

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO
INSTITUTO DAS CIDADES
ESPECIALIZAÇÃO EM CIDADES, PLANEJAMENTO URBANO E PARTICIPAÇÃO
POPULAR

A discreta participação do aluguel residencial nos debates em movimentos sociais e no
campo dos estudos urbanos

Artigo apresentado como requisito para o título
de Especialista em Cidades, Planejamento
Urbano e Participação Popular

Estudante: Breno William Nascimento
Orientadora: Prof^ª Dra. Giovanna Milano

São Paulo, Zona Leste, dezembro de 2021

Na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei de direitos autorais nº 9610/98, autorizo a publicação livre e gratuita desse trabalho no Repositório Institucional da UNIFESP ou em outro meio eletrônico da instituição, sem qualquer ressarcimento dos direitos autorais para leitura, impressão e/ou download em meio eletrônico para fins de divulgação intelectual, desde que citada a fonte.

Nascimento, Breno William.

A discreta participação do aluguel residencial nos debates em movimentos sociais e no campo dos estudos urbanos: Breno William Nascimento. – 2022 – 37 páginas.

Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Cidades, Planejamento Urbano e Participação Popular). – São Paulo : Universidade Federal de São Paulo – Campus Zona Leste. Instituto das Cidades.

Orientadora: Giovanna Bonilha Milano.

La participation discrète du loyer résidentiel aux débats dans les mouvements sociaux et dans le champ des études urbaines.

1. Aluguel residencial. 2. Estudos Urbanos. 3. Movimentos sociais 4. Espoliação Urbana
I. Orientadora: Giovanna Bonilha Milano. II. A discreta participação do aluguel residencial nos debates em movimentos sociais e no campo dos estudos urbanos.

Resumo

A política de regulação do solo nunca pautou diretamente o aluguel residencial no Brasil, fato que ressoa, ao mesmo passo, em uma literatura discreta sobre o tema. Esta pesquisa consistiu em sobrevoar o tema do aluguel no campo dos estudos urbanos e nos discursos públicos de três movimentos sociais que lutam por moradia em São Paulo. A partir da elaboração de um banco de dados, foi composto um catálogo de produções bibliográficas e de publicações em sites dos movimentos de moradia (entre 2018 e 2021). Mais de 700 publicações de movimentos sociais foram elencadas, apontando uma recorrência de táticas em torno do auxílio aluguel e da locação social, mas também sinalizando o aluguel residencial (e suas dinâmicas econômicas) enquanto catapulta para o surgimento de novas ocupações. Já no campo dos estudos urbanos, mais de 60 artigos foram triados, havendo uma recorrência da temática do aluguel enquanto avaliação de políticas públicas já implementadas, ao mesmo tempo em que o tema aparece frequentemente enquanto transversalidade. Tanto os movimentos quanto a academia carecem da elaboração de pautas e táticas específicas em torno do aluguel residencial na cidade de São Paulo. Diante do agravamento da espoliação urbana provocada pelo aluguel, exponenciada pela crise econômica e sanitária, entende-se que esta pesquisa pode auxiliar no aprofundamento dos debates e disparar pesquisas específicas sobre o aluguel residencial na metrópole.

Palavras-Chave: Aluguel residencial, habitação, estudos urbanos, movimentos sociais, espoliação urbana.

“Pois, possa a burguesia vencer ou ser vencida na luta, ela permanece condenada a sucumbir pelas contradições internas que no curso do desenvolvimento se tornam mortais para ela. A questão é apenas se ela sucumbirá por si própria ou através do proletariado” (Walter Benjamin, “Alarme de incêndio”, Rua de Mão Única)

“o aluguel pesado, pessoas sem destino
imagine se tivesse uma greve de inquilinos”
(20 anos, Edson Luiz)

Introdução

Esta pesquisa consistiu em sobrevoar o tema do aluguel no campo dos estudos urbanos e nos discursos públicos de três movimentos sociais que lutam por moradia em São Paulo. A partir da elaboração de um banco de dados, foi composto um catálogo de produções bibliográficas (atinentes predominantemente à cidade de São Paulo) e de publicações em sites dos movimentos de moradia (entre 2018 e 2021).

O banco de dados foi elaborado dentro de uma composição que, em nossa leitura, corresponde a um duplo viés de acesso ao campo dos estudos urbanos no Brasil. Para o estrato que consideramos como inerente à doutrina bibliográfica (literatura), às práticas de gestão de políticas públicas e os debates da esfera pública, foi realizada uma revisão

bibliográfica em torno do tema do aluguel residencial formal¹ (cujo recorte se ateve à cidade de São Paulo, mas, eventualmente, artigos com foco em outras cidades compuseram o bojo analítico para determinadas questões), por meio das plataformas Google Acadêmico, Scielo e Lattes (pesquisa por assunto). Foram inseridos os termos “aluguel” e “locação”, subtraindo-se os trabalhos cujo objeto correspondia ao aluguel comercial e industrial.

Já no segundo estrato, as publicações (manifestações públicas, reportagens e notícias) que mencionam o termo “moradia” foram cruzadas àquelas que citam o termo “aluguel”, “locação” ou “inquilino”, em plataformas de divulgação de três movimentos sociais da cidade de São Paulo. Foram triadas mais de 700 publicações, entre as datas de 01/01/2018 (ano escolhido como ponto de partida, em razão do descolamento do índice IGP-M em relação à inflação. O IGP-M corrige os valores relativos ao aluguel) e 04/11/2021, data escolhida como limite temporal frente à necessidade analítica de interpretação e discussão dos dados.

Os links das publicações que citam o aluguel foram catalogados e separados por data e por natureza da citação. Já os artigos foram catalogados por nome do(a)s autore(a)s, título, data de publicação (ano) e revista/editora responsável pela publicação.

O período de realização desta pesquisa compreendeu os meses entre maio e dezembro de 2021.

O aluguel: quando velhos atores entram em cena

Escassez de moradia, concentração da terra, provisão de habitação submetida a contratos sem garantia, espoliação. À luz da tradição marxista, estes são elementos concretos que subsidiam a crítica e a contestação nas trincheiras do espaço urbano (Lefèvre, 2021; Kowarick, 1985). Segundo Harvey (2015) é necessário expropriar o trabalhador da posse da

¹ Entendemos como “formal”, na falta de um termo mais específico, as relações contratualizadas de aluguel residencial. O termo é enunciado no sentido de estabelecer um recorte metodológico. Ao nomeá-lo desta maneira, por outro lado, não é nossa intenção caracterizar como “sem forma” as demais relações de aluguel.

terra, destruindo seus meios autônomos de vida, para que aquele se submeta ao mercado e tente conquistá-la - e, em se tratando do trabalhador urbano, periférico, o percurso para tal “conquista” se dá via espoliação, ou a usurpação de um tempo e do salário para além da mais-valia, já demasiado concentrada nas mãos dos patrões (Kowarick, 1985) -, realizando, assim, uma reprodução da acumulação de excedentes de forma privada. O caminho de emancipação desses elementos se daria por um conjunto de superações do modo de produção capitalista, dentre elas, a superação da própria noção de propriedade privada (Menezes, 2017).

A conquista do título de propriedade, idílio que magnetiza o imaginário coletivo, parece ter se sobreposto às estratégias de contestação da privatização do espaço urbano, já que tal título afirma e realiza elementos mínimos da vida material. É diferente “ser pobre” - já que “os gastos com aluguel representam um dispêndio que não levam ao acúmulo de bens” (Kowarick, 2019, p. 212) - e “ser pobre e ter uma casa” - seja pela autoconstrução, seja por qualquer via do provimento habitacional estatal, em diferentes camadas e faixas de financiamento e endividamento de famílias pobres, cada vez mais agenciadas e operacionalizadas pelo mercado (Rufino, 2016; Breda, 2018; Guerreiro, 2020; Harvey, 2021). É como se fosse imprescindível inculcar nos despossados a ideologia de um devir-proprietário, de um sujeito garantido por direitos civis que circulam em torno desta máxima que funda o capitalismo. Para Rolnik (2019), esta ideologia, em um país periférico, não se restringe à dimensão individual da conquista da propriedade: ela se torna a estrutura na qual é possível fincar as estacas do oferecimento de crédito financeiro e, portanto, de endividamento das famílias, filiando-as perenemente a instituições bancárias e a formas atualizadas de precarização da vida no “sistema nervoso central por meio do qual a circulação total do capital é coordenada” (Harvey, 2015, p. 374) - como se a reprodução da vida fosse prescindida, invariavelmente, das diferentes balizas do endividamento. Cavallero e Gago

(2021) trazem esse aspecto a partir das inquilinas de Buenos Aires, durante a pandemia da COVID-19. O esmorecimento de redes de apoio (família, amigos, vizinhos) provocado pela perda de renda em escala sistêmica, ilumina, por outro lado, um mosaico de violências (de gênero, sobretudo), cujo único destino de resistência (temporária e, quando muito, transitória) ancora-se no endividamento para pagamento do aluguel, o que, para as autoras, configura um “dispositivo privilegiado de novas formas de exploração” (Cavallero e Gago, 2021, p. 12), algo que pode ser entendido como uma marcação setorial da noção de acumulação por despossessão (ou espoliação), de Harvey (2005). O endividamento, assim, espalha-se em um descontrole que não cabe em manuais familiares de educação financeira, já que impossível de ser balizado por estratégias individuais de viração (Telles, 2007). Borrada a fronteira entre o que configura um contrato individual, privado, e o que dispõe sobre um problema coletivo, o aluguel residencial, por meio do endividamento, aparece, portanto, como questão.

Para Baltrusis e Mourad (2014), a política de regulação do solo nunca pautou diretamente o aluguel residencial no Brasil, fato que ressoa, ao mesmo passo, em uma literatura discreta sobre o tema. Os imbricamentos entre os instrumentos de planejamento urbano e a produção imobiliária para o mercado destecam uma malha imaginada que engendra o Estado enquanto único “culpado” pelo caos urbano², sendo o poder público (auto)suficientemente autônomo na implementação de instrumentos na superação de desigualdades (Rufino, 2018). Na esteira de tal configuração, políticas de assistência social, como o auxílio aluguel, observam os agentes do mercado imobiliário transformando-se em agentes de políticas públicas (Guerreiro, 2020), por meio de plataformas e aplicativos, operacionalizando um direito, social e constitucionalmente garantido, enquanto mera peça na relação entre oferta e demanda de imóveis urbanos. As políticas públicas, conceitualizadas

² Caos que, em sua ilogicidade, apresenta uma cristalina lógica de soluções contingenciais e tecnocráticas que incidem em territórios sob a mira da valorização imobiliária (Oliveira, 1978), a partir da malha de novos equipamentos e de melhoramentos públicos nesses territórios, como o asfaltamento, serviços de saneamento básico e disponibilidade de modais de transporte (Petrella, 2018).

outrora como um agenciamento entre Estado e mercado, transformam-se em um grande consórcio Estado-empresa (Guerreiro, 2020).

A hipótese que orientou esta pesquisa é a de que o campo dos estudos urbanos no Brasil, especialmente em São Paulo, tem marcações discretas em relação ao aluguel residencial (e, por consequência, do aluguel informal), aquele que acontece nos meandros de contratos de locação, instabilidade, constantes mudanças, dor de cabeça com imobiliárias, notificações judiciais e mandados de despejos; aquele que acontece às sombras da participação pública e do Estado em seus rumos. Uma espécie de “esquecimento” que, embora acometido pelas transversalidades às quais o aluguel toca nas investigações acadêmicas, chama atenção para a inescapável importância da discussão sobre o tema. Se tomarmos de empréstimo da psicanálise a noção de “esquecimento”, este diz respeito a um movimento, deliberado ou não, de não enfrentamento de uma questão, e que retornará na forma de um sintoma. Segundo Kehl (2010), da mesma forma que um sintoma individual, sem tratamento, se torna crônico, sintomas sociais também podem se agravar com o passar do tempo. Além disso, a autora aponta que “quando uma sociedade não consegue elaborar os efeitos de um trauma e opta por tentar apagar a memória do evento traumático, esse simulacro de recalque coletivo tende a produzir repetições sinistras” (Kehl, 2010, p. 15). A memória de períodos de alta inflação, desemprego, instabilidade, perda de renda, assombra aos mais pobres que, diante da incerteza de garantias mínimas para a reprodução da vida social, defrontam-se com o fantasma dos despejos por falta de pagamento de aluguel e da exponenciação de vulnerabilidades. A “somatização” é notória ao verificarmos a forte presença da temática do aluguel nos debates recentes, em função da pandemia de COVID-19 e do aumento em mais de 500% do número de famílias ameaçadas de despejo no Brasil em 2021 (Campanha Despejo Zero, 2021).

Cabe apontar que o poder público respondeu de forma amadora a tal agravamento da crise urbana, ampliada pela crise sanitária. Em pesquisas anteriores (Nascimento, 2021, no prelo; Nascimento et al., 2021, no prelo), verificamos que o estado de calamidade pública foi interpretado sob um pragmatismo anacrônico, submetendo a pandemia a um evento de baixo impacto e de injustificável fundamento para inadimplência contratual. Ao olharmos para o Poder Judiciário, identificamos um alinhamento dos magistrados à Lei do Inquilinato e ao Código de Processo Civil, com textos sentenciais padronizados antes da pandemia e aplicados sem quaisquer atualizações. Diante da suspensão das liminares de despejo, outorgada pela Lei 14.010/20, foi adotada uma celeridade jamais vista para a execução de mandados - cujo prazo comum para execução (30 dias) foi facilmente substituído pelos 15 dias expressos em pedidos liminares. Ao final do prazo de vigência da Lei 14.010/20, cuja abrangência temporal não alcançou dois meses (entre meados de setembro e outubro de 2020), verificamos que apenas 0,75% dos processos tiveram seu prazo processual suspenso - para, a partir de novembro de 2020, executarem os mandados de despejos, invariavelmente coercitivos (Nascimento, 2021, no prelo).

Nessa direção, a pandemia escancarou a demanda pela centralidade do aluguel no debate público. Os trabalhos de Firpo e Tavolari (2021), Tavolari et al (2021a), Tavolari et al (2021b), Muniz e Quadra (2020) e Mill e Bacellar Jr. (2021) procuraram localizar as tensões e contradições que circundam o tema do aluguel residencial formal, submetido a uma lógica mais conhecida de mercado, fincada em relações contratuais e sem a participação estatal em seu manejo (com exceção da coerção dos despejos), ao menos diretamente. Já Renato Santos (2020) dedicou esforços em compreender os processos de desposseção durante a pandemia, observando a dinâmica de remoções coercitivas em ocupações da capital paulista. Dos instrumentos jurídicos à garantia de proteção aos inquilinos durante a pandemia (expressos, primeiramente, pela Lei 14.010/20 e, tempos depois, pela Lei 14.216/21), ao agravamento do

comprometimento orçamentário das famílias inquilinas, o tema ganha uma força necessária para subsidiar os rumos dos estudos sobre o aluguel, bem como auxiliar a plotagem de políticas públicas.

A impressão que se tem, por outro lado, é a de que o estado de calamidade revelou um problema já estrutural, com seus conflitos e contradições, como se a pandemia o tivesse inventado. O provisionamento de moradia de aluguel, exclusivamente pelo mercado, pelas vias fundadas nos contratos em torno da noção de posse - entendida, via de regra, enquanto titulação contratualizada de um imóvel, fornecendo segurança jurídica aos seus ocupantes (Menezes, 2017) -, torna-se uma questão incontornável para o entendimento da situação da moradia na metrópole. Mas ele já não era incontornável, como nos mostra Engels?:

“A escassez de locação com certeza atinge o trabalhador mais duramente do que qualquer classe mais abastada; mas, a exemplo do logro praticado pelo merceeiro, não constitui uma precariedade que aflija exclusivamente a classe trabalhadora e, na medida em que atinge a classe dos trabalhadores, tem de receber certa compensação econômica assim que chega a um nível determinado e a certa duração.” (Engels, 2015, p. 38)

Antes de 2020, a presença do tema nos estudos urbanos centrava-se às discussões seminais a respeito da renda da terra - expressão cara a Marx, entendida enquanto acumulação decorrente da luta do arrendatário e o proprietário fundiário, por meio do monopólio destes, expressa pelos juros em torno dos valores pagos pelo usos da terra (Marx, 2004) - cujas formas de acumulação expressas na renda industrial, comercial e imobiliária amalgamam-se no signo “renda”, sem estratificações e sem um encaminhamento para a compreensão da acumulação proveniente do aluguel residencial (Martins, 1979; 1994; Souza, 1994; Tone, 2015; Petrella, 2018; 2021; Pereira, 1986; 2018; Harvey, 2011; Rufino, 2016; Breda, 2018) -, e a outras discussões, como a locação social (Moreira, 2014; Mourad e Baltrusis, 2014a; D’Ottaviano, 2014; Mercês, 2014; Mercês et al., 2014; Blanco et al., 2014; Ribeiro et al., 2019; Silva, 2020; Dias e Santos, 2021), a contestação da Lei do Inquilinato vigente (Menezes, 2017; Bonduki, 2017), à produção imobiliária agenciada por atores

privados para fins locatícios (Gennari, 2005; Oliveira, 2005; Schneck, 2010; Pareto Jr., 2011; Bueno, 2016), o comprometimento orçamentário provocado pelo aluguel (Kowarick, 1985; Rodrigues e Castro, 2019; Muniz e Quadra, 2020; Silva, 2020; Viana et al., 2019), as externalidades econômicas que compõem a formação do preço do aluguel (Hermann e Haddad, 2005) e os pontos cegos envolvendo a dimensão do aluguel informal (Guerreiro, 2020; Guerreiro e Rolnik, 2020; Guerreiro et al., 2020; Botelho, 2013).³

A produção do espaço é um dos motivos da sobrevivência do capitalismo às crises (Lefebvre, 1999 apud Petrella e Prieto, 2020) e não é recente que as contradições estofem os discursos dos agentes de mercado diretamente ligados à produção imobiliária. Tal processo hegemônico que encontra, na produção para o mercado, um novo dispositivo para a produção do espaço e construção da cidade é entendido como “reestruturação imobiliária” (Pereira, 2011). Souza (1994) nos mostra que

“A aquisição de imóvel sempre foi um excelente negócio em tempos de crise. É curioso verificar a análise do mercado pelos depoimentos e interpretações dos agentes diretamente ligados à produção imobiliária. Segundo eles, as mudanças da Lei do Inquilinato (a ameaça da denúncia vazia) não estimulam o aluguel, e as exigências dos órgãos financiadores do governo (que aliás, tem financiado muito pouco) quanto à comprovação de renda, aliada à desvalorização salarial, eliminam muita gente do mercado. No entanto, a produção continua aumentando. Para quem? Fala-se numa exclusão, a cada dia, da classe média do mercado imobiliário. O presidente do CRECI, Roberto Capuano, em informativo da revista Habite-se (1987, p. 11), argumentava que “os imóveis não estão mais caros do que sempre estiveram, apenas todos nós estamos ganhando muito menos” (Souza, 1994, p. 140)

Os interesses em torno da renda de aluguel, em períodos de crise, crescem substancialmente, já que, com ele, cresce também a renda da terra (Marx, 2004). Mais de três décadas depois, o mesmo CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) adota o alinhamento liberal para descrever a violência com que o mercado imobiliário produz unidades para locação. Segundo José Augusto Viana Neto, presidente do conselho, “o mercado imobiliário tem uma dinâmica própria de expansão natural movida pelo déficit

³ Esta pesquisa não se debruçou sobre as questões acerca da locação em cortiços, entendidos como elementos fundamentais na compreensão das relações informais de aluguel - uma “informalidade estruturante”, nos termos de Santo Amore et al., 2016. Sobre incursões acerca do tema dos cortiços, ver Kowarick (2011; 2016; 2019). Para outras dimensões do aluguel informal, ver Abramo (2007; 2009).

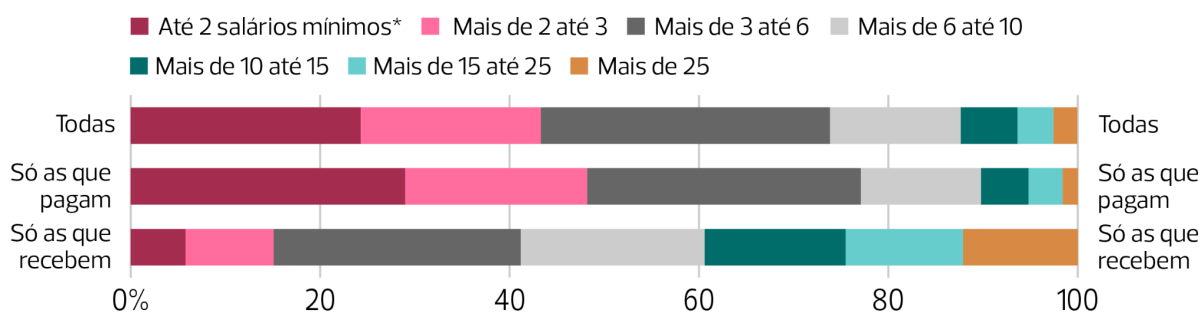
habitacional e crescimento da população.” (CRECISP, 2021) - é emoldurada a imagem idílica de um serviço social assistido, atento aos dados censitários (cuja atualização não ocorre há mais de dez anos), pronto para responder à demanda de clientes que escolherão os melhores produtos, com as melhores localizações e a custos que caberão em seus orçamentos.

Nakano (2020) nos mostra que o idílio mencionado está a uma triste distância de ser executado. Ao estudar as populações entendidas como “deslocalizáveis” - famílias de até 1,5 salários mínimos, acometidas pela insegurança habitacional perpetrada por residências em situação de risco, ou com ônus excessivo com aluguel -, o autor nos apresenta um espraiamento dessas populações (54% das famílias nesta situação vivem de aluguel) em direção a imóveis para locação em áreas periféricas, em locais cujo provimento de locação se dá, predominantemente, em relações informais de aluguel.

Ainda tendo em foco o esforço analítico dos estudos urbanos sobre a questão, infere-se que, ao aluguel residencial formal, coubessem sobretudo as análises de mercado, o vale-tudo de imobiliárias, gestores de carteira e plataformas digitais (a saber, aplicativos como AirBnB, Quinto Andar e ZAP), submetido a índices, preços, pautados, condicionados e estruturados pelo mercado - por meio de estudos como do FipeZAP, do SECOVI e do CRECI -, que organizam a literatura específica sobre aluguel residencial. Na revisão mais expressiva sobre o tema, Pasternak e Bógus (2014) valem-se de malhas amostrais, plotadas pelo SECOVI em 1995, para compreender a situação do aluguel na atualidade. O universo reduzido de imóveis, organizado por um operador de mercado, em outro momento político e econômico, serviu como indicador de uma semelhança econômica imaginada entre inquilinos e proprietários, aspecto que, na atualidade, não se confirma. Segundo Firpo & Tavolari (2021), a questão das locações atinge assimetricamente os inquilinos em comparação aos proprietários. Enquanto 17% da população brasileira paga aluguel, e quase metade deste número recebe até três salários mínimos (48,2%), apenas 4,9% da população recebe valores

referentes à locação e, dentre estes, apenas 3,6% recebem até três salários mínimos, ao passo que 51,5% dos locadores têm renda acima de dez salários mínimos (Firpo & Tavorari, 2021).

Distribuição de famílias, por renda, que pagam e recebem aluguel residencial no Brasil



Fonte: Firpo (2020) com base na Pesquisa de Orçamentos Familiares de 2018

*Salário mínimo de R\$ 954

Inspêr

Imagem 1. Distribuição de famílias, por renda, que pagam e recebem aluguel residencial no Brasil. Extraído de: Firpo, 2020.

A violência do impacto dos custos com habitação, em São Paulo, atinge 53% dos inquilinos, face ao ônus excessivo com aluguel (Silva, 2020). Além disso, o perfil de inquilinos, embora diverso, retrata uma imagem da exclusão socioespacial no Brasil: a concentração de jovens negros, pobres e do sexo masculino é maior do que comparada aos proprietários de imóveis (Pasternak e Bógus, 2014).

Não é recente a origem da dinâmica de segregação. Martins (1981; 1994) explorou as raízes profundas das alianças entre terra e capital, entre latifundiários e a máquina do Estado enquanto elementos determinantes do preço da terra - no campo e na metrópole -, abrindo caminho para a interpretação sobre os valores de locação das mesmas. Lefèvre (1982), ao analisar os preços de apartamentos e escritórios em São Paulo, percebeu que a questão da localização determinava a escolha de famílias mais pobres que, desprovidas de meios de locomoção pela cidade, optaram ou pela autoconstrução (tema amplamente discutido por Chico de Oliveira e Lúcio Kowarick) ou pela locação de imóveis mais próximos de seu local de trabalho, como é o caso da ocupação no bairro do Glicério, a partir da década de 1950

(Canton, 2007). Lefèvre ainda observou que imóveis construídos nos terrenos com as piores localizações sob preços muito baixos forneciam muito mais lucro, passando a operar em razão inversamente proporcional aos lucros dos capitais que os utilizam. As raízes se espraíam em rizomas quando a questão se volta à produção imobiliária na cidade como um todo, de forma contraditória, à medida em que esta passa a ser favorecida em detrimento de seu “consumo” (Pereira, 1986; 2018) - o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso da moradia, e a expansão da disponibilidade de unidades habitacionais, somadas à autoconstrução em loteamentos, introduz um percentual alto de proprietários de imóveis, mas em desarticulação ao desenvolvimento de infraestruturas territoriais que possam dar plenas condições aos trabalhadores para a reprodução da vida social (Oliveira, 2013; Petrella, 2018).

No que tange aos movimentos de luta por moradia, há um vasto campo de investigações a respeito de suas dinâmicas (Sader, 1988; Costa, 2018; Tatagiba, 2004; Tatagiba, 2020; Simões et al., 2017), tensões com o poder público (Milano, 2017; 2018; Mallak, 2019; Mandl, 2017) e, embora de expressiva importância para a compreensão do tema, focam nas lutas perpetradas por famílias em situação de ocupação e em sua reivindicação pela execução da função social da propriedade. Uma reivindicação coletiva, por sujeitos coletivos, em oposição à solitude de réus em ações de despejo por falta de pagamento do aluguel. No presente levantamento, não foram localizados trabalhos que dispusessem sobre o aluguel residencial (de maneira mais ampla, para além das políticas setoriais atualmente implementadas nos municípios) enquanto pauta reivindicatória ou de estratégia de luta pelos movimentos por moradia.

Os movimentos sociais e a questão do aluguel: considerações sobre as publicações entre 2018 e 2021

O conceito de “individualizar os excluídos, mas utilizar processos de individualização para marcar exclusões”, expressa por Foucault (2014, p. 192) para descrever o poder disciplinar sobre os corpos dissidentes, cabe perfeitamente à dimensão contratual e de iminência da dívida nas relações em torno do aluguel. Não parece ser coincidência que, em se tratando de lutas individuais pelo espaço urbano, haja uma invisibilização da questão nos debates e estudos sobre o tema. Segundo Olson (2015), grupos grandes, de forte expressão na política institucional (por meio de lobbies) têm pouco interesse em agir em torno de “grupos esquecidos”, não-organizados, sem lobby, cujo exercício de pressão sobre os rumos da política é pouco significativo. Em outras palavras, nas situações em que a organização popular não se coloca com pautas e reivindicações sólidas, os caminhos da disputa política se tornam ainda mais complexos.

A resistência de movimentos de contestação do aluguel, em todo mundo, conta com uma mobilização singular: amparados em setores dos movimentos que lutam por moradia, ações como o Sindicato de Inquilinos de Madrid, a Associação de Inquilinas de Buenos Aires, o Coletivo Aluguel em Crise de São Paulo, projetam sua crítica sobre o aumento do custo de vida, das assimetrias contratuais entre locadores e locatários, mas também sobre novas formas de uso dos imóveis urbanos, e que não passem necessariamente pela reivindicação de um devir-proprietário para si mesmos. À primeira vista, o estranhamento é justificável: ao que estariam dedicados tais movimentos, então? A organizarem-se para pagar aluguel? Para pagar aluguel mais barato, renunciando à luta mais complexa pelo espaço urbano? Para pensar uma nova economia política da cidade? São questões em aberto.

Berlim é um exemplo interessante desta dinâmica. Em um referendo aprovado em setembro de 2021, inquilinos da capital alemã decidiram, por meio de um referendo, por pressionar o Estado a tornar públicos mais de 240 mil imóveis municipais, a fim de frear a ação de gestores de carteira na cidade (DW, 2021). Apesar do instrumentário urbanístico que,

supostamente, esforça-se contra a privatização do município, o avanço da produção imobiliária, operacionalizada em várias camadas pelas gestores de carteira, tornou a moradia por aluguel uma pedra no sapato de inquilinos berlinenses, os quais correspondem a 80% da população da metrópole.

Em Montreal, 80% dos imóveis disponíveis para locação estão sob a égide de gestores de carteira. No Brasil, ainda não é possível plotar uma amostragem semelhante, mas, como demonstrou Rufino (2016), a incorporação das metrópoles é um movimento ambicioso, perverso e de intensa articulação às formas de financeirização da moradia e de novas tendências de acumulação no capitalismo neoliberal.

Nesse sentido, o próximo tópico tem a intenção de evocar as publicações realizadas por três movimentos sociais que lutam por moradia em São Paulo, relacionando-as às enunciações acerca do tema do aluguel. Os movimentos são: o Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST); a União dos Movimentos por Moradia de São Paulo (UMM) e o Coletivo Aluguel em Crise. Enquanto os dois primeiros movimentos têm uma tradição importante na luta pelo direito à moradia, o Coletivo Aluguel em Crise ganha expressão durante a pandemia, como forma de contingenciar as ostensivas ações de despejo por falta de pagamento na região central de São Paulo.

Fundação, percursos e reivindicações dos movimentos de moradia em foco

A União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e Interior (UMMSP) foi criada na década de 1980, na esteira da emergência de movimentos que disputavam maior protagonismo político às vésperas da redemocratização do país. A gestação destes movimentos, cabe observar por outro lado, é tributária a uma longa e reprimida consolidação ao longo da ditadura civil-militar (Oliveira, 2007; Sader, 1988). Transformando-se em uma

organização em 1987, a UMM conta hoje com cerca de 350 movimentos locais da Região Metropolitana de São Paulo (Konta, 2018). A partir de 1989, com a eleição da prefeita Luiza Erundina, a organização teve um papel importante na articulação e implementação de políticas habitacionais, como os mutirões - entre 1989 e 1992, mais de 100 contratos municipais foram assinados em São Paulo para a construção de moradias populares (Tatagiba, 2004; Konta, 2018).

Na gestão de Erundina, a política de gabinete é parcialmente ocupada por outras lógicas de participação, com a execução de projetos *para e com* a população. Agenciados aos finais de semana por trabalhadores e trabalhadoras (em trabalho não remunerado, cabe dizer), os mutirões consolidam uma garantia importante do provimento habitacional. Contudo, a dinâmica participativa em torno dos mutirões perde espaço para uma lógica em que construtoras, Estado e movimentos populares se organizaram para viabilização de habitação popular, via financiamento e endividamento, como é o caso do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades (Guerreiro, 2016). Entre o endividamento - novamente ele, irrecorrível - e o fantasma traumático dos despejos, a opção pelo primeiro é o alívio aparente da conquista do título de propriedade, que só ocorrerá após décadas de financiamento - um casal com dois filhos e que ganhe em torno de 4 mil reais mensais, por exemplo, levará 30 anos para financiar um imóvel de 190 mil reais (Portal G1, 2021).

O aumento dos despejos individuais tem um papel decisivo enquanto disparador do debate sobre habitação no Brasil. Na década de 1940, em decorrência da instauração da Lei do Inquilinato de 1942, em torno de 10% dos paulistanos sofreram ordens de despejos (Bonduki apud Kowarick, 2019); Já na década de 1990, o aumento da população despejada, consequência da crise inflacionária e do arrocho salarial, culminou na explosão de ocupações em várias cidades no Brasil e em São Paulo (Konta, 2018). Campinas, por exemplo, chegou a

ter, em 1999, 9% de sua população vivendo em ocupações (Simões et al., 2017). Nesta época, surge o MTST.

Emergindo de discussões internas do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) que dispunham, entre outros aspectos, sobre a atuação urbana nas estratégias em torno da reforma agrária, o MTST alcançou protagonismo nacional a partir de ações nas cidades de Campinas, Guarulhos, São Bernardo, Mauá e São Paulo, na primeira década dos anos 2000. Entre suas pautas, o aumento da participação política nos rumos sobre as cidades, bem como a pressão pelo provisionamento de habitação aos trabalhadores, somaram-se à luta em diversas frentes de garantia ao direito à cidade (Simões et al., 2017).

Já o Coletivo Aluguel em Crise nasce da percepção empírica (que se confirmará como sistêmica) do aumento das ações de despejos por falta de pagamento de aluguel na região central de São Paulo, durante a pandemia da COVID-19. Formado organicamente por trabalhadores do campo da habitação, o Coletivo teve certa projeção (nas redes sociais, principalmente) já em seu primeiro mês de atuação. Seus principais objetivos são o assessoramento jurídico a inquilinos que não têm como arcar com as custas judiciais e nem foram contemplados com a justiça gratuita nas ações perpetradas por seus locatários. Além disso, o Coletivo traz uma forte contestação da prevalência dos textos do Código de Processo Civil e da Lei do Inquilinato no que tange à oneração do inquilino e suas responsabilidades durante a prevalência do estado de calamidade pública. Embora seu foco de lutas se dê em um recorte territorial específico, suas reivindicações, como veremos, almejam ações na cidade como um todo.

O lugar do aluguel nas publicações do MTST

Foram selecionadas 656 publicações difundidas pelo site do MTST no período. O ano foi relativamente agitado para a organização: um incêndio levou ao desabamento de um prédio no Largo do Paissandu, onde funcionava uma ocupação sem relação com o movimento. Entretanto, os canais de comunicação, bem como partidos políticos, especialmente do espectro da direita, responsabilizaram as ocupações como um todo, o que fez com que o movimento respondesse a tais tentativas de descaracterização de sua luta.

Além disso, 2018 foi ano de eleição presidencial e, pela primeira vez, uma liderança do MTST concorreu à presidência da República. Guilherme Boulos, candidato à época, voltou a ser candidato em 2020, desta vez à Prefeitura de São Paulo, o que abriu caminho para a popularização do debate a respeito do direito à moradia, da função social da propriedade e de instrumentos urbanísticos, como o Estatuto das Cidades.

Todas as publicações trouxeram o tema do direito à moradia. Aparece aqui, entretanto, um sintoma da invisibilização do aluguel nos movimentos sociais. Apenas 49 menções aos termos “aluguel” ou “locação” apareceram, de forma transversal, correspondendo a 7,5% de todo o material veiculado pelo site do Movimento.

Das 49 publicações, 24 (3,7% das 656 publicações), pautaram o ônus excessivo do aluguel, e de como ele suscita nas famílias a escolha entre honrar uma dívida (endividando-se, por vezes, para pagá-la) e prover outros gastos imprescindíveis à reprodução imediata da vida (como alimentação). Além disso, oito das 24 publicações apontam o alto aluguel (e suas consequências, como a perda de renda e os despejos por falta de pagamento) como justificativa para o nascimento de novas ocupações.

Já em outras 16 publicações, são pontuadas as formas de provimento estatal de moradia de aluguel, por meio do auxílio aluguel e do aluguel social. As duas expressões, embora correspondam a programas diferentes, aparecem como sinônimos no site do Movimento - que nomeia, por vezes, o auxílio aluguel como “aluguel social” (MTST, 2018).

Destas 16 publicações, nove são reivindicações do pagamento do benefício (em atraso) pelas prefeituras. As outras dez publicações transitam em temas diversos: chamamento para fortalecer a Campanha Despejo Zero, de modo a interromper os despejos durante e após a pandemia (3); o aluguel enquanto árdua travessia em direção à conquista da casa própria (2); a insalubridade de unidades habitacionais e a obrigatoriedade de continuar vivendo nelas, via aluguel (1); o aluguel enquanto escravidão (1) e a ocupação como libertação desta relação (1); o atraso na entrega de projetos do Minha Casa, Minha Vida, durante o governo Temer, e a consequente extensão do tempo de pagamento de aluguel pelas famílias (1).

Temas em torno do aluguel	Total de publicações
Auxílio-aluguel / aluguel social	16
Escolher entre o pagamento do aluguel e o provimento de outros gastos imprescindíveis à reprodução da vida	23
Campanha Despejo Zero	3
O aluguel como árdua travessia em direção à casa própria	3
A ocupação como libertação do aluguel	1
Insalubridade de unidades e obrigatoriedade de se manter nelas, via aluguel	1
Atraso em entrega de unidades do MCMV e consequente extensão do tempo de pagamento de aluguel pelas famílias	1
O pagamento de aluguel provoca, em si, uma forma de relação de escravidão	1
Total	49

Tabela 1. Recorrência de temas vinculados ao aluguel, veiculados pelo site do MTST entre 2018 e 2021.

Publicações da UMM

A disponibilidade de material no site da UMM se mostrou mais discreta, tendo sido divulgadas 36 publicações, entre 01/01/2018 e 04/11//2021. A maioria das publicações correspondeu a atas de reuniões do movimento. Dentre elas, apenas seis citações ao aluguel (ou locação) e, assim como no caso do MTST, os temas aparecem de forma transversal. Em três das seis publicações, há a contestação da exclusão de famílias do pagamento do auxílio aluguel, sendo uma delas também relacionada à questão do ônus excessivo com o aluguel, tema que apareceu em outras três publicações. Dentre estas últimas, houve citação ao aumento do aluguel enquanto propulsor do surgimento de novas ocupações. Por fim, uma fala trouxe a reivindicação de maior disponibilidade de recursos para o aluguel social, em relação ao orçamento (LOA) da cidade de São Paulo.

Um ponto interessante é que todas as seis publicações foram divulgadas durante a pandemia. Antes de março de 2020, nenhuma citação ao aluguel foi feita.

Temas em torno do aluguel	Total de publicações
Ônus excessivo com aluguel	3
Exclusão de famílias que precisam receber auxílio aluguel	2
LOA SP 2022. Dentre as reivindicações, consta a demanda por maior Disponibilidade de recursos ao aluguel social	1
O aluguel como catapulta a novas ocupações	1
Total	6
Total de publicações	36

Tabela 1. Recorrência de temas vinculados ao aluguel, veiculados pelo site da UMM entre 2018 e 2021.

Coletivo Aluguel em Crise: novos personagens em cena?

O veículo escolhido para análise das publicações foi a rede social Instagram. A opção por recorrer a uma rede social, neste caso, decorre do fato de que esta é a principal forma de comunicação do Coletivo, sendo também a mais organizada em termos de informações. Entre abril de 2020 e setembro de 2021, foram publicados 37 posts.⁴

O Coletivo surge em meados de 2019, em período que antecede a pandemia, em virtude dos altos reajustes provocados pela alta do IGP-M e seu descolamento de outros índices que medem a inflação. A articulação do movimento se torna mais sólida com a instauração do estado de calamidade pública, em março de 2020.

Os primeiros posts aconteceram em abril de 2020. Sete publicações compreenderam o manifesto do Coletivo (cujas demandas correspondem à redução do aluguel em pelo menos 50%, abono aos desempregados, garantia de subsídios de locação aos mais vulneráveis), sua contextualização no cenário mundial de lutas contra o aumento dos aluguéis, o ônus excessivo com aluguel e a contestação de lucros do mercado imobiliário. Foram duas publicações de chamamento à organização de uma greve de inquilinos, tema que circularia como desejo do Coletivo até o final de junho de 2020 - ao todo, cinco publicações chamavam a atenção para essa questão.

Em onze publicações, o tema do ônus excessivo com aluguel aparece de forma central (e não só transversalmente). Cabe destacar uma ação interessante realizada pelo Coletivo em torno da compreensão do tema: um conjunto de perguntas era realizado, nas ruas e virtualmente, acerca da renda gasta com aluguel - e se esta fosse maior do que 30%, iniciava-se uma conversa sobre ônus excessivo com aluguel.

Posts revelando precedentes processuais para estratégias de defesas dos inquilinos, bem como pressionando o Congresso e a ALESP pela aprovação de leis de suspensão dos

⁴ A preferência pela rede social não foi atribuída aos outros dois Movimentos pois, em suas páginas de Facebook e Instagram, havia a veiculação frequente de links e notícias provenientes de outras plataformas, sem necessariamente relacionar-se à temática da moradia, o que poderia comprometer a análise no tempo hábil para realização desta pesquisa.

despejos, apareceram seis vezes, entre maio e agosto de 2020. Em outras nove publicações, observou-se a proposta de congelamento do preço dos aluguéis, ao menos até o fim da pandemia. Tal proposta foi a que persistiu por mais tempo nas reivindicações do Coletivo, com posts publicados entre maio de 2020 e março de 2021. Em dezembro daquele ano, o Coletivo traçou um programa em torno do congelamento dos aluguéis para o ano de 2021.

Temas em torno do aluguel	Total de publicações
Indicação de outros movimentos de contestação do aluguel no mundo	2
Manifesto	3
Ônus excessivo com aluguel	11
Chamada para organização de inquilinos (greve no pagamento de aluguel)	5
Demandas do movimento - redução do aluguel em pelo menos 50%, abono aos desempregados, garantia de subsídios de locação aos mais vulneráveis	3
Congelamento de aluguéis	5
Precedentes processuais benéficos aos inquilinos na pandemia	3
Outros	3
Total	35

Tabela 1. Recorrência de temas vinculados ao aluguel, veiculados pelo instagram do Coletivo Aluguel em Crise, 2020 e 2021.

Há espaço para discutir o aluguel nos movimentos sociais e no campo dos estudos urbanos?

A renda da terra, a produção imobiliária, bem como as formas de luta pelo espaço que colocam em foco a propriedade, como se vê, são amplamente discutidas por nossos urbanistas. Que os esforços se concentrem em compreender os processos de *produção*, e não

de *circulação* da mercadoria imobiliária, é algo compreensível em um país arraigado por desigualdades estruturais, não só no que tange ao acesso à habitação. Entretanto, em razão das dinâmicas contemporâneas de acumulação financeira que encontram na circulação um operador da espoliação (Pereira, 1986), sobretudo após a crise hipotecária de 2008 (Rolnik et al., 2021), o aluguel residencial formal, em sua especificidade, passa a ter uma importância fundamental na compreensão de tais dinâmicas. Inferimos que, além disso, a pandemia teve uma contribuição crucial para projetar os holofotes sobre a problemática do aluguel e da posse da terra.

Há novos signos a serem criados para dar conta de tal compreensão. A noção de transitoriedade permanente (Rolnik, 2019), embora seminal para o entendimento sobre as famílias que vivem em situação de risco, em situação de ocupação, sob o aluguel informal e também formal, aparece como termo recorrente para caracterizar a situação dos não-proprietários de imóveis. O conceito amalgama, contudo, distintas formas do morar em um bojo que realiza um sobrevoo panorâmico sobre a temática do aluguel, sem que sejam ajustados os focos para os conflitos que envolvem o tema.

Na esteira de uma proposta de ampliação do debate acadêmico sobre o tema do aluguel, em especial o aluguel social, por exemplo, foi aberta a chamada para um dossiê sobre a questão no Brasil, em 2014, por meio dos Cadernos do Centro de Estudos e Pesquisas em Humanidades (CRH - UFBA). Desde então, nenhuma outra publicação abrangeu o tema até 2020, quando a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP promoveu, de forma remota, o seminário *Moradia de Aluguel na América Latina: Estado, Finanças e Mercados Populares*.

Ambas as iniciativas, contudo, apontaram para uma urgente necessidade de ampliação do debate público sobre o tema do aluguel, indicando certa dificuldade no mapeamento de referências sobre o tema, revisões e estratégias de ação. Entre os artigos catalogados para a

presente pesquisa, foi localizada uma única revisão bibliográfica (Pasternak e Bógus, 2014) e os já mencionados trabalhos publicados durante a pandemia, os quais chamam atenção para novas estratégias investigativas e de reflexão sobre o aluguel residencial, discretas até o momento.

Com exceção do dossiê dos cadernos do CRH e de alguns trabalhos que trazem o tema da onerosidade excessiva do aluguel residencial (Silva, 2020; Muniz e Quadra, 2020; Pasternak e Bógus, 2014), a transversalidade do assunto foi predominante nas publicações, em detrimento de investigações específicas sobre o tema, ao menos em seu diálogo com o campo dos estudos urbanos. Além disso, à exceção de Bonduki (2017) e Menezes (2017), a Lei do Inquilinato de 1992 não é citada enquanto instrumento passível de revisões e de um reposicionamento frente às responsabilidades contratuais de locatários.

Considerações acerca do aluguel social e do auxílio aluguel, que são políticas presentes em muitos municípios brasileiros, apresentam uma predominância analítica nas publicações específicas, haja vista que são trabalhos que respondem a uma política pública já implementada - sendo importantes, portanto, na avaliação e em outros estágios do ciclo de políticas públicas.

Considerações sobre os movimentos sociais

Seja em relação à onerosidade excessiva com os valores pagos no aluguel, seja em face das precariedades que circulam sobre a condição do inquilinato, seja na visualização do aluguel enquanto travessia/transição para uma moradia mais adequada, as ideias em torno do aluguel constroem, nos dois Movimentos de maior expressão analisados (MTST e UMM), uma narrativa da emergência e da transitoriedade permanente.

A partir de trechos dos discursos públicos, como “morar de aluguel é ser um potencial sem-teto”, “a ocupação é uma libertação do aluguel”, é possível observar um padrão de afirmação desta noção de transitoriedade que, enquanto tal, mobiliza os inquilinos em situações específicas - o auxílio-aluguel/aluguel social, por exemplo, quando do atraso em seu pagamento ou em face do descumprimento de famílias para recebê-lo, vetoriza discursos reivindicatórios e de denúncia às precariedades às quais os usuários da política são submetidos.

Se a permanência em tela é, por contradição, a de mudanças frequentes e insegurança habitacional, permanecer vivendo de aluguel - condição de 25% das famílias da cidade de São Paulo (Firpo e Tavolari, 2021) - é um aspecto que passa despercebido pelo MTST e pela UMM, cuja elaboração de uma tática específica de lutas e mobilizações ainda é incipiente para o tema. Incipiente - e não nula -, já que, durante as articulações para aprovação das leis provisórias 14.010/20 e 14.216/21 (Brasil, 2021), bem como da ADPF 828, impetrada pelo Ministro Roberto Barroso, do STF,⁵ com vistas suspensão dos despejos, os movimentos tiveram, junto com outras frentes como o Instituto Pólis, o BrCidades, a Campanha Despejo Zero, um papel decisivo na aprovação de pautas em torno dos aluguéis residenciais e comerciais.

A presença insurgente de um movimento que traça estratégias específicas para a população inquilina (Coletivo Aluguel em Crise), com um repertório de denúncia às espoliações provocadas por gestores de carteira e pelo mercado imobiliário em torno da acumulação decorrente do aluguel, além dos manejos mais contingentes em relação à pandemia, dispara, entre outros fatores, uma chamada pública para a organização do inquilinato na metrópole. Um trabalho com sujeitos inquilinos diversos - cuja perda de renda

⁵ A Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 828, protocolada pelo PSOL e por movimentos sociais, solicitou a suspensão de remoções e liminares de despejos por falta de pagamento. A ação foi acolhida pelo referido Ministro, que suspendeu os atos citados até 02/12/21. Recentemente, frente ao não arrefecimento da pandemia, foi impetrado o adiamento da ADPF 828 até março de 2022.

familiar, o desemprego, somada à onerosidade excessiva com o aluguel compõem uma identificação involuntária nessa diversidade -, em face de uma articulação orgânica que responde a uma dentre várias práticas de violência no espaço urbano. Segundo Harvey (2021),

“Contestar o papel dominante do valor de troca no fornecimento de um valor de uso como habitação, por exemplo, implica mudar a forma e o papel do dinheiro e modificar, ou mesmo abolir, o regime de direitos de propriedade privada com o qual estamos tão acostumados. [...] é importante uma análise das contradições que produzem crises gerais. Se os movimentos anticapitalistas e de oposição souberem o que esperar em linhas gerais do desdobramento das contradições, terão mais condições de tirar proveito da forma como as contradições circulam e se aprofundam (tanto geográfica quanto setorialmente) durante a formação e a resolução da crise, em vez de serem surpreendidos e frustrados por elas. Se as crises são fases transitórias e disruptivas nas quais o capital se reconstitui em uma nova forma, então também são fases em que questões profundas podem ser colocadas e solucionadas pelos movimentos sociais que tentam recriar o mundo com uma imagem diferente” (Harvey, 2021, p.25)

Assim, os esforços acadêmicos e dos três movimentos sociais em torno do aluguel residencial estão presentes, mas em diferentes escalas - operando ora como avaliação e reivindicação de políticas públicas implementadas, ora como importante articulação na agenda de pautas atuais, como a suspensão dos despejos.

As indagações em torno de políticas mais amplas que amalgamem trabalhadores inquilinos, por outro lado, disparam a seguinte questão: os limites institucionais de atuação de movimentos populares podem deslocar a conjunção de forças na direção de mudanças estruturais? Menezes (2017), ao discutir as estratégias em torno do direito à moradia, profere:

“Mas esta resistência arrisca fortalecer o direito, ao invés de alterá-lo. Este é um verdadeiro paradoxo das lutas sociais, já que o direito aí está para assegurar o despojamento da classe trabalhadora, não para superá-lo, objetivo que estaria no horizonte de tais lutas sociais. Neste sentido, não se pode defender maior juridicidade ao conceito de segurança da posse. Ao mesmo tempo, movimentos de luta por moradia se veem premidos a, taticamente, defender justamente mais direitos, mais garantias, mais segurança. Esta defesa não poderá, jamais, ir para além da prevalência do direito de propriedade e dos imperativos do capitalismo.” (Menezes, 2017)

Nesse sentido, é fundamental resgatar Gago e Cavallero (2020) e suas leituras feministas em torno do endividamento. A viração, o sufoco irrecorrível, o pagamento de altos preços de aluguéis provocados pela ”especulação imobiliária sob o impulso financeiro do

crédito” (p. 36, tradução nossa), a interdição a outras formas de organização da luta não podem ser afirmados aprioristicamente pelas brechas - abertas forçosamente ao longo de décadas, por meio de muita luta, é certo - disponíveis institucionalmente. Seguindo as autoras o fortalecimento de comitês de inquilinos em torno de pautas populares, nos bairros, nas comunidades, amparados por estratégias de educação popular - pilares fundamentais do MTST, por exemplo (Simões et al., 2017) - são urgentes para a construção de outras agendas públicas em torno da moradia - e não necessariamente em torno da propriedade.

Política, estratégia e reencantamento: considerações para doravante

Fazer política é a reclamação da parte dos que não têm parte, e por isso constitui o dissenso (Rancière apud Oliveira, 2007). Esta pesquisa buscou cotejar as discussões em torno do aluguel residencial formal, de modo a identificar potenciais brechas e campos passíveis de serem explorados em investigações acadêmicas e em estratégias coletivas de luta: a mobilização em prelúdio de inquilinos, somada à complexa teia dos estudos urbanos, faz sobressaltar contradições (se há uma sólida discussão em torno da propriedade, por que a do inquilinato formal ainda é discreta? Se há mobilizações em torno do aluguel social/ auxílio aluguel, por que os inquilinos ainda não estão organizados?), contradições estas que, por outro lado, parecem semear o solo da esperança (Harvey, 2021), já que também provocam aberturas para a intervenção no debate público e na criação popular.

A academia e os movimentos sociais abordam o tema do aluguel sob prismas diferentes. Nos três movimentos postos em foco, o aluguel residencial se relaciona com a insegurança habitacional, com reivindicações vinculadas ao auxílio-aluguel, não colocando, por outro lado, uma defesa de políticas públicas específicas para o aluguel residencial, em tensionamento às lógicas de mercado. A academia, por sua vez, circunda de forma transversal

o tema, a partir de análises de conjuntura econômica; a partir do diagnóstico do aumento do número de despejos; na análise de políticas públicas como o auxílio aluguel e a locação social; mas, ao mesmo tempo, sem projetar outras políticas possíveis para o problema do aluguel residencial na metrópole.

As violências provocadas pelo atual estágio de financeirização do neoliberalismo, fíncadas a formas atualizadas de espoliação (não só no que concerne à moradia, mas também às relações de trabalho, à economia política da cidade, entre outras) configuram novas fronteiras sobre os mercados populares de habitação, inclusas relações formais e informais de aluguel (Rolnik et al., 2021). Estas novas fronteiras, por sua vez, complexificam as entradas e acessos à moradia de aluguel, impactando a vida de milhões de inquilinos na metrópole.

Haveria, portanto, uma perspectiva de emancipação e de afirmação do aluguel enquanto forma de morar? A partir de incursões importantes do Coletivo Aluguel em Crise, com a chamada de uma greve de inquilinos e à contestação da dívida, mas também a partir de discussões em torno da onerosidade excessiva com o aluguel, bem como das articulações do MTST e da UMM em defesa de inquilinos e ocupações durante a pandemia, é possível esboçar uma resposta positiva, mas ciente das incansáveis e longitudinais batalhas pelo espaço urbano, em busca de uma “recriação da imagem do mundo”, como nos ensina Harvey. Agrupar a discussão do aluguel em movimentos com mais história, além de fortalecer pautas reivindicatórias mais urgentes, oxigena uma classe outrora sem representação e, de certo modo, desencantada com a solidude involuntária da contratualização ou da “regulação desregulada” (Aalbers, 2016 apud Rolnik et al., 2021). Quem sabe, a partir deste importante reconhecimento - em curso, cabe concluir -, novas forças possam se articular, reencantar e agregar repertórios coletivos em defesa do direito à moradia digna.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Baltrusis, Nelson; Mourad, Laila Nazem. Política habitacional e locação social em Salvador. Cadernos CRH, 27 (71), 2014

_____. Política habitacional, regulação do solo e aluguel social no Brasil. Cadernos CRH, 27 (71), 2014.

Blanco, Andrés G; Cibils, Vicente F; Muñoz, Andrés. Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe. Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2014.

Bonduki, Nabil. (2017). Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade, 7ª Edição.

Botelho, Maurilio L. Crise Urbana no Rio de Janeiro: Favelização e empreendedorismo dos pobres. In: Brito, F; Oliveira, P. Até o último homem: visões cariocas da administração armada da vida social. São Paulo: Boitempo, 2013.

Breda, Fausto M. Produção imobiliária sob dominância financeira: algumas implicações para a esfera produtiva e a renda da terra. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. 1ed. São Paulo, SP, Brasil: FAUUSP, v. 1, p 14-40.

Cavallero, Lucia; Gago, Veronica. Una lectura feminista de la deuda: vivas, libres y desdeundadas nos queremos!. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo, 2019.

Barros, Joana; Costa, André D; Rizek, Cibele. Os limites da acumulação, movimentos e resistência nos territórios. São Carlos: IAU/USP, 2018. Disponível em: <http://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/view/317/278/1185-1>

Bueno, Beatriz P. S. Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1950). São Paulo: EDUSP, 2016.

Canton, André L. Preservação contraditória no centro de São Paulo: degradação das Vilas Preservadas na Baixada do Glicério no contexto da renovação urbana (Operação Urbana Centro). Dissertação de Mestrado. São Paulo, FFLCH-USP, 2007.

D'Ottaviano, Camila. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. Cadernos CRH, 27(71), 2014

Dias, Daniela M; Santos, Juliana C. Um estudo acerca do aluguel social como instrumento de acesso ao direito à moradia digna diante do déficit de habitação no Brasil. Revista de Direito da Cidade, vol. 13, nº 3., pp.1631-1659, 2021.

Portal DW. Berlinenses poderão votar pela expropriação de imóveis. Disponível em: <https://www.dw.com/pt-br/berlinenses-poder%C3%A3o-votar-pela-expropria%C3%A7%C3%A3o-de-grandes-imobili%C3%A1rias/a-58127487>. Acesso em 13/09/21.

Engels, F. A questão da moradia. São Paulo: Boitempo, 2015

Firpo, Sergio. Pobres concentram despesas com aluguel no Brasil. In: Inesper Conhecimento, 22 abr. 2020. Disponível em: <https://www.insper.edu.br/conhecimento/politicas-publicas/pobres-concentram-despesas-com-aluguel/>. Acesso em 11 de outubro de 2021.

Firpo, Sergio; Tavorari, Bianca. Políticas de moradia em momentos de crise: a centralidade do aluguel. In.: Machado, Laura Muller. Legado de uma pandemia: 26 vozes conversam sobre os aprendizados para política pública. Rio de Janeiro, RJ: Autografia, 2021.

Foucault, M. Vigiar e Punir: nascimento da prisão. Tradução de Raquel Ramallete. Rio de Janeiro: Vozes, 2014, 42ª edição.

Fundação Getúlio Vargas (FGV). (2021). IGP-M - Resultados 2021. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>. Consultado em 01/06/21.

Gennari, Luciana A. As casas em série do Brás e da Mooca: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado, FAU-USP, 2005.

Guerreiro, I. (2021). O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. Cad. Metropole 22 (49), Sep-Dec. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/sms3rDDght4JH6DSnNCj7RH/?lang=pt>. Acesso em 12/08/21.

_____ ; Marino, A; Rolnik, R. (2019, 11 de outubro de). Custos urbanos, especialmente com moradia, comprometem a renda das famílias. LabCidade (Online). Acessado em 13 de maio de 2020 de: <http://www.labcidade.fau.usp.br/custos-urbanos-especialmente-com-moradia-comprometem-renda-das-familias/>

_____. Rolnik, Raquel (2020). Do senhorio corporativo ao território popular: o aluguel entre a política pública, a informalidade e as finanças. Anais do Seminário Internacional Moradia de aluguel na América Latina : Estado, finanças e mercados populares. FAU-USP.

Harvey, D. O novo imperialismo. São Paulo: Loyola, 2005.

_____. 17 contradições e o fim do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2021.

_____. Os limites do Capital. São Paulo: Boitempo, 2015

_____. Para entender o Capital II e III. São Paulo: Boitempo, 2014.

Hermann, Bruno M; Haddad, Eduardo A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. Estudos Econômicos, nº 35, v. 2, p. 237-269, 2005.

Jornal Valor Econômico (2019) (online). Inflação pelo IPCA fecha 2018 abaixo da meta.

Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2019/01/11/inflacao-pelo-ipca-fecha-2018-abaixo-da-meta.ghtml>. Acesso em 01/09/21.

Kehl, Maria R. Tortura e sintoma social. São Paulo: Boitempo, 2010.

Konta, Ryohei. Participação nos movimentos de moradia em São Paulo: agência, estrutura e institucionalização. Curitiba: Editora CRV, 2018.

Kowarick, Lucio. Viver em Risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2019

_____. A espoliação urbana. São Paulo: Paz e Terra, 1985

_____. Cortiços: reflexões sobre humilhação, subalternidade e movimentos sociais.

In.: Kowarick, Lúcio; Frúgoli Jr, Heitor. Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos. São Paulo: Editora 34, 2016.

_____. Escritos urbanos. São Paulo: Editora 34, 2014.

_____. O centro e seus cortiços: dinâmicas socioeconômicas, pobreza e política.

In.: Kowarick, Lúcio; Marques, Eduardo (orgs.). São Paulo: novos percurso e atores - sociedade, cultura e política. São Paulo: Editora 34, 2011.

Lefebvre, H. Espaço e política: o direito à cidade II. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

_____. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2021.

Mandl, Alexandre T. Vila Soma: uma experiência exitosa de articulação da advocacia popular com a Defensoria Pública. In: Veloso, Luiza L; Peixoto, Marina C; Faber, Rafael P. (Org.). Cadernos da Defensoria Pública do Estado - Habitação e Urbanismo: Litigância Estratégica. 1ed. São Paulo: EDEPE, 2017, v. 1, p. 1-144.

Maricato, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa Ômega, 1982, 2ª edição.

Martins, J. S. O Cativo da Terra. São Paulo: Paz e Terra, 1981.

_____. O poder do atraso: ensaios de sociologia da história lenta. São Paulo: Hucitec, 1994.

Marx, Karl. Manuscritos econômico-filosóficos. São Paulo: Boitempo, 2004.

Menezes, Rafael L. Crítica do direito à moradia e das políticas habitacionais. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2017.

Mercês, Simaia S; Tourinho, Helena Z; Lobo, Marco A. Locação social no Centro Histórico de Belém: investigação introdutória. *Cadernos CRH*, 27 (71), 2014.

Mill, Lorenzo C.; Bacellar Jr., Anselmo. (2020). Regime jurídico emergencial: aspectos temporais da Lei 14.010/20 e seu impacto sobre a revisão e a resolução contratuais. in.: Cabral, Hildeliza L. T. B; Silvestre, Gilberto F; Gonçalves Neto, Ari. *As relações jurídicas e a pandemia da Covid-19*. Encontrografia Editora.

Moreira, Tomás Antonio. Política habitacional e locação social em Curitiba. *Cadernos CRH*, 27 (71), 2014,

Muniz, A.F; Quadra, T.T. (2020). Ônus excessivo com o pagamento do aluguel: desigualdade no direito à habitação - Vitória/ES. *GeoTextos*, vol. 16, n. 2, dezembro, pp. 59-86.

Nakano, A. K. (2021). Vulnerabilidade a perdas habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo. *R. bras. Est. Pop.*, v.38, 1-26, e0148.

Nascimento, Breno W. O judiciário e a inefetividade da Lei 14.010/20 no escopo das políticas públicas de proteção a inquilinos durante a pandemia de Covid-19. *Revista Gestão e Políticas Públicas*, v. 11(2), 2021. Aceito para publicação em 05 de novembro de 2021.

_____. Santos, Dandara C; Silva, Sílvia S; Rufino, Sandra A. A pandemia e as ações de despejo por falta de pagamento: um recorte sobre a atuação do judiciário na Zona Leste de São Paulo. *Anais do Seminário Internacional de Estudos Urbanos*. Instituto das Cidades, UNIFESP, 2021.

Oliveira, Ariovaldo U. (1978). A lógica da especulação imobiliária. *Boletim Paulista de Geografia*. Disponível em <https://publicacoes.agb.org.br/index.php/boletim-paulista/article/view/1054>. Acesso em 14/08/21.

Oliveira, Francisco de. (2013). *Crítica à razão dualista/O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo.

_____. Política numa era de indeterminação: opacidade e reencantamento. In.: Oliveira, F.; Rizek, C. A era da indeterminação. São Paulo: Boitempo, 2007.

Oliveira, Maria L. Entre a casa e o armazém: relações sociais e experiência da urbanização. São Paulo, 1850-1900. São Paulo: Alameda, 2005.

Pareto Jr., Lindener. O cotidiano em construção: os práticos licenciados em São Paulo (1893-1933). Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2011.

Pasternak S; D' Ottaviano C. (2016). Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010. Cad metrop.; 18(35):5-99. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n35/2236-9996-cm-18-35-0075.pdf>

_____; Bógus, Lúcia. (2014). Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. Dossiê Cad. CRH, Agosto, 27 (71).

Pereira, Paulo C. X. Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação. Revistas Sinopses, nº 9, jun. São Paulo: FAUUSP, 1986, p. 203-233.

_____. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea.. In: Pereira, P. C. X. P. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da America Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011, v. 1, p. 23-31.

_____. Para a discussão do valor e do preço na produção imobiliária. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. 1ed.São Paulo, SP, Brasil: FAUUSP, v. 1, p 55-78, 2018.

Petrella, G. M. Aprendendo com a São Paulo delirante: reestruturação imobiliária, movimentos sociais e espoliação. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. 1ed.São Paulo, SP, Brasil: FAUUSP, v. 1, p. 163-195, 2018.

_____. Prieto, G. Os fantasmas se divertem: propriedade privada, expropriação e interdição ao direito à cidade. Rev. Direito e Práx., Rio de Janeiro, Vol. 11, N. 01, p. 562-590, 2020.

Portal G1. Casal com dois filhos e renda mediana em SP só consegue comprar imóvel com mais de 40m longe do centro, mostra pesquisa. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/10/27/casal-com-dois-filhos-e-renda-mediana-em-sp-so-consegue-comprar-imovel-com-mais-de-40m-longo-do-centro-mostra-pesquisa.ghtml>

Ribeiro, Amanda A; Filocomo, Guilherme; Bernardes, Mayara M; Nogara, Monica A. Locação social no município de São Paulo: Reflexões sobre os custos e subsídios. Anais XVIII ENANPUR, p. 1-35, 2019

Rodrigues, Thais B; Castro, Carolina M. O “saldo” do direito à moradia nos anos de MCMV: Os desafios do ônus excessivo com aluguel. Anais XVIII ENANPUR, p. 1-20, 2019

Rolnik, R. (2019). Informal, ilegal, ambíguo: a construção da transitoriedade permanente. In: _____. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo. 2ª edição.

_____, Andrade Guerreiro, I d., y Marín-Toro, A. El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. Revista INVI, 36 (103), 19-53, 2021.

Rufino, Maria B. A incorporação na metrópole. São Paulo: AnnaBlume, 2016.

_____. Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. 1ed. São Paulo, SP, Brasil: FAUUSP, v. 1, p. 82-111, 2018.

Sader, Eder. Quando novos personagens entraram em cena: experiências e lutas dos trabalhadores da grande São Paulo 1970-1980. São Paulo: Paz e Terra, 1988.

Sales das Mercês, S. do S., Zagury Tourinho, H. L., & Arbage Lobo, M. A. (2014). Locação social no centro histórico de Belém: investigação introdutória. Caderno CRH, 27(71).

Santo Amore, C.; Horigoshi, M. R. de S.; Santoro, P. F.; Julião, D.; Martin, I.; Batista, N. C. M.; Souto, M. C. S.. É pensão, sim! Notas sobre a diversidade de precariedades habitacionais em área central. Artigo apresentado no II UrbFavelas. Rio de Janeiro, 23 a 26 Novembro 2016.

Santos, Renato A. Redes e territórios: Ações de enfrentamento a processos de despossessão em tempos de pandemia. DILEMAS: Revista de Estudos de Conflito e Controle Social, Rio de Janeiro, 2020, pp. 1-13

Schneck, Sheila. Formação do bairro do Bexiga em São Paulo: loteadores, proprietários, construtores e moradores (1881-1914). Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2010

Silva, Fernanda P. A reiteração do provisório: considerações sobre o emprego do auxílio aluguel no município de São Paulo. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6293/5328>

Simões, Guilherme; Campos, Marcos; Rud, Rafael. MTST 20 anos de história: luta, organização e esperança nas periferias do Brasil. São Paulo: Autonomia Literária, 2017.

Souza, Maria Adélia A. A Identidade da Metrópole. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 2014.

Tatagiba, L. A institucionalização da participação: os conselhos municipais de políticas públicas na cidade de São Paulo. In.: Avritzer, L. A participação em São Paulo. São Paulo: Editora Unesp, 2004.

Telles, Vera S. Transitando na linha de sombra, te-cendo as tramas da cidade (anotações inconclusas de uma pesquisa). In: F. Oliveira; C. Rizek, A era da indeterminação. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

Tone, Beatriz B. São Paulo, século XXI: Valorização imobiliária e dissolução urbana. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ USP. Tese de Doutorado, 2015.

Viana, R. M. ; Souza, C. A. ; Franco, M. P. V. ; Souza, L. M. ; Miranda-Ribeiro, A. Carências Habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano. Caderno de Geografia, v. 29, p. 287, 2019.