

André Vinicius Gonçalves

Mestre em Geografia pela USP, Doutor em Geografia pela UNICAMP,
docente DE no Instituto Federal de Goiás
reclusgeo@hotmail.com

O processo da obsolescência espacial urbana

Resumo

A noção de obsolescência como tema de investigação se contrapõe ao que se convencionou denominar de deterioração urbana, termo que é impreciso e não responde ao processo que leva à decadência física, funcional e econômica dos ambientes construídos. O conceito de obsolescência espacial urbana refuta a noção de deterioração por se entender que a problemática que se impõe nos ambientes construídos da cidade é de ordem sócio-geográfica. Distingue-se a realidade da obsolescência na esfera industrial daquela que ocorre na dimensão urbana, demonstrando que o processo se dá nos interstícios das contradições do processo de produção e reprodução do espaço-mercadoria.

Palavras-chave: obsolescência espacial urbana, deterioração urbana, cidade, ambiente construído, terra-mercadoria.

Abstract

THE PROCESS OF URBAN SPATIAL OBSOLESCENCE

The notion of obsolescence as a subject of research opposes what is usually called Urban decay which is imprecise and doesn't suit the process that leads to physical functional and economic decay of a built-up area. The concept of urban spatial obsolescence denies the notion of urban decay by taking in that this whole issue that imposes itself on the built-up areas of the city is socio-geographic. Obsolescence in the province of industry contrasts with the one in the urban dimension demonstrating that the process takes place in the interstices of the merchandised- geographical-space production and reproduction contradictions.

Key-words: Urban spatial obsolescence, urban decay, city, built environment, land-merchandise

1. Introdução

Uma problemática de longa data se impõe na realidade da cidade de São Paulo¹, a qual, por parte do Estado, dos agentes econômicos ligados ao setor imobiliário e dos inúmeros extratos da sociedade se convencionou chamar de deterioração urbana².

Entretanto, a temática da deterioração urbana se apresenta fragilizada do ponto de vista geográfico, ou seja, o espaço urbano não pode ser compreendido como deteriorado porque, em primeiro lugar, o termo tem um viés generalista e a deterioração urbana é uma noção imprecisa enquanto conceito e processo. Além disso, sua carga ideológica serve tão e somente para que o Estado e o capital justifiquem suas intervenções na medida em que seus interesses pela produção de novos espaços se impõem na cidade.

Em segundo lugar, porque a ideia de deterioração urbana se remete às condições precárias das infraestruturas e edificações, porém quando se observa na realidade de São Paulo e outros grandes centros urbanos brasileiros e internacionais, os ditos ambientes deteriorados são formados também, e na sua grande maioria, por um conjunto de objetos velhos ou antigos, mas que necessariamente não se apresentam deteriorados, tal como o termo é utilizado. Em terceiro lugar, a deterioração urbana expressa, no limite, a forma, as condições físicas de certas edificações e a infraestrutura, ela não responde ao processo que leva à decadência física, funcional e econômica das áreas ou ambientes construídos presentes na cidade.

Por conta desses fatores, a adoção do conceito/processo da obsolescência espacial, ao invés da noção de deterioração urbana, se impõe como necessária e fundamental. O conceito de obsolescência surge em trabalhos de Santos (1994) e Harvey (2013, 1990), mas ele aparece como um indicativo do que ocorre na realidade espacial urbana, isto é, tais trabalhos indicam que esse processo não trata meramente de uma questão moral, física ou técnica, mas sim de uma problemática de ordem sócio-geográfica.

Adotar a categoria da obsolescência espacial urbana exige considerar de modo inicial que a organização e a produção da cidade, analisadas em sua dimensão de mercadoria, comportam valores de uso e valores de troca, além de um amplo leque de agentes produtores, em especial, o Estado e os agentes econômicos privados, que possuem normas, leis gerais e

específicas inerentes ao modo de produção capitalista de ordem complexa e contraditória. Nessa direção, é possível estabelecer como hipótese que, na medida em que ocorre a produção e a reprodução do capital e do espaço geográfico, as áreas e os setores da cidade tidos como obstáculos a esse duplo processo ou que não se enquadram nos ideários e exigências da moderna economia global e nos padrões e valores burgueses estarão situados no universo da obsolescência espacial urbana.

Desse modo, o processo de obsolescência espacial urbana corresponde às condições geográficas dos ambientes construídos, os quais não conseguem atender de modo satisfatório as exigências de remunerações do capital, principalmente os setores econômicos ligados ao mercado imobiliário, bem como as demandas de retorno econômico para o Estado, sobretudo, no que tange aos impostos cobrados quando dos usos da terra urbana. Nesse sentido, a partir das considerações iniciais aqui expostas, o presente artigo possui, como eixo central de reflexão, clarificar, do ponto de vista conceitual e do processo, o que é exatamente a obsolescência espacial urbana e como ela, enquanto categoria analítica, pode ser elemento importante de análise da realidade urbana brasileira.

2. O fio condutor da obsolescência espacial urbana

No mundo atual, ditado pela celeridade do processo de ampliação do capital, esse sob a égide da esfera financeira, que abduz e controla todas as etapas de produção e reprodução do sistema definido pela tríade produção-circulação-consumo, a obsolescência das mercadorias e dos produtos de todas as ordens, incluindo a terra-mercadoria, se impõe cada vez mais na realidade social em suas mais diversas escalas, do global ao local.

Inicialmente, poderíamos, em relação à palavra obsolescência, fazer uma relação com a ideia de ultrapassado, antiquado, algo como um objeto e/ou um conjunto de objetos, ou um conceito, uma ideia que deixa de atender aos propósitos e necessidades dos indivíduos, de nossa sociedade e do sistema capitalista propriamente dito. O que se constata é que um amplo leque de produtos ou objetos³, valores de uso que consumimos em nosso cotidiano, tem o seu tempo de vida útil reduzido, seja no seu

tempo de durabilidade, seja na produção de novos artefatos, que tendem a substituir ou substituem em curto espaço de tempo os anteriores, os quais não necessariamente estão obsoletos tecnicamente de fato, tanto em relação à sua funcionalidade ou a seus atributos e recursos⁴.

Na esfera industrial a obsolescência, conhecida também como obsolescência programada, possui todo um histórico⁵ de longa data nos mais variados setores da atividade industrial, em especial, naqueles voltados aos bens de consumo, que trabalham, seja do ponto de vista técnico, seja do ponto de vista do marketing, para reduzir o tempo de vida útil dos produtos e objetos consumidos pelos indivíduos. Nos tempos atuais o desejo de consumir o novo é alimentado e induzido a partir da aliança entre setores como engenharia, design, marketing e sistema de crédito. Por meio de novas estratégias e novos conceitos na relação produção-crédito-consumo busca-se deslocar a obsolescência programada para o consumidor, isto é, para a esfera do consumo⁶, pois, em última instância, é ali que se define o que será ou não obsoleto.

O consumo, mesmo que açulado através das mais variadas formas e maneiras, supõe que seja mantida a autonomia do indivíduo em adquirir ou não certo produto, absorver e incorporar ou não ideias ou estilos de vida em seu cotidiano. Nessa perspectiva, o consumo não se restringe a um ato individual que tem fim em si mesmo, o consumo individual implica direta e indiretamente no estabelecimento de relações, sejam elas com outros sujeitos, seja com instituições de todas as ordens.

Na medida em que essas relações ocorrem, pressupõe-se que haja uma avaliação do que efetivamente consumir e os impactos disso na vida do indivíduo. Entretanto, essa liberdade positiva do consumo, em certas situações, sofre uma imposição da liberdade negativa. Os sujeitos são ao mesmo tempo consumidores e trabalhadores e, como trabalhadores, são sujeitados ao capital, tendo no processo produtivo sua força de trabalho consumida. Através do trabalho⁷ não só produzimos valores de uso necessários à nossa sobrevivência, como é através dele que nossa existência social se realiza, emancipando-nos da natureza. Porém, na medida em que uma fração da capacidade de trabalho dos homens é absorvida e transformada em força de trabalho, essa mercadoria no processo produtivo capitalista será como qualquer outra mercadoria consumida⁸.

As liberdades relativas ao trabalho desaparecem. Apesar de o trabalhador crer que haja uma relação de igualdade contratual na relação com a firma, ele não escolhe o que e como produzir, ele não determina sua jornada de trabalho e muito menos seu salário. Isso lhe é externo e imposto. Há, nesse sentido, nitidamente, uma sujeição de sua força de trabalho, que se converte em meio, em mercadoria para o capitalista, que a utiliza na produção para produzir valores de uso para terceiros, objetivando para si valores de troca que, pela lógica do mercado capitalista, se impõem sobre os valores de uso⁹.

Nesse sentido, na medida em que os valores de troca se impõem sobre os valores de uso, são os valores de troca que passam a determinar as relações humanas ou as relações sociais. A separação entre a execução da produção e a realização das mercadorias no mercado redundam no fato de que o trabalhador satisfaz as necessidades externas a ele, nesse caso, as necessidades dos capitalistas que objetivam o lucro.

A alienação do consumo cumpre papel fundamental no processo de obsolescência planejada¹⁰. A inserção de novos produtos no mercado, sejam eles a serem consumidos a nível doméstico, industrial ou em outros setores da economia, não significa que os anteriores a estes estejam obsoletos de fato no sentido de executarem tarefas. Na vida cotidiana, a maior parte dos indivíduos tem pouco ou nenhum conhecimento sobre questões técnicas que envolvem a maior parte dos produtos consumidos em curto, médio e longo prazos, porém as firmas possuem absoluta clareza disso.

O apelo ao consumo a novos produtos não tem sido somente em função do fator estilo¹¹. A obsolescência técnica de produtos e objetos deve ser entendida aqui considerando elementos e fatores como custos de manutenção, acesso e disponibilidade a/de peças de reposição, capacidade produtiva, variação de usos e funções e de articulação com outros objetos.

O princípio da obsolescência não é algo recente e possui raiz ligada ao projeto burguês enquanto classe dominante no modo de produção capitalista no sentido de revolucionar constantemente os meios de produção¹².

O capitalismo tem como fundamento a constante transformação em seus parâmetros econômicos produtivos. As guerras e revoluções tecnológicas possuem papel importante no processo de transformação da atividade industrial. Enquanto isso, o crescimento da população e o

mercado de capitais impulsionam uma dinâmica ao sistema por meio “de novos bens de consumo, dos novos métodos de produção ou transporte, dos novos mercados e das novas formas de organização industrial criadas pela empresa capitalista” (SCHUMPETER, 1961¹³, p. 110), ou em outros termos, o fundamento principal se assenta na destruição criadora que se constitui em elemento-chave para a compreensão do capitalismo, “que revoluciona incessantemente¹⁴ a estrutura econômica a partir de dentro, destruindo incessantemente o antigo e criando elementos novos¹⁵”.

Desse modo, a obsolescência não pode ser considerada ou refletida como processo isolado da totalidade relativa ao modo de produção capitalista e muito menos fora do contexto quando se considera as ações e os projetos dos agentes econômicos privados que objetivam a busca incessante pelo lucro. Os aspectos que envolvem a obsolescência programada até aqui refletidos são necessários de modo a se constituir como um fio condutor para refletir como a obsolescência ocorre no espaço urbano, embora esse não tenha necessariamente as mesmas dimensões quando nos remetemos às outras mercadorias. Nosso cerne não está em se discutir a obsolescência de produtos e mercadorias consumidos no cotidiano dos indivíduos como roupas, eletrodomésticos, veículos, equipamentos de informática (*softwares* ou *hardwares*), mas como esse processo se realiza no espaço da cidade, daí o processo denominado de obsolescência espacial urbana.

3. A obsolescência espacial urbana não é planejada

O processo da obsolescência urbana não é uma condição desconhecida nos estudos urbanos conforme Sampaio (2007), Santiago (2006) e Azevedo (1988)¹⁶. Entretanto, como processo, a obsolescência se diferencia entre o que ocorre na esfera de produção de mercadorias via o setor industrial e na dimensão espacial. Diferente da terra, um dado da natureza, onde se assentam todos os elementos naturais, o que inclui o homem, o espaço geográfico é produto, condição e meio do trabalho humano (CARLOS, 2007; LEFEBVRE, 2001).

No espaço estão situadas as relações sociais e a existência material, os objetos que nele estão fixados. O espaço é formado por um conjunto

indissociável, solidário e também contraditório, de um sistema de objetos e um sistema de ações¹⁷, não considerados isoladamente, mas como quadro único no qual a história se dá (SANTOS, 1999). Nisso, é fundamental evidenciar o processo dialético que compõe o espaço, pois não se pode entender o espaço sem perceber a sua composição material e as relações sociais que nele se concretizam.

O espaço urbano¹⁸, no modo de produção capitalista, não pode ser situado fora de sua condição como mercadoria, e, como tal, possui elementos marcados por especificidades que o diferem das demais mercadorias. Isso acontece em relação à multiplicidade dos agentes que o produzem, incluindo o Estado, como também pelo tempo de sua produção, por sua duração, pela circulação e pelo consumo das formas fixadas na cidade, como, por exemplo, as edificações e sua infraestrutura, e pela função que ele desempenha na reprodução do sistema capitalista.

Para aquilo que nos propomos analisar, consideramos fundamental agregar outro método de análise relativo ao espaço geográfico, no caso aquele que considera o espaço como absoluto, relativo e relacional como o faz Harvey (2012). Ao se delimitar uma área de estudo na cidade, do ponto de vista absoluto, essa unidade espacial internamente é composta por um conjunto de infraestruturas, de propriedades privadas e públicas que ocupam pontos específicos desse território. Cada qual, mais especificamente as propriedades, por conta de suas formas, estruturas e funções nos permitem classificá-las, geograficamente falando, a partir do uso que elas comportam.

A dimensão de espaço relativo permite que ele seja compreendido e analisado a partir das relações que acontecem entre objetos existentes (Harvey, 2012, p. 10). Desse modo, esses objetos, que não são outra coisa senão mercadorias (terra-mercadoria), nos levam a ter melhor dimensão do valor do espaço a partir da relação dialética existente entre os valores de uso e valores de troca, o que notadamente implica em trazer para as reflexões e análises realizadas os agentes produtores da cidade e seus objetivos.

Entretanto, há que ser salientado que essa área, essa fração do espaço da cidade, que é ao mesmo tempo absoluto e relativo, é também relacional, pois isso implica em considerar, em um único movimento, que a existência das relações internas que se dão entre os objetos também é

respondida pelas relações externas que se internalizam nesse processo e isso nos remete à totalidade de todos os outros processos que ocorrem na cidade. A relação entre objetos e todos os processos que ocorrem em um determinado espaço não se dão a partir dele ou somente dentro dele, há uma força externa que se impõe e se reproduz nessa realidade.

Além disso, a ideia de espaço absoluto, relativo e relacional também nos permite colocar em questão categorias analíticas como a renda fundiária urbana e como ela se comporta, na medida em que a cidade, ao se produzir e reproduzir materialmente, gera uma gama complexa de espaços diferenciais.

Os elementos fixados e que compõem o espaço-mercadoria na cidade, como as edificações de todos os usos e ordens, bem como os equipamentos e meios de consumo coletivo, aparecem para a produção capitalista como parte do valor, expresso sob a forma do capital constante¹⁹, possibilitando os processos de produção, circulação e consumo de produtos de todas as ordens.

O capital fixado na cidade é fundamental para os objetivos dos capitalistas. A partir destas “estruturas” que serão propícias à reprodução do capital, o espaço é amplamente modificado por este processo. Os elementos fixos, fixados em cada lugar através de fluxos²⁰ novos ou renovados, criam e recriam condições socioeconômicas que redefinem os ambientes na cidade, sendo que esses acabam por se traduzir na possibilidade de acúmulo de capital para os agentes econômicos privados. Estes espaços que são modificados e agregam capital fixo diferenciam-se de outros pontos na cidade que não recebem o mesmo tipo de “investimento”, o que gera uma diferenciação espacial entre os lugares dentro do espaço urbano, na cidade propriamente dita.

Não obstante, as classes dominadas, em seu intento de sobrepor-se às limitações materiais que para elas decorram da racionalidade imperante, tratam também de intervir, na medida de suas possibilidades, no meio que as circunda. O espaço modificado surge então não como resultado natural da evolução sociocultural da humanidade, mas como produto intencional e não intencional de uma ordem estabelecida.

Além disso, o aumento da produtividade do trabalho (um dos componentes das forças produtivas) é de suma importância para a geração de valor e para a acumulação de capital dentro do espaço urbano, porque

permite ao capitalista apropriar-se do “excedente” de produção da força de trabalho dos indivíduos da cidade.

Para que ocorra de modo concreto a produção, a circulação, a troca e o consumo na cidade faz-se necessário construir, produzir espaços e localizações capazes de assentarem os usos técnicos na terra (indústrias, bancos, prédios comerciais e residenciais, casas comerciais etc.). Porém, construir ou alocar usos técnicos na terra significa também ter disponibilizado, por meio do Estado, o suporte das vias de circulação e comunicação, da infraestrutura como um todo, que são consumidos coletivamente e, ao mesmo tempo, apropriados pelas firmas em função de seus interesses.

Milton Santos²¹ explica que os objetos técnicos, os recursos e a infraestrutura alocados no urbano agem como valor de uso e valor de troca, regulando o uso da cidade, subdividindo-a em espaços mais valorizados ou com menor valorização. Desta forma, os lugares mais valorizados e com maior quantidade de recursos receberão habitantes que poderão pagar altos preços pela terra urbana e altos preços de aluguéis, enquanto os lugares menos valorizados e equipados receberão a população que não pode pagar pelas melhorias.

No interior do espaço-mercadoria, os lugares como valor de troca se realizarão ao incorporarem ou não trabalho social e fundamentalmente em função do volume e da riqueza social (valores de uso) criada. Assim, o espaço tem um valor que lhe corresponde um valor genérico (valor de uso) que se expressa num preço (expressão formal do valor de troca), o qual é primeira equivalência da produção social para ser também, eventualmente, um valor agregado, acrescido por atributos próprios do lugar.

Considerando a complexidade do espaço geográfico, entendemos como equivocada a reflexão realizada por Sampaio (2007) sobre essa problemática da obsolescência urbana. Analisando estudos realizados por urbanistas estadunidenses e ingleses que tratam da problemática da obsolescência em cidades como Nova York, Chicago, York, Newcastle, Londres entre outras, Sampaio (2007, p. 108) entende que:

A obsolescência é um processo inevitável que afeta edificações e áreas urbanas desde o momento em que elas são utilizadas pela primeira vez. Todos os bens culturais são produzidos em geral com o que se tem de mais moderno em termos de tecnologia e padrões compositivos. A evolução das necessidades físicas e mentais dos seres humanos torna este legado, em alguns casos, ultrapassado. Esta situação pode variar

anos, décadas ou séculos, mas é percebido no instante em que uma solicitação do usuário não é atendida satisfatoriamente. A partir daí, começa a obsolescência, que pode chegar ao extremo da perda total de eficiência e de utilização. Neste estágio, o elemento, uma edificação, uma área urbana são consideradas obsoletas.

A obsolescência espacial urbana de fato é um processo inevitável, mas não pelos motivos e termos apontados, isto é, não é suficiente dizer que ela tem como gênese a evolução dos homens e de suas necessidades. Isso, além da generalização, é desconsiderar que os indivíduos vivem hoje sob o comando de um modo específico de produção, no caso o capitalismo. A obsolescência na cidade, sua compreensão, passa necessariamente pelo entendimento dos mecanismos e contradições de funcionamento do sistema e, sobretudo, sobre a dinâmica do mercado de terras e a forma como os operadores no setor imobiliário atuam nesse processo.

A cidade é, em sua totalidade, uma produção social, isto é, um espaço socialmente produzido em função das demandas e necessidades conduzidas pela lógica de reprodução do capital. Os agentes do setor imobiliário possuem papel relevante no processo da obsolescência espacial urbana, mas não há que se falar de uma obsolescência programada ou planejada do espaço, como insiste Santiago (2006), que procura transpor, por exemplo, a lógica do processo que ocorre na esfera industrial para o setor imobiliário que atua na cidade.

De acordo com Santiago (2006), o setor imobiliário, sobretudo, quando se refere à construção de novas edificações, imprime na cidade um leque de estratégias e ações que induzem ao desenvolvimento e à valorização de uma determinada área. Não se nega que o setor imobiliário e o Estado, através de suas ações, ao criarem novos paradigmas de consumo em relação às edificações e localização, sejam elas destinadas à moradia ou ao uso comercial, causem valorização e desvalorização de áreas na cidade e que esse seja um dos fatores da obsolescência espacial urbana. Mas, não se trata de uma programação tal como se realiza nos diversos ramos industriais aos quais Santiago (2006) procura erroneamente associar esses processos.

A obsolescência no campo industrial e a que ocorre no espaço urbano possuem em comum o fato de serem resultados de ações promovidas pelos agentes envolvidos que comandam o processo de produção de novos valores. A ação é a execução de um ato projetado e o sentido da ação

(comportamento) é o correspondente do ato projetado. E o ato supõe uma situação sobre a qual se projeta a ação. O resultado da ação é alteração, modificação da situação na qual se insere. Assim “a ação é um processo [...] dotado de um propósito, no qual um agente, mudando alguma coisa muda a si mesmo” (SANTOS, 1999, p.64).

No caso da obsolescência planejada da indústria, a ação dos agentes econômicos situa-se em um campo de controle específico, pois, a firma detém através da propriedade privada não só os meios e as condições de produção, bem como é dela, e somente dela, a propriedade do produto ou da marca que chega ao mercado para ser consumido/a pelos indivíduos. Daí, caso ela possua todos os elementos e fundamentos técnicos e tecnológicos, além da disponibilidade de capitais para realizar inovações e alterações no produto, o qual é seu monopólio, em detrimento ao que ela tem em mãos até então, sua ação resulta naquilo que se define de obsolescência planejada técnica ou de estilo. Em síntese, a obsolescência planejada seja ela de que ordem for só pode ser realizada mediante o monopólio do produto que uma firma detém.

No tocante à obsolescência espacial urbana, tomando aqui o setor imobiliário e o Estado, esses também detêm os meios produtivos, normativos e legais para a realização/a construção de novos produtos. Podemos, inclusive, dizer que esses agentes detêm o monopólio dos artefatos e marcas que serão fixados no território da cidade. Entretanto, para que isso possa ser viabilizado, para que venha a ocorrer a fixação desses objetos, há o outro lado da moeda, no caso, a fragmentação do território da cidade via a propriedade privada, que se encontra nas mãos de milhares, milhões de proprietários.

O Estado, que detém, por força institucional, a possibilidade de desapropriar a propriedade privada em nome da utilidade pública ou do interesse social, ou os agentes do setor imobiliário, que possuem estratégias de persuasão para a compra de edificações, lotes e terrenos, no sentido de viabilizarem seus empreendimentos, podem esbarrar no direito de proprietários de se desfazerem ou não de sua propriedade.

Em outros termos, agentes do mercado imobiliário consideram que a propriedade privada pode ser transposta, visto que, para realizar o

lançamento e a construção de novas edificações, são obrigados a travar negociações de compra de terrenos e edificações.

É preciso salientar que, muitas vezes, no preço relativo à compra e à venda está embutido o processo de valorização fundiária presente e futura em função daquilo que se vislumbra para uma determinada área da cidade, processo esse pelo qual os agentes econômicos do mercado imobiliário e os proprietários travam uma disputa. Não é raro, inclusive, o mercado imobiliário, no caso da cidade de São Paulo, “reclamar” que os preços exigidos pelos proprietários no processo de negociação destoam da realidade. Porém, essa elevação de preços, decorrente do movimento especulativo, também possui relações com o processo da obsolescência no espaço urbano.

Ora, mesmo considerando que os agentes econômicos ligados ao setor imobiliário possuam mecanismos e modelos extremamente aperfeiçoados para a análise do mercado, cremos, até porque é inerente a esse segmento, que a especulação desenfreada de seus agentes se sobrepõe aos números frios dos modelos. Nesse sentido, como aponta Harvey (1980, 2005), Rodrigues (1988) e Topalov (1979), o mercado de terras e de edificações depende de inúmeros componentes, ou seja, não é conhecido em toda sua complexidade e imperfeição.

Exemplo dessa complexidade e imperfeição fica a cargo dos mecanismos de oferta e procura por terras e imóveis na cidade de São Paulo²². A demanda por esses bens, valor de uso, cresce em São Paulo historicamente em função do incremento populacional e da necessidade por moradia ao longo das décadas e das demandas das atividades econômicas de todas as ordens, escalas e características. Por sua vez, o aumento da oferta fica condicionado à constituição e à formação de áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, pela escassez fundiária produzida artificialmente pelos proprietários privados, de acordo com seus interesses, em especial, o de ordem especulativa, e pela legislação urbana no que tange ao potencial construtivo e ordenamento do uso do solo. Todavia, nem sempre a ampliação da oferta significa diminuição nos preços das terras e imóveis. Pelo contrário, é comum, quando uma determinada área tem sua oferta ampliada, que a valorização de terras e imóveis se eleve, logo o preço, expressão monetária do valor, aumenta.

Os elementos fixados tomados em conjunto em uma área da cidade entram em processo de obsolescência na medida em que não conseguem mais corresponder às exigências de manutenção das taxas de juros, lucros e renda amortizadas ao longo do tempo, seja pelos agentes econômicos, seja pelos proprietários individuais de edificações voltadas à habitação.

Esse processo acaba sendo potencializado pelo aumento no preço do m² para a totalidade da cidade, o que deve ser compreendido como renda absoluta, mas, em especial, nas áreas em que o mercado imobiliário tem maior interesse e poder de atuação. Assim, ao elevar, através de mecanismos especulativos, o preço da terra, propiciando renda diferencial, por consequência esse fator redundante na intensificação do processo de depreciação das áreas e dos setores onde está ocorrendo o processo da obsolescência.

As áreas de obsolescência entre outros fatores são marcadas pelas más condições ou não adequadas manutenções prediais e taxas de vacância. Os proprietários, nesse sentido, acabam também por entrar no movimento especulativo, tendendo, por um lado, a intensificar a não manutenção dos imóveis, pois creem que em um dado momento o mercado imobiliário que demanda de terras fará ofertas de compra dos imóveis; por outro lado, procurando absorver a elevação do preço da terra, tendem a aumentar o preço dos aluguéis, o que acaba por inibir a manutenção dos locatários no local, não encontrando novos locatários dispostos a arcar com aluguéis de preço elevado bem como com a manutenção predial, aumentando as taxas de vacância dos imóveis. Devem ser considerados também os proprietários que, pela falta de condições econômicas, em função de inúmeros fatores, não conseguem, ao longo do tempo, manter, do ponto de vista da manutenção predial, suas propriedades em condições satisfatórias.

A condição de fragmentação e dinâmica do mercado de terras na cidade por si só torna a obsolescência planejada inviável, mesmo que o setor imobiliário ou o Estado detenham o monopólio daquilo que será construído. As novas edificações, a infraestrutura, os meios e equipamentos de uso coletivo para se viabilizarem esbarram no monopólio da terra que se encontra nas mãos dos mais diversos indivíduos. Em suma, a obsolescência espacial urbana situa-se em outro campo.

O mercado imobiliário demanda boa localização dos imóveis na cidade para realizar seus negócios e trabalha com o fator vacância em termos

relativos e diferenciais, visto que nem sempre o fator vacância é elemento impeditivo para a ação dos agentes econômicos ligados a esse mercado. Por boa localização podemos considerar as condições estruturais e de fatores de urbanização da área, como Iluminação pública, existência e boa conservação das calçadas e existência de meio fio, arborização, boa drenagem de águas pluviais, inexistência de esgoto a céu aberto e lixo acumulado nas ruas, segurança, áreas destinadas ao lazer, mobilidade satisfatória do trânsito de veículos automotores e fácil acesso a transportes públicos como metrô e ônibus, disponibilidade de equipamentos coletivos de saúde e educação, densidade populacional que atenda aos conceitos “burgueses” e/ou elitistas, prestação de serviços e rede de atividades comerciais.

Quando se considera o processo da obsolescência urbana, essas condições positivas são relativas, pois pode ocorrer de uma determinada área possuir todos esses atributos de localização, incluindo baixa taxa de vacância e ociosidade dos imóveis, mas, caso o ambiente construído apresente um conjunto considerável de imóveis residenciais e comerciais antigos, mesmo que esses estejam em bom estado de conservação, podem, ao mesmo tempo, não proporcionar aos seus proprietários uma rentabilidade satisfatória, visto que todos os elementos que integram a rentabilidade foram amortizados com o tempo.

Utilizando o conceito de ociosidade, Coteló (2009) realizou um levantamento georreferenciado dos imóveis nessas condições nos distritos Sé e República na cidade de São Paulo e nos apresenta a seguinte situação:

Os prédios desocupados são análogos, em termos econômicos, aos *derelect sites*, pois são uma espécie de “ruína”. Os imóveis quase-desocupados foram divididos entre aqueles que apresentavam apenas as lojas do térreo e suas sobrelojas em atividade e outros onde a maioria dos conjuntos de escritórios estava fechada. O fenômeno da quase-desocupação é equivalente a uma desativação parcial do “equipamento” prédio; uma diminuição da intensidade de seu uso programada pelo proprietário, acompanhada de uma aceleração de sua depreciação física (COTELO, 2009, p. 4).

Nesse sentido, diferente de Santiago (2006), que imputa o conceito de programação aos agentes imobiliários, Coteló entende que haja uma programação por parte dos proprietários no sentido de dar uso parcial aos imóveis, podendo acarretar, com o passar do tempo, a obsolescência física, econômica e funcional do imóvel.

Entretanto, devemos considerar que, mesmo assim, não há que se falar em um processo de obsolescência programada do espaço a partir dessa ação, uma vez que entendemos que o processo da obsolescência na cidade comporta outros fatores, bem como outras condições e realidades. A obsolescência não está circunscrita somente aos imóveis vazios e ociosos, mas sim a um conjunto de imóveis e ao ambiente construído de uma área. Além disso, a obsolescência comporta uma multiplicidade de outros agentes que não só os proprietários de imóveis e que se utilizam de diversas estratégias e ações na produção da cidade.

A ociosidade, sendo essa condição válida para os imóveis vazios, pode se dar a partir de um processo “programado” por parte do proprietário do imóvel em função de suas expectativas dentro do contexto do mercado imobiliário. Também pode acontecer a partir da capacidade ou do interesse do proprietário manter em estado minimamente razoável a edificação, seja ela na sua totalidade ou partes dela, de modo que seja capaz de atrair e abrigar locatários, desde que esses estejam dispostos a pagar o custo-benefício do imóvel.

Contrariamente à Coteló, Andrews (1971 apud BONFIM, 2005) liga a vacância a uma dimensão espacial, vinculando-se a uma sucessão de usos e ao crescimento metropolitano. No caso, a sucessão de usos entre áreas centrais e áreas periféricas ocorre, de acordo com Andrews, em função da intervenção dos agentes públicos nessas áreas.

Bonfim (2005) salienta que a interferência pública poderá ocorrer no controle da deterioração do uso e do não aumento ou redução da vacância, condição essa que ocorre atualmente na região central de São Paulo. Portanto, a política de reurbanização ou renovação poderá redefinir o processo de uso sucessivo da terra urbana, ou seja, uma área consolidada que apresenta vacância imobiliária acentuada poderá ser novamente ocupada a partir de mudanças induzidas por políticas públicas. Todavia, a ação no sentido de omissão ou de políticas equivocadas por parte do Estado pode se dar no sentido inverso, implicando no aumento das condições de vacância e/ou ociosidade dos imóveis.

Em função da seletividade de investimentos em infraestrutura, bem como em nome das intervenções urbanas de várias ordens, somadas às expectativas presentes e futuras dos proprietários de imóveis, assim como

da dinâmica de investimentos do mercado imobiliário, aumenta-se as condições do que a autora denomina de deterioração do uso da terra, bem como elevam-se os índices de vacância dos imóveis em certas localidades.

A condição de vacância e ociosidade quando não é revertida acaba por redundar, com o tempo, em uma obsolescência funcional, física, econômica e de estilo dos imóveis e da área na qual eles estão situados. Entretanto, esses tipos de obsolescência podem ou não ser dissociados, isto é, pode-se ter uma obsolescência de estilo ou econômica sem que necessariamente haja uma obsolescência física, por exemplo.

Os tipos de obsolescência não são somente vinculados a estados de vacância ou ociosidade dos imóveis. Eles podem ocorrer em muitas porções das cidades, em áreas e setores densamente ocupados, com baixos índices de vacância ou ociosidade dos imóveis, mas que, entretanto, não correspondem aos ideários ou demandas concretas exigidas pelos modernos setores da economia da cidade de São Paulo, bem como por extratos da sociedade, como, por exemplo, os moradores propriamente ditos, que também formulam, expressam e disseminam ideários elitistas sobre padrões modernos que a cidade de São Paulo deve absorver e concretizar no ambiente construído.

A obsolescência das edificações na realidade urbana paulistana e brasileira pode ser considerada nos seguintes termos: 1. Obsolescência Econômica – é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos tais como mudanças do uso ótimo, da legislação sobre posturas municipais ou da relação de oferta e procura; 2. Obsolescência Física – estaria atrelada à perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores físicos tais como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustações, rachaduras e outros; 3. Obsolescência Funcional – considerada como a perda de utilidade de uma propriedade/um imóvel resultante de fatores tais como mudanças na arte de projetar, nas exigências legais ou no surgimento de novos produtos, projetos ou concepções que substituam com vantagem²³.

Além desses tipos, também incluiríamos a obsolescência de estilo atrelada ao estímulo do consumo via estratégias do marketing, propaganda e publicidade que ocorrem através da exposição massiva de empreendimentos imobiliários nas mais diferentes mídias, incluindo-se aí a

distribuição de folders em semáforos que conseguem disseminar o ideário de um modelo arquitetônico e urbanístico. Através dessa obsolescência de estilo, cria-se e impõe-se novas formas às edificações em nome de um ideário ou conceito arquitetônico de ocupação do solo ótimo em detrimento dos antigos prédios. Dessa forma estes novos padrões de edifícios prometem, a partir de modernos conceitos e desenhos arquitetônicos, um novo estilo de vida, que se realiza não só sobre os espaços internos do imóvel, levando gradualmente “antigas” e “velhas” formas, mesmo que no plano das ideias, a se tornarem prematuramente obsoletas²⁴.

Entretanto, essa abordagem ou estratégia adotada pelo mercado não é recente. Azevedo (1988), ao analisar o mercado imobiliário nas grandes cidades brasileiras nos anos de 1980, quando a verticalização começaria a se expandir e se disseminar como padrão de moradia para determinadas frações de classes, também já indicava que um conjunto considerável de imóveis construídos, com idade não superior a trinta anos e em condições satisfatórias de uso, era colocado em situação de obsolescência, culminando em outro processo, no caso o da demolição para dar abrigo aos novos edifícios.

Se tomarmos um e outro objeto de modo isolado, ou mesmo um conjunto de objetos que pretensamente na análise estejam relacionados, por mais bem elaborado que seja o modelo analítico, este será incapaz de resultar na compreensão das dinâmicas urbanas bem como tende a passar longe, como nos afirma David Harvey (1980), da construção de uma teoria do solo urbano capaz de responder pelas problemáticas e contradições da cidade capitalista. Nesse sentido, se faz necessário refletir sobre como os agentes econômicos, com destaque para o mercado imobiliário, a sociedade na sua totalidade, bem como o Estado atuam na produção espacial da cidade, visto que a obsolescência é uma fração de um processo mais amplo.

Se, atualmente, o universo da obsolescência programada é elemento fundamental para o desenvolvimento, a reprodução e o acúmulo de riqueza por parte do capital, no tocante à produção industrial (consumo-lucro) e ao sistema financeiro (crédito-juros), a produção, a circulação, a troca e o consumo do espaço geográfico da cidade também se situam na problemática da obsolescência, porém de outra ordem, visto que, como mercadoria especial, se diferencia daquelas que consumimos em nosso cotidiano.

Nesse sentido, não é uma ou outra edificação, não é um ou outro equipamento público de uso coletivo, não é uma ou outra infraestrutura que apresentam quadros de obsolescência, não é um ou outro setor econômico situado no circuito inferior da economia ou no circuito superior marginal da economia que respondem pelo processo espacial da obsolescência.

O que responde pelo processo espacial da obsolescência ou não é se a totalidade desses objetos que compõem o sistema dado por uma continuidade espacial, tanto em sua complexidade funcional, como em sua complexidade estrutural, consegue desempenhar, ao mesmo tempo, funções que podem ser combinadas no seu uso e entre os diferentes objetos desse sistema (SANTOS, 1999, p.56), bem como se esses ambientes conseguem ou não responder às demandas exigidas pelo capital no tocante às remunerações que envolvem o mercado de terras e/ou a terra-mercadoria.

4. Considerações finais

Qualquer tentativa em transpor automaticamente o conceito de obsolescência programada e o uso da deterioração urbana para a realidade urbana é incorrer no grave erro de não levar em consideração a complexidade de produção e organização material da cidade em suas diferentes escalas, bem como desconsiderar que a cidade, lócus das forças produtivas capitalistas, é também em si mesma força produtiva. Nesse sentido, compreender a obsolescência espacial urbana significa analisar a multiplicidade dos agentes envolvidos na produção da cidade, em especial, porque ela, enquanto mercadoria, comporta valores de uso e valores de troca, os quais são categorias fundamentais na compreensão e na análise relativas às remunerações objetivadas pelo capital no que diz respeito à terra-mercadoria.

É nessa relação dialética entre valores de uso e valores de troca que a obsolescência espacial se revela. Quando a produção imobiliária e o Estado intervêm na cidade, atuando na troca do uso do solo, conseqüentemente, o nível da renda fundiária em suas diferentes modalidades se eleva, implicando que os outros tipos de remunerações do capital, no caso, os juros e o lucro, também sigam o mesmo caminho.

A obsolescência espacial, enquanto processo presente no espaço urbano, demonstra a contradição do processo de valorização e revalorização diferencial do espaço na cidade. Quando um dado ambiente construído entra em estado de obsolescência significa que a qualidade dos valores de uso desse ambiente não é alterada no decorrer do tempo, ou seja, permanece, pelo menos em linhas gerais, nas condições iniciais de sua produção.

Em outros termos, esses ambientes passam a responder de modo parcial e ou insatisfatório aos que fazem uso deles, seja tecnicamente, funcionalmente ou economicamente falando. Essa realidade acaba ao longo de um dado tempo por alterar negativamente o movimento e a eficiência dos valores de troca, implicando que a terra-mercadoria não consiga de modo eficiente desempenhar ou prover uma boa ou alta rentabilidade, quando comparada com as áreas mais modernizadas da cidade.

Salientamos que a problemática da obsolescência espacial urbana carece de clarificação e aprofundamento de várias questões, em especial, quando se trata da articulação desse processo com os preços da terra e a renda fundiária urbana. Em suma, avançar nessa problemática se faz necessário.

Notas

- ¹ As reflexões expostas no presente artigo são resultado de nossa tese de doutoramento intitulada "Obsolescência espacial: o ambiente urbano de Santana em São Paulo-SP" apresentada junto ao Instituto de Geociências da Unicamp em março de 2015.
- ² No ideário burguês e no discurso produzido pelo Estado, a deterioração urbana é definida como território ou zona geograficamente delimitada, marcada pela presença de uma paisagem em estado de ruínas, pela precariedade técnica e funcional das edificações e das infraestruturas de uso coletivo, se constituindo em um ambiente subutilizado ou utilizado por uma parcela da população pobre e marginalizada pelo restante da sociedade em função de seu status econômico e social, que, no conjunto, é moralmente visto como decadente e como um território usado por atividades econômicas situadas no circuito marginal e inferior da economia capitalista (GONÇALVES, 2006).
- ³ Necessariamente não precisa ser o produto ou o objeto em sua totalidade, pode estar numa peça que torna o modelo inutilizável.
- ⁴ Muitas vezes o que ocorre é uma alteração de estilo, de design do produto, algo que se pode considerar como obsolescência de estilo dos produtos e objetos concebidos em tempos pretéritos quando comparado ao novo que se impõe, sendo essa condição dada, em especial, pela atuação do setor de propaganda e marketing
- ⁵ Cf. Gonçalves (2015).
- ⁶ O ato de consumir possui um duplo aspecto, uma dupla liberdade por parte do consumidor – a liberdade positiva e a liberdade negativa. Historicamente o consumo de coisas, de produtos,

de mercadorias e de ideias nos permite não só suprir as necessidades vitais, mas também nos possibilita, no ato, desenvolver um leque amplo de sensibilidades, habilidades, inteligência e liberdade – aspectos esses que variam de cultura para cultura, de geração para geração, de gênero para gênero, de idade para idade, de indivíduo para indivíduo.

- 7 De acordo com Karl Marx (1996, p. 172), “como criador de valores de uso, como trabalho útil, [...] é uma condição de existência do homem, independente de todas as formas de sociedade, eterna necessidade natural de mediação do metabolismo entre homem e natureza e, portanto, vida humana”.
- 8 Se, anteriormente a essa realidade, o trabalho estava vinculado à produção de valores de uso e esses eram reconhecidos por seus produtores, no sistema capitalista, aquilo que o trabalhador realiza lhe é externo, pois, os resultados de suas atividades pertencem a outro, no caso, os capitalistas.
- 9 Para clarificar a dimensão da mercadoria como valor de uso e valor de troca, Marx apud Harvey (1980, p. 133) nos fala que “a mercadoria é um valor de uso, mas como mercadoria, ela em si simultaneamente não é valor de uso. Não seria mercadoria se fosse valor de uso para seu possuidor; isto é, meio direto para a satisfação de suas próprias necessidades. Para seu possuidor é, ao contrário, não valor de uso, que é meramente o depositário físico do valor de troca ou simplesmente meio de troca. O valor de uso como ativo portador de valor de troca torna-se meio de troca. A mercadoria é valor de uso para seu possuidor na medida em que é valor de troca. A mercadoria, por isso, tem ainda que se tornar um valor de uso [...] um valor de troca para outros. [...] Para tornarem-se mercadorias como valores de uso elas devem ser inteiramente alienadas; devem entrar no processo de troca [...]”.
- 10 A título de exemplo podemos considerar um indivíduo que tenha um computador e monitor para uso doméstico e em perfeito estado de conservação, ambos fabricados há dez anos. Esse conjunto comparativamente ao que temos hoje é colocado como tecnicamente obsoleto pela indústria e pelos consumidores, porém na prática não o é.
- 11 No uso doméstico, ao adquirir um determinado produto, por exemplo, um tablet ou computador de última geração, a maioria dos consumidores não consegue de fato colocar em uso todos os recursos disponíveis. Isso demanda um conhecimento aprofundado sobre a relação entre o *hardware* e o *software* da máquina e como ela pode se articular com outros objetos. Ao final, mesmo que usando um ou outro recurso diferenciado, o consumidor acaba por executar as mesmas tarefas que até então realizava com o equipamento anterior. Daí o mundo construído pelo marketing, pela propaganda e pela publicidade em nosso cotidiano, no que se refere à obsolescência. Aqui o termo ganha significado na medida em que o consumo alienado e sistemático se realiza, atrelado à ideia de consumir o novo, no qual pode estar embutida uma inovação técnica com ênfase no estilo e os indivíduos são levados à sensação de satisfação, de desejo realizado.
- 12 No Manifesto Comunista, Marx e Engels (2003, p. 29), apontavam que “a burguesia não pode existir sem revolucionar constantemente os meios de produção e, por conseguinte, as relações de produção e, com elas, todas as relações sociais [...]. A revolução contínua da produção, o abalo constante de todas as condições sociais, a eterna agitação e certeza distinguem a época burguesa de todas as precedentes. Suprimem-se todas as relações fixas, cristalizadas, com seu cortejo de preconceitos e ideias antigas e veneradas; todas as novas relações se tornam antiquadas, antes mesmo de se consolidar. Tudo o que era sólido se evapora no ar, tudo o que era sagrado é profanado, e por fim o homem é obrigado a encarar com serenidade suas verdadeiras condições de vida e suas relações com a espécie. A necessidade de um mercado constantemente em expansão impele a burguesia a invadir todo o globo. Necessita estabelecer-se em toda parte, explorar em toda parte, criar vínculos em toda parte”.
- 13 SCHUMPETER, Joseph A. **Capitalismo, Socialismo e Democracia**. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura, 1961
- 14 Essas revoluções não são permanentes, num sentido estrito; ocorrem em explosões discretas, separadas por períodos de calma relativa. O processo, como um todo, no entanto, jamais

para, no sentido de que há sempre uma revolução ou absorção dos resultados da revolução, ambos formando o que é conhecido como ciclos econômicos (SCHUMPETER, 1961, p. 110).

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ Entendemos que o modo como esses autores tratam a obsolescência espacial é equivocada e ou superficial, especificamente por Sampaio (2007) e Santiago (2006), justamente porque ambos trabalham com o conceito da obsolescência programada para a realidade da cidade.

¹⁷ A abordagem dos sistemas de objetos e sistemas de ações é de extrema riqueza, em especial, porque ela nos possibilita compreender o modo como capital e Estado atuam no processo de modernização da cidade, tanto no tocante às infraestruturas, como na produção e no uso de edificações de todas as ordens e que sejam capazes de responder com eficiência as demandas e exigências da modernidade e da economia capitalista.

¹⁸ Como frisa Santos (1999, p. 59), o espaço dos geógrafos leva em conta todos os objetos existentes numa extensão contínua, todos, sem exceção. Sendo assim, essa abordagem nos permite colocar em movimento de tensão e reflexão crítica um diálogo entre os espaços modernos e os espaços constituídos em diferentes tempos no processo de produção e reprodução da cidade, que são marcados por conteúdos e funcionalidades que nem sempre conseguem de modo pleno e eficaz corresponder ao que o mundo guiado pelos ideários da globalização exige.

¹⁹ De acordo com Marx (1996), o capital constante seria a parte do capital que se converte em meios de produção, isto é, em matéria-prima, matérias auxiliares e meios de trabalho, não alterando a sua magnitude de valor no processo de produção. A outra parte do capital revertida em força de trabalho altera o seu valor no processo de produção, reproduz o seu próprio equivalente e um excesso acima disso, a mais-valia, que pode ela própria mudar, ser maior ou menor. De uma magnitude constante, esta parte do capital transforma-se continuamente numa variável, o capital variável.

²⁰ Em relação aos fluxos Santos (1999, p. 50) diz que esses “são o resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que, também se modificam”.

²¹ Ibidem p. 50.

²² Cf. Gonçalves (2015).

²³ Sampaio (2007, p.110), em relação a esses três tipos de obsolescência esclarece que “aspectos físicos e funcionais formam as duas subcategorias do grupo dos fatores técnicos. Problemas inerentes às edificações (deficiências projetuais, limitações de técnicas construtivas e de materiais de construção) e as condições ambientais (umidade, poluição, reações químicas, ações de microrganismos, etc.) se constituem em complicadores de natureza física que [...] são os fatores de obsolescência mais fáceis de serem detectados e resolvidos. Eles manifestam-se nas rachaduras, infiltrações, corrosões, etc. Para eliminá-los basta que os usuários tenham recursos técnicos e financeiros suficientes para conservarem suas edificações, o que nem sempre é possível devido principalmente aos fatores econômicos e políticos destacados anteriormente. Os aspectos funcionais correlacionam-se com o comprometimento do desempenho das funções das edificações e das áreas urbanas. A falta de elevadores, as limitações das instalações prediais, problemas com conforto ambiental, ausências de garagens, estacionamento, etc., podem ser utilizados como pretextos para a marginalização de bairros pelo mercado imobiliário e pelo poder público”.

²⁴ A título de exemplo, um dos chamarizes de um edifício nos anos de 1980 e 1990, voltado para a classe média, era oferecer salão de festas e de jogos, playground, antenna coletiva, eventualmente piscina e quadra, vaga para um veículo, além da segurança dada pelos muros. Atualmente, o mote, por exemplo, além dos elementos “tradicionais” são varanda gourmet, duas vagas para veículos com depósito, sistema Wi-fi, sala de ginástica, *pet care*, espaço gourmet coletivo, com cozinha, fornos, churrasqueira, sistema interno de câmeras de vigilância, tv por assinatura coletiva, elevadores inteligentes, *baby care*. Em suma, a lista é longa e varia de empreendimento para empreendimento.

Referências

AZEVEDO, Paulo Ormino de. Recuperação do patrimônio habitacional. **Revista de arquitetura e urbanismo / UFBA**, Salvador, p. 35-51, 1988.

BOMFIM, Valeria Cusinato. A dinâmica urbana da cidade de São Paulo e a crescente presença dos espaços edificados vazios. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOC. NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - ANPUR, 11, 2005, Salvador. **Anais...** Salvador, 2005, p. 1-17.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano – Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.

COTELO, Fernando Cardoso. Análise crítica do “programa morar no centro” da prefeitura de São Paulo (2001-2004). **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 11, n. 22, p. 615-635, 2009.

GONÇALVES, André Vinícius Martinez. **Obsolescência Espacial Urbana: O Ambiente Urbano de Santana em São Paulo-SP**. 2015. 272 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

GONÇALVES, André Vinícius Martinez. **Manifestações e contradições da metrópole de São Paulo no antigo Bairro de Santana – a paisagem, o valor da terra, a intervenção urbana e o fenômeno da deterioração urbana**. 2006. 217 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2006.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. Espaço como palavra-chave. **GEOgraphia**, Niterói, v. 14, n. 28, p. 8-38, 2012.

_____. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

_____. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

MARX, Karl Marx; ENGELS, Friedrich. **O manifesto comunista**. São Paulo: Instituto José Luis e Rosa Sundermann, 2003.

MARX, Karl. **O capital - crítica da economia política/vol. I - Livro primeiro: O processo de produção do capital**. Coleção "Os Economistas". São Paulo: Editora Nova Cultural Ltda., 1996.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Na procura do lugar o encontro da identidade - Um estudo do processo de ocupação de terras**: Osasco. 1988. 332 f. Tese (Doutorado em geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SAMPAIO, Júlio. A persistência da subutilização dos centros das metrópoles brasileiras: o estudo de caso do corredor cultural do Rio de Janeiro. **FORUM PATRIMÔNIO: Amb. Constr. e Patr. Sust.**, Belo Horizonte, v. 1, n. 1, p. 104-134, set./dez. 2007.

SANTIAGO, Ramilson Noronha. **Obsolescência Programada no Mercado Imobiliário – o espaço como forma de entesouramento**. 2006. 136 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço – Técnica e tempo. Razão e emoção**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 1999.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Hucitec/Educ, 1994.

SCHUMPETER, Joseph A. **Capitalismo, Socialismo e Democracia**. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura, 1961.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: **Marxismo e Urbanismo capitalista**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.

Recebido em: 04/03/2020

Aceito em: 21/04/2020