

FATORES DETERMINANTES PARA A EXPANSÃO DO ALUGUEL RESIDENCIAL NA PERIFERIA DE SÃO PAULO NAS ÚLTIMAS DÉCADAS: REFLEXÕES A PARTIR DO JARDIM MACEDÔNIA, CAPÃO REDONDO, SÃO PAULO-SP

Ana Cristina da Silva Moraes
FAU-USP | anacmoraiss@gmail.com

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: O objetivo deste trabalho é debater os fatores socioeconômicos determinantes para a expansão do aluguel residencial na periferia da Região Metropolitana de São Paulo nas últimas décadas. Cabe olhar para essa questão para melhor compreender o recente crescimento da importância do aluguel como forma de acesso à moradia, dinâmica que vem transformando o ambiente construído de toda a periferia. Para isso, recorre-se ao estudo do Jardim Macedônia, Capão Redondo, na periferia da zona sul de São Paulo. Nesse contexto, foram consultados dados secundários e realizadas revisão bibliográfica e entrevistas com locatários e locadores de imóveis residenciais do bairro. De modo geral, a expansão do aluguel residencial na periferia está sendo determinada, principalmente, (i) pelas políticas socioeconômicas dos governos petistas implantadas a partir de 2003, (ii) pelo aumento dos preços da terra e dos imóveis em toda metrópole e (iii) pela expansão da precarização do trabalho. Esses três fatores estão completamente imbricados entre si e direta ou indiretamente relacionados à emergência nas últimas décadas da financeirização.

Palavras-chave: Expansão do aluguel residencial; periferia; precarização do trabalho; políticas socioeconômicas petistas.

DETERMINANT FACTORS FOR THE EXPANSION OF RESIDENTIAL RENTAL IN THE PERIPHERY OF SÃO PAULO IN RECENT DECADES: REFLECTIONS FROM JARDIM MACEDÔNIA, CAPÃO REDONDO, SÃO PAULO-SP

Abstract: *The objective of this paper is to discuss the socioeconomic factors determining the expansion of residential rental in the periphery of the São Paulo Metropolitan Region in recent decades. It is essential to examine this issue to better understand the growing importance of rental as a form of housing access in recent decades, a dynamic that has been transforming the built environment of the entire periphery. To this end, the study focuses on Jardim Macedônia, Capão Redondo, in the southern periphery of São Paulo. In this context, secondary data were consulted, and a literature review and interviews with tenants and landlords of residential properties in the neighborhood were conducted. Generally, the expansion of residential rental in the periphery is mainly determined by (i) the socioeconomic policies of the Workers' Party governments implemented since 2003, (ii) the increase in land and property prices throughout the metropolis, and (iii) the expansion of job precariousness. These three factors are deeply intertwined and directly or indirectly related to the emergence of financialization in recent decades.*

Keywords: *Expansion of residential rental; Periphery; Job precariousness; Socioeconomic policies of the Workers' Party.*

FACTORES DETERMINANTES PARA LA EXPANSIÓN DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN LA PERIFERIA DE SÃO PAULO EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS: REFLEXIONES A PARTIR DE JARDIM MACEDÔNIA, CAPÃO REDONDO, SÃO PAULO-SP

Resumen: *El objetivo de este trabajo es debatir los factores socioeconómicos determinantes para la expansión del alquiler residencial en la periferia de São Paulo en las últimas décadas. Es esencial examinar esta cuestión para comprender mejor la creciente importancia del alquiler como forma de acceso a la vivienda, dinámica que ha transformado el entorno construido de toda la periferia. Se recurre al estudio de Jardim Macedônia, Capão Redondo, en la periferia de la zona sur de São Paulo. En este contexto, se consultaron datos secundarios y se realizaron una revisión bibliográfica y entrevistas con inquilinos y propietarios de inmuebles residenciales del barrio. En general, la expansión del alquiler residencial en la periferia está determinada principalmente por (i) las políticas socioeconómicas de los gobiernos del Partido de los Trabajadores implementadas desde 2003, (ii) el aumento de los precios de la tierra y de los inmuebles en toda la metrópoli, y (iii) la expansión de la precarización del trabajo. Estos tres factores están profundamente entrelazados y están directa o indirectamente relacionados con la emergencia de la financiarización en las últimas décadas.*

Palabras clave: *Expansión del alquiler residencial; Periferia; Precarización del trabajo; Políticas socioeconómicas del Partido de los Trabajadores.*

INTRODUÇÃO¹

Nas últimas duas décadas, o aluguel vem ganhando importância como forma de acesso à moradia para todas as faixas de renda. De acordo com dados do Censo Demográfico (IBGE) sistematizados por Pasternak e Bógus (2014), entre as décadas de 1920 e 2000, a proporção de domicílios alugados no município de São Paulo seguiu em constante queda, indo de 78,6% para 21,6%. Entre 2000 e 2010, no entanto, pela primeira vez em 80 anos, essa proporção subiu de 21,6% para 24,8%. Ainda que essa informação não tenha sido divulgada até o momento pelo Censo de 2022, esse aumento deve ter se mantido entre as décadas de 2010 e 2020, seguindo em ascensão.

Especificamente para a população com rendimentos de até três salários mínimos, a expansão do aluguel residencial tem gerado reflexos na composição do déficit habitacional urbano.² Segundo a Fundação João Pinheiro (2009), em 2007, 50% do déficit habitacional urbano da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) (307.579 domicílios) era formado pelo ônus excessivo com o aluguel. Ou seja, 307.579 famílias da RMSP com renda de até três salários mínimos despendiam mais de 30% de sua renda com o aluguel. Em 2019, a composição desse ônus subiu para 71%, correspondendo a 411.289 famílias (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021). Ou seja, entre 2007 e 2019, houve um aumento de 34% na quantidade de famílias da RMSP com rendimentos de até três salários mínimos que despendem mais de 30% de sua renda com o aluguel.

O aumento da importância do aluguel residencial tem gerado diversas alterações nas dinâmicas relacionadas à produção do ambiente construído na periferia da RMSP. Essas transformações começaram a ser mapeadas ainda na década de 2000 por Pedro Abramo (2009) e Nelson Baltrusis (2009). Mais recentemente, Zuquim, Meyer, *et al.* (2018) e Kristine Stiphany (2020) identificaram novos agentes e produtos relacionados ao mercado de locação residencial em territórios populares da cidade de São Paulo.

Uma das transformações mais significativas desse processo, por exemplo, é a expansão por toda periferia da região metropolitana de pequenos edifícios plurifamiliares exclusivamente para aluguel principalmente na última década. Esses *predinhos* para aluguel configuram uma dinâmica diferente daquela já mais conhecida subdivisão da moradia para complementação da renda presente na periferia de São Paulo desde, pelo menos, o final da década de 1970 (BONDUKI e ROLNIK, 1982; MELLO, 1988). Nesses *predinhos*, os proprietários não moram no mesmo lote e, em alguns casos, nem mesmo no bairro. Nesse sentido, o aluguel nas periferias parece se constituir como um investimento atrativo e seguro, envolvendo uma diversidade de atores.

O objetivo deste trabalho é debater os fatores socioeconômicos determinantes para a expansão do aluguel residencial na periferia da RMSP nas últimas décadas. Nesse sentido, acredita-se que há três determinantes principais, sendo elas:

- i. As políticas socioeconômicas dos governos petistas implantadas a partir de 2003;
- ii. O aumento dos preços da terra e dos imóveis em toda metrópole; e,
- iii. A expansão da precarização do trabalho.

A articulação entre esses três diferentes fatores garante que, de um lado, haja um excedente econômico para ser transferido para o ambiente construído para a produção de edifícios para aluguel e, de outro, uma demanda que traga segurança quanto à amortização dos recursos investidos nesses imóveis. Considerando isso, nos tópicos a seguir, esses três fatores determinantes e suas relações com a expansão do aluguel residencial na periferia de São Paulo serão detalhados. É importante olhar para essa questão para melhor compreender a expansão da importância do aluguel como forma de acesso à moradia nas últimas décadas.

Metodologicamente, as reflexões apresentadas aqui resultam do estudo do caso do Jardim Macedônia – loteamento popular com ocupação iniciada na década de 1970, localizado no distrito do Capão Redondo a cerca de 22 km do centro do município de São Paulo. Nesse contexto, as informações obtidas em campo foram rebatidas com dados secundários,³ respaldando-se também em uma revisão bibliográfica de trabalhos que se relacionam com a temática desta pesquisa. Além disso, foram realizadas entrevistas com locatários e locadores de imóveis residenciais do Jardim Macedônia.

Cabe ressaltar que, neste trabalho, entende-se como periferia ou periferias os territórios populares conformados por loteamentos (clandestinos ou não), favelas e ocupações de terra localizados majoritariamente distantes da centralidade principal da metrópole. Dessa forma, independente da utilização do termo no plural ou no singular, entende-se que a periferia de São Paulo é conformada por uma diversidade de situações, no entanto, há uma série de características e dinâmicas análogas entre si resultantes de condições socioeconômicas estruturantes. Essas características e dinâmicas dão uma unidade à toda a periferia da RMSP.

AS POLÍTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS GOVERNOS PETISTAS

O primeiro fator determinante para a expansão do aluguel como forma de acesso à moradia na periferia da RMSP diz respeito às políticas socioeconômicas implantadas a partir de 2003 em escala federal. Marcio Pochmann (2014, p. 44) afirma que “o movimento de transformação da estrutura social brasileira a partir da virada para o século XXI se apresenta como um fato praticamente inquestionável”. De forma consonante, Marilena Chauí (2013, p. 128) destaca que pesquisas e análises⁴ mostram que “(...) houve uma mudança profunda na composição da sociedade brasileira” nesse período.

Entre 2003 e 2009, 11,7 milhões de indivíduos ocupados deixaram a situação de miséria, 7,8 milhões de pessoas passaram a ocupar o estrato de massa trabalhadora, tendo rendimento entre R\$ 350,00 e R\$ 700,00 mensais, e 10,4 milhões ascenderam à chamada classe C, com

rendimentos entre R\$ 700,00 e R\$ 1.750,00⁵ e que engloba um grupo bastante heterogêneo de profissionais (QUADROS, 2010).

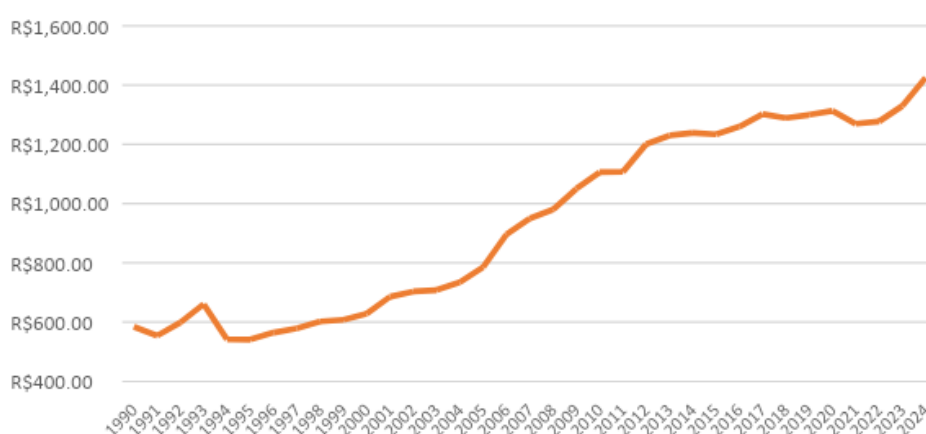
Assim, na década de 2000, ocorreu uma importante inflexão na trajetória da desigualdade distributiva do país, “(...) com a opção pelo estabelecimento da repartição da renda como um dos principais fatores determinantes para a promoção do crescimento econômico e para a difusão do consumo de massa” (POCHMANN, 2014, p. 45). Nesse contexto:

(...) o tripé formado pelo Bolsa Família, pelo salário mínimo e pela expansão do crédito, somado aos referidos programas específicos, e com o pano de fundo da diminuição de preços da cesta básica, resultaram em diminuição da pobreza a partir de 2004, quando a economia voltou a crescer e o emprego a aumentar (SINGER, 2017, p. 25).

No entanto, isso não significou a reversão da agenda neoliberal em curso. O que ocorreu foi, na verdade, a manutenção e mesmo o reforço da institucionalidade voltada prioritariamente à acumulação financeira, combinando-a, contraditoriamente, com políticas sociais de alto impacto (PAULANI, 2017b).

Embora o Bolsa Família seja o programa mais importante do ponto de vista da redução da pobreza absoluta além do símbolo dessas políticas sociais de alto impacto dos Governos Lula e Dilma Rousseff (2003-2016), do ponto de vista da redução da desigualdade, o fator mais importante foi a elevação real do salário mínimo (PAULANI, 2017a). Essa elevação “(...) alcançou 85% entre 2003 e 2014, atingindo mais de 20 milhões de beneficiários do INSS e afetando muito rapidamente o perfil da distribuição de renda no país” (PAULANI, 2017a, p. 147).

Gráfico 1: Média anual do salário mínimo real entre 1990 e 2024. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o salário mínimo real é o valor do menor salário mínimo definido por lei, abatido o percentual de inflação do mês.



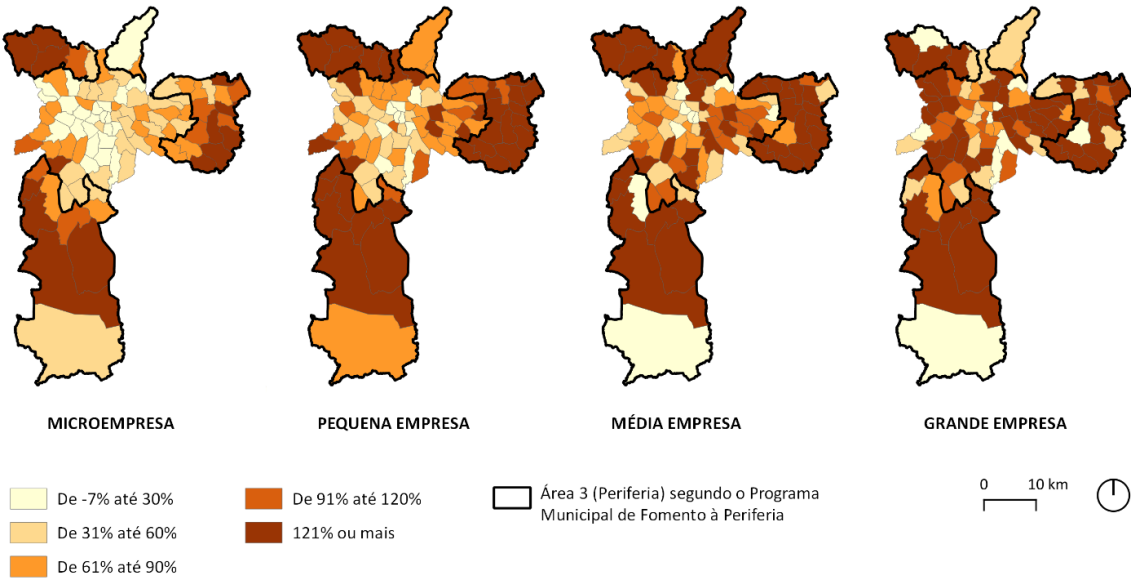
Fonte: IPEA, 2024. Dados disponíveis em: <<http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=37667>>. Acesso em: 18 jul. 2024. Elaboração própria.

O aumento real do salário mínimo, o Bolsa Família e o acesso ao crédito impactaram o consumo de grande parte da população de baixa remuneração, dinamizando o comércio e serviços nos territórios populares. Especificamente sobre o Bolsa Família, pesquisadores da

Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia demonstram que 99,17% dos beneficiários do programa moradores do município de Itapetinga-BA gastam o benefício no comércio local, em especial, “(...) em alimentos e bebidas, concentrando a compra em mercadinhos e padarias” (CHAVES, SOUSA e PEREIRA, 2019, p. 460). Nesse contexto, em 2011, os repasses do Bolsa Família representaram 1,31% do Produto Interno Bruto (PIB) do município (CHAVES, SOUSA e PEREIRA, 2019).

A dinamização do comércio e serviços nos territórios populares é notada ao analisar os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) para o município de São Paulo. Entre 2000 e 2020, por exemplo, nos distritos periféricos da cidade segundo o Programa Municipal de Fomento à Cultura da Periferia,⁶ a quantidade de empresas de micro e pequeno porte aumentou, respectivamente, 96,67% e 180,24%. Esses crescimentos foram cerca de três vezes maiores do que os registrados nos 26 distritos mais ricos do município.

Figura 1: Aumento na quantidade de empresas de comércio e serviços entre 2000 e 2020 no município de São Paulo por porte e distrito.



Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e Prefeitura de São Paulo. Elaboração própria.

Tabela 1: Aumento na quantidade de empresas de comércio e serviços entre 2000 e 2020 no município de São Paulo por porte e área segundo o Programa Municipal de Fomento à Periferia (Lei Municipal 16.496/16).

	Porte da Empresa				
	Micro	Pequena	Média	Grande	Total
Área 1 Área Central-Sudoeste ¹	31,71%	53,56%	78,60%	123,75%	37,39%
Área 2 Subúrbio ²	46,35%	73,91%	93,45%	119,28%	51,93%
Área 3 Periferia ³	94,67%	180,24%	180,57%	143,13%	107,57%
Área 4 Centro Tradicional ⁴	34,72%	31,22%	21,68%	29,31%	33,92%
Total	43,66%	70,22%	87,96%	118,56%	49,41%

¹ Distritos em que até 10% de seus domicílios têm renda de até meio salário mínimo per capita.

² Distritos em que entre 10,01% e 20% de seus domicílios têm renda de até meio salário mínimo per capita, excetuando os distritos situados no centro expandido de São Paulo.

³ Distritos em que mais de 20% de seus domicílios têm renda de até meio salário mínimo per capita.

⁴ Distritos centrais em que mais de 10% de seus domicílios têm renda de até meio salário mínimo per capita.

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e Prefeitura de São Paulo. Elaboração própria.

Especificamente sobre a oferta de serviços, Adriana Dantas (2018), por exemplo, apresenta dados sobre a ampliação da rede de ensino privada na zona leste do município de São Paulo, com a criação de 416 novos estabelecimentos de Ensinos Fundamental e Médio na década de 2000. Segundo a autora, “o aumento de renda da classe trabalhadora no lulismo permitiu que as famílias se valessem do ensino privado ampliando uma demanda já existente” (DANTAS, 2018, p. 178).

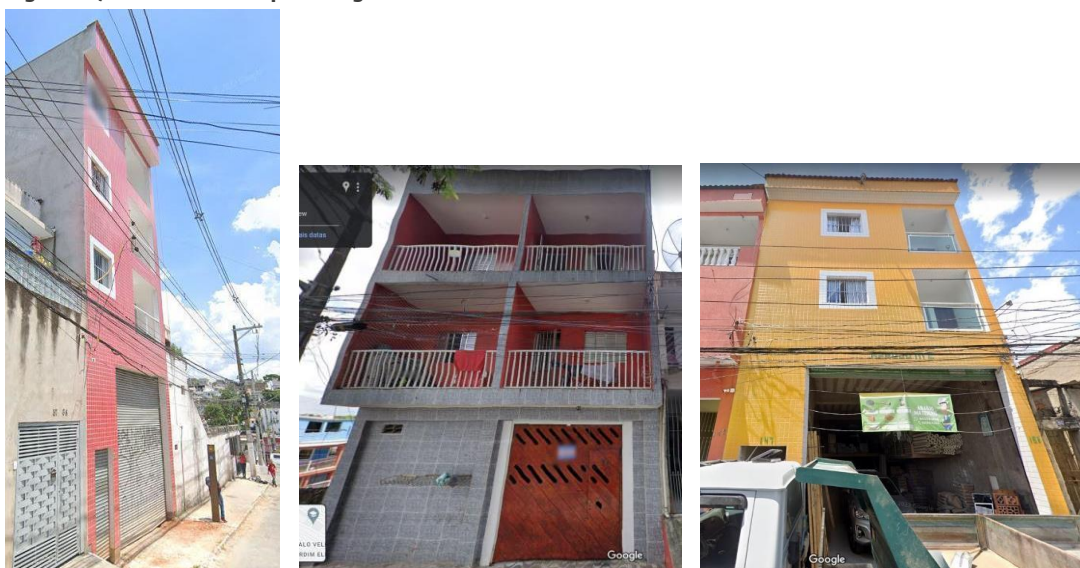
Já especificamente sobre a dinamização do comércio local, uma moradora do Jardim Macedônia e dona de uma loja de doces na periferia de Embu das Artes relata:

[Até o início dos anos 2000] pra eu pagar as contas do dia, eu tinha que esperar vender. Os bancos fechavam às 4 horas, meu marido tinha que chegar, pra ir correndo pagar pra eu inteirar o dinheiro. Às vezes faltava R\$10,00, R\$20,00, a gente ia uma nas outras, pegava [emprestado com o comércio] do lado. Pegava na farmácia, pegava no mercado, pra não passar daquele dia, pro meu marido correr nos mercados, era no [Mercado] Faixa Azul que pagava as contas. Aí dava certo. Eu vendia muito pouco e poucas mercadorias também. Com esse dinheiro, eu pagava escola, pagava convênio, pagava INPS, tirava tudo dali, a comida de casa. Só que não era assim, farturento, era tudo regradinho. Mas vivia feliz também. Aí entra essas mudança de governo. **Na época do primeiro governo do Lula, eu bombei! Nossa, eu vendia bem, economia ali vinha. Nossa, eu vendia, que eu tinha até funcionário, na verdade.** Aí foi melhorando, a gente foi investindo, investindo. Aí vixi, já passei crise... de Sarney, de nossa... já passei. Até a mudança de coisa [do Plano Real] foi na época que eu trabalhava, foi muito difícil a mudança de real. Eu trabalhava já no comércio, muito difícil. Aí os anos foi passando e entra um governo, entra Dilma, entra e sai Dilma, e o vice, foi aquela coisa toda e agora nessa época de pandemia, por incrível que pareça, eu fechei 30 dias aquela loja com lágrima no rosto, porque eram vendas. Eu não sei se o pessoal achava que o mundo ia acabar, não ia ter o amanhã [e comprava doces]. Aí esse governo Bolsonaro foi soltando dinheiro pra comprar voto. Eu bombava! Por que a periferia compra o que com dinheiro, com bolsa essas coisas? Nossa senhora, eu não sei o que que acontecia, na crise vendia. Porque era dinheiro a rodo, era dinheiro (Mulher branca, comerciante, 62 anos, 2024, grifo nosso).

A partir desses exemplos, é possível observar como a década de 2000 se constituiu como um marco para o comércio e serviços da própria periferia gerado pelas políticas socioeconômicas de alto impacto que começaram a ser implantadas naquele momento. Além disso, é possível observar como políticas de transferência de renda impulsionam diretamente o comércio local, seja o Bolsa Família ou o Auxílio Emergencial durante a pandemia de COVID-19.

As políticas sociais de alto impacto implantadas a partir de 2003 em escala federal resultaram no aumento das vendas de pequenos comerciantes da periferia de São Paulo. A partir de então, esses agentes passaram a constituir fundos que paulatinamente vêm sendo transferidos para o ambiente construído. A principal tipologia empreendida por esses comerciantes é a de pequenos edifícios plurifamiliares exclusivamente para aluguel, como pode ser observado nas Figuras 2, 3 e 4. Essa tipologia, praticamente inexistente nos territórios populares décadas atrás, tem transformado o ambiente construído da periferia.

Figuras 2, 3 e 4: *Predinhos* para aluguel do Jardim Macedônia.



Fonte: Google Street View, 2022.

Dessa forma, hoje, há um parque privado e em expansão de *predinhos* para aluguel em toda periferia de São Paulo cujos proprietários são, majoritariamente, os donos do *mercadinho*, da loja de materiais de construção, da oficina mecânica ou de qualquer outro estabelecimento comercial ou de serviços local. Ou seja, as políticas socioeconômicas implantadas a partir de 2003, ao dinamizar o comércio local, resultaram no aumento da oferta de edifícios para aluguel e, consequentemente, na transformação do ambiente construído dos territórios populares.

A GENERALIZAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

As políticas socioeconômicas implantadas a partir de 2003 em escala federal também determinam a expansão do aluguel residencial na periferia da RMSP pelo lado da demanda. Isso ocorre, especificamente, pela generalização do endividamento possibilitada pela expansão do acesso ao crédito.

O acesso ao crédito foi possibilitado pela reestruturação do sistema financeiro iniciada na década de 1960⁷ e pela estabilidade monetária com a implementação do Plano Real na década de 1990 (SANTOS, 2011). A partir de então, “(...) o crédito encontrou o terreno ideal para sua multiplicação e diversificação, alcançando, inclusive as classes sociais de baixo poder aquisitivo” (SANTOS, 2011, p. 78).

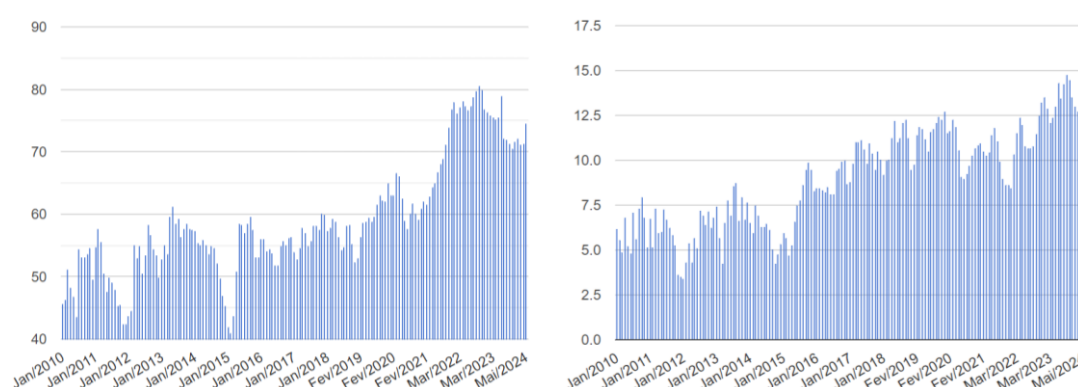
Ainda na década de 1990, portanto, teve início um processo de “(...) aumento da oferta de produtos financeiros aos mais pobres, como contas-poupança e contas simplificadas”, representando um momento de inflexão com a proliferação dos mecanismos de crédito (SCIRÉ, 2011, p. 68). O primeiro mandato do governo Lula, especificamente, consolidou esse processo, impulsionando-o com o aumento real do salário mínimo e o incentivo ao consumo.

A “(...) proliferação dos cartões e a expansão exponencial da utilização do crédito como meio de pagamento requalifica[ra]m o consumo popular, inserindo o que se pode chamar de

financeirização nas dinâmicas cotidianas de quem convive com poucos recursos mensais” de acordo com Claudia Sciré (2011, p. 70). A financeirização, especificamente, pode ser definida como o processo de “(...) disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros” (CHESNAIS, 2016 apud FIX e PAULANI 2011, p. 641). Nesse contexto, há “(...) uma nova configuração do mundo popular e em suas práticas, baseadas, agora, num outro jogo de relações entre renda, consumo e crédito, diferente daquele que pautava a vida dos moradores das periferias anos atrás” (SCIRÉ, 2011).

Além de movimentar o setor varejista, a popularização do crédito resultou na generalização do endividamento, principalmente, a partir de compras parceladas em grandes redes varejistas e da popularização das Sociedades de Crédito, Financiamento e Investimento (SANTOS, 2011). Os gráficos a seguir, por exemplo, apresentam respectivamente o percentual de famílias moradoras do município de São Paulo com rendimentos de até 10 salários mínimos endividadas (Gráficos 2) e que não terão condições de pagar suas dívidas (Gráfico 3) entre janeiro de 2010 e maio de 2024:

Gráficos 2 e 3: Respectivamente, percentual de famílias moradoras do município de São Paulo com rendimentos de até 10 salários mínimos endividadas e percentual de famílias moradoras do município de São Paulo com rendimentos de até 10 salários mínimos que não terão condições de pagar suas dívidas.



Fonte: Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), FecomercioSP, 2024. Disponível em: <<https://www.fecomercio.com.br/pesquisas/indice/peic>>. Acesso em: 25 jul. 2024.

Nos Gráficos 2 e 3, é possível notar os aumentos graduais ao longo dos anos das famílias endividadas e das que não terão condições de pagar suas dívidas. Esse processo foi intensificado durante e após a pandemia de COVID-19. Em maio de 2024, especificamente, 74,6% das famílias moradoras do município de São Paulo com rendimentos de até 10 salários mínimos estavam endividadas e 11,6% não tinham condições de pagar suas dívidas. O endividamento é ainda maior entre os mais pobres. Em março de 2024, por exemplo, 79,7% das famílias brasileiras com rendimentos mensais de até três salários mínimos estavam endividadas (AMORIM, 2024).

A popularização do crédito criou uma temporalidade, baseada no “aqui” e no “agora” segundo Sciré (2011). No passado, de modo geral, “(...) os rendimentos mensais – quando não gastos num tipo de práticas de consumo visando à subsistência – eram direcionados de maneira planejada para uma poupança, tendo em vista a aquisição de um bem no futuro” (SCIRÉ, 2011,

p. 76). Hoje, diferentemente, "(...) está-se diante da lógica de curto prazo (...) ao mesmo tempo em que a renda (não só presente, mas também futura) advinda do [trabalho] (...) encontra-se totalmente comprometida com as obrigações assumidas no mercado" (SCIRÉ, 2011, p. 76).

Dessa forma, constituir poupança para comprar um imóvel no mercado formal ou informal fica ainda mais difícil. Assim, o aluguel se coloca cada vez mais para muitas famílias, em especial para as mais pobres e endividadas, como uma das poucas possibilidades de acesso à moradia.

O AUMENTO DOS PREÇOS DA TERRA E DOS IMÓVEIS EM TODA METRÓPOLE

Outro fator determinante para a expansão do aluguel residencial na periferia da RMSP nas últimas décadas é o aumento dos preços imobiliários em toda metrópole. Esse processo também é resultado de políticas socioeconômicas dos governos petistas, principalmente, do programa para a construção de moradias Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Esse programa foi lançado em 2009 pelo segundo mandato do governo Lula em resposta à crise financeira internacional e foi o principal responsável pelo *boom* imobiliário vivenciado em todo país no final dos anos 2000.

A partir de 2004, em poucos anos, diversas empresas do setor imobiliário abriram seus capitais na Bolsa de Valores, iniciando um caminho para a concentração e centralização de capitais e ampliando os canais de entrada do capital estrangeiro nas suas formas mais abstratas (FIX, 2011). O *boom* imobiliário ocorrido no final da década de 2000, no entanto, só foi possível a partir de "(...) uma série de medidas do governo federal no sentido de ampliar o crédito imobiliário, somada às mudanças no marco regulatório" (FIX e PAULANI, 2019, p. 647).⁸

Elevou-se o uso dos fundos existentes (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, FGTS, e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, SBPE) com taxas de juros menores, complementados com recursos do orçamento geral da União (OGU) e a redução da alíquota de impostos em obras do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Ou seja, foi uma combinação de fundos públicos e semipúblicos, de subsídios diretos e indiretos, que completou o circuito imobiliário e jogou óleo nas engrenagens "do mercado" (FIX e PAULANI, 2019, p. 647).

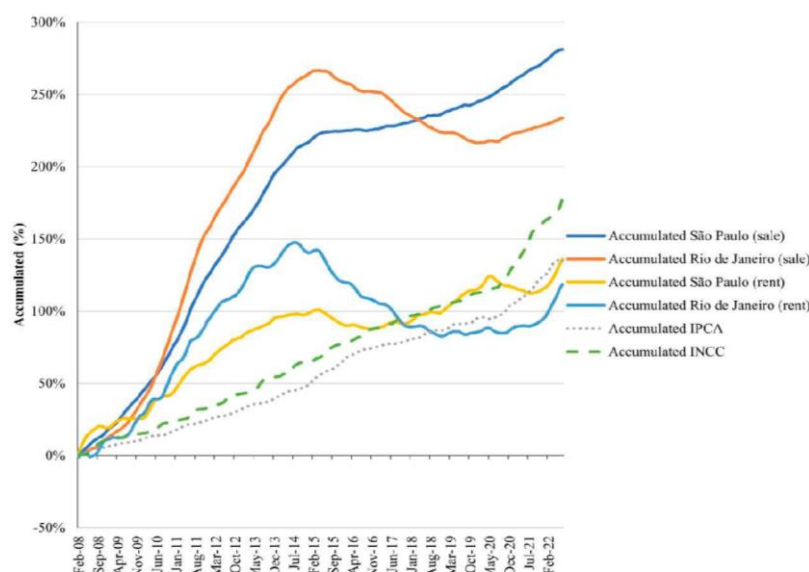
Entre 2009 e 2013, por exemplo, foram utilizados no programa em todo o país R\$161,5 bilhões em subsídios do Orçamento Geral da União e R\$47,1 bilhões em subsídios do FGTS (FIX, CONSTANTINO e PRADO, 2023).⁹ Nesse contexto, o PMCMV e as medidas que o antecederam recolocaram as condições para a produção em escala, como fizera o BNH, e impulsionaram um conjunto de empresas que estavam já em processo de concentração e centralização de capital pela via financeira (FIX, 2011).

Para que as empresas do setor imobiliário que abriram seus capitais fossem bem-vistas nas Bolsas, passou a ser importante a posse de estoques de terrenos (FIX e PAULANI, 2019). Nesse contexto:

Como o PMCMV não se propôs a enfrentar a questão fundiária – tema central da reforma urbana – os efeitos sobre os preços dos terrenos foram significativos, permitindo que as empresas buscassem ganhos máximos através de operações especulativas com a terra. Parte do fluxo de capitais, possibilitado pelo aumento do crédito – incluindo subsídios oferecidos pelo orçamento público – acabou sendo capturado na forma de renda da terra (FIX, CONSTANTINO e PRADO, 2023, p. 21, tradução nossa).

Consequentemente, após o lançamento do PMCMV, o preço da terra e dos imóveis aumentou significativamente em todo país. O Gráfico 4, por exemplo, apresenta uma estimativa da variação do preço requerido de venda e aluguel de imóveis no mercado formal entre 2008 e 2022 nos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro. A partir da comparação com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), é possível notar a explosão nos preços dos imóveis no período:

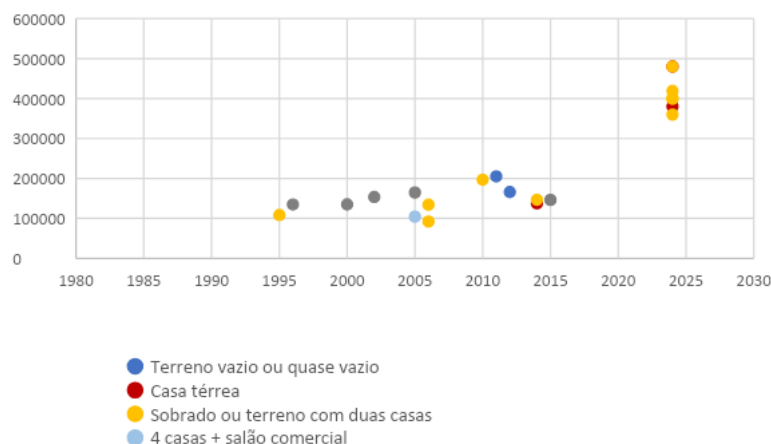
Gráfico 4: Estimativa da variação do preço de venda e aluguel de imóveis no mercado formal entre 2008 e 2022 nos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro a partir do índice FIPEZAP.



Fonte: FIPE e IBGE. Autoria: Fix, Constantino e Prado, 2023, p. 21.

Na periferia, esse processo se expandiu a todas as diversas formas de ocupação, seja nos lotes fiscais, favelas ou loteamentos clandestinos. No gráfico a seguir, por exemplo, é possível observar a variação do preço de venda de imóveis nos lotes fiscais do Jardim Macedônia entre 1995 e 2024:

Gráfico 5: Preço dos imóveis do Jardim Macedônia entre 1995 e 2024.



* Entre 1995 e 2015, foram considerados os preços efetivamente pagos. Para o ano de 2024, foram considerados os preços requeridos.

** Todos os preços foram atualizados para janeiro de 2024 considerando o IPCA.

Fonte: entrevistas realizadas no âmbito da dissertação de mestrado da autora, Viva Real e Zap Imóveis. Elaboração própria.

Ainda que a amostra não seja expressiva para se chegar a conclusões, é interessante notar como os preços dos imóveis em 2024 são significativamente superiores aos dos anos anteriores. Segundo os dados levantados, o preço médio requerido para a venda de sobrados ou terrenos com duas casas em 2024 é 3,6 vezes maior do que a média das quantias pagas em imóveis com a mesma tipologia em 2006. Cabe ressaltar que nesse período o Jardim Macedônia e seus arredores imediatos não receberam nenhuma infraestrutura de transporte ou grande equipamento que implicasse em uma renda diferencial nos terrenos e imóveis do bairro.

Com os preços da terra e dos imóveis mais altos, ainda que o PMCMV tenha incorporado as chamadas classes C e D ao setor imobiliário formal, o acesso à moradia por meio da propriedade privada ficou ainda mais difícil para a camada da população com baixos rendimentos que não foi contemplada pelo programa. Soma-se a isso o fato de que a elevação dos preços da terra e dos imóveis tende também a ser transferida para o preço dos aluguéis (FAUSTINO, 2014 apud FIX, CONSTANTINO e PRADO, 2023). Dessa forma, embora o PMCMV possa ter sido responsável pela redução de parte do déficit habitacional por meio da construção de novas unidades,¹⁰ também pode tê-lo incrementado por outra via, uma vez que parte da população passou a gastar mais de sua renda com o aluguel (FAUSTINO, 2014 apud FIX, CONSTANTINO e PRADO, 2023). Como afirmado anteriormente, entre 2007 e 2019, houve um aumento de 34% na quantidade de famílias da RMSP com rendimentos de até três salários mínimos que despendem mais de 30% de sua renda com o aluguel (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021).

De certa forma, as consequências das operações especulativas com a terra estimuladas pelo PMCMV a partir de uma lógica financeirizada se aprofundam cada vez mais com o passar do tempo e com a inexistência de uma política que enfrente a questão fundiária e busque regular

os preços imobiliários. Uma dessas consequências é a elevação dos preços da terra e dos imóveis, que dificulta o acesso à moradia via propriedade privada e, consequentemente, aumenta a demanda por aluguel acessível às classes de baixos rendimentos.

OS AGENTES DO JARDIM MACEDÔNIA E O AUMENTO DOS PREÇOS DA TERRA E DOS IMÓVEIS

O aumento do preço da terra e dos imóveis foi comentado diversas vezes nas entrevistas realizadas com proprietários e moradores de edifícios para aluguel do Jardim Macedônia. A maior dificuldade em acessar à moradia via propriedade privada ao longo dos anos é notada nas trajetórias de duas diferentes mulheres moradoras do bairro.

A primeira moradora tem hoje mais de 90 anos e chegou em São Paulo, viúva, vindo da Bahia no final da década de 1970, com seus 10 filhos. Nos primeiros anos na nova cidade, a família transitou entre moradias de aluguel e algumas favelas que estavam começando a se formar. Após alguns poucos anos, no entanto, no início da década de 1980, essa mãe solo conseguiu comprar um lote em um bairro na periferia de Embu das Artes vizinho ao Jardim Macedônia a partir da poupança que constituiu vendendo milho e churrasco na rua, conforme pode ser observado no relato de um de seus filhos:

Saíamos [mudando] de comunidade pra comunidade. Só que minha mãe tinha um dinheirinho já juntado na poupança devido [à] vender milho e churrasco no final [do ponto de ônibus] do Macedônia, ela conseguiu dar entrada no terreno ali no Jardim Julia no Embu. Aí a gente passou a morar em casa própria, dela mesma. Ela construiu dois cômodos e foi todo mundo morar nessa casa (Homem negro, comerciante, 55 anos, 2024).

Hoje, um dos filhos dessa antiga moradora é dono de uma oficina mecânica no Jardim Macedônia e tem diversos imóveis para aluguel no bairro.

Na década de 1980, com muito sacrifício e dificuldade, era possível uma mãe solo vendedora de milho e churrasco comprar um lote na periferia e autoconstruir sua moradia. Cerca de 40 anos depois, no entanto, essa situação é bem diferente.

Em contraposição, está a trajetória de uma outra moradora do Jardim Macedônia – solteira, diarista, 43 anos, locatária de um apartamento em um dos *predinhos* para aluguel do bairro e mãe de duas filhas com mais de 20 anos que não moram mais com ela. A diarista relata as barreiras que a impossibilitou de financiar uma moradia pelo Programa Casa Verde e Amarela¹¹ por ser trabalhadora informal e estar endividada:¹²

As pessoas que ficam de fora acham que é simples. Mas não é simples. É uma burocracia absurda. Porque é. Você tem que dar uma entrada grande, você tem que ter renda não sei do que, renda não sei o que. Aí chama Casa Amarela. Quem vai comprar uma casa daquela tem que ter dinheiro. Isso não existe, renda baixa, essas coisas, não existe. Isso não existe, isso é só na mídia. Porque, para e pensa: você vai comprar, aí você vai dar R\$7 mil de entrada, ou até menos, mas aí você vai ter que responder um monte de coisa, você vai ter que ter renda não sei de que, renda comprovada não sei de que, renda não sei o que. Qual é a facilidade? Quem trabalha por conta não tem [condições de conseguir o financiamento]. Como é que eu vou ter uma renda? Aí

fala: “é para usar o Fundo de Garantia”. Você pode usar seu Fundo de Garantia, mas se você não tem Fundo de Garantia? Aí, por exemplo, carta, essas coisas tudo, de patrão, MEI... não existe isso. É falar: “não, vê cartão de crédito, essas coisas todas”, mas ninguém tem um cartão de crédito tão alto, gente (Mulher branca, diarista, 43 anos, 2023).¹³

Além da aquisição de um imóvel pelo financiamento habitacional, a diarista tentou comprar um terreno por R\$22 mil em uma favela em processo de consolidação vizinha ao Macedônia. Para isso, seria necessária uma entrada de R\$5 mil e a quantia restante seria paga em parcelas mensais. Contudo, após ser assediada pelo então proprietário do terreno, a diarista desistiu da compra.

Por fim, em 2023, a diarista tentou comprar de uma família conhecida uma casa em uma favela consolidada em um bairro vizinho ao Jardim Macedônia por R\$70 mil. Ela estava negociando a compra a partir de uma entrada de R\$4 mil e parcelas mensais de R\$2 mil. Após conseguir a quantia para a entrada emprestada com uma das patroas para quem faz faxina, a diarista comunicou à família vendedora que estava pronta para fechar o negócio. No entanto, a família preferiu vender a casa para outra pessoa. Provavelmente, esse comprador tinha uma capacidade de pagamento maior do que a da diarista e deve ter feito uma proposta mais vantajosa economicamente aos antigos proprietários.

Segundo Isadora Guerreiro (2020b, p. 738):

Com o aumento do valor e da extensão da precificação da terra, o domínio sobre ela também teve sua dinâmica alterada, acompanhando a consolidação de regimes privados locais de gestão territorial que implementaram restrições ao seu acesso que, na prática, extinguíram a antiga prática popular de chegar numa localidade e autoconstruir de maneira autônoma. Para tanto, atualmente, é necessária a submissão ao regime territorial instalado, cuja entrada pode ser por meio de trocas financeiras, redes de apoio, trocas políticas, etc. Na prática, o acesso à moradia passou a ser cada vez mais realizado por meio do mercado – seja através de compra e venda, seja através do aluguel, independentemente de a origem da posse da terra ser legal ou não.

Nesse contexto de aumento dos preços da terra e dos imóveis, as famílias com menor capacidade de pagamento e de endividamento – em especial as chefiadas por mulheres mães solo – ficam em larga desvantagem. Assim, diferentemente do passado em que uma mãe solo, vendedora informal de milho e churrasco conseguia com muito sacrifício comprar um terreno em loteamento popular, hoje, a principal opção de moradia para a população com baixos rendimentos e não proprietária é o aluguel na periferia.

A EXPANSÃO DA PRECARIZAÇÃO DO TRABALHO

Tanto os proprietários quanto os moradores de imóveis para aluguel do Jardim Macedônia têm, de modo geral, baixa qualificação profissional e a história pessoal ou familiar marcada pela migração para São Paulo. No entanto, há diferenças geracionais importantes que resultaram em distintas condições de vida para ambos os grupos e suas famílias nas últimas

décadas. Um dos principais fatores para essas diferenças – e que também determinam a expansão do aluguel residencial na periferia da RMSP nas últimas décadas – foram as transformações no mundo do trabalho, especificamente, o aumento da precarização.

Desde o início do processo de industrialização brasileira durante o século XX, a informalidade foi regra, em especial, para as populações de baixos rendimentos moradoras dos bairros periféricos. Conforme colocado por Francisco de Oliveira ([1972] 2003), concomitantemente ao surgimento de novos setores industriais, ocorreu a expansão do Terciário, que passou a absorver crescentemente a força de trabalho. Nesse contexto, como forma de resolver a contradição gerada pelo limite para a capitalização nos serviços e a não concorrência com a indústria, houve “(...) o crescimento não-capitalístico do setor Terciário” (OLIVEIRA, [1972] 2003, p. 57).

Ou seja, parte da população passou a atuar de forma autônoma, como ambulantes, costureiras, pedreiros, lavadeiras etc., chegando a representar 53% dos ocupados nas atividades não agrícolas (SINGER, 1981 apud BARBOSA, 2016). Essas ocupações precarizadas, assim como os trabalhadores assalariados com rendimentos mais baixos, estavam associadas a “(...) baixos salários, longas jornadas de trabalho e altos custos de subsistência, especialmente com transporte e moradia, num contexto de extensas jornadas de deslocamento e de crescente favelização urbana” (BARBOSA, 2016, p. 22).

Assim como na atualidade, esses serviços realizados à base de pura força de trabalho, remunerada a níveis baixíssimos, transferiam, “(...) permanentemente, para as atividades econômicas de corte capitalista, uma fração do seu valor, ‘mais-valia’ em síntese” (OLIVEIRA, [1972] 2003, p. 57). Dessa forma, “esses tipos de serviços, longe de serem excrescência e apenas depósito do ‘exército industrial de reserva’” eram e permanecem sendo adequados ao processo de acumulação global e da expansão capitalista (OLIVEIRA, [1972] 2003, p. 58).

Ainda durante a industrialização brasileira do século XX, em escala global, teve início uma “(...) crise do padrão de acumulação taylorista/fordista, que aflorou em fins dos anos 60 e início de 1970, [e] fez com que o capital desencadeasse um amplo processo de reestruturação produtiva” (ANTUNES e DRUCK, 2015, p. 21). A partir de então, ocorre um movimento de desindustrialização e a emergência do processo de financeirização da acumulação de capital.

De acordo com Francisco de Oliveira (2000, p. 10), essa reestruturação produtiva consiste na “(...) reiteração dos processos de concentração do capital, vale dizer, [n]a forma técnica em que se dá o aumento do capital por trabalhador ou, em outro registro, o aumento da produtividade do trabalho”, havendo um salto mortal em direção à plenitude do trabalho abstrato:

Em sua dupla constituição, as formas concretas e a “essência” abstrata, o consumo das forças de trabalho vivas encontrava obstáculos, a porosidade entre o tempo de trabalho total e o tempo de trabalho da produção. Todo o crescimento da produtividade do trabalho é luta do capital para encurtar a distância entre essas duas grandezas. Teoricamente, trata-se de transformar todo o tempo de trabalho em trabalho não-pago; parece coisa de feitiçaria, e é o

fetichismo em sua máxima expressão. Aqui, fundem-se mais-valia absoluta e relativa: na forma absoluta, o trabalho informal não produz mais do que uma reposição constante, por produto, do que seria o salário; e o capital usa o trabalhador somente quando necessita dele; na forma relativa, é o avanço da produtividade do trabalho nos setores *hard* da acumulação molecular digital que permite a utilização do trabalho informal. A contradição: a jornada da mais-valia relativa deveria ser de diminuição do trabalho não-pago, mas é o seu contrário, pela combinação das duas formas. Então, graças à produtividade do trabalho, desaparecem os tempos de não-trabalho: todo o tempo de trabalho é tempo de produção (OLIVEIRA, 2003, p. 135-36).

Consequentemente, no mundo todo, está ocorrendo a perda de centralidade do trabalho, especificamente, com o trabalho industrial deixando de se afirmar como tendência dominante com o enxugamento de quadros (OLIVEIRA, 2000). Junto a isso, há um "(...) intenso movimento de informalização das relações de trabalho, uma tendência mundial que se mostra de maneira mais grave, certamente, na periferia" (OLIVEIRA, 2000, p. 12).

Resumidamente, a lógica financeira, para além de sua dimensão econômica, passa a atingir "(...) todos os âmbitos da vida social, dando um novo conteúdo ao modo de trabalho e de vida, sustentados na volatilidade, efemeridade e descartabilidade sem limites", em que "(...) terceirização, informalidade, precarização, materialidade e imaterialidade são mecanismos vitais, tanto para a preservação quanto para a ampliação" desse nexos (ANTUNES e DRUCK, 2015, p. 20). Assim, é uma lógica de curto prazo que dificulta a "(...) possibilidade de projetos de vida estruturados em torno do trabalho" (SCIRÉ, 2011, p. 76).

Especificamente no caso brasileiro, no entanto, características aparentemente novas que haveriam emergido com a financeirização são, na verdade, historicamente estruturantes do mundo do trabalho na periferia e correm juntos à "(...) formação de um mercado de trabalho de nascença flexível, constituído por desigualdades abissais e pela não generalização da categoria emprego" (ABÍLIO, 2021, p. 938). Nesse sentido, a recente uberização do trabalho, por exemplo, evidencia a normalização da transferência integral para o trabalhador da gestão de sua própria sobrevivência, elemento historicamente central da reprodução social e da acumulação na periferia (ABÍLIO, 2021). "Trata-se, então, de um duplo movimento: por um lado, a apropriação racionalizada e centralizada da gestão de modos de vida periféricos; por outro, elementos tipicamente periféricos parecem se espalhar pelas relações de trabalho" (ABÍLIO, 2021, p. 938).

Ainda que a informalidade sempre tenha sido regra no mundo do trabalho brasileiro, em especial, para as populações de baixos rendimentos, o esfacelamento do "mundo fordista" resultou em diversas transformações na vida dos moradores das periferias. Nesse sentido, apesar da limitada inclusão no emprego, "a sociabilidade periférica (...) era estruturada pela ideia legitimadora do trabalho. A coesão interna da vida social na periferia era dada pela coesão que o trabalho (ou sua expectativa) propiciava" (CANETTIERI, VASCONCELOS, *et al*, 2023, p. 5).

Vera Telles (2010, p. 110), por exemplo, descreve os impactos dessas transformações no início da década de 2000 ao acompanhar as trajetórias de diferentes gerações de moradores de uma favela no Jardim São Luís, na periferia da zona sul de São Paulo. Segundo essa autora, era sobre os mais jovens que recaía “(...) todo o peso do desemprego e do encolhimento das alternativas de um trabalho mais estável e promissor” (TELLES, 2010, p. 113). Esse processo se materializava no fechamento de diversas indústrias da região do Jardim São Luís e arredores que no passado haviam empregado as gerações mais antigas da favela. Também era em torno desses jovens que se cristalizavam “(...) de maneira mais evidente as diversas formas de trabalho precário – trabalho temporário, terceirizado ou cooperativado, muito frequentemente mediadas por agências de emprego e prestadoras de serviços” (TELLES, 2010, p. 113).

Nos edifícios exclusivamente para aluguel do Jardim Macedônia, especificamente, essas diferenças geracionais também estão presentes. Os proprietários desses edifícios – no geral, homens com mais de 50 anos – transitaram por ocupações precarizadas e empregos formais ao longo da vida. Nesse contexto, as quantias recebidas ao deixarem os empregos formais foram fundamentais para a compra de seus primeiros imóveis. Essa situação foi detalhada por Nabil Bonduki e Raquel Rolnik (1979, p. 56) ao estudarem os processos de ocupação da periferia de Osasco em meados dos anos 1970:

Em diversas entrevistas com moradores dos loteamentos pesquisados foi possível detectar o uso do Fundo de Garantia [por Tempo de Serviço] para o pagamento dos maiores e mais concentrados gastos monetários necessários à obtenção da casa própria – compra do material (quando pago à vista) e pagamento da entrada do lote.

Em um momento de pleno emprego, os autores (BONDUKI e ROLNIK, 1979) relataram, ainda, que alguns moradores optavam por migrar constantemente de trabalho para ter acesso aos recursos do FGTS e, assim, avançar com a construção de sua moradia:

Meu marido muda constantemente de fábrica. Ele não pára, o máximo é dois anos. Sabe por quê? Quando vence assim esses dois anos, assim, quando vence esse dinheiro assim de coisa assim que pega, a gente pega e dá para construir. Do Fundo de Garantia da pra gente construir (...). O dinheiro que precisa mais é pro material, porque o serviço ele faz sozinho (Moradora do Jardim São Pedro em Osasco apud BONDUKI e ROLNIK, 1979, p. 56).

Havia, portanto, uma relação entre trabalho industrial e autoconstrução da casa própria em loteamentos populares. À massa de trabalhadores formais ou informais, na impossibilidade de compra de terreno nesses loteamentos, era viável a ocupação de áreas dos próprios loteamentos destinadas a equipamentos públicos ou ao longo de rios e córregos.

Hoje, para os moradores de edifícios para aluguel da periferia, a realidade se coloca de uma maneira bastante diferente. No geral, esses moradores são pessoas solteiras, casais jovens e mães solo que trabalham de forma precarizada, como diaristas, manicures e motoboys, buscando a garantia da sobrevivência cotidiana a partir da “viração” (TELLES, 2006). Por

serem, no geral, trabalhadores informais, eles não contam com 13º salário, férias remuneradas, FGTS ou qualquer outro direito trabalhista.

Assim, diferentemente das primeiras gerações de famílias a ocuparem a periferia de São Paulo e a exemplo do caso da diarista apresentado no tópico anterior, boa parte dos atuais moradores de edifícios alugados nos territórios populares não tem acesso aos recursos do FGTS para dar entrada em um imóvel ou ajudar na autoconstrução de uma moradia. Dessa forma, se antes o trabalho industrial estava ligado à autoconstrução da casa própria em loteamentos populares ou favelas, hoje, cada vez mais, o trabalho informal com baixos rendimentos se relaciona com a moradia de aluguel na periferia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste texto, foi realizado um esforço para demonstrar que as determinantes para a expansão do aluguel residencial na periferia da RMSP nas últimas são, principalmente, (i) as políticas socioeconômicas dos governos petistas implantadas a partir de 2003, (ii) o aumento dos preços da terra e dos imóveis em toda metrópole e (iii) a expansão da precarização do trabalho. Esses três fatores estão completamente imbricados entre si, não sendo possível analisá-los individualmente. Além disso, estão direta ou indiretamente relacionados à emergência nas últimas décadas da financeirização.

Resumidamente, do lado da oferta, o aumento real do salário mínimo, o Bolsa Família e a expansão do crédito a partir de 2003 dinamizou a venda de estabelecimentos de pequenos comerciantes nos territórios populares. Essa dinâmica possibilitou que houvesse um excedente econômico gerado pelo pequeno capital mercantil. Esse excedente vem sendo paulatinamente transferido para o ambiente construído, resultando na expansão de uma tipologia de *predinhos* para aluguel por toda a periferia de São Paulo.

Vale ressaltar que, no geral, os proprietários desses *predinhos* fazem parte das primeiras gerações de moradores da periferia, que migraram para São Paulo em um momento em que a terra urbana, por uma série de motivos, era mais acessível à classe trabalhadora a partir, principalmente, de loteamentos populares. Assim, o processo de ascensão social desses indivíduos e de suas famílias começou no início da ocupação dos bairros periféricos durante a segunda metade do século XX.

Já do lado da demanda, os fatores que determinam a expansão do aluguel como forma de acesso à moradia por toda a periferia de São Paulo e que garantem a segurança quanto à amortização de recursos investidos em produtos como os *predinhos* para aluguel são, especialmente: (i) a generalização do endividamento, (ii) o aumento dos preços da terra e dos imóveis em toda metrópole e (iii) a expansão da precarização do trabalho.

De modo geral, o morador-inquilino de qualquer imóvel para aluguel na periferia – trabalhador precarizado, sem FGTS, sem 13º salário ou qualquer outro direito trabalhista, com dívidas no cartão de crédito ou em instituições financeiras – tem dificuldade em constituir

poupança para compra de um imóvel, mesmo que este seja em um loteamento clandestino ou favela uma vez que, na ausência de uma política que enfrente a questão fundiária, os preços imobiliários estão cada vez mais altos. Ao mesmo tempo, sem carteira assinada, o morador-inquilino não consegue acessar um financiamento imobiliário no mercado formal, mesmo que os produtos desse mercado contem com subsídios públicos. Nesse contexto, a política pública que deveria idealmente operar para atender à demanda não solvável, atua, na verdade, no sentido contrário, estimulando as operações especulativas com a terra responsáveis pelo aumento dos preços imobiliários.

Assim, hoje, o aluguel, cada vez mais, é uma das únicas alternativas de moradia possível para a população de baixos rendimentos. Essa situação é agravada a depender da quantidade de pessoas que contribuem com o orçamento familiar, do gênero e da raça do chefe da família em questão. Nesse sentido, o aluguel na atualidade é "(...) um dos mecanismos que operam a 'viração' do urbano, caracterizado por um estado de 'transitoriedade permanente' (...) (ROLNIK, 2019)" (GUERREIRO, 2020a, p. 732), seja relacionado à instabilidade do mundo do trabalho ou às constantes mudanças de moradia pelas famílias inquilinas.

Assim, se no passado havia uma relação entre trabalho industrial e autoconstrução da casa própria em loteamentos populares ou favelas, pode-se afirmar que hoje, com o acirramento de medidas neoliberais ligadas à lógica financeira, há uma relação entre trabalho informal de baixos rendimentos e moradia de aluguel na periferia. Essa nova relação ocorre em um momento em que as condições de vida estão, cada vez mais, mais voláteis e instáveis, dificultando a estruturação de projetos de vida a longo prazo, principalmente para as camadas populares da população.

REFERÊNCIAS

ABÍLIO, Ludmila. Empreendedorismo, autogerenciamento subordinado ou viração? Uberização e o trabalhador just-in-time na periferia. **Contemporânea: Revista de Sociologia da UFSCar**, São Carlos, v. 11, n. 3, dez. 2021. P. 933-955.

ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009.

AMORIM, Daniela. Proporção de endividados e inadimplência crescem em março, afirma CNC. **CNN Brasil**, 2024. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/proporcao-de-endividados-e-inadimplencia-crescem-em-marco-afirma-cnc/#:~:text=A%20propor%C3%A7%C3%A3o%20de%20fam%C3%ADlias%20com,3%25%20das%20fam%C3%ADlias%20estavam%20endividadas>>. Acesso em: 06 nov. 2024.

ANTUNES, Ricardo.; DRUCK, Graça. A terceirização sem limites: a precarização do trabalho como regra. **O Social em Questão**, Rio de Janeiro, n. 34, 2015. P. 19-40.

BALTRUSIS, Nelson. Mercado informal de terras e vivendas em São Paulo. **Revista Bitácora Urbano Territorial**, Bogotá, 2009.

BARBOSA, Alexandre. O Mercado de Trabalho: uma perspectiva de longa duração. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 30, n. 87, 2016. P. 07-28.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 117-154.

CANETTIERI, Thiago. et al. Fraturas periféricas: dinâmicas de reprodução social crítica em uma periferia de Belo Horizonte (MG) em um contexto de crise. In: XX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (Enanpur), 2023, Belém. **Anais do XX Enanpur**, 2023.

CHAUI, Marilena. Uma nova classe trabalhadora. In: SADER, E. **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. São Paulo: Boitempo, 2013.

CHAVES, Adler.; SOUSA, Beatriz.; PEREIRA, Daniela. Políticas públicas de transferência de renda: um estudo sobre os impactos econômicos do Programa Bolsa Família no comércio de Itapetinga-BA. **Revista Valore**, Volta Redonda, 2019. P. 447-464.

DANTAS, Adriana. **As escolas privadas da periferia de São Paulo**: uma análise desde a colonialidade do poder à brasileira. Tese (Doutorado em Educação) – Faculdade de Educação, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2011.

FIX, Mariana; CONSTANTINO, João; PRADO, André. Urban property, expropriation and wealth concentration in Brazil. **Southern Centre for Inequality Studies (SCIS)**, Johannesburg, 2023.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4, 2019. P. 638-657.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2007**. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2009. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=50695&codUsuario=0>>. Acesso em: 06 nov. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf>. Acesso em: 06 nov. 2024.

GUERREIRO, Isadora. O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. **Cadernos Metrôpole**, v. 22, n. 49, 2020b. P. 729–756.

MELLO, Sylvia. **Trabalho e sobrevivência**: Mulheres do campo e da periferia de São Paulo. São Paulo: Ática, 1988.

OLIVEIRA, Francsico. **Crítica à razão dualista**: o ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, [1972] 2003.

OLIVEIRA, Francisco. Passagem na neblina. In: STEDILE, J. P. e GENOINO, J. (org.). **Classes sociais em mudança e a luta pelo socialismo**. São Paulo: Perseu Abramo, 2000. P. 07–22.

PASTERNAK, Suzana.; BÓGUS, Lucia. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, v. 27, n. 71, 2014. P 235–254.

PAULANI, Leda. A experiência brasileira entre 2003 e 2014: Neodesenvolvimentismo? **Cadernos do Desenvolvimento**, Rio de Janeiro, 12, 2017a. P. 135–155.

PAULANI, Leda. Desenvolvimentismo, planejamento e investimento público nos cinco mil duas do lulismo. In: MARINGONI, G.; MEDEIROS, J. **Cinco mil dias**: o Brasil na era do lulismo. São Paulo: Boitempo, 2017b. P. 91–99.

POCHMANN, Marcio. **O mito da grande classe média**: capitalismo e estrutura social. São Paulo: Boitempo, 2014.

QUADROS, Waldir. Brasil: um país de classe média? **Le Monde Diplomatique Brasil**, 2010. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/brasil-um-pais-de-classe-media/>>. Acesso em: 2 ago. 2023.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SANTOS, Kuê. **Sob mesmo teto**: pobreza e globalização na periferia de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2011.

SCIRÉ, Claudia. “Financeirização da pobreza”: Crédito e endividamento no âmbito das práticas populares de consumo. **Teoria & Pesquisa Revista de Ciência Política**, São Carlos, v. 20, n. 1, 2011. DOI: 10.4322/tp.v20i1.244. Disponível em:

<<https://www.teoriaepesquisa.ufscar.br/index.php/tp/article/view/244>>. Acesso em: 14 ago. 2024

SINGER, André. A ideia de lulismo. *In*: MARINGONI, G.; MEDEIROS, J. **Cinco mil dias**: o Brasil na era do lulismo. São Paulo: Boitempo, 2017. P. 15-26.

STIPHANY, K. Mesa 2 – Aluguel em favelas. **Seminário Moradia de aluguel na América Latina**: Estado, finanças e mercados populares. Youtube, 2020. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=c6Clnkz7w7U&t=4659s>>. Acesso em: 30 jun. 2024.

TELLES, Vera. **A cidade nas fronteiras do legal e ilegal**. Belo Horizonte: Argumentum, 2010.

TERRY, T. **Favela Quitinete**: Transformações Sócio-Espaciais em favelas cariocas consolidadas e o caso de Rio das Flores/Rio Novo na Favela de Rio das Pedras –RJ. Tese (Doutorado em Urbanismo)– Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2021.

ZUQUIM, M. L. et al. Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: da autoconstrução à produção mercantil. *In*: Seminário Latinoamericano Teoría y política sobre asentamientos populares, 2018, Buenos Aires. Anais do **Seminário Latinoamericano Teoría y política sobre asentamientos populares**, 2018.

¹ Este trabalho é parte de dissertação de mestrado desenvolvida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), sob orientação da Profa. Dra. Mariana Fix.

² Segundo a Fundação João Pinheiro (2021), o cálculo do déficit habitacional busca estimar a falta de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas. Compõem esse índice o ônus excessivo com o aluguel, a coabitação e as habitações precárias.

³ Censos demográficos do IBGE, pesquisas sobre o Déficit Habitacional e a Inadequação de Domicílios desenvolvidas pela Fundação João Pinheiro, informações sobre o salário mínimo e classes sociais do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), informações sobre empresas de comércio e serviços da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC) da FecomercioSP.

⁴ As referências citadas pela autora são "(...) os boletins de 2012 da Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República *A nova classe média brasileira: desafios que representa para a formulação de políticas públicas e Comissão para a definição da classe média no Brasil*; o relatório de observação n. 1 *Indicadores da equidade do sistema tributário nacional*, de 2009, e o relatório de observação n. 2 *Indicadores de iniquidade no sistema tributário nacional*, de 2011, ambos do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social; Jessé de Souza, *A ralé brasileira: quem é e como vive* (Belo Horizonte, Editora da UFMG, 2009) e *Batalhadores brasileiros: nova classe média ou nova classe trabalhadora?* (Belo Horizonte, Editora da UFMG, 2010); Amaury de Souza e Bolívar Lamounier, *A classe média brasileira: ambições, valores e projetos de sociedade* (Rio de Janeiro, Elsevier, 2010)" (CHAUÍ, 2013, p. 128).

⁵ Rendimentos mensais em 2009.

⁶ O Programa Municipal de Fomento à Cultura da Periferia divide a cidade de São Paulo em quatro diferentes áreas a partir da renda per capita de cada distrito levantada pelo Censo de 2010 (IBGE, 2010). Tiaraju D'Andrea (2020) define cada uma dessas quatro áreas como "centro tradicional", "área central-sudoeste", "subúrbio" e "periferia".

⁷ Lei Federal n° 4.595 de 1964, que institui a reforma do Sistema Financeiro Nacional.

⁸ Mariana Fix (2011) detalha o processo de estruturação do circuito imobiliário brasileiro.

⁹ Valores corrigidos pelo IPCA para janeiro de 2024.

¹⁰ Segundo a Fundação João Pinheiro (2021), em 2007, o déficit urbano na RMSP era de 611.936 famílias. Em 2019, essa quantia passou para 579.294.

¹¹ Em 2024, as faixas de renda no PMCMV são:

- Faixa 1: até R\$ 2.640,00 por mês;
- Faixa 2: de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00 por mês;
- Faixa 3: de R\$4.400,01 até R\$8.000,00 por mês.

A Faixa 1 tem demanda organizada pelas prefeituras e subsídios de até 95% do preço do imóvel. As Faixas 2 e 3 têm oferta e distribuição dos imóveis sob responsabilidade das empresas do setor imobiliário. A Faixa 2 tem subsídio de até R\$ 55.000,00 e a Faixa 3 não tem subsídio.

¹² O Programa Casa Verde e Amarela foi criado em 2019 pelo governo Bolsonaro em substituição ao Minha Casa, Minha Vida. Em 2023, o Casa Verde e Amarela foi extinto e o PMCMV retomado pelo terceiro mandato do governo Lula.

¹³ Para os trabalhadores informais, os gastos com cartão de crédito e a quantia movimentada em contas bancárias podem ser usados como comprovação de renda para o financiamento de um imóvel.