



## GT07 - Financeirização da produção do espaço urbano

### Processos Espoliativos e Capitalização da Natureza: novas formas e espaços de ganhos financeiros em São Paulo

XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX

#### RESUMO:

O artigo propõe discutir processos espoliativos testemunhados na produção do espaço urbano e na forma de provisionar as políticas públicas associadas a infraestruturas urbanas ao longo dos anos na cidade de São Paulo. O espaço se institui enquanto matéria dotada de valor, assumindo papel importante na acumulação financeira pautada na otimização da extração das rendas e no desenvolvimento do capital fictício. O Programa Novo Rio Pinheiros, concebido pelo governo do Estado de São Paulo e que articula uma série de intervenções e investimentos em uma margem de rio localizada em bairros já valorizados da cidade, se estabelece enquanto uma natureza produzida e capitalizada, tomando pra si um valor atualmente reconhecido para sua exploração comercial através de um contrato de concessão administrativa que possibilita aos concessionários ganhos financeiros dentro e fora da área de intervenção do programa, com a atuação e benefício dos mesmos atores privados e com o respaldo do setor público.

**Palavras-chave:** espoliação; capitalização da natureza; São Paulo

#### 1. INTRODUÇÃO

---

O avanço das políticas neoliberais no Brasil trouxeram muitas consequências na provisão de políticas e planejamentos territoriais urbanos. Uma delas diz respeito a processos espoliativos revelados desde o período industrial (Kowarick, 1979), passando pela desindustrialização e transformação do espaço urbano enquanto objeto de valorização e captura de rendas futuras como ocorreria com o desenvolvimento imobiliário. Ficaram reveladas, dentro e fora do processo de tomada de decisão dos gestores públicos e da própria formação de agenda política, métricas e modelagens de negócios cada vez mais voltadas para a acumulação de capital financeiro. A relevância do assunto se faz presente quando pensamos nas atuais ofertas de políticas e serviços urbanos, cujos modelos de contratos e agentes envolvidos estão

interessados na alavancagem das finanças frente ao investimento direto e indireto daquela parcela de território e por diversificados atores públicos e privados em regime de parceria. Os processos espoliativos testemunhados, consequências da gentrificação, deslocamentos forçados, desapropriações, segregações socioespaciais, crises e austeridades fiscais levaram à acentuação da marginalização e exclusão de populações vulneráveis, muitas vezes agravando a desigualdade e prejudicando a coesão social. O conceito de espoliação urbana foi formulado no final dos anos 1970 pelo sociólogo Lúcio Kowarick (1979) e amplamente discutido pela arquiteta e urbanista Ermínia Maricato (2014) como modo de discutir as causas das más condições de vida dos trabalhadores urbanos no período industrial, com baixos salários, jornadas exaustivas de trabalho e acesso limitado – muitas vezes inexistente – de políticas e garantia de direitos sociais na cidade de São Paulo (MARICATO, 2014), contribuindo para a acumulação urbana-industrial da burguesia dos séculos XIX e XX. O conceito foi referência para outras discussões e interpretações que acompanharam os anos seguintes e suas especificidades no campo da economia, política e desenvolvimento social principalmente nas grandes cidades formadas em um contexto neoliberal e financeiro. Produtos, serviços, infraestruturas e demais políticas foram discutidas sob um viés da acumulação capitalista financeira e a pauta da natureza e do desenvolvimento sustentável, tão presente nos dias atuais, não ficou de fora de tal construção. Assim, o circuito de valorização do capital atingiu áreas e coisas reificadas e que por muito tempo não eram dotadas desse tipo específico de valor capaz de atrair investimentos e relacionamentos com outros circuitos de valorização financeira a partir da exploração fundiária urbana. Na intenção de demonstrar e discutir essas relações estabelecidas de como a natureza é incorporada nas dinâmicas econômicas contemporâneas, trataremos alguns aspectos do Programa Novo Rio Pinheiros, iniciativa do governo do Estado de São Paulo e que tem contribuído para a alavancagem de investimentos e intervenções para a revitalização do rio pinheiros e suas margens, localizadas em distritos da zona sul de São Paulo. Trata de um elemento passível de valorização através do processo em que recursos naturais são apropriados, privatizados e comercializados para gerar lucro, como a forma de o governo enxerga atualmente uma margem de rio que até então não era dotada de tal valor.

O presente trabalho busca trazer elementos que contribuam com a discussão acerca dos processos de espoliação aplicados aos fenômenos e transformações territoriais das últimas

décadas, atingindo as dinâmicas de produção do espaço estabelecidas e esperadas por uma nova forma de articulação de forças entre o Estado e o capital financeiro dependente dos fundos públicos para se perpetuar enquanto motor do desenvolvimento de provisão de moradias, infra estruturas e demais entregas e manutenções na cidade. Além da presente introdução e das considerações finais, o trabalho encontra-se estruturado em duas seções. Na primeira delas, recuperamos a contribuição de Kowarick (1979) sobre o processo de Espoliação Urbana, além de evidenciarmos as contribuições de outros autores que desenvolveram reflexões a partir do conceito em produções de igual relevância para a compreensão do processo e impactos no ambiente construído, avançando na espoliação imobiliária defendida por Pereira (2006) como consequência de um processo de reestruturação imobiliária, alcançando as recentes contribuições trazidas por Moreira Petrella (2023) ao indicar a existência de processos espoliativos decorrentes da propriedade enquanto direito, gerando resistência e articulação dessa sociedade que se mobiliza contra a produção do espaço nas condições impostas pelo capital. A segunda parte trará contribuições relacionada a discussão da capitalização da natureza, trazendo como exemplo o processo de concessão de área compreendida pelo Rio Pinheiros e suas marginais, compreendida como Programa Novo Rio Pinheiros, cuja modelagem de gestão se deu a partir da concessão do espaço para uma sociedade de propósito específico explorar comercialmente aquela natureza em um período de 22 anos, podendo ser prorrogável. Como forma propositiva, encerra-se o presente artigo indicando que a natureza entra no circuito de valorização financeira nas cidades, capitalizada e colocando-se como dimensão dos processos de circulação de renda advindas da ação estatal frente às modelagens de concessões e privatizações estabelecidas também em áreas da natureza como os cursos de rios que ainda restam na paisagem paulistana.

## **2. PROCESSOS ESPOLIATIVOS – PRODUÇÃO DO ESPAÇO CONDICIONADO AS EXPECTATIVAS FINANCEIRAS**

---

Os processos espoliativos nas cidades referem-se à exploração e à exclusão sistemática de determinadas populações urbanas, especialmente as mais vulneráveis, em benefício de interesses financeiros e imobiliários que vão tomando forma e poder conforme o desenvolvimento e transformação dos espaços constituídos. Kowarick (1979) discutiria no

âmbito da sociologia e dos estudos urbanos o conceito de Espoliação Urbana, trazendo os elementos incorporados no processo de produção do espaço no período industrial, sobretudo periférico, enquanto condição às lógicas de acumulação impostas pelas dinâmicas capitalistas industriais. Sua obra expõe as más condições de vida dos trabalhadores no período industrial, com baixos salários, jornadas exaustivas de trabalho e acesso limitado – muitas vezes até inexistente - de políticas e direitos na cidade de São Paulo. A espoliação urbana então era definida como *“uma somatória de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade dos serviços de consumo coletivos que se apresentam como socialmente necessários”* (KOWARICK, 1979, p. 33). A situação se agravaria tendo em vista que, à época, o Brasil vivia em um regime de exceção com a Ditadura Militar, onde era velada qualquer tipo de contestação ou luta pela garantia de direitos. Isso resultaria no deslocamento desses trabalhadores para regiões periféricas, sem disponibilidade de infraestruturas ou qualquer tipo de formalidade da cidade enquanto território de direito. Kowarick (1979) aprofunda o conceito de espoliação urbana constatando a forma com a qual as populações de baixa renda são sistematicamente excluídas dos benefícios do desenvolvimento urbano. Não se trataria, então, apenas sobre uma carência de recursos, mas também de acesso desigual às oportunidades e aos serviços naquele território. Maricato (2014) também sinaliza o processo espoliativo enquanto processo pelo qual as populações urbanas de baixa renda são sistematicamente privadas de seus direitos à cidade. Fatores como dificuldade para acessar a posse da terra para moradia, gentrificação, grandes deslocamentos, Direitos constitucionais negados ou insuficientemente atendidos nas áreas mais vulneráveis são os principais elementos da Espoliação Urbana.

Com o avanço das políticas neoliberais e o domínio financeiro na produção do espaço na América do Sul, a partir dos anos 90 e, sobretudo, dos anos 2000, a produção imobiliária ganhou centralidade econômica, gerando crescente valorização e sendo um dos principais agentes de transformação do espaço urbano, gerando novas formas de espoliação, reconhecido por Pereira (2005) como espoliação imobiliária. Tal forma de espoliação ocorre como desdobramento de um processo de reestruturação imobiliária, que pensa na dinâmica de formação das cidades e provisão de suas infraestruturas voltadas ao desenvolvimento, perpetuação e potência do desenvolvimento imobiliário financeiro (PEREIRA, 2005). Assim, para além da condição de exploração do trabalho, grande parte da população urbana não acessa a moradia digna e nem de forma satisfatória os serviços oferecidos pela cidade formal devido a um processo crescente de

valorização imobiliária advindo do processo de reestruturação que, segundo Pereira (2005, p. 11.628):

“encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas”.

Como indica Lencioni (2014, p.30), nesse sentido, o processo de reestruturação imobiliária “implica na reestruturação do próprio capital investido no setor, na reestruturação de tudo que envolve a construção” impulsionados pelos processos de concentração e centralização do capital, interferindo nas dinâmicas e no produto final oferecido na cidade e no acesso ao mesmo pelos trabalhadores.

A realidade urbana das cidades latino-americanas se insere no contexto do circuito internacional de capitais com a produção do espaço social pautada no global e no total (LEFEBRVE 2008 [1970]). São Paulo materializa o processo global dentro do urbano de forma representativa, em um processo de reestruturação imobiliária que representa a síntese de um processo de mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária estabelecida que atenda especificidades de produtos entregues que garantam valorização imobiliária e a associe com a dimensão global da acumulação. Trata-se de *“um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço”* (Pereira, 2005, p. 11.628). O processo de reestruturação, então, atende ao movimento que mantém a propriedade associada ao financeiro e a indústria, oferecendo uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas. A reestruturação imobiliária evidencia novas relações sociais de produção do espaço, que geram novos produtos e formas de propriedade imobiliária, engendrando uma metamorfose nas formas de valorização do urbano (Rufino, Lima, 2023). Aqui podemos incorporar o conceito marxista de metamorfose entendida enquanto a transformação da forma de valorização dominante na produção do espaço. Prédios, parques, praças, estabelecimentos comerciais, centros de negócios são portanto metamorfoseados para garantir as capturas de rendas imobiliárias e financeiras priorizadas pela atual conjuntura.

Tal processo reitera a noção de “complexo imobiliário/financeiro” trazido por Aalbers (2015), dando elementos para transformações do espaço, muitas vezes incentivadas pelos atores políticos e públicos garantidores do acesso ao fundo público e norteadores de legislações e regulamentações relacionadas. Assim, cidade se construiu a partir de sofisticados processos de capitalização imobiliária, a partir da intensificação construtiva e de propriedades imobiliárias (Lima, Rufino, 2023) mas também a partir das formas de provisão de seus serviços públicos à mercê das estratégias de acumulação e interesses capitalistas.

O processo de valorização imobiliária gerado acentua ainda mais as desigualdades de acesso à cidade, gerando espoliação imobiliária na medida em que reproduz e amplia dificuldades no acesso à moradia e demais direitos e serviços urbanos para uma população que se vê destinada a deslocar-se e adaptar-se a formas precárias de existir na cidade. A mobilização da terra como capital fictício (PAULANI e FIX, 2019), portanto, produziu desigualdades socioespaciais que se reproduzem e se atualizam, em diferentes contextos econômicos e com impactos sentidos até hoje, sem previsão de resolução.

Lógicas rentistas, sustentadas por arcabouços jurídicos e políticos, tomariam crescente protagonismo na produção da cidade enquanto espaço capaz de garantir retornos financeiros. A lógica rentista na produção do espaço não é nova. Em São Paulo, a produção da moradia para aluguel como modo de aumentar os rendimentos no setor industrial ainda no início do século era percebida e intensificada. Na transição da economia cafeeira para a economia industrial, já se podia observar também em São Paulo a propriedade como lastro para operações bancárias a partir das hipotecas. No período militar, a lógica de estruturação do Banco Nacional de Habitação (BNH) a partir do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) também privilegiavam a associação entre a propriedade privada, os ganhos rentistas e as lógicas industriais e bancárias (BONDUKI, 2004). As lógicas rentistas podem ser encontradas há décadas na produção do espaço em São Paulo, sendo radicalizadas sob os ditames contemporâneos da financeirização (PEREIRA, 2018). Segundo Christophers (2019), práticas rentistas dizem respeito a rendimentos derivados da propriedade e expande seu entendimento para além de sua função tradicional de investimentos produtivos, envolvendo-se diretamente na produção e na gestão de bens imobiliários e outros ativos para obtenção de lucros e outros ativos financeiros vinculados. Tal condicionante afeta diretamente as cidades e suas economias. Ao tratarmos como rentável a produção do espaço, estamos nos referindo a ativos caracterizados por trazer um poder de

monopólio não só em termos de propriedade ou controle, mas também em termos da sua exploração, construindo um nicho de renda com vantagens competitivas e gerando destaques em relação a outros setores produtivos existentes (PEREIRA,2018).

O preço de mercado dos produtos imobiliários deve expressar, além do custo de produção da construção, o custo do terreno utilizado e todas as suas condições, usos, expectativas de mercado e particularidades, como sua localização, o que coloca um diferencial entre os custos de produção e os lucros propiciados pela venda, os quais encontram-se para além da definição e padronização de um lucro médio no setor, o que impõe o imobiliário como setor chave do capitalismo financeiro (LEFEBVRE, 2008). O crescente movimento de financeirização, ainda que de forma parcial e incompleta no contexto brasileiro (SHIMBO; SANFELICI, 2023) transformaria o Brasil em plataforma internacional de valorização financeira e atrativa para os mercados internacionais em diversos aspectos e modelos de negócios. Testemunhamos o Brasil enquanto economia financeirizada em acelerado processo de centralização de capitais, mostrando inclusive, que a principal ferramenta para garantia de retornos financeiros dos recursos rentistas é o próprio Estado.

As métricas de investimento e provisões de políticas dos últimos anos evidenciam cada vez mais o papel do Estado enquanto o garantidor desses ganhos futuros através de parcerias com os agentes privados para fins de investimento, provisão e manutenção (STROHER, 2019). É importante destacar a problemática de que a reprodução do cotidiano e as implicações sociais desse processo espoliativo, aprofunda desigualdades sócioespaciais e interfere nas condições materiais de reprodução social (FERRARA; RUFINO; SHIMBO, 2018).

Assim, o Estado teria um papel essencial na estruturação de tais formas de acumulação a partir de suas diretrizes legais impostas e enquanto garantidor do acesso ao fundo público. Segundo Moreira Petrella (2023, p. 111), “*a acumulação por espoliação avança conforme desmantela as relações socioespaciais existentes*”, o que transformaria a propriedade imobiliária no real objeto de produção.

Harvey acentua que os processos de despossessão, em um contexto global de intervenção, tornaram-se centrais e cotidianos para o funcionamento do capitalismo no mundo todo (HARVEY, 2003, p.119), e a urbanização tem sido meio fundamental para absorver o excedente de capital através do capitalismo (HARVEY, 2012, p. 42).

Instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), regulamentados pela cidade de São Paulo desde o Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002 (Lei n. 13.430/2002) passam a ser aplicados na medida em que auxiliam a desbloquear entraves à circulação do capital (FIX, 2011), corroborando ainda mais o cenário de avanço vertiginoso da interferência das finanças capitalistas no processo de tomada de decisão, modelagem de negócios e provisão de políticas públicas.

Abrem-se fronteiras para a apresentação de novas formas e funções do espaço metropolitano, contribuindo para garantir as condições para a reestruturação imobiliária que, ao mesmo tempo que mantém a função da estrutura urbana, com sua reprodução social ocorrendo de forma capitalista, agora lançaria novos produtos imobiliários que resultam em diferentes artefatos urbanos e arquitetônicos, se aproximado com os mecanismos e atendendo os retornos do mercado financeiro global e *“que ao mesmo tempo esvaziam e criam centralidades, redefinem o uso, alteram a ocupação; mas, sobretudo – tendem a desabsolutizar a propriedade da terra”* (PEREIRA, 2005, p. 11.631).

Há, portanto, um crescente domínio de atores financeiros, mercados, práticas, medições e narrativas no contexto atual, capaz de transformar a ação do Estado e das Empresas (SHIMBO, RUFINO, 2019; STROHER, 2019). Dado o cenário acima indicado, podemos pensar em um processo também de espoliação financeira consequência de um sistema financeiro global ultra parasitário (CHESNAIS, 2020) que continua transferindo para os trabalhadores, por meio do aprofundamento da exploração do trabalho e do desmonte da proteção social pública, o ônus que tal estrutura financeira realiza como mediação essencial de sua reprodução. Harvey (2003) explora como o capitalismo globalizado promove a espoliação de recursos, bens e serviços públicos, transferindo riqueza para o setor privado e instituições financeiras. O sistema financeiro global é pautado e sustentado também pelo endividamento da população (Lapavitsas, 2014) que precisa acessar recursos e demais serviços disponíveis na cidade, através de seu pagamento, causando também processos espoliativos.

Assim, vemos que a produção do espaço é reduzida não apenas a função do habitar, mas a função de comprador de espaço, realizando mais valia daquela parcela de propriedade (LEFEBRVE 2008[1970]), ocasionando na submissão do cotidiano às finanças para o avanço e vitória do capitalismo financeiro em todas as frentes de reprodução da vida.

As métricas estabelecidas pelas leis, instrumentos e demais regulamentos atendem ao tecnicismo da produção e da reprodução do capital, velando, porém, o desenvolvimento das

possibilidades humanas inseridas nesse contexto (MOREIRA PETRELLA, 2023). Existe uma importante resistência e presença da sociedade civil organizada frente à espoliação imobiliária, urbana e financeira, que resiste aos processos estabelecidas impedem a realização do direito à cidade.

Tal resistência abre precedente para um outro futuro possível que não o global, homogêneo e abstrato, voltado para uma pequena parcela rentista e exploradora dos ganhos da cidade, cujos ganhos apenas recaem sobre si mesmos. Há, então, um predomínio da espoliação, do “*valor da propriedade em detrimento do valor da produção, do trabalho, da vida.*” (MOREIRA PETRELLA, 2023, p 305). A vida assim se reduziria à mera vida do Capital financeiro e a alienação do espaço e do tempo desse ambiente construído que se destina para as rendas fictícias futuras.

Todos esses processos espoliativos reiteram a indicação de Ferrara (2018, 2020) quanto a uma evidente transição do metabolismo urbano-industrial para um atual metabolismo imobiliário-financeiro nas cidades globais. Tal metabolismo atual estaria relacionado a capacidade de inclusive compreender a conversão da natureza em espaço, sofisticando a apropriação e consumo deste elemento dotado de novos valores pelos agentes intrinsecamente relacionados. Nos últimos anos, na capital paulista, tem-se visto a incorporação de elementos da natureza – ou suas representações - como formas de ampliar a capitalização de rendas no mercado imobiliário e financeiro. Praças, Parques, corpos d’água e demais equipamentos públicos que incorporam elementos da natureza são alvos de grandes agentes econômicos e financeiros que, através de privatizações e concessões, o exploram como extensão do capital fictício, por meio da capitalização de rendas futuras (FERRARA, 2018; 2020; FERRARA, HIDALGO, LIMA, 2023)). Essa natureza é associada a um preço, formado enquanto renda capitalizada, funcionando como um capital fictício (Aldigueri, Pereira, 2023). A natureza se coloca enquanto espaço dotado de valor reificado e fetichizado associado ao valor da produção do espaço, “sobretudo da terra que não é constituída de valor, mas o representa.” (ALDIGUERI, PEREIRA, 2023,p. 78). A discussão do desenvolvimento e sustentabilidade das últimas décadas passa a apontar novas relações de oportunidades de desenvolvimento e exploração financeiras com a aplicação de instrumentos, certificações e metodologias voltadas para a proteção e conservação da natureza. Chesnais e Serfatti (2003) indicam que a crise ambiental é uma manifestação das contradições e limites do modelo capitalista de desenvolvimento. A degradação dos recursos naturais e as mudanças climáticas são vistas como consequências de um sistema econômico

capitalista e financeiro, com expectativas de crescimentos ilimitados e que afetam a sustentabilidade e a equidade do processo.

Diante tal cenário, partiremos para a próxima seção que trata da capitalização da natureza através de novos arranjos do Estado para a exploração de espaços em parceria com setores privados que esperam retornos financeiros, dentro e fora de tais espaço explorados.

### **3. A CAPITALIZAÇÃO DA NATUREZA ENQUANTO GERADORA DE ESPOLIAÇÃO – PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS**

---

O espaço estabelecido enquanto “público” nas cidades contemporâneas sempre se colocou enquanto consumo social. Porém, o mercado tem se sobressaído a ponto de o papel do espaço público ter sucumbido ao poder econômico (ABASCAL; CORSI, 2022).

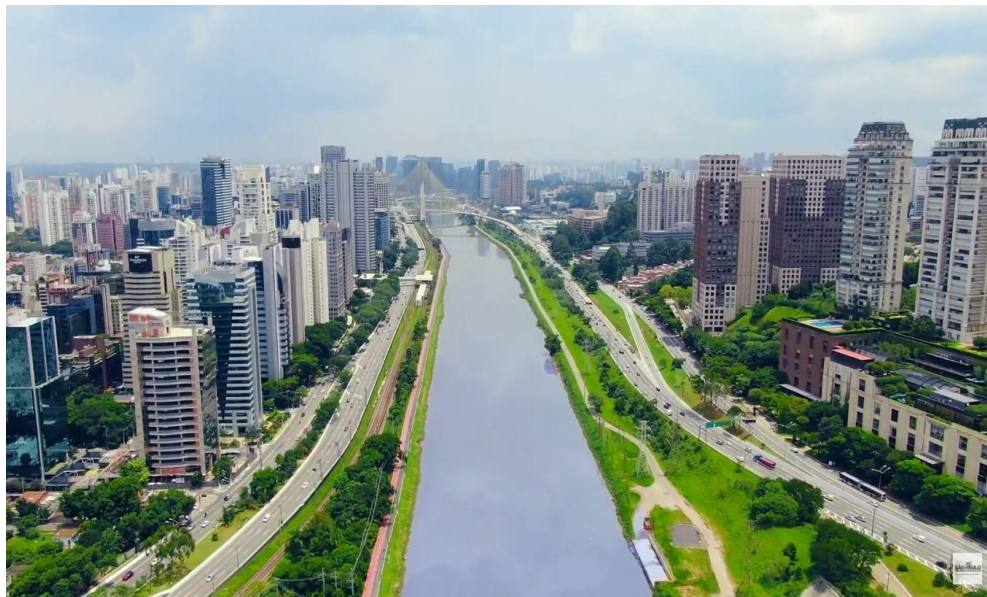
Na contemporaneidade capitalista e financeira, o senso comum leva a crer que os problemas da insuficiência das políticas e serviços disponíveis só podem ser solucionados a partir da intervenção privada e, para que isso se ocorra, todo e qualquer espaço pode ser mercantilizado e explorado para que valha a pena a intervenção dos investimentos ali aplicados.

O grande articulador para viabilizar a extração das rendas desses espaços, até então públicos, é o Estado. Vemos o Estado enquanto promotor de negócios e que pode ser visto como “empreendedor”, viabilizando instrumentos atrativos capazes de canalizar capital financeiro para determinadas áreas (Weber, 2010. apud Cruxen, 2024). Com as atuais inúmeras possibilidades e mecanismos de viabilização de parcerias ou concessões um espaço urbanizado, uma infinidade de serviços e infraestruturas podem se tornar objeto de exploração desses contratos de concessão, inclusive espaços que mudam a sua função em detrimento da sua interação com as formas sociais ali identificadas. Ele passa então a criar novas formas de exploração de serviços que permitem, por sua vez, que atores privados, atuando enquanto parceiros, extraíam suas rendas, muitas vezes asseguradas pelo fundo público enquanto necessário motor para produção de novas formas de propriedade e que alienam os cidadãos de seus direitos de apropriação em nome da garantia da capitalização de rendas (RUFINO; BORGES; YASSU, 2023). Trata-se de garantir a extração das rendas imobiliárias resultantes do controle de uma “*concessão de uso da propriedade da terra como espaço*” (PEREIRA, 1984, p. 80).

Harvey (2011) aponta para uma nova forma de articulação entre o Estado e o capital na contemporaneidade, o “Estado-finanças”, indicando à confluência do poder público, provedor

de políticas e infraestruturas junto com as finanças, que possui em seu ponto central o sistema de crédito. O discurso neoliberal serviu de cenário perfeito para que na metade dos anos 90 novas formas legislativas incentivassem a formação de parcerias público privadas, viabilizando concessões administrativas de diversos serviços em território brasileiro através da lei de Concessões (Lei n.8.987/1995), sendo esses contratos incorporados e ajustados para garantir retornos financeiros dentro de um circuito de valorização estabelecido. Uma década depois, a Lei de Parcerias Público privadas (Lei n. 11.079/2004), ampliaria o escopo de atuação do setor privado e as formas de financiamento de projetos públicos. Assim, vemos que as parcerias público-privadas (PPP) e concessões vem atuando cada vez mais enquanto veículos institucionais representativos do desenvolvimento especulativo já que age também na prestação e manutenção de quaisquer serviços públicos elegíveis, pelo Estado, de serem objetos de parceria mediante condicionantes contratuais. O Estado assume torna-se um agente parceiro inovador e regulador das políticas necessárias de serem entregues, principalmente as que envolvem as infraestruturas urbanas, e assegura, assim, modelos de gestão que garantem monopólios, oligopólios e garantias tarifárias capazes de assegurar retornos financeiros atrativos aos agentes privados a médio e longo prazo. A natureza, então, não ficou de fora desses estudos de viabilidade econômico-financeiras no estado de São Paulo, como veremos a seguir.

Figura 1 - Rio Pinheiros e suas margens revitalizadas



Fonte: SEMIL/SP, 2022

O Programa Novo Rio Pinheiros, desenhado pelo Governo do Estado de São Paulo, foi lançado em 2019 pela Gestão de João Dória (2018-2022) e conta com uma modelagem de negócio dependente de atuação e investimentos privados via contratação de empresas prestadoras de serviços e, como falaremos de forma mais detalhada mais para frente, depende de uma gestão concessionária para garantir os objetivos previstos quanto da revitalização do espaço e viabilização de atividades culturais, de lazer, desportivas e de entretenimento ali indicadas. Assim, o governo garantiria o atendimento de cinco eixos desenhados: manutenção, saneamento, áreas verdes, resíduos sólidos e educação ambiental.

O programa em si tem extensão de 271 km<sup>2</sup> e inclui bairros dos municípios de São Paulo, Embu das Artes e Taboão da Serra. Nesse artigo, daremos luz ao trecho compreendido dentro do município de São Paulo, localizado na zona sul e cuja extensão atravessa distritos que detém de alta concentração de renda, de adensamento construtivo e de disponibilidade de serviços, resultados provenientes em grande parte dos retornos indicados pelas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) Faria Lima e Águas Espraiadas. Os instrumentos urbanísticos citados, por si só, configuram um perímetro cuja valorização é crescente e visível graças também aos processos históricos e contínuos de tomada de decisão estatal com formulação de políticas, infraestruturas e investimentos. Dentro do programa, segundo dados das pastas envolvidas, foram desembolsados o montante de aproximadamente 1.93 bilhões de reais para a prestação de serviços para atendimento dos eixos acima citados.

O Novo Rio Pinheiros conta com uma área de 30 mil metros quadrados, a Usina Elevatória de tração, de propriedade da EMAE, e que foi objeto de concessão de direito de uso de área à título oneroso em 2020 – sendo nomeada, atualmente, como Usina São Paulo. O processo teve como vencedor, com um ágio de 1.900%, a “Usina São Paulo SPE S.A.” que se compromete, até 2042, a providenciar melhorias elencadas no contrato e pagamentos de outorga fixa de R\$ 280.05 milhões, além de variáveis calculadas sobre o faturamento bruto da exploração comercial a ser desenhada pela concessionária. A previsão de inauguração da primeira fase da revitalização está prevista para setembro de 2024 e terá um aporte de R\$ 35 milhões.

Figura 2 – Perspectiva da fachada do processo de Revitalização da USINA São Paulo.



Fonte: Divulgação FHSF

O complexo servirá como espaço para instalação de bares, restaurantes, áreas de lazer e convivência, além de espaço para acomodar feiras, show e demais eventos na cidade, compondo parte do previsto para cumprir o eixo de revitalização, um dos 5 eixos propostas pelo programa. Em abril de 2024, reiterando as estratégias neoliberais de privatização e concessão dos serviços públicos para atores privados, a Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A. – EMAE, concedente da área da Usina Elevatória de Traição, teve suas ações de operação vendidas a 1,04 bilhão de reais para um fundo de investimentos chamado Phoenix Fip Multiestratégia, composto por vários investidores brasileiros, sendo que um dos principais é o sócio majoritário da CIA e que também tem participação expressiva na empresa de desenvolvimento imobiliário e incorporação Gafisa S.A, presente também nos empreendimentos imobiliários de alto e altíssimo padrão dos distritos que compõem o Programa Novo Rio Pinheiros. Além desse movimento, importante sabermos que os agentes privados que tornaram-se concessionários da USINA São Paulo são os mesmos que atuam nas incorporações imobiliárias residenciais e não residenciais de alto valor agregado nesses distritos, como a JHSF e a EVEN. A primeira, inclusive, é responsável pela viabilização do empreendimento “São Paulo Surf Club”, localizado em frente à Marginal do Rio Pinheiros e que promete instalar um Clube de Surf com

piscinas de ondas mecânicas para uma classe alta e em ambiente diferenciado, mostrando que a natureza se resume meramente enquanto um assessorio dotado de valor, instrumentalizada para fins meramente comerciais e rentistas. Swyngedouw (2006) enxerga a natureza urbana como uma construção socioeconômica e política. Ela é transformada pelo capitalismo, não apenas em termos físicos, mas também em termos de poder e desigualdade. Dessa forma, vemos uma natureza associada ao equipamento público transformado como tal e agora concedido enquanto indissociável da propriedade e que de alguma forma atribui valor a ela. A noção de propriedade é naturalizada e necessária para a reprodução do lucro e da renda e a diferenciação entre espaços estabelecidos. O Programa Novo Rio Pinheiros se configura atualmente enquanto área de convívio, lazer e práticas esportivas associada à natureza qualificada enquanto espaço de exploração para expectativas de capitalização, tanto dentro do programa, quanto em seu entorno que é afetado por eventuais externalidades positivas, indicando reflexos diretos na valorização imobiliária. Isso não ocorreria se pudéssemos repensar a relação entre a sociedade e a natureza desnaturalizando as relações sociais de propriedade (FERRARA; RUFINO; SHIMBO, 2018). A natureza serve como objeto de exploração e capitalização tanto pelos agentes diretos da concessionária quanto pelo mercado imobiliário e financeiro instalado em suas adjacências. Logo, essa capitalização da natureza (Ferrara, 2023) se daria tanto pelos empreendimentos imobiliários em seu entorno, quanto pela própria administração via prestação de serviços públicos. A capitalização da Natureza pode representar uma nova dimensão da espoliação contemporânea determinada sob os ditames financeiros. Tal forma de capitalização seria determinada a partir de concessões e privatizações de acesso a natureza criada/mantida – parques, unidades de conservação, praças, cursos d’água, paisagens, etc - a princípio pública, mas que se estabelece cada vez mais como elemento fetichizado e reificado. Swyngedouw (2006) enxerga a natureza urbana como uma construção socioeconômica e política. Ela é transformada pelo capitalismo, não apenas em termos físicos, mas também em termos de poder e desigualdade. A produção e manutenção desses elementos naturais, incorporados em contextos urbanos imobiliário-financeiros, não se localiza distante da perpetuação dos ganhos rentistas na cidade. Ferrara (2018) afirma que há um metabolismo mediado pelo capitalismo rentista e a noção de metabolismo estaria relacionada a capacidade de compreender a conversão da natureza em espaço, sofisticando a apropriação e consumo deste espaço e diferenciando de maneira positiva na extração de rendas imobiliárias pelos agentes investidores daquela infraestrutura.

Sabemos que quando há desigualdades de investimentos públicos em infraestruturas, há impactos na valorização da terra e nos negócios imobiliários ali incorporados. É aí que interessa aos agentes a renda imobiliária prevista pelos processos espoliativos advindos da reestruturação imobiliária dentro do metabolismo imobiliário-financeiro. Assim, enquanto a ausência de investimentos em determinadas áreas menos visadas pelo capital financeiro e, logo, pelo Estado através de sua inação, resulta em danos irreparáveis às dinâmicas de espaço, gerando desigualdades e potenciais riscos aos elementos naturais disponíveis, por outro lado a potencialização dos investimentos e arranjos institucionais para provisão de políticas através de programas em determinados locais da cidade promovem o desenvolvimento local e a extração das rendas esperadas daqueles investimentos, tanto públicos quanto privados.

A relação entre a infraestrutura e o imobiliário se faz presente e potente principalmente nos esforços de condução de um processo de reestruturação urbana e imobiliária capazes de atrair novos investimentos. Assim, as intervenções previstas no trecho do Rio inserido na cidade de São Paulo estabelecem uma atmosfera convidativa para usufruto e investimentos privados (LIMA; ALDIGUERI; HOLANDA; FERRARA, 2022) uma vez que as concessões estabelecidas autorizam a exploração comercial do espaço pela concessionária de diversas formas que estão voltadas à garantias de vantagens dos negócios ali pactuados entre as partes.

Tal dinâmica de revitalização é aplicada em um curso d'água foi por muito tempo negligenciado às custas da necessidade de apoio ao avanço da urbanização e industrialização da cidade mais rica do país e que, agora, é encarado pela parceria Estado-Mercado-Finanças interligados em um equilíbrio que define o capitalismo moderno (Polanyi, 2000). A exploração do espaço aqui citada envolve a possibilidade de realização de anúncios publicitários e organização de eventos de diversas finalidades, podendo ser inclusive remunerados os seus acessos, resultando claramente na requalificação da área pública para uma parcela cada vez mais reduzida e específica de usuários.

A possibilidade de exploração do espaço e da natureza gera hierarquização de espaços e a prevalência de uma determinada categoria da população, em detrimento de outra, que usufrui a atmosfera estabelecida, *“a instrumentalização das ilusões urbanísticas, do espaço, do Estado, das vivências, percepções e concepções”* ( MOREIRA PETRELLA, 2023, p. 116). Enquanto isso, Estado e agentes financeiros usufruem da troca via parcerias da exploração da natureza se

insere como dimensão da mercantilização, sendo submetida ao circuito das apostas do mercado.

A apropriação de valor em uma determinada propriedade, e que é socialmente produzida, muitas vezes impede que determinadas parcelas da população a acessem, alienando de seu direito no contexto capitalista desenvolvido em uma cidade marcada de desigualdades. O direito de propriedade privada consolida uma forma de produção da sociabilidade limitada, alienada. Se essa propriedade a qual a natureza está inserida atualmente é explorada pelos agentes financeiros privados que visam os seus retornos rentistas e processos de valorização associados, podemos entender que a capitalização da natureza insere-se como dimensão da espoliação imobiliária e financeira, podendo impedir o acesso e direcionar esses espaços para exclusivo usufruto de determinadas classes sociais com interesses de acumulação privados e despossessivos.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

A sugestão de conclusão endossa o desenvolvimento ao longo das pesquisas urbanas e sociais do termo “espoliação” desenvolvidos pelos autores acima apresentados, isto é: a Espoliação Urbana que escancara as condições de vida e acesso à cidade dos trabalhadores operários do período industrial frente à sua negação de direitos pelo capitalismo e formas de produção e extração de mais valias esperadas pelos empresários à época, associada às crescentes valorizações e especulações imobiliárias promovidas pelo desenvolvimento econômico da cidade; passando pela Espoliação Imobiliária onde, através de um processo de reestruturação imobiliária, fica estabelecida a inauguração de produtos e artefatos arquitetônicos globais que garantem a reprodução das condições capitalistas e esvaziam as condições da vida urbana; chegando na Espoliação Financeira, voltada para atender a uma reestruturação produtiva imediata, global e total (Pereira, 2018), a internacionalização e a financeirização da produção imobiliária e das infraestruturas urbanas. As formas capitalistas se perpetuam uma vez que se realizam em cima da captura do mais valor socialmente produzido, indicando que *“diversos processos espoliativos da espoliação imobiliária, da espoliação urbana e da espoliação financeira são diferentes expressões das frações nessa coalizão de classes privilegiadas, proprietárias e dominantes”* (MOREIRA PETRELLA, 2023, p. 15). A capitalização da natureza entra enquanto elemento intrínseco dos processos espoliativos da

cidade, tendo, como visto no presente trabalho, o Estado enquanto catalizador das formas de exploração da natureza introduzida e dotada de um valor específico na dinâmica territorial urbana a partir de seus contratos de parcerias. Com isso, vemos distritos específicos da cidade de São Paulo se apropriando de processos de valorização fundiária e imobiliária, resposta às intervenções colocadas por instrumentos, programas, planos e outras normativas garantidas pelo Estado ao longo dos anos. O capital segue ampliando seus ganhos a partir do momento que interfere, direta ou indiretamente, no processo de produção do espaço que precisa ser traduzido em ganhos financeiros futuros e assim perpetuar a sua condição enquanto motor do processo imediato, global e total na produção do espaço. O que esperar dos ganhos da vida e do futuro da natureza associados a reestruturação imobiliária e a provisão das infraestruturas em um contexto neoliberal financeirizado? A natureza não pode ser vista enquanto um capo externo ao capitalismo, mas como profundamente integrada e subordinada à lógica de acumulação e expansão de capital (Harvey, 2014) o que pode gerar problemas. Precisamos repensar a natureza e a infraestrutura pública associada a ela em relação a sua inserção em um ambiente de crescente perdularidade da financeirização da economia capitalista. Cabe interpretar como a natureza estabelecida dentro do programa Novo Rio Pinheiros e dentro das produções imobiliárias atuais atuam como “estratégia de marketing pelo “acesso” a paisagem, a natureza, além dos projetos de criação e funcionamento dos imóveis que estão ligados a processos intitulados como sustentáveis” (ALVES, 2021). As boas práticas almejam gerar impactos na cadeia produtiva para trazer benefícios ao meio ambiente, à sociedade e resultar na redução de custos, aumentando a lucratividade dos empreendimentos. Porém, o que se observa é que essas formas mercantis de apropriação da natureza aprofundam a diferenciação espacial e tornam a qualidade ambiental restrita a projetos privados que visam a exploração de suas rendas possíveis. Certamente, se tornarão importantes ativos diante da prevalência do metabolismo imobiliário-financeiro, o que evidencia a capitalização da natureza por meio da atividade de incorporação e de provisão de infraestruturas futuras nos distritos relacionados ao Programa.

Com isso, na esteira de grandes não novidades, o que se evidencia é o contínuo processo de capitalização e processos espoliativos de espaços, inclusive os da natureza, que afetam o consumo e acesso por parte da população em detrimento a exploração e ganhos de outra parte. Enquanto isso, vivenciamos uma crise ecológica, associada a uma crise da civilização humana, mas que em hipótese alguma afeta uma possível crise do capital financeiro. Ainda.

## REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, pp. 214-219, 2015.
- ABASCAL, E. H. S.; CORSI, H. P. Espaço público e parques urbanos: a disputa pública pelo novo Parque Augusta. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, v. 22, n.1, p. 119-135, 2022. DOI 10.5935/cadernospos.v22n1p119-135
- ALVES, F. P. Programa novo rio pinheiros: uma articulação entre produção imobiliária, de infraestrutura e da natureza. Trabalho de Conclusão de Curso. 2021
- BONDUKI, N. *Origens da Habitação Social no Brasil* 4a edição. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004. 344p .
- CHESNAIS, F. Um sistema financeiro global ultra parasitário que goza de uma proteção indefetível. Lisboa, 18 de julho de 2020. Esquerda.net. Disponível em: <https://www.esquerda.net/artigo/um-sistema-financeiro-global-ultra-parasitario-que-goza-de-uma-protecao-indefetivel/69218>.
- CHRISTOPHERS, Brett. The rentierization of the United Kingdom economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, set. 2019.
- CRUXÊN, I. A. (2024). Securing financial returns in politically uncertain worlds: Finance and urban water politics in Brazil. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 0(0). <https://doi.org/10.1177/23996544241236093>
- FERRARA, L. N.; RUFINO, M. B. C.; SHIMBO, L. Z. (2018). Imobiliário-infraestrutura na cidade do século XXI: desafios para uma crítica contra-hegemônica. *Revista Risco*, São Carlos, V. 16, N.03, p. 84-101.
- FERRARA, L. N. O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro. In: PEREIRA, Paulo César X. (org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. 1 ed. São Paulo: FAUUSP, p. 137-160. 2018
- FERRARA, L. N. Metabolismo urbano sob o domínio financeiro: Apontamentos a partir da produção imobiliária e da natureza na cidade de São Paulo. In: BARROS, Ana Maria Leite; ZANOTELLI, Cláudio Luiz; ALBANI, Vivian (orgs.). *Geografia Urbana: 30 anos do Simpósio Nacional de Geografia Urbana*, São Paulo. Editora Consequência. pp. 373-391. 2020.
- FIX, Mariana. A. B. *Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia da Universidade de Campinas, Campinas, 2011.
- FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, v. 39, n. 4 (157), p. 638-657, out./dez. 2019

- HARVEY, D. O Novo Imperialismo. São Paulo: Edições Loyola, 2003.
- HARVEY, D. O enigma do capital e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, D. et al. Occupy. São Paulo: Boitempo e Carta Maior, 2012.
- HARVEY, David. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. 1. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- KOWARICK, L. (1979). A espoliação urbana Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- LEFEBVRE, H. Espaço e Política. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008, 192 p.
- LENCIONI, Sandra. Condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização. In: RUFINO, Beatriz; FAUSTINO, Raphael; WEHBA, 17 Cristina (org.). Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 37–60.
- LIMA, B. A. A. ; ALDIGUERI, C. R. ; HOLANDA, T. L. C. ; FERRARA, L. N. Produção e Apropriação da Natureza em Empreendimentos Imobiliários Inseridos nos Perímetros das Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada no Município de São Paulo. In: XIX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR), 2022, Blumenau - SC. Anais do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Blumenau: PPGDR/FURB, 2022.
- MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014. 214 p.
- MOREIRA PETRELLA, G. A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2023. v. 1. 360p .
- PEREIRA, P.C.X. Espaço, técnica e construção. São Paulo: Nobel, 1984.
- PEREIRA, P.C.X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (org.). Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, 45 a 63.
- PEREIRA, P. C. X. (2016). “A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda”. In: PEREIRA, P. C. X. (org.). Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos São Paulo, FAUUSP, pp. 125-138.
- PEREIRA, P. C. X. (org.). Aprendendo com a São Paulo delirante: reestruturação imobiliária, movimentos sociais e espoliação, 2018.
- PEREIRA, P. C. X.; ALDIGUERI, C.R. Metabolismo, metamorfose e os significados da natureza na produção imobiliária. In: FERRARA, L. N. L. N.; HIDALGO, R.; LIMA, B. A. A.. (Org.). Natureza e metabolismo urbano: reestruturação do espaço no Brasil e no Chile. 1ed. São Paulo: Letra Capital, 2023, v. 1, p. 243-273

POLANYI, K A Grande Transformação: as origens de nossa época. Rio de Janeiro: Elsevier, 2000.

RUFINO, M. B. C. ; LIMA, B. A. A. . O metabolismo da cidade compacta na metamorfose urbana: a produção imobiliário-financeira nos eixos de adensamento em São Paulo. In: FERRARA, L. N. L. N.; HIDALGO, R.; LIMA, B. A. A.. (Org.). Natureza e metabolismo urbano: reestruturação do espaço no Brasil e no Chile. 1ed.São Paulo: Letra Capital, 2023, v. 1, p. 243-273.

RUFINO, B., BORGES, I., & YASSU, A. M. da S. (2023). Infraestruturas urbanas como operações imobiliário-financeiras: do subsídio estatal à subordinação rentista na disseminação das concessões no brasil (2004-2020). *Geo UERJ*, (43). <https://doi.org/10.12957/geouerj.2023.75855>

RUFINO, M. B. C., FERRARA, L. N., & SHIMBO, L. Z. (2018). Imobiliário-Infraestrutura na cidade do século XXI: desafios para uma crítica contra-hegemônica. *Risco Revista De Pesquisa Em Arquitetura E Urbanismo (Online)*, 16(3), 84-101. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v16i3p84-101>

SHIMBO, LZ (Org.) ; RUFINO, M. B. C. (Org.) . Financeirização e Estudos Urbanos na América Latina. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019. v. 1. 291p .

SHIMBO, L.; SANFELICI, D. Globalizing financial valuation: International property consultants in São Paulo. *Finance and Society*, v.9, n.1, p. 35-53, 2023.

STROHER, L. E. M. A constituição social da financeirização urbana no brasil: o papel das operações urbanas com CEPAC. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, Santo André 2019.

SWYNGEDOUW, E. Metabolic urbanization: The making of cyborg cities. In: Nik Heynen, Maria Kaika; Erik Swyngedouw (Org.). *In the nature of cities – urban political ecology and the politics of urban metabolism*. London and New York, Routledge, 2006, p. 20-39.