



GT – 16: “Produção do espaço urbano numa perspectiva crítica”

A REINVENÇÃO DO SOCIAL

Provisão habitacional e renovação urbana na PPP Habitacional do programa Casa Paulista

Autora: Mariana Queiroz Guimarães
Filiação institucional: PPGH - USP
E-mail: mariana.queiroz.guimaraes@usp.br

RESUMO:

Nas últimas décadas, a chamada “questão social” tem se revelado central na elaboração de políticas para o urbano. A possibilidade de combinação de provisão habitacional e renovação urbana em empreendimentos público-privados aponta para a elaboração de novos instrumentos do planejamento urbano que, por seu apelo “social”, parecem enfrentar menos resistência na sua implementação. A incidência da PPP Habitacional do governo do estado de São Paulo no bairro da Luz, na região central, apresenta aspectos distintivos que podem indicar uma nova forma de realização da política social. Articulando uma rede de interesses públicos e privados, a PPP desenvolve nova modelagem contratual-jurídica para realizar o que parecem ser velhas formas de remuneração do capital imobiliário e financeiro na metrópole.

Palavras-chave: habitação; renovação urbana; parceria público-privada.

INTRODUÇÃO

Em sua obra *A invenção do social*¹, Jacques Donzelot analisa as determinações políticas para a fundação e manutenção das instituições de seguridade social na França do pós-guerra. Na leitura do autor, a constituição do Estado de bem-estar social francês teria fomentado uma transferência de responsabilidade sobre os prejuízos causados pela divisão e exploração do trabalho: os gastos sociais teriam operado como espécie de política de reparação em um momento de acirramento das tensões de classe, de forma a salvaguardar o regime democrático diante da ascensão de movimentos fascistas e comunistas. Ao desresponsabilizar o empresariado pelas condições de vida da classe trabalhadora, o Estado teria assumido os prejuízos sociais da reprodução do capital, amainando os conflitos ocorridos em torno dos espaços de trabalho. Configuraria-se aí, então, uma *questão social* como a ordem do dia da política institucional: “Já não se dizia ‘é culpa dos patrões’, mas ‘é uma questão (entenda-se: culpa) da sociedade’” (*ibid.*, p. 128).

É sabido que este processo não ficou restrito à França. A progressiva autonomização fiscal do Estado a partir das primeiras décadas do século passado, e de forma mais intensa a partir da crise de 1929², havia criado as bases para a constituição de um fundo público nos países do centro do capitalismo mundial a ser empenhado na provisão social. Este marco coincide com a transição de Estados de inspiração neoclássica para orientações mais intervencionistas, nas quais a mobilização do fundo público passou a criar incentivos diretos à acumulação considerando as diferentes necessidades da reprodução social e, inclusive, garantindo a manutenção de setores econômicos nos quais o capital não encontrava condições de autovalorização (*ibid.*). Em alguns contextos, como o do Estado keynesiano nos Estados Unidos, essas medidas adquiriram sentido anticíclico e permitiram certa recuperação econômica diante de períodos de crise.

A criação dos sistemas de provisão social pode ser compreendida como uma das maneiras pelas quais a mobilização do fundo público reestruturou as bases da reprodução ampliada do capital; neste caso, pela via do financiamento parcial do custo de reprodução da força de trabalho pelo Estado, o que aparece na forma da instituição de direitos sociais para a

¹ DONZELOT, 2007.

² OLIVEIRA, 1998.

classe trabalhadora. Ao fazê-lo, o *Welfare State* contribuiu para a redução do impacto do salário direto sobre a reprodução da força de trabalho.

Oliveira designa como *antivalor* esse salário indireto promovido pelo Estado. Por meio das políticas sociais, pela criação de equipamentos públicos, por mecanismos de complemento salarial, esses investimentos teriam desempenhado papel central no processo de valorização do valor durante o Estado de bem-estar social. Ao não buscar a autovalorização, o fundo público empenhado na provisão social escaparia às determinações da forma mercadoria e às insuficiências do lucro como sustentação da reprodução (*ibid.*, p. 53); portanto, apesar de sustentar a valorização, assumiria a forma de *anticapital*. Ao longo do século XX, ele teria se tornado, na análise de Oliveira, condição inescapável da valorização e elemento central de uma nova forma da reprodução social (*ibid.*, p. 18).

Com a dispersão de parte significativa dos setores produtivos para países da periferia do capitalismo mundial a partir dos anos 70, o Estado de bem-estar social europeu e estadunidense encontrou seus limites. No plano institucional, o discurso em prol da seguridade social deu lugar à defesa de um Estado com responsabilidade fiscal, inspirando uma guinada neoliberal que foi espraiada pelo mundo nas décadas seguintes pela força de organizações multilaterais como o Fundo Monetário Internacional e a Organização Mundial do Comércio³. No entanto, o arranjo institucional responsável pelo financiamento público do capital não poderia ser desfeito - sob risco de colapso das bases da acumulação - e, mesmo com cortes de gastos sociais, o fundo público seguiu operando como sustentação da reprodução do capital em diversos setores. Diante da aceleração do progresso técnico e avanço da tendência de queda da taxa de lucro⁴, a introdução do antivalor na composição do capital havia se tornado condição inescapável da reprodução ampliada.

O modelo do subsídio à demanda

³ A demanda de um Estado mais eficiente, flexível e alinhado ao mercado não significou apenas a abertura da gestão do fundo público às grandes empresas. Mais do que um alinhamento de interesses, ela representou a incorporação de uma lógica empresarial pelo Estado, remodelando o sentido da ação pública (DARDOT, P.; LAVAL, C. A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402p).

⁴ MARX, K. O capital: crítica da economia política. Livro III, Seção III, Capítulo Capítulo XIII - A Lei Enquanto Tal. São Paulo: Boitempo, 2014.

Ainda que as previsões de Oliveira acerca da redução do salário indireto tenham se concretizado, o fundo público continuou a desempenhar importante papel. A passagem de um capitalismo de base fordista para um regime de acumulação flexível⁵ inaugurou um novo período também para as políticas de provisão social, acompanhando a reorganização da atividade econômica e o avanço da financeirização como forma dominante do capital⁶.

No Brasil, experiência significativa de um novo modelo de provisão social ocorreu nos dois primeiros governos Lula (2003-2010), cujas eleições em 2002 e 2006 podem ser parcialmente explicadas pela centralidade da pauta da justiça social em seu programa de governo. Com a ascensão do Partido dos Trabalhadores ao Poder Executivo nacional em 2003, as políticas sociais foram novamente ampliadas em relação à década anterior; no entanto, os programas implementados guardam diferenças significativas em relação às políticas de inspiração social-democrata que, desde o pós-guerra, figuravam como paradigma.

A política econômica do período foi pautada por três frentes de expansão impulsionadas pela demanda: consumo de massa, recursos naturais e infraestrutura⁷. O pacto para o crescimento se justificava pela possibilidade que abria de combate à pobreza; da mesma forma, o orçamento das políticas sociais previstas dependia de um aumento sustentado da geração de riqueza no país, como fundamento de uma política de orientação social-desenvolvimentista. A forma assumida pela provisão social no Brasil dos anos 2000 guiou o crescimento pela expansão do consumo interno, e o fez por meio de amplo processo de inclusão financeira da classe trabalhadora. As políticas sociais - dentre as quais o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, de 2009, talvez seja o exemplo mais ilustrativo - facilitaram o acesso de seus beneficiários a determinadas mercadorias através da ampliação do crédito ao consumo⁸, apoiando “despesas financiadas pela dívida em detrimento do fornecimento de bens e serviços públicos”

⁵ HARVEY, David. A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1992, 352p.

⁶ No capitalismo dominado pelas finanças viu-se “uma transferência cada vez mais acentuada da produção para a propriedade” (PAULANI, 2012 apud LAVINAS, 2017), o que gerou a ampliação dos direitos sobre a propriedade e expansão dos rendimentos rentistas na geração de riqueza capitalista. Impactos desse processo incluíram o declínio da renda em forma de salário e o aumento do endividamento (aumento da relação dívida/salário nos rendimentos familiares), além de um aumento da desigualdade de renda (LAVINAS, 2017, p. 8.). Acompanhando a redução dos gastos sociais, o aumento da pobreza converteu-se em uma tendência nos países latinoamericanos durante o período.

⁷ LAVINAS, 2017.

⁸ Na habitação, este novo modelo lança as bases do que Shimbo denomina “habitação social de mercado” (SHIMBO, 2010).

(LAVINAS, *op. cit.*).

Ao alimentar a demanda, a provisão social, também nesse novo contexto, impulsionava o crescimento econômico por meio da resolução de aparentes “falhas de mercado”. No período descrito, 80% dos gastos sociais do governo federal assumiram a forma de transferências monetárias em detrimento de formas desmercantilizadas de provisão social (*ibid.*, p. 7). No caso específico da política habitacional não foi diferente: o MCMV não se apoia na provisão direta de habitação por parte do Estado, mas no financiamento público de moradia construída pela iniciativa privada, cujo acesso (pautado na propriedade privada do imóvel) é viabilizado por meio de longos financiamentos a juros baixos em bancos públicos⁹.

A criação do MCMV em 2009 aqueceu o mercado brasileiro da incorporação e construção civil, significativamente afetado pela crise dos *subprimes* alçada a crise global no ano anterior¹⁰ - ocorre significativo crescimento do setor no período dos governos petistas, sobretudo dos segmentos atendidos pelo programa¹¹ -, e também abriu novas frentes de atuação para as instituições financeiras. Modalidades de crédito que oferecem mais garantias aos credores, como o crédito colateralizado e a alienação fiduciária, tornaram-se comuns no interior de programas federais; nos contratos de alienação fiduciária no MCMV, há casos nos quais os direitos aquisitivos sobre o imóvel financiado foram penhorados mesmo por dívidas de condomínio¹².

A caracterização do processo de mercantilização e financeirização da política social sob os governos do PT, sobretudo durante os dois primeiros governos (anos de implementação e ampliação dessas políticas), serve à constituição de um quadro mais amplo: da consolidação de um novo modelo de provisão social, estruturalmente diferente do observado no contexto do

⁹ Vale sinalizar que o modelo financiado da política habitacional requer a comprovação da renda da família, o que tem sido dificultado pela ampliação do trabalho eventual (ABILIO, AMORIM et GROHMANN, 2021). Aqueles que compõem a parte mais aguda do déficit habitacional tem sido os menos atendidos: em 2015, 89,6% do déficit habitacional era representado pelas famílias cuja renda mensal bruta é de 0 a 3 salários mínimos, para a qual eram contratados menos empreendimentos do MCMV (VOLOCHKO, 2015).

¹⁰ A agudização da crise a partir de 2008 revelou a dependência dos capitais financeiros e imobiliários de mecanismos de segurança que operem como salvaguarda do setor. O MCMV, especificamente, foi criado no ano seguinte como parte de um “pacote anticrise” do governo federal (VOLOCHKO, 2015).

¹¹ VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015, p. 97-120.; VOLOCHKO, D. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: Crise urbana. São Paulo: Contexto, 2015, p. 105-128.

¹² Devo, não nego: STJ admite penhora de direito aquisitivo de imóvel do Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2023-out-04/stj-admite-penhora-direitos-imovel-minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em 24 de abril de 2024.

pós-guerra na Europa e na América do Norte. Enquanto as políticas de inspiração social-democrata promoviam a desmercantilização total ou parcial de um vasto conjunto de serviços públicos (habitação, saúde, educação, formação profissional), o novo modelo se pautou na quebra da cadeia de provisão social direta, mercantilização dos bens e serviços e ampliação do acesso pelo crédito.

O crescimento econômico, no primeiro caso, esteve sobretudo pautado em inovações e ganhos de produtividade: aliados à instituição de um sistema fiscal progressivo, isso permitiu algum grau de redistribuição efetiva da riqueza por meio da criação de um sistema de seguridade social até então inexistente (*ibid.*). O aumento do consumo interno pode ser considerado um efeito secundário dessas políticas, ainda que o fortalecimento da economia de mercado já figure como um dos principais objetivos, sobretudo em contexto de contração da atividade econômica. Com um aumento da riqueza derivada dos rendimentos financeiros, esse mesmo encadeamento não é mais possível: a esfera da produção se enfraquece sob a hegemonia do financeiro, e o consumo – mais especificamente, o financiamento do consumo – passou a desempenhar papel preponderante no processo de acumulação (*ibid.*, p. 9).

A mercantilização da provisão social pressupõe dois processos: por um lado, a disponibilização por parte do Estado de seus próprios equipamentos, infraestruturas e, de modo geral, patrimônio à iniciativa privada, o que também pode ocorrer na forma de investimentos monetários diretos que sustentam acordos de parceria ou regimes de concessão (as duas formas podem e frequentemente são observadas em conjunto); por outro, a exploração comercial desse patrimônio público por parte dos agentes privados. O trabalhador atendido pelos programas passou a ser contabilizado não apenas como consumidor em potencial de bens de consumo em geral disponíveis no mercado, mas também como consumidor da própria política social; o emprego do fundo público, portanto, passou a ter como objetivo viabilizar a realização da mercadoria oferecida, tornando sua aquisição possível para as classes às quais se destina¹³. Por meio do subsídio ao consumo, incluíram-se novos grupos sociais na curva da demanda,

¹³ Algumas das ideias expostas por Oliveira para compreender o sentido da provisão social para a reprodução do capital podem ser lidas à luz da existência desse novo modelo; no entanto, o processo generalizado de quebra da cadeia de provisão social direta pelo Estado operou transformações que podem colocar em xeque certas formulações. As “antimercadorias sociais” do Estado de bem-estar foram convertidas, em larga escala, em bens e serviços destinados a circular como mercadorias sociais - o que pode significar que o antivalor deixou de ser componente do capital que não busca a autovalorização para tornar-se, ele próprio, capital.

constituindo nichos de mercado para as mercadorias sociais¹⁴, o que proporcionou frentes de expansão dos negócios para as empresas responsáveis pela implementação dessas políticas.

O social é urbano

Como visto, até os anos 70, a constituição de uma agenda em torno da questão social pode ser compreendida nos marcos da contradição capital-trabalho e de um Estado que incorporava-a sob suas responsabilidades na tentativa de promover relativa pacificação social. Ao descrever os limites atingidos por esse modelo na França, Donzelot aponta para duas frentes: uma econômica, dos impactos da reestruturação produtiva para as políticas redistributivas nacionais; e uma política, ligada ao desgaste das políticas sociais diante de críticas à esquerda e à direita na França. A confluência entre o Maio de 68 francês e a ascensão do discurso neoliberal na Europa fomentaram um novo endereçamento institucional da questão social: a do “Estado mobilizador” (*id.*, 2007, p. 185).

Trata-se de um processo de progressiva *autonomização do social*, no qual o Estado recorreria a uma série de procedimentos de implicação de atores locais na gestão da vida econômica e social (*ibid.*, p. 166): estes remetem à quebra da cadeia de provisão social direta pelo Estado, bem como à instituição da racionalidade empresarial e da generalização dos contratos entre órgãos públicos e agentes privados no interior das políticas públicas (*ibid.*; DARDOT et LAVAL, *op. cit.*; LAVINAS, *op. cit.*). A nova forma objetivaria produzir certo grau de coesão social mediante a mobilização do trabalho, promovendo negociações pontuais entre setores e categorias e convocando a população à gestão coletiva das políticas sociais por meio da criação de fóruns de participação.

Acompanhando esse processo, ocorreria um deslocamento da questão social através da implementação de novas frentes de atuação do Estado nas grandes cidades europeias, operando uma conversão da política social em política urbana¹⁵. Trata-se da implementação dos

¹⁴ OLIVEIRA, *op. cit.*, p. 15.

¹⁵ Em entrevista de 2017, Donzelot afirma ter se aproximado da questão urbana depois que um funcionário público, responsável por um órgão do governo francês ligado à implementação de políticas sociais em bairros suburbanos e periféricos, afirmou ter lido sua obra de 1984 (*A invenção do social*) e se identificado com a descrição do Estado animador que o autor fazia. Ao visitar as comissões em questão, voltadas à promoção de segurança, habitação social e inserção profissional de jovens nas periferias, Donzelot diz ter se dado conta de estar diante de uma nova modalidade de política social (DONZELOT, 2017, p. 274).

procedimentos de implicação descritos de maneira localizada, sobretudo direcionados aos bairros periféricos e subúrbios. A estrutura de participação social, composta por conselhos e comissões, além de promover relativa autonomia da provisão social em relação ao poder centralizado do Estado nacional, teria como horizonte principal o combate à tendência de acirramento da segregação socioespacial (*ibid.*, p. 274).

O novo direcionamento da política social na França pode ser considerado revelador de uma mudança de paradigma a respeito do papel dessas políticas: a questão social clássica, pautada na contradição capital-trabalho que irrompe com a sociedade industrial do século XIX, é substituída pela questão urbana como foco das tensões e da desagregação social. O risco do enfrentamento promovido pela classe trabalhadora organizada deixa de orientar o sentido político da provisão social: a lógica a ser combatida seria a da separação dos diferentes “mundos urbanos” (*ibid.*, p. 278) que limitaria oportunidades para determinados grupos e fragmentaria a sociedade francesa. A nova política social precisaria, portanto, forjar uma “cidadania urbana” de forma a unificar a sociedade cindida pelo padrão de urbanização existente.

Este padrão pode ser considerado tributário de novos conteúdos da produção do espaço urbano, tendo se tornado a propriedade fundiária foco privilegiado de investimentos diante do agravamento da crise da valorização do valor¹⁶. A contínua produção e reprodução dos espaços metropolitanos agravou as interdições entre centro e periferias¹⁷, além de promover sucessivos processos de expulsão das populações moradoras de áreas consideradas estratégicas para o capital. A mudança do foco das tensões - do mundo do trabalho à segregação nas cidades - também pode ser compreendida como desvelamento de uma crise do capital manifesta como crise do trabalho, que tem promovido precarização e flexibilização generalizadas e introduzido novas formas de hierarquia e controle pela plataformização (ABÍLIO, AMORIM e GROHMANN, *op. cit.*)¹⁸. Na perspectiva de Donzelot, a política social teria como objetivo

¹⁶ KURZ, 2003.

¹⁷ “Nesse movimento, a realidade urbana, ao mesmo tempo amplificada e estilizada, perde os traços que a época anterior lhe atribua: totalidade orgânica, sentido de pertencer, imagem enaltecida, espaço demarcado e dominado pelos esplendores monumentais (...). Nenhum desses termos descritivos dá conta completamente do processo histórico: a implosão-explosão (metáfora emprestada da física nuclear), ou seja, a enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamento) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites, etc.)” (LEFEBVRE, 1999, p. 26).

¹⁸ A tendência de aumento de conflitos sociais em torno das pautas da vida urbana tem encontrado eco em autores que analisam movimentos sociais e mobilizações das primeiras décadas do século XXI, indicando a centralidade adquirida pelos movimentos urbanos como sintoma de transformações no processo de produção das cidades

último a mitigação dos impactos das exclusões causadas pelo processo de produção do urbano - em outras palavras, a provisão social, dispondo do fundo público, criaria condições de reposição de um processo violento de produção capitalista do espaço nas grandes metrópoles.

Especificidades do caso francês à parte¹⁹, a conversão da política social em política urbana representa processo relevante para a análise das formas assumidas pela provisão social mercantilizada ao redor do mundo. No Brasil, a implementação dos programas habitacionais pode ser considerada reveladora de dois aspectos centrais sinalizados: da relação de dependência estabelecida entre a provisão social e a reprodução ampliada do capital - o que se evidencia pelo contexto de resgate do setor da construção civil e incorporação imobiliária no qual o MCMV foi criado - e do caráter urbano da política social, tendo a provisão habitacional se realizado sobretudo nas periferias de cidades grandes e médias.

Em São Paulo, nas últimas décadas, a construção dos conjuntos habitacionais também tem ocorrido majoritariamente em regiões da metrópole que se configuram como “espaços de desindustrialização, áreas periféricas com grandes terrenos e próximas a vias rápidas, e cidades da RMSP (Região Metropolitana de São Paulo)” (VOLOCHKO, *op. cit.*, p. 112). O baixo preço dos terrenos periféricos - e seu papel na composição dos preços gerais da mercadoria habitação em São Paulo a partir dos anos 70²⁰ - explica essa tendência, que pode ser observada também em outras cidades brasileiras.

No entanto, atualmente, observa-se uma mudança importante nesse quadro: o principal empreendimento habitacional estadual em São Paulo, a PPP Habitacional, tem a região central

(HARVEY, D. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014, 294 p).

¹⁹ Em contexto de globalização do capital, os “mundos distintos” das grandes cidades europeias representariam, por um lado, os centros altamente valorizados, áreas “beneficiárias da globalização” por serem o foco dos investimentos do capital transnacional; e, por outro, regiões metropolitanas de subúrbios e periferias que viveriam o negativo desse processo: o desemprego decorrente da desindustrialização e a chegada dos imigrantes e refugiados empobrecidos. Assim como no momento anterior, das políticas sociais do Estado keynesiano, as políticas urbanas representariam estratégia de manutenção dos regimes democráticos na Europa pela via de uma “neosocialdemocracia”, responsável por ter endossado o processo de globalização do capital e incapaz de dar respostas sociais à altura dos problemas originados por ele. Por outro lado, o programa político de forças ligadas a um “neoautoritarismo” europeu seria capaz de propor soluções concretas: as políticas anti-imigração e anti-União Europeia. Donzelot compreende a ascensão de partidos de extrema-direita como a então Frente Nacional (atual Rassemblement National) como fenômeno produzido pela revolta das classes médias moradoras dos subúrbios e das cidades pequenas/médias contra os efeitos nocivos da urbanização excludente promovida pela globalização do capital. Em contraposição a um voto de inclinação mais progressista nas regiões centrais de Paris, Donzelot afirma que o populismo hoje na França é “produto da França periférica” (DONZELOT, *op. cit.*, p. 283).

²⁰ LEFÈVRE, 1982.

da cidade como foco prioritário de implementação de suas unidades. Este fato, com seu ineditismo, converteu-se no principal eixo da propaganda do programa habitacional Casa Paulista.

A PPP Habitacional no bairro da Luz

Firmada em 2015 entre o governo estadual de São Paulo - por meio da Companhia Paulista de Parcerias (CPP) - e a construtora Canopus Holding S.A.²¹, a PPP Habitacional do programa Casa Paulista foi lançada como a primeira parceria público-privada para provisão habitacional no país. O Lote 1, até o momento o único contratado, prevê a construção de 3.683 unidades habitacionais na região central da cidade de São Paulo, sendo 2.260 unidades destinadas a Habitação de Interesse Social (HIS) e 1.423 voltadas para Habitação de Mercado Popular (HMP)²². Apesar de a provisão habitacional ser o objeto central da parceria, o plano urbanístico inclui a reforma de equipamentos públicos, a construção de infraestrutura urbana e a abertura de galerias comerciais no entorno ou térreo das torres residenciais.

Dentre as áreas de execução das obras do lote, parte dos empreendimentos se concentra em um conjunto de terrenos no bairro da Luz que coincide com a área até recentemente ocupada pelo *fluxo* da Cracolândia²³. Parte do perímetro de implementação das obras está classificado como ZEIS-3²⁴ no Plano Diretor do município, como é possível observar no mapa abaixo.

²¹ Desde então, Sociedade de Propósito Específico (SPE) PPP Habitacional SP Lote 1 S/A. O contrato SH nº 001/2015 foi firmado em 23/3/2015 com a Canopus para a execução das ações previstas no Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014, lançado em 25/9/2014, para o Lote 1 - Setor Central da PPP.

²² HIS e HMP se diferenciam pelas faixas de renda das famílias atendidas e pelas características de seus padrões construtivos. Compreende o público-alvo do atendimento habitacional de HIS as famílias cuja renda média mensal é de 0 a 6 salários mínimos (0 a 3 para HIS 1, 3 a 6 para HIS 2); já HMP se destina a famílias de renda média mensal entre 6 e 10 salários mínimos.

²³ Para acompanhamento de parte dos deslocamentos do *fluxo* após a implementação da PPP Habitacional, ver: AMPARO, A. GODINHO, A. MAGRI, G. MARINO, A. MELLO, D. MEOLA, L. ROLNIK, R. A Cracolândia não diminuiu, só se espalhou. LabCidade. São Paulo, 11 jul. 2022. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/acoes-violentas-do-poder-publico-multiplicam-cracolandias-pelo-centro-de-sao-paulo/>>.

²⁴ “ZEIS-3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social” (Art 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo).



Mapa 1. Contexto territorial de incidência da PPP Habitacional SP Lote 1 S/A sobre a região da Luz. Fonte: GODINHO, 2023²⁵.

O maior empreendimento do lote, tanto em área quanto em quantidade de unidades, é o Complexo Residencial Júlio Prestes (1): além de 1.130 unidades de HIS e 72 unidades de HMP, a implementação do complexo incluiu a reforma da Praça Júlio Prestes e do 2º Grupamento do Corpo de Bombeiros, a construção da nova sede da EMESP Tom Jobim e a abertura de um *boulevard* arborizado no térreo com mais de 60 lojas, mercado e creche. O Complexo Residencial Mauá (4) também consiste em empreendimento de uso misto, contendo cerca de duas dezenas de unidades comerciais no pavimento térreo²⁶. Todos os empreendimentos listados no mapa já foram entregues, com exceção das obras previstas para o perímetro das quadras 37 e 38: parte dos terrenos, de propriedade da COHAB (Companhia de Habitação Popular), já foi cedida para a sua execução, tendo o restante dos lotes das quadras sido decretado de utilidade pública para construção de torres anexas ao Complexo Júlio Prestes.

²⁵ GODINHO, A. A região da Luz como “nova” fronteira urbana: apontamentos sobre a incidência da PPP Habitacional SP Lote 1 S/A na área central de São Paulo. Revista Punto Sur 8, janeiro-junho de 2023, p. 139-156.

²⁶ Até o momento da escrita deste texto (julho/2024), apenas quatro espaços comerciais tinham sido inaugurados no térreo dos Complexos (todos no Residencial Mauá).

A modelagem da PPP prevê a construção das unidades de HIS integralmente em terrenos de propriedade do governo do estado, concedidos por outros órgãos ou declarados de utilidade pública; mesmo nos casos de DUP, o Estado deve assumir a condução do processo de desapropriação e o pagamento das indenizações, ficando a empresa responsável apenas pela construção posterior dos edifícios. A remuneração pelos serviços prestados associados à implementação das unidades de HIS ocorre por meio do pagamento de contraprestações ao longo de vinte anos, tempo de duração do contrato, que conta com cláusulas de garantia que preveem a alienação de terrenos públicos em bairros nobres da cidade²⁷ em caso de inadimplência.

A Canopus também realiza o apoio à gestão condominial, a gestão da carteira de mutuários e a manutenção predial dos edifícios. Parte dos serviços tem sido subcontratado pela empresa: a gestão dos espaços comerciais dos referidos complexos, por exemplo, tem sido realizada pela PGC4, empresa que executa funções de planejamento, gestão e comercialização no mercado de *shopping centers*²⁸. Além do previsto para HIS, a Canopus fica autorizada a construir unidades de HMP em terrenos de sua preferência com descontos de outorga onerosa ou CEPAC²⁹. Não está prevista a mobilização de terrenos públicos ou o pagamento de contraprestações para a implementação dessas unidades; ainda assim, no caso dos apartamentos ficarem ociosos após o lançamento dos empreendimentos, o Estado assume o compromisso de comprá-los a preço de HIS.

O Lote 1 da PPP Habitacional se inscreve em longo histórico de incidência de projetos de renovação urbana na Luz. As últimas décadas permitem uma periodização que indica as mudanças de orientação e estratégia desses projetos: os investimentos-âncora em equipamentos culturais (1997-2009³⁰); a requalificação urbana do tipo “arrasa-quarteirão”, representada pelo pólo tecnológico do Projeto Nova Luz na forma de concessão urbanística (2012); e a instituição das parcerias público-privadas na área posteriormente delimitada como perímetro do PIU Setor

²⁷ As propriedades listadas pertencem sobretudo ao DER-SP e à Secretaria da Fazenda e estão majoritariamente concentradas na região da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas. (In: MENDONÇA, P. Três contradições das PPPs paulistas: da provisão habitacional aos negócios imobiliário-financeiros. In: Caderno de Resumos - XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2017).

²⁸ Site da empresa PGC4. Disponível em: <<https://pgc4.com.br/>>. Acesso em 10 de março de 2024.

²⁹ A incidência de CEPAC ocorre nos perímetros de Operações Urbanas e substitui a outorga onerosa como contrapartida do adicional de construção.

³⁰ KARA-JOSÉ, 2012.

Central³¹ (2014-atualmente) (KARA-JOSÉ, 2012; PETRELLA, 2017)³². Apesar de inserida nesta série histórica, a modelagem da PPP guarda significativas diferenças em relação aos planos que a antecedem. Pela primeira vez, a provisão de habitação de interesse social é objeto principal da implementação do plano urbanístico, e não contrapartida do projeto, como no caso do Nova Luz³³ (PETRELLA, 2017). Evidencia-se outra mudança significativa: no Nova Luz, após a emissão das declarações de utilidade pública dos terrenos, os processos de desapropriação (bem como o seu pagamento) ficavam a cargo da concessionária, que deveria conduzi-los judicialmente³⁴. Já na PPP, a mobilização quase exclusiva de terrenos públicos isenta a empresa desta responsabilidade, e, como já exposto, os processos de desapropriação (quadras 37 e 38) são inteiramente conduzidos pelo poder público.

A modelagem da PPP garante que o Estado assuma a responsabilidade pelo escoamento das unidades, seja por meio dos financiamentos dos apartamentos em bancos públicos (HIS) ou pela compra das unidades ociosas (HMP). No modelo do subsídio à demanda, o Estado é capaz de assegurar a viabilidade do empreendimento ao garantir os compradores em potencial; no entanto, desde que se enquadrem nas faixas de renda previstas. Parte das famílias desapropriadas pelos decretos de utilidade pública das quadras 37 e 38, mesmo tendo se inscrito

³¹ O Plano de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central está inserido em um perímetro de 2.098 hectares (o equivalente a 2.098 campos de futebol), dividido em dois setores: Setor Centro Histórico e Setor Centro Metropolitano, de acordo com a área de intervenção aprovada pela lei nº 17.844/2022. O incentivo à produção habitacional é um dos principais eixos de implementação do plano.

³² Em ordem cronológica, os principais projetos que incidem sobre a região no período considerado são: plano de Renovação Urbana (1974), plano Luz Cultural (1984), plano Polo Luz (1996), plano Monumenta (2002), PRIH-Luz (2004), Concessão Urbanística Nova Luz (2009), PPP Habitacional (2014) e PIU do Terminal Princesa Isabel (2016) (PETRELLA apud GODINHO, 2023).

³³ A incorporação da questão social como mote do empreendimento da PPP pode ser lida também como espécie de “resposta política” a questionamentos feitos ao projeto urbanístico do Nova Luz. Para as áreas de ZEIS-3 atingidas pelo projeto, o PUE (Projeto Urbanístico Específico) do Nova Luz previa a construção de 1.500 unidades habitacionais; no entanto, a formação do Conselho Gestor da ZEIS-3 afetada posteriormente à divulgação do plano de reurbanização impediu a discussão do projeto no fórum, o que motivou sua interrupção pela justiça por falta de participação popular. (Projeto Urbanístico Específico do Projeto Nova Luz. Subproduto 5.1: PUE Consolidado Julho de 2011. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf>; Justiça de SP determina interrupção do Projeto Nova Luz. CONJUR, 23 de jan. de 2013. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2013-jan-23/justica-determina-interruptao-projeto-luz-ignorar-opiniao-publica/>>).

³⁴ FELDMAN et LEME, 2009.

no programa habitacional, não foram selecionadas por não se enquadrarem nos padrões da faixa 1, o que motivou sua desclassificação do sorteio³⁵.

Sendo a área de intervenção um perímetro de ZEIS-3, o aumento dos índices de ocupação do solo encontra respaldo institucional e direciona o atingimento do público-alvo do projeto: “quem trabalha na área central da cidade, não podendo ser proprietário e/ou possuir financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional e/ou ter sido atendido anteriormente por programas habitacionais”³⁶. No documento contendo as diretrizes do projeto de intervenção das quadras 37 e 38, elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação, as desapropriações são justificadas pela incidência da área de ZEIS³⁷.

Os processos de consulta pública, assim como parte significativa do material institucional produzido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, associam a implementação do empreendimento a um processo de revitalização e repovoamento (*sic*) da região central, bem como de democratização do acesso ao centro³⁸. O oferecimento de moradia a preços considerados populares na região ganha força política diante das críticas comumente feitas a programas habitacionais anteriores, como o MCMV, por conta da priorização de terrenos baratos e distantes do centro. Estas críticas têm partido, sobretudo, de movimentos sociais à frente de processos de luta por moradia na região central³⁹, mas encontraram eco no ambiente acadêmico e nos meios de comunicação nos últimos anos diante do fortalecimento de

³⁵ SANTOS, R.; SANTOS, J. PPP Habitacional em Campos Elíseos: acordos descumpridos, ameaças, coação, e famílias removidas são agora desclassificadas para atendimento. LabCidade. São Paulo, 18 de março de 2024. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/ppp-campos-eliseos-remocao-desclassificadas/>>. Acesso em 01 de agosto de 2024.

³⁶ Governo de São Paulo entrega conjunto da PPP Habitacional do Centro com 190 apartamentos. SDUH, 25 de janeiro de 2024. Disponível em: <<https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao/noticias/governo-de-sao-paulo-entrega-conjunto-da-ppp-habitacional-do-centro-com-190-apartamentos>>. Acesso em 01 de agosto de 2024.

³⁷ “(...) a proposta de intervenção nas Quadras 37 e 38 está de acordo com os objetivos estratégicos do Plano Diretor Estratégico em vigor, contribuindo indiretamente para a contenção do processo de expansão horizontal da aglomeração urbana e, diretamente, na redução de necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre locais de emprego e de moradia, além de corroborar com as diretrizes da política habitacional do município” (SEHAB, 2018).

³⁸ Construtora Canopus. 1ª PPP Habitacional do Brasil - Construtora Canopus [Vídeo produzido em conjunto com a Secretaria de Habitação]. Youtube, 10 de nov. de 2022. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=RHwVjDreJjA>>. Acesso em 17 de julho de 2024.

³⁹ Nos últimos anos, a bandeira do direito à cidade ganhou força entre movimentos sociais urbanos, sobretudo entre os ligados à luta por moradia na região central. Para considerações sobre o emprego do “direito à cidade” na obra de Lefebvre e no contexto dos movimentos sociais, ver: ALVAREZ, Gabriel. A problemática do direito à cidade: as contradições políticas do direito à cidade no urbano contemporâneo. Orientador: César Ricardo Simoni Santos. 2022. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana (PPGH) da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

pautas ligadas à democratização do acesso a equipamentos urbanos e à própria cidade.

Além de incorporar críticas feitas a outras políticas de provisão habitacional, a implementação do Lote 1 da PPP parece se valer de fragilidades dos projetos anteriores de renovação urbana elaborados para o bairro. Sendo uma das regiões de urbanização mais antiga na cidade, a Luz apresenta base fundiária complexa para a incorporação imobiliária, com terrenos subdivididos em diversos lotes e vários proprietários, graças a cadeias dominiais de sucessivos espólios e vendas parceladas⁴⁰. Por conta dessa característica, mobilizar a propriedade da terra urbana na Luz não é tarefa simples para a iniciativa privada; este dado é capaz de explicar parcialmente as dificuldades para a condução privada dos processos de desapropriação no Nova Luz. Na PPP, a mobilização de terrenos majoritariamente públicos representa saída estratégica para a implementação do projeto em um bairro no qual o Estado figura como o principal proprietário de terras⁴¹ - isto permite a construção de empreendimentos extensos, mas não necessariamente contíguos, como é possível observar na Figura 1.

Com o embargo do Nova Luz em 2013, a revisão do plano e a intenção de reprojotá-lo - já no formato de PPP - para incidir de forma fracionada no perímetro passam a ser mencionadas em pareceres e notas da Prefeitura⁴². A decisão por intervenções mais pontuais no tecido urbano, além de ter motivações orçamentárias⁴³, parece acompanhar uma tendência entre os urbanistas de rechaço a projetos de grandes remodelações urbanas⁴⁴; sendo assim, o plano urbanístico “fragmentado” da PPP Habitacional pode ser lido também como reflexo de novas proposições entre parte dos arquitetos, que em contraposição a uma herança dos planos

⁴⁰ PETRELLA., 2017, p. 59.

⁴¹ LABCIDADE. Região da Luz em disputa: mapeamento dos processos em curso. 2017.

⁴² Parecer do então prefeito, Fernando Haddad, após reunião com o consórcio Aecom/Nova Luz: “O plano urbanístico elaborado [do Nova Luz] tem méritos e, portanto, a Prefeitura estudará seu aproveitamento dentro da lógica das PPPs, o que permite a execução de forma segmentada no espaço para o qual foi projetado” In: Após condenação, Prefeitura de SP altera o projeto Nova Luz. Revista Projeto, 28 de jan. de 2013. Disponível em: <<https://revistaprojeto.com.br/noticias/apos-condenacao-prefeitura-sp-altera-projeto-nova-luz-entenda/>>. Acesso em 08 de jul. de 2024.

⁴³ “Do ponto de vista econômico-financeiro, a proposta [do Nova Luz], como foi originalmente concebida, na forma de concessão urbanística, se mostrou tecnicamente inviável. A recomendação do próprio grupo é de que a proposta seja analisada na forma de parceria público-privada”, conclui a nota [da Prefeitura]. In: Após condenação, Prefeitura de SP altera o projeto Nova Luz. Revista Projeto, 28 de jan. de 2013. Disponível em: <<https://revistaprojeto.com.br/noticias/apos-condenacao-prefeitura-sp-altera-projeto-nova-luz-entenda/>>. Acesso em 08 de jul. de 2024.

⁴⁴ ARANTES, *op. cit.*, p. 134.

modernos passam a defender intervenções que visem “consertar sem destruir, refazer sem desalojar, reciclar e restaurar (...)” (ARANTES, 2015, p. 134).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A possibilidade de combinação de provisão habitacional e renovação urbana aponta para a elaboração de novos instrumentos urbanísticos que, por seu apelo “social”, parecem enfrentar menos resistência na sua implementação⁴⁵. A PPP Habitacional parece ser ilustrativa do processo de fusão da política social e urbana descrito: trata-se de um empreendimento habitacional direcionado a segmentos “populares” implementado em área considerada estratégica e conflituosa, condicionando a demolição de imóveis onde o capital imobiliário não tem atingido patamares ideais de rentabilidade; de complexos de prédios cuja principal função é a moradia, mas que se associam a usos diversos e atingem a infraestrutura urbana; e, por fim, de um projeto cujo principal mote é o da provisão de moradia popular como via da requalificação urbana. Neste caso, ao contrário do que é descrito no caso francês, o projeto incide majoritariamente sobre as áreas centrais da metrópole, o que talvez indique a emergência de uma nova frente de atuação da habitação social de mercado⁴⁶ nas cidades brasileiras.

Ao enfrentar o problema da base fundiária da Luz, o Estado encontrou uma saída, ainda que não definitiva, para as tentativas de renovação urbana no bairro: um plano fragmentado espacialmente, com focos de intervenção nos terrenos públicos localizados nos perímetros de ZEIS. A especificidade da ZEIS-3, que prevê o aumento do coeficiente de aproveitamento dos terrenos por meio da verticalização, embasa o projeto arquitetônico das torres e as desapropriações promovidas para sua execução. A incidência da PPP sobre terrenos ocupados por hotéis e pensões vizinhas ao *fluxo* da Cracolândia nas quadras 37 e 38 alinha-se com os objetivos designados para as intervenções nas ZEIS da região central, dentre os quais está o de “recuperar áreas urbanas deterioradas (*sic*)”⁴⁷. Ao contrário do que ocorre no Nova Luz, o fato

⁴⁵ “Este projeto é um marco na história da habitação do país, pelo arranjo inovador para seu desenvolvimento, bem como pelo porte da operação e **forte apelo político e social**” (grifo nosso). In: Minuta do prospecto preliminar de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Canopus, p. 15.

⁴⁶ SHIMBO, *op. cit.*

⁴⁷ Marco regulatório do novo Plano Diretor Estratégico. In: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/novo-pde-zeis/>>. Acesso em 30 de jul. de 2024.

da PPP incidir sobre o perímetro da ZEIS não a fragiliza enquanto projeto de renovação urbana, mas antes a justifica.

Na modelagem final da parceria, o Estado remaneja os terrenos para a execução das obras e atua na garantia da demanda para HIS e HMP, mobilizando o fundo público de forma a salvaguardar o investimento da empresa⁴⁸. Análises preliminares da rentabilidade dos empreendimentos da PPP têm apontado para a possível ocorrência de um lucro extraordinário para a construtora graças à mobilização dos terrenos em questão, sendo o preço da terra urbana fator determinante para o custo de produção da mercadoria habitação em São Paulo, especialmente na região central⁴⁹. Para a Canopus, a PPP representa ainda oportunidade de se firmar no segmento econômico da habitação em São Paulo através do oferecimento de HMP no modelo “Econômico Premium”, segundo informações da própria empresa⁵⁰. O montante das contraprestações, a ser pago durante a vigência do contrato, permite também a securitização por meio da emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), o que representa outra frente de negócios da construtora por meio da financeirização da dívida pública⁵¹.

É sabido que o remanejamento do fundo público a serviço da rentabilidade de empreendimentos público-privados⁵² constitui elemento fundante das políticas públicas sob a égide do neoliberalismo, mesmo nos programas sociais. Antes investimento público que não

⁴⁸ O modelo do subsídio à demanda direcionado às faixas de renda associadas a HIS se pauta, sobretudo, na atração do parceiro privado por meio da garantia da rentabilidade do empreendimento. Essa finalidade é explicitada em documentos do Conselho Gestor das Parcerias Público-Privadas paulistas: “O subsídio habitacional constitui o próprio caráter da política pública de habitação de interesse social, ao mesmo tempo em que funda o mecanismo de ajuste do interesse dos agentes de mercado. Ou seja, é por meio da execução da política de subsídios que o Estado pode incrementar o poder de compra da população alvo e, assim, garantir as condições de rentabilidade do investimento, atraindo os empreendedores privados para o segmento habitacional dito popular” (CGPPP, 2012, p. 13-14 apud GODINHO, 2023, p. 147).

⁴⁹ LEFÈVRE, *op. cit.*

⁵⁰ “O posicionamento estratégico adotado pela Companhia em São Paulo neste novo ciclo de crescimento está focado em empreendimentos destinados aos segmentos de alta e média renda, bem como o lançamento de um novo produto: empreendimentos classificados como “Econômico Premium”, que são produtos com ticket médio de aproximadamente R\$350 mil localizados em bairros nobres, cujo público alvo tem renda familiar de até R\$10 mil por mês. Os projetos “Econômico Premium” são caracterizados por terem plantas de 25 a 37 m², predominantemente de 1 e 2 dormitórios, **e terem os custos urbanísticos subsidiados**, com desconto de até 60% no custo de CEPAC ou Outorga Onerosa”. In: Minuta do prospecto preliminar de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Canopus, p. 12, grifo nosso.

⁵¹ “Covenants adicionais (...) com **mecanismos de monetização via securitização dos recebíveis**: 3 CRIs já realizados (volume total de recebíveis de R\$245 mm, em valores nominais, com vencimento nos próximos 16 anos, com taxa média de IPCA + 7,0%)”. In: Minuta do prospecto preliminar de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Canopus, p. 15, grifo nosso.

⁵² DARDOT et LAVAL, *op. cit.*

buscava se autovalorizar⁵³, agora a mobilização do fundo público por empresas concessionárias e parceiras se converteu em frente de expansão e diversificação dos negócios, como demonstrado para o caso da Canopus. Ainda que o fundo público reponha seu papel como sustentação da acumulação em diversos setores, inclusive no de produção das mercadorias sociais⁵⁴, a caracterização do fundo público como anticapital talvez encontre limites para a compreensão das novas formas assumidas pelas políticas de provisão social no urbano.

Por fim, ao assumir o papel de assegurar as mediações entre o “social” e o “econômico” (que, como exposto, sempre compuseram relativa unidade), o Estado passou a gerenciar, também no campo do social, as instabilidades da reprodução crítica do capital, criando condições para a sua reposição: no urbano, isso tem significado garantir uma nova escala de atuação do poder privado na produção do espaço, além da disponibilização dos fundos públicos para assegurar a lucratividade. Esta forma de governança da produção da cidade se configura, ela própria, como gestão da crise⁵⁵: por um lado, justifica o resgate do capital imobiliário, vulnerável diante das oscilações financeiras, e, por conta disso, eleito para receber subsídios para a construção dos empreendimentos populares; por outro, a crise manifesta como crise do trabalho amplia o déficit habitacional e, portanto, aumenta o público potencial do programa em novas rodadas de ampliação do crédito. Ao fim, as políticas de provisão social, implementadas como saídas anticrise na sua origem keynesiana, podem ser lidas também como mecanismos de sua manutenção, fundamentadas em uma estratégia de privatização do urbano, privatização do fundo público e endividamento.

O social autonomizado, transfigurado em política urbana, constitui uma possibilidade de leitura da reinvenção da questão social nos marcos do Estado de bem-estar do século XX. Este já não tão novo modelo, pautado no subsídio à demanda, agora parece ganhar nova roupagem associado à modelagem das PPPs e à mobilização de terrenos públicos para renovação de áreas consideradas de “interesse social”. Em contexto de desagregação do mundo do trabalho, o acesso à política habitacional pela via do endividamento (dos elegíveis ao crédito) revela a face perversa de uma política de inclusão pelo consumo que, além de excluir a parte mais expressiva do déficit habitacional, promove as expulsões que forem necessárias para se

⁵³ OLIVEIRA, *op. cit.*

⁵⁴ OLIVEIRA, *op. cit.*, p. 15.

⁵⁵ DAMIANI, 2009.

concretizar - e encontra, para isso, respaldo nos instrumentos considerados “progressistas” do planejamento urbano.

REFERÊNCIAS

ABÍLIO, L. C.; AMORIM, H.; GROHMANN, R. **Uberização e plataformização do trabalho no Brasil: conceitos, processos e formas**. Sociologias, Porto Alegre, ano 23, n. 57, mai-ago 2021. p. 26-56.

AMPARO, A. GODINHO, A. MAGRI, G. MARINO, A. MELLO, D. MEOLA, L. ROLNIK, R. **A Cracolândia não diminuiu, só se espalhou**. LabCidade. São Paulo, 11 jul. 2022. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/acoes-violentas-do-poder-publico-multiplicam-cracolandias-pelo-centro-de-sao-paulo/>>.

ARANTES, O. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: Edusp, 2ª edição, 2015, 224p.

CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA ESTADUAL DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (CGPPP). **Chamamento Público. Edital nº 004/2012**. São Paulo: Governo Estadual.

DAMIANI, A. L. **Urbanização crítica e produção do espaço**. Cidades, v. 6, n. 10, p. 307-339, 2009.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal**. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402p.

DONZELOT, J. **La invención de lo social: ensayo sobre la declinación de las pasiones políticas**. Buenos Aires: Nueva Visión Argentina, 2007, 190p.

DONZELOT, J; GARCÍA, S; RENDUELES, C. **De la invención de lo social a la ciudad asediada**. Cuadernos de Trabajo Social. Madrid: Ediciones Complutense, 2017.

FELDMAN, S.; LEME, M. C. S. **Nova Luz: a concessão ilimitada**. Revista Minha Cidade, 107.05, ano 09, jun. 2009. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/09.107/1846>>. Acesso em 12 de jul de 2024.

GODINHO, A. **A região da Luz como “nova” fronteira urbana: apontamentos sobre a incidência da PPP Habitacional SP Lote 1 S/A na área central de São Paulo**. Revista Punto Sur 8, janeiro-junho de 2023, p. 139-156.

KARA-JOSÉ, B. **As intervenções urbano-culturais no centro de São Paulo (anos 90)**. In: BAPTISTA, Dulce M.T.; GAGLIARDI, Clarissa M.R. (org.). **Intervenções urbanas em centros históricos. Brasil e Itália em discussão**. São Paulo: EDUC, 2012. p. 171-192.

KURZ, R. **A segunda bolha financeira: a bolha financeira imobiliária como adiamento da crise**. Tradução Boaventura Antunes. 2003. Disponível em: <<http://obeco.planetaclix.pt/rkurz137.htm>>. Acesso em: 01 ago. 2022.

- LABCIDADE. **Região da Luz em disputa: mapeamento dos processos em curso.** 2017.
- LAVINAS, L. **The Takeover of Social Policy by Financialization: The Brazilian Paradox.** Nova Iorque: Palgrave Macmillan, 2017, 233p.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.
- LEFÈVRE, R. **Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo.** In: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1982, p. 95-116.
- Minuta do prospecto preliminar de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Canopus Holding S.A.** Central de Sistemas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Disponível em: <https://sistemas.cvm.gov.br/dados/ofeanal/RJ-2020-00840/20200207_Minuta%20do%20Prospecto%20Preliminar.pdf>. Acesso em 10 de julho de 2024.
- OLIVEIRA, F. **Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita.** Petrópolis: Vozes, 1998, 231p.
- PETRELLA, G. **A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI.** Tese de doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP). São Paulo, 2017, 412p.
- SECRETARIA DA HABITAÇÃO DO GOVERNO ESTADUAL DE SÃO PAULO. **Edital da “PPP Habitacional da Região Central da cidade de SP” – Concorrência Pública Internacional 001/2014.** 2014. Disponível em <http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/edital_habitacao.pdf>. Acesso em 07 de jul. de 2021.
- SECRETARIA DA HABITAÇÃO DO GOVERNO ESTADUAL DE SÃO PAULO. **Contrato SH n°001/2015 PPP Habitacional SP Lote 01 S/A. 2015.**
- SHIMBO, L. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Orientadora: Cibele Saliba Rizek. 2010. Tese (Doutorado) - Escola de Engenharia de São Carlos (USP). São Carlos, 2010, 363p.
- SP URBANISMO. **Projeto Urbanístico Específico do Projeto Nova Luz.** Subproduto 5.1: PUE Consolidado Julho de 2011. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf>. Acesso em 30 de jul. de 2024.
- VOLOCHKO, D. **Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano.** In: CARLOS, A. F. A. (org.). Crise urbana. São Paulo: Contexto, 2015a, p. 105-128.
- VOLOCHKO, D. **A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano.** In: CARLOS, A. F. A. et al (org.). A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015b, p. 97-120.