. Também foi discutida a importância do apoio técnico e financeiro para que as ocupações existentes tenham habitabilidade e segurança. Para mais informações, ver: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/seminariodh/>.

do Lord Hotel, a FLM ocupou mais dez edifícios abandonados no centro de São Paulo.¹²

REFERÊNCIAS

ANTONIALLI, Renata Thais. Ocupação José Bonifácio 237: um Ensaio Sobre Reabilitação. São Paulo: Trabalho Final de Graduação – FAUUSP, 2017.

BLOCK, Janaina Aliano. O direito à moradia: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo. São Paulo: Dissertação de Mestrado – FAUUSP, 2008.

BRAOCNI, Julio Cesar. A disputa pela moradia na região central de São Paulo: uma análise das ocupações Prestes Maia, Mauá e Cambridge. Dissertação de Mestrado – FAUUSP, 2016.

BUTLER, Judith. Corpos em aliança e a política das ruas: notas para uma teoria performativa de assembleia. Rio de Janeiro, Editora José Olympio, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Metrópole De São Paulo No Contexto Da Urbanização Contemporânea. *Estudos Avançados*: São Paulo, V. 23, N. 66, p. 303-314, 2009.

COSTA, André Dal'bó. Luta social e a produção neoliberal do espaço: As trajetórias das ocupações Vila Soma, Zumbi dos Palmares e Pinheirinho. Tese de doutorado – IAUUSP, 2019.

COSTA, André Dal'bó; GUERREIRO, Isadora Andrade. As Ocupações Urbanas Na Macrometrópole Paulistana: Da Potencialidade Política Ao Amoldamento Neoliberal. In: Canettieri, T. et al (org). *Não são só quatro paredes e um teto: uma década de luta nas ocupações urbanas na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da UFMG, 2020.

D'OTTAVIANO, Camila. Habitação, autogestão & cidade. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021a.

D'OTTAVIANO, Camila. Movimentos de Moradia no Brasil e a luta por direitos sociais. Texto para discussão, 2021b.

GUERREIRO, Isadora Andrade. Os movimentos de moradia em meio à financeirização da habitação: O PMCMV Entidades e o Neoliberalismo. *Anais do XVIII Enanpur*. Natal, 2019.

HARVEY, David. A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI. São Paulo: Boitempo, 2018.

¹² Para mais informações, ver: <https://portaldafilm.com.br/sem-teto-ocupam-10-imoveis-abandonados/>.

HORIGOSHI, Maria Rita & HODAPP, Alexandre. A assessoria técnica entre a luta pela moradia digna e a urgência de um teto. In: MATIKO, M.; NISIDA, V. & CAVALVANTE, L. (orgs). *ATHIS para o direito à moradia*. São Paulo: Instituto Pólis, 2021.

KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWARICK, Lúcio. Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.

LACERDA, Larissa et al. Despossessão, violências e a potência transformadora: um olhar interseccional sobre as remoções. In: Moreira, F.A.; Rolnik, R. & Santoro, P.F. (orgs). *Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares - observatório de remoções: relatório bianual 2019-2020*. São Paulo, p. 147-180, 2020.

LIMA, Bruno Avelar. A Promoção De Habitação Social Por Meio Da Reabilitação De Edifícios Vazios No Centro De São Paulo: Avaliação De Dezesesseis Anos De Experiências (2001-2016). *Planejamento e políticas públicas PPP*, n. 53, p. 413-450, 2019.

LIMA, Marcia. “Raça” e pobreza em contextos metropolitanos. *Tempo Social*, v. 24, n. 2, p. 233–254, 2012.

LOPES, João Marcos de Almeida. Sobre arquitetos e sem-tetos: técnica e arquitetura como prática política. Tese de Livre Docência. São Carlos: IAU-USP, 2011.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: Maricato, E. (org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo. Editora Alfa-Ômega, p. 71-93, 1982.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. Os movimentos sociais de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. São Paulo: Dissertação de Mestrado – FFLCHUSP, 2009.

OLIVEIRA, Fernanda Borges; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional. *Cadernos Metrôpole*, São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 93-118, 2022.

RIZEK, Cibele. Produção de moradia e produção urbana: políticas sociais, consensos, desmanches e violência de Estado. In: *Os limites da acumulação, movimentos e resistência nos territórios*[S.l: s.n.], p. 169, 2018.

RIZEK, Cibele; SANTO AMORE, Caio; CAMARGO, Camila Moreno. Política social, gestão e negócio na produção das cidades: o programa Minha Casa Minha Vida “entidades”. *CADERNO CRH*, Salvador, V. 27, n. 72, p. 531-546, 2014.

ROSSETTO NETO, Adelcke & D'OTTAVIANO, Camila. Habitação em área central via Programa Minha Casa Minha Vida Entidades - Alternativas possíveis. *Anais do XVIII Enanpur*. Natal, 2019.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In. FERREIRA, A. et al. *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Editora Consequência, p. 213-240, 2017.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz; WEHBA, Cristina; MAGALHÃES, Ana Lígia. Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI. *Revista Eure*, Santiago, V.47, N.140, pp. 159-177, 2021.

SALATA, André Ricardo & RIBEIRO, Marcelo Gomes. Boletim Desigualdade nas Metrôpoles. Porto Alegre/RS, n. 05, 2021. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/>>, acessado em dezembro de 2021.

SANTOS, Renato Abramowicz & GUERREIRO, Isadora Andrade. Ocupações De Moradia No Centro De São Paulo: Trajetórias, Formas De Apropriação E Produção Populares Do Espaço – E Sua Criminalização. In: Moreira, F.A.; Rolnik, R. & Santoro, P.F. (orgs). (2020). *Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares - observatório de remoções: relatório bianual 2019-2020*. São Paulo, p. 289-326, 2020.

SANTO AMORE, Caio et al. Hotel Cambridge: por que não é possível construir habitação social no centro de São Paulo? *ObservaSP*, 24 jun, 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/36O3hJJ>>. Acesso em: dezembro de 2021.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados*, v. 25, n. 71, p. 37–58, 2011.