

Privatização da vida¹:

mercadorização, finança, violência nos conjuntos habitacionais da capital paulista

Cibele Saliba Rizek (IAU USP, SP-Brasil)

Ana Luiza Vieira Gonçalves (Doutoranda FAUUSP, SP-Brasil)

RESUMO

Esse texto parte de uma reflexão acerca do conjunto de violências que se entrecruzam nos processos de expulsão dos moradores de conjuntos habitacionais populares da capital paulista, sejam eles consolidados - já que produzidos como bairro pelo estado nas últimas décadas do século passado, como é o caso de Cidade Tiradentes na Zona Leste da cidade - ou muito recentes como o Conjunto Residencial Espanha na Zona Sul de São Paulo, produzido pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Argumentamos que a privatização da gestão dos condomínios parece articular a violência da monetarização e da mercantilização da vida, recrudesco as condições de endividamento da população de baixa renda. Dessa perspectiva articulam-se os projetos de privatização de serviços e equipamentos públicos, com processos de gestão condominial, hegemonizados pelos padrões de acumulação financeira, o recrudesco severo do endividamento da população pobre, como resultado tanto dessa hegemonia como dos vínculos orgânicos entre as perspectivas do Estado e a dominância do capital financeiro. Essas articulações conformam padrões nem sempre inteligíveis de violência de Estado que incide sobre os moradores dos bairros periféricos reconfigurando fortemente até mesmo a face mais consolidada dessas periferias de formação anterior e mais consolidada. A incidência dos modos de privatização da gestão condominial escancara e agrava o fato de que “a *conquista* da casa própria via programa habitacional” não implica nem estabilização relativa nem das condições de vida nem dos conflitos em torno do direito de morar. Vale reforçar que a conquista da casa própria em geral não representa a superação de formas múltiplas de precariedade, independente do arranjo institucional da qual resulta.

Palavras-chave: mercadorização; endividamento; habitação popular.

¹ Trabalho apresentado na 35ª Reunião Brasileira de Antropologia (2026)

1. INTRODUÇÃO

O presente texto se soma a um conjunto de trabalhos que busca atualizar as leituras contemporâneas sobre o urbano, a partir de uma recuperação crítica da reprodução social para refletir sobre a privatização da vida que se conjuga e ao mesmo tempo promove o endividamento, acirrando as formas de violências que configuram a produção do espaço urbano. O objetivo central é entender como formas de bancarização e endividamento se configuram como dinâmicas de violência, especialmente pensando nos conjuntos habitacionais e bairros periféricos, mesmo em contextos nos quais a conquista da moradia poderia ser lida como uma “luta ganha”, tanto do ponto de vista individual como coletivo. Os casos analisados se inserem em contextos distintos, pela localização na cidade de São Paulo, a temporalidade da ocupação do solo, os regimes de propriedade e as formas de organização política a partir das quais a luta e a conquista da moradia se configurou. Mesmo assim, se aproximam a partir do acionamento do endividamento como dispositivo de expropriação.

Nesse sentido, o que autores como Canetti (2024; 2025) vêm formulando como reprodução social crítica, apontam pistas para a compreensão de alguns dos processos que buscamos relatar aqui. Dessa perspectiva, é fundamental apontar que não se pode descolar a dinâmica dessa reprodução social em contextos de crise (crítica, portanto) das condições e modos pelos quais a dinâmica da inserção no chamado “mundo do trabalho” vem se transformando e reconfigurando.

Assim, parte da literatura recente (Côrtes 2021; Rangel; Magaldi, 2023; Abílio, 2021; Costa, 2022; Perin, 2023; entre outros), a partir de perspectivas diversas entre si, vêm nomeando e apontando – sobretudo por meio da observação do cruzamento entre processos de acumulação e formas de exploração e espoliação – esse amálgama muito generalizado que vem sendo identificado como um imbricamento da viração com o empreendedorismo, da busca de suposta autonomia (o que inclusive é um traço dos movimentos sociais, positivado por uma literatura que reforçou, por exemplo, as virtudes das expressões de economia solidária) com a aversão ao horizonte de integração pelo trabalho contratualizado pela CLT (aversão agravada diante das transformações da legislação trabalhista de 2017, encolhendo direitos), inclusive como forma de resistência à gestão despótica do cotidiano dos trabalhadores. Dessa forma, o que hoje recebe a alcunha de empreendedorismo de forma positivada, se assenta e recupera a extrema flexibilização de jornadas, remunerações, atividades e práticas, cumprindo o que teria sido anunciado de modo que o que era então

visto como futuro do trabalho formal reproduziria a exigências e qualificações do trabalho então visto como informal (Oliveria, 2003, Rizek, 2022)

Outros autores, especialmente no campo das ciências sociais, em torno desse mesmo debate, lançam mão de noções como espoliação (que tem larga tradição na sociologia brasileira, embora venha ganhando uso de grande extensão a partir das contribuições de D. Harvey) e extração, no âmbito do que entendem e nomeiam como economia popular (Gago; Mezzadra, 2015). Para os autores:

“Empezamos a ver, de este modo, cómo la extracción, tomada en un sentido amplio, delinea rasgos preponderantes de las operaciones del capital en sectores estratégicos de su desarrollo actual –de lo territorial a lo digital, pasando por lo financiero–. La primera imagen nos habla en particular de la importancia que toma, tanto literal como simbólicamente, la expansión de las fronteras del capital hacia espacios y sujetos construidos como marginales y periféricos”. (GAGO; MEZZADRA, 2015)

Por mais que a nomeação desses processos como extração seja passível de discussão, um dos eixos dessa abordagem diz respeito ao deslocamento de fronteiras, fazendo com que a lógica das finanças e de seu par, o endividamento, avance sobre o modo como são incorporadas às práticas que dizem respeito à sobrevivência, por meio da inclusão financeira, além de outros expedientes, extraindo recursos e rendimentos de relações e formas de cooperação cuja vitalidade surge desses modos historicamente constituídos de trabalhar, de viver, de sobreviver. De certo modo, alguns dos limites do que se reconhecia como economias e condições de vida de pobres e trabalhadores vinculadas à viração e sua continuidade, são limites que vem sendo atravessados de modo novo por formas de extração de renda e produção de consentimento, por exemplo, pela combinação entre endividamento, formas de trabalho que migraram da informalidade ao empreendedorismo, legitimando o avesso do trabalho formal e contratualizado, gestão algorítmica do engajamento nas atividades de obtenção de renda, gestão algorítmica da vida - no que alguns autores como Lopes (2025) identificam como infopolítica -, inserção concomitante nas economias e práticas vinculadas aos ilegalismos. De certo modo são limites que nunca foram claramente traçados, muito menos intransponíveis – como já apontava Oliveira (1972), mas que foram cruzados em intensidade e extensividade pela reconfiguração recíproca de novas e velhas formas de sobreviver e de viver.

Nesse quadro em que as camadas pobres e periféricas dos moradores das regiões metropolitanas são objeto de inclusão financeira por novas dinâmicas de endividamento com

ganhos e perdas reconfigurados, a transposição e recomposição dos limites do capital reconfiguraria tanto as condições de trabalho como as condições de vida.

Se essas condições são relativamente novas e de certo modo correspondem a modulações contemporâneas, algumas perguntas a respeito da presença do Estado em suas múltiplas faces acabam se impondo como questões relevantes. A primeira diz respeito aos programas sociais como programas de inclusão financeira. A segunda aponta para o seu lugar como provedor, fundamento e instância garantidora para essas novas investidas das finanças sobre a vida. Assim os processos de colateralização² ganham densidade como dimensão que indica recomposições que apontam para um discurso que afirma direitos enquanto garante expropriações de inúmeras formas, muitas das quais inteiramente novas e outras inusitadas³. Talvez seja o caso de pensar o enfrentamento desses limites e a reconfiguração dessas barreiras em que as finanças alcançam e remodelam as expropriações na vida cotidiana, recuperando uma reflexão difícil sobre os vínculos entre formas de acumulação e extração de renda, reorganizando espaços e relações, lugares e territórios identificados como nichos e ancoradouros das chamadas “economias populares” (Gago, 2018), onde têm lugar um enovelamento entre novas e velhas formas sobrevivência, da viração clássica à plataformização contemporânea, novas e velhas formas de ganhar e de perder a vida.

As transformações nas dinâmicas de reprodução social, com a descentralização do trabalho assalariado como principal fonte de renda das famílias, o vertiginoso crescimento do empreendedorismo e de formas de empreendedorismo de si, a partir da plataformização, acirram as lógicas de endividamento das famílias. Como nos mostram Fix, Royler e Oliveira (2024), formas de endividamento vinculada à provisão habitacional pública, não são uma novidade. As autoras mostram esses processos a partir do Programa Minha Casa Minha Vida, seja pelas parcelas do financiamento, pelas taxas condominiais e de serviço ou pelo acesso a crédito, facilitado a partir da aquisição da casa própria.

O que argumentamos, no entanto, é que a privatização da gestão dos condomínios - sejam eles novos empreendimentos de habitação popular ou condomínios já consolidados - constitui novas formas de violência, que, a partir de sua aceleração e recrudescimento, obedece a um projeto que articula capital investido no setor imobiliário e Estado, agravando o já elevado

² LAVINAS, Lena. The Collateralization of Social Policy under Financialized Capitalism. *Development and Change*, 49(1), 2018.

³ Ver, por exemplo, a discussão do endividamento nos casos de regularização fundiária em Verdi, E. **Regularização fundiária (privada), entre a dádiva e a dívida**. Relatório de Pós doutorado, mimeo, 2025.

endividamento das famílias de menor renda. Esses processos combinados resultam assim do recrudescimento da produção de violência estatal pela instalação de um governo privatizante e privatizado da pobreza e de seus territórios. Nesse contexto, o endividamento cujos perfis são diversificados, que no Brasil já atinge mais de 80% da população⁴, vem despontando como elemento central para compreensão do momento atual, inclusive de piora e agravamento severo das condições de vida por meio de novas camadas e maneiras de expropriação. As relações entre mudanças nas formas de acesso à moradia, somadas a transformações no mundo do trabalho apresentam um quadro crítico em especial para as populações mais pobres, que têm no endividamento um caminho para manutenção das condições de vida, sobretudo quando esse endividamento está vinculado ao consumo de itens básicos de sobrevivência. Entretanto, as novas formas de endividamento que queremos apontar aqui não estariam diretamente vinculadas ao endividamento clássico, vinculado à aquisição de alimentação e vestuário. São modos novos, provocados pela remodelação dos gastos com moradia, tanto do ponto de vista do pagamento do financiamento habitacional quanto do ponto de vista do pagamento das taxas condominiais.

Com essas questões no horizonte, esse texto visa debater as dinâmicas recentes de privatização da vida a partir de dois contextos nas periferias de São Paulo. O trabalho de pesquisa de campo nos dois casos – um ao sul e outro a Leste da cidade de São Paulo –, vêm sendo realizados por pesquisadores associados ao projeto temático *Observatório de Remoções: dimensões interdisciplinares do risco em tempos de mudanças climáticas e crise habitacional*⁵. Os contextos que conformam o trabalho de pesquisa de campo a serem apresentados a seguir são: o Conjunto Residencial Espanha, mega empreendimento do programa Minha Casa Minha Vida no extremo sul da capital paulista, cujas unidades começaram a ser entregues em 2018; e a região de Cidade Tiradentes, bairro constituído a partir das remoções que tiveram lugar nas intervenções urbanas das últimas décadas do século XX congregando populações em busca de moradia assentadas pela COHAB.

2. LEILOANDO MORADIAS: CIDADE TIRADENTES

Em “Um balanço de pesquisa: 10 anos na zona leste e um social reconfigurado” (Rizek, 2016), publicado há exatos 10 anos, encontra-se um relato de incursões de pesquisa em Cidade Tiradentes iniciado no início dos anos 2000 com equipe de estudantes de ciências

⁴ Dados da Confederação Nacional do Comércio, Bens e Serviços (CNC). Disponível em:

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2026/04/07/endividamento-familias-cnc.ghtml>

⁵ Projeto temático FAPESP 23/12851-7, sediado no Labcidade – FAUUSP, sob coordenação de Raquel Rolnik.

sociais, vinculada ao Centro de Estudos dos Direitos da Cidadania em convênio com o *Institut de Recherche pour le Développement*. O bairro se caracteriza por ter sido constituído como o maior conjunto habitacional da América Latina, produzido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e por grandes empreiteiras no final dos anos 1970, por meio da aquisição de uma gleba conhecida como Fazenda Santa Etelvina.

Trata-se de um dos distritos mais pobres da cidade de São Paulo até hoje, localizado a 35km do centro da cidade de São Paulo, abrigando 40.000 unidades habitacionais nos conjuntos ou habitações unifamiliares⁶. Sua população diminuiu, de acordo com os dados oficiais, de aproximadamente 254.000 habitantes em 2010 para 194.177 habitantes em 2022.

As novas incursões a campo em Cidade Tiradentes foram iniciadas a partir de fevereiro de 2026, em conjunto com pesquisadores e advogados do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e da Defensoria Pública, além de pesquisadores de diversas áreas, todos integrantes de projeto temático supracitado, sediado no Labcidade da FAUUSP. Essas incursões, assim como o início da entrada em campo tiveram como ancoragem as reuniões de um movimento intitulado REAJA, cujo horizonte é a luta contra as remoções promovidas nos conjuntos habitacionais COHAB e CDHU por toda a cidade, com foco principal nas unidades da COHAB de Cidade Tiradentes. O número total de famílias ameaçadas de remoção por não pagamento das taxas de financiamento e condominiais dos conjuntos habitacionais de toda cidade de São Paulo da COHAB é de cerca de 34.000. Esse índice em Cidade Tiradentes é de cerca de 10.000 famílias.

Algumas das dimensões mais impactantes das observações de campo dizem respeito à renegociação dos contratos de financiamento a partir de 2016 pela mediação da empresa

⁶ “O distrito de Cidade Tiradentes, na Zona Leste de São Paulo, possui uma população de aproximadamente 194.177 habitantes. A região é marcada por forte vulnerabilidade social: a renda média familiar é historicamente baixa (cerca de R\$ 864 a R\$ 3.144, dependendo da fonte e do ano-base, com cerca de 32% das famílias em situação de extrema pobreza e 55% inscritas no CadÚnico.” Sua distribuição de renda familiar por faixas explicita essas condições: **Até 2 salários mínimos:** 36% das famílias; **Mais de 2 a 3 salários mínimos:** 29% das famílias; **Mais de 3 a 5 salários mínimos:** 21% das famílias; **Mais de 5 a 10 salários mínimos:** 8% das famílias; **Mais de 10 salários mínimos:** 2% das famílias. O distrito tinha, em 2022, 217 favelas. Note-se ainda que 55% das famílias estão inseridas no CAD ÚNICO, índice bastante superior aos 44% na mesma condição para a Zona Leste da cidade de São Paulo. Note-se ainda que das famílias inscritas no CAD Único, 32% encontram-se em situação de extrema pobreza. O Distrito conta ainda com 23.000 idosos, 12.000 dos quais inscritos no mesmo cadastro. Além disso 1162 famílias sobrevivem pela coleta de materiais recicláveis. Foram ainda contabilizados 133 indivíduos em situação de rua, sempre de acordo com o censo de 2022. Dados da [Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social](#), disponíveis em: https://www.youtube.com/watch?v=FnrLxp_AY0 acesso junho de 2026

SPDA, empresa “cotista exclusiva de dois fundos de investimento registrados perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM)”, de acordo com informações disponibilizadas pela própria empresa, que se divide em duas frentes, a SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados⁷ e o Fundo de Investimento Caixa SPDA Projetos Renda Fixa Longo Prazo⁸, que oferecem oportunidades de financiamento da dívida habitacional em “condições facilitadas”, segundo a própria companhia⁹.

Essa companhia, ainda de acordo com o site da prefeitura de São Paulo, tem como objetivo “auxiliar o Poder Executivo na promoção do desenvolvimento econômico e social da Cidade de São Paulo e na otimização do fluxo de recursos financeiros para o financiamento de projetos prioritários, bem como na administração do pagamento de dívidas do Município¹⁰. A SPDA passou a ser responsável pela carteira de dívida dos mutuários da COHAB em 2016, quando 31.492 contratos de financiamento habitacional “foram cedidos pela Prefeitura a SPDA (sociedade de economia mista), cuja finalidade é otimizar a gestão de ativos financeiros municipais para financiar seus projetos estratégicos”. (Prefeitura de São Paulo, 2026). Desse modo, a SPDA

“pode comprar e vender ativos, créditos, títulos e valores mobiliários, geri-los e dá-los em garantia, inclusive em contratos de parcerias público-privadas. No caso, a companhia constituiu um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) – o FIDC SPDA que recebeu os créditos das dívidas das famílias mutuárias –, registrado na bolsa de valores e do qual é quotista exclusiva.”

O fundo passaria então a fazer a gestão das dívidas reunidas em uma “carteira imobiliária” que agrupava naquele momento 31 mil financiamentos habitacionais da COHAB-SP transformadas em ‘ativo financeiro’ do fundo cuja expectativa de pagamento das prestações é

⁷ inscrito no CNPJ/MF sob o número 25.316.863/0001-01

⁸ inscrito no CNPJ/MF sob o número 29.389.066/0001-05

⁹ https://prefeitura.sp.gov.br/web/spda/w/aceso_a_informacao/28097 acesso junho 2026.

¹⁰ De acordo com informações disponibilizadas pela prefeitura de São Paulo: “Nesse sentido, para a consecução do seu objeto social, a SPDA poderá (i) firmar convênios ou contratos com órgãos e entidades da administração pública da União, do Estado e do Município de São Paulo para que realizem investimentos prioritários no Município de São Paulo, em especial nas áreas de saúde, educação, transportes e segurança; (ii) emitir e distribuir publicamente quaisquer títulos e/ou valores mobiliários, observadas as normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (iii) contrair empréstimos e financiamentos no mercado nacional ou internacional; (iv) adquirir, alienar e dar em garantia, inclusive em contratos de parcerias público-privadas, ativos, créditos, títulos e valores mobiliários. / Considerando essas premissas, os negócios da Companhia são voltados para a estruturação de operações envolvendo a antecipação de recursos, valorização de ativos existentes, reestruturação do passivo municipal, modelagem de mecanismos de garantias em contratos públicos - inclusive parcerias público-privadas, estudo de soluções de mercado de capitais para mobilização de ativos – acompanhado de análises de viabilidade econômica e impactos jurídicos.” Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/spda/w/aceso_a_informacao/28097 acesso junho 2026

oferecida como garantia contratual das parcerias público-privadas habitacionais municipais nos 11 Contratos de Concessão Administrativa (os Editais de PPP COHAB-SP 001/2018 e COHAB-SP 001/2020)¹¹.” Este fundo de investimento, o FIDC SPDA, busca a valorização de seu “ativo”.

Nos termos declarados de seu regulamento, seu objetivo é “proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, no longo prazo”. E um de seus maiores fatores de “risco” é o de que as famílias mutuárias não consigam pagar suas dívidas¹². Desse modo, os resultados do fundo são vinculados aos índices de inadimplência, o que incide sobre a valorização das cotas. Todos esses elementos se combinam na repressão da inadimplência, cuja diminuição ganha o caráter de urgência, o que se desdobra na promoção de remoções e “agravando o déficit habitacional que se declara combater”. (Inglez, et al, 2024). Essa urgência impeliu a adoção de uma política de cobranças que foi transferida para um agente de cobrança privado, responsável por renegociar as dívidas com as famílias, o que inclui novos contratos de financiamento habitacional, cuja renegociação passariam a incluir a cláusula de **alienação fiduciária**, um mecanismo jurídico contratual

“cujo propósito é facilitar a realização de um crédito, permitindo a retomada da garantia de uma dívida sem mediação judicial: no caso, o imóvel da família mutuária, garantia de seu financiamento habitacional, é posto pelo fundo credor em leilões onde qualquer pessoa pode arrematá-lo, desocupá-lo e, então, tomar posse.” (Inglez, et al, 2024)

A alienação fiduciária é um dos instrumentos jurídicos mais importantes para compreender os novos mecanismos de insegurança de posse, mesmo em casos em que a casa própria já foi conquistada, uma vez que, ao colocar a casa como garantia da dívida, o dispositivo renova os instrumentos de insegurança jurídica, via dívida. Esses esclarecimentos são fundamentais para que se contextualize os achados de campo que serão explicitados a seguir.

2.1 As reuniões do Movimento REAJA

¹¹ Ver a esse respeito Guimarães, Mariana Queiroz. Provisão de moradia, endividamento e expulsão sob a PPP Habitacional: considerações sobre um processo de renovação urbana de interesse social na região da Luz. Dissertação (Mestrado em Geografia Urbana). FFLCH USP, 2026. Nessa excelente dissertação os vínculos entre esse processo de gestão das dívidas transformadas em ativos e a constituição das Parcerias Público Privadas de provisão de habitação de interesse social ficam esclarecidas de modo inquestionável.

¹² Ver a esse respeito Vitor Inglez, Débora Ungaretti, Raquel Rolnik, Paula Freire Santoro, Pedro Mendonça, Ana Luíza Pacheco e Silva e Lara Giacomini. Financeirização da política habitacional municipal: a lógica por trás da SPDA ameaçar de remoção 10.555 famílias mutuárias da COHAB-SP. Labcidade, 2024. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/ameaca-remocao-cohab/> . Ver também Bruna Sales. Desde 2016, após a gestão de Fernando Haddad (PT) ceder à SPDA os créditos de contratos habitacionais da Cohab, 307 imóveis foram leiloados, com média de atraso nos pagamentos dos contratos de 2.313 dias. Metrôpoles, 2024. Disponível em: <https://www.metrosoles.com/sao-paulo/mais-100-imoveis-cohab-sp-leiloados>

A entrada em campo nos primeiros meses de 2026 foi parte de um processo de pesquisa anterior encabeçado por doutorandos da Labcidade e de alguns outros pesquisadores com forte predominância de uma formação jurídica. O acesso ao campo por meio do movimento esteve assim vinculado a algumas tentativas de defesa de moradores das ações de despejo em curtos espaços de tempo de seus imóveis que estariam então indo a leilão, pela COHAB, sendo frequentemente arrematados por imobiliárias locais. O relato de ameaças de todos os tipos em torno da desocupação dos imóveis não é incomum. O Movimento Reaja, por meio do qual venho acompanhando um primeiro esboço de reunião em torno das dívidas e leilões, é coordenado por lideranças de Cidade Tiradentes, realizando suas reuniões na sede de grupo de teatro e cultura bastante consolidado no bairro¹³, que foi um dos objetos de pesquisa a respeito do que foi denominado como Privatizações Cruzadas (Rizek, 2013).

Essas reuniões com moradores que já perderam sua moradia ao lado de outros que se encontram em vias de serem expropriados, acontecem aos sábados pela manhã e por meio delas foi possível acompanhar um conjunto de idas e vindas desse processo que implica em receber as cartas, ter sua moradia marcada como prestes a ser leiloada, receber ameaças (nunca claramente explicitadas), lado a lado com a negociação e interrupção temporária dos leilões, negociadas por intermédio de um vereador do Partido dos Trabalhadores (PT) e seu assessor, assim como de sua retomada. Há também a realização de algumas mobilizações mais significativas, inclusive uma ida de um grupo de moradores à Câmara Municipal. Alguns elementos dos registros de campo, assim como do acompanhamento do grupo de Whatsapp merecem ser relatados, ainda que muito brevemente.¹⁴

Para além de um emaranhado de situações que envolveram a direção do movimento – que já se dividiu em função de desacordos entre lideranças – algumas características dos moradores ameaçados presentes nas reuniões chamaram a atenção, além de levantar questões para o conjunto dos pesquisadores. A primeira é a presença de mães com crianças e bebês de colo, lado a lado com um conjunto de moradores mais velhos, de faixa etária bastante mais idosa

¹³ O coletivo Pombas Urbanas é um dos grupos de teatro e cultura bastante enraizado em Cidade Tiradentes e foi objeto de algumas incursões de pesquisa há mais de 10 anos, processo esse descrito em alguns textos, em especial RIZEK, C. S. Políticas sociais e políticas de cultura: territórios e privatizações cruzadas. Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais, 15(2), 199, 2013.

¹⁴ Há registros disponíveis de algumas dessas reuniões como por exemplo em https://www.tiktok.com/@movimento_reaja/video/7641220738703199508 acesso junho de 2026

do que a maioria de reuniões dos movimentos de luta por moradia que pudemos acompanhar ao longo de uma trajetória de mais de trinta anos de pesquisa. Alguns são trabalhadores mais velhos, entre os quais um pedreiro sem nenhum registro, cujo relato apontava a necessidade de escolher entre pagar as parcelas do financiamento da moradia ou poder se alimentar: “Não quero ir para a beira do córrego mais uma vez”. Ao seu lado, muitas senhoras acima dos 60 anos, em situação de viuvez, o que obviamente teria impedido a continuidade do pagamento das parcelas e/ou taxas condominiais. Algumas delas já haviam perdido sua moradia, em leilões ocorridos em 2025. A situação de viuvez e a consequente solidão após a morte dos companheiros ou companheiras se faz acompanhar muitas vezes de problemas de saúde como crises de hipertensão, ataques cardíacos, derrames com desdobramentos severos, inclusive para a possibilidade de pagamento ou quitação do imóvel no temido momento da chegada da carta que anuncia a necessidade de pagamento – muitas vezes impossível – e a consequente perda da unidade habitacional por leilão. Muitos relatos de adoecimento incapacitante, em condições de acesso a serviços de saúde precários e superlotados foram bastante impactantes.

Outra situação relatada que também chamou bastante a atenção de quem participava da reunião diz respeito ao encarceramento, em geral, de um filho que ajudava o sustento da família. Como se sabe, o encarceramento em massa é um fenômeno que resulta de uma política repressiva instalada no Estado de São Paulo há décadas. Talvez valha a pena mencionar alguns dados a esse respeito¹⁵ apenas para apontar que nos bairros periféricos e nas favelas de mais baixa renda há importantes canais de troca e imbricação entre as famílias e as prisões. Assim, considerando que a gestão da sobrevivência passa quase necessariamente por uma dimensão familiar, a morte ou o encarceramento de um cônjuge ou de um filho compromete o frágil equilíbrio das contas de cada família, atirando-a frequentemente às

¹⁵ Alguns dados sobre encarceramento como política pública no Estado de São Paulo podem dar uma ideia da importância demográfica desse processo. Hoje o Estado de São Paulo tem 214.002 presos. O crescimento do número de presos entre 2005 e 2020 foi de cerca de 328,5%. No mesmo período a população do Estado de São Paulo cresceu 33,3%. O Brasil tem hoje cerca de 900.000 pessoas presas. De acordo com os dados da Secretaria de Administração Penitenciária do Estado de São Paulo, o estado concentra sozinho cerca de 30% a 40% de toda a população carcerária do Brasil. O ritmo de detenções permanece elevado. Entre janeiro e abril de 2026, as forças de segurança paulistas realizaram mais de 73.000 prisões e apreensões, o maior volume registrado desde 2019. Ver Pagnan, R. Número de presos em São Paulo quadruplica sob governos do PSDB. Folha de São Paulo, maio de 2019. Disponível em:

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/05/numero-de-presos-em-sao-paulo-quadruplica-sob-governos-do-psdb.shtml> Ver também: População carcerária do estado de SP é maior que o número de habitantes de Caraguatatuba, cidade mais populosa do Litoral Norte. G1, setembro de 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2024/09/06/populacao-carceraria-do-estado-de-sp-e-maior-que-o-numero-de-habitantes-de-caraguatatuba-cidade-mais-populosa-do-litoral-norte.ghtml>

urgências mais imediatas da sobrevivência. Assim endividamento, mortes e prisões compõem um mosaico de urgências e de necessidades extremas a serem cotidianamente contornadas¹⁶.

Por outro lado, é preciso ainda lembrar que a decisão de atribuir a gestão desse endividamento a uma empresa que trata a urgência e a necessidade extrema e cotidiana como ativos completa um desenho perverso, expulsando famílias de casas cuja renegociação da dívida, a partir de uma decisão de um governo da cidade então encabeçado pelo Partido dos Trabalhadores, completa um ciclo de tratamento financeiro da moradia – não mais limitado ao âmbito de sua produção, mas também de seu uso e apropriação – como dimensão claramente financeirizada e privatizada, desfazendo os investimentos em subsídios, realizados em diferentes proporções do preço dos imóveis, subsídios estes que eram provenientes da inversão de fundos públicos na produção de Habitação de Interesse Social. A dimensão da capilarização da finança deixa o canteiro e produz outros modos de apropriação, pela gestão e pela execução da expropriação de moradias anteriormente renegociadas, sem nem mesmo que seja possível recuperar o dinheiro que cada família já dispendeu para assegurar a propriedade do imóvel, propriedade cada vez menos possível, quanto mais se afirma a lógica do endividamento como forma gestão privada da vida, por meio do acirramento via política pública, dos processos de endividamento.

Mais algumas informações ajudam a precisar os resultados dessas práticas. Em janeiro de 2025, de acordo com as informações da prefeitura de São Paulo, 295 unidades da COHAB teriam sido levadas a leilão, o que corresponde a quase 1% da carteira cedida pela Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (SPDA). A perspectiva de execução dos leilões está sempre presente já que após toda suspensão provisória, obtida pela defensoria pública em setembro de 2024 ou por negociação entre vereadores, defensoria e SPDA no final de 2025, os leilões são retomados. No entanto é preciso observar que uma “das funções da SPDA é a de entrar em contato com os devedores para fazer um refinanciamento das dívidas e, ao conseguir contato e fechar a negociação, as famílias têm acrescidas em seus contratos a cláusula de alienação fiduciária.” Desse modo, “o bem financiado é a garantia do pagamento da dívida. Quando o pagamento não é feito em dia, a SPDA pode tomar o imóvel e colocá-lo em um leilão no mercado” tornando-o objeto de arremate. A empresa, fundada em 2007 na gestão Kassab, passa a operar na gestão da dívida de moradias de interesse social,

¹⁶ A esse respeito, vale indicar o trabalho de Ananda Endo, cuja pesquisa se debruçou sobre os cruzamentos entre encarceramento e luta por moradia em ocupações verticais. ENDO, A. Vidas foragidas: Circuitos urbanos de sobrevivência pós-cárcere. Dossiê – nas tramas da cidade: produção de territórios, mercados, conflitos – Revista Tempo social 37, 2025.

desde 2016, quando passou a ser responsável pela cobrança de inadimplentes, incumbência que lhe coube na gestão do então prefeito Fernando Haddad.¹⁷



Figura 01: Esquema de renegociação de dívidas com a Cohab — Foto: Reprodução/TV Globo

Nessa mesma matéria jornalística, Vitor Inglez esclareceu:

"A cláusula de alienação fiduciária é um dispositivo contratual que tem como objetivo favorecer a recuperação de um crédito, favorecer a recuperação de uma dívida pelo seu credor. E isso é feito colocando como garantia dessa dívida um bem. Nesse caso, o bem é o imóvel, a moradia de uma família produzida por uma política pública habitacional. Com a cláusula válida, fica permitido que o credor retome esse bem, retome a garantia sem a mediação do Poder Judiciário, ou seja, coloca essa moradia em leilões extrajudiciários, onde qualquer pessoa, física ou jurídica, pode arrematar esse bem para saldar essa dívida".

"Na nossa avaliação", afirma, "trata-se de uma incompatibilidade com a política habitacional. Afinal, qualquer pessoa pode comprar esse imóvel produzido por política pública sem necessariamente atender aos critérios dessa política pública".

¹⁷ G1. Desde 2016, Prefeitura de SP já mandou para leilão mais de 290 apartamentos da Cohab por inadimplência. 13/01/2025. Disponível em:

<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/13/desde-2016-prefeitura-de-sp-ja-mandou-para-leilao-mais-de-290-apartamentos-da-cohab-por-inadimplencia.ghtml> acesso junho de 2026

Também fica claro nessa mesma matéria, além de ser o caso de alguns moradores presentes nas reuniões do Movimento REAJA, que alguns dos moradores desalojados já pagaram 70% ou mais de seus imóveis.

Rose Mitone, ativista social e líder do Movimento Reaja apontou ainda que o montante a ser pago variam aproximadamente de R\$20.000 a R\$ 69.000 “valores de R\$ 20 mil, R\$ 30 mil, até R\$ 69 mil. É impossível uma pessoa pagar uma parcela única de R\$ 69 mil. Essas pessoas são pobres, a maioria são mulheres, idosos e temos casos de uma pessoa que está com processo da Defensoria Pública e que está com câncer. Ela está com câncer e ela está com chances de ser despejada”. Observou também que a

“ gente queria negociar, discutir, afinal, ninguém quer morar de graça. Hoje aqui só do meu movimento são mais de 400 pessoas. No total, que a gente tem conhecimento, mais de 8 mil famílias que estão correndo esse risco. A maioria que assinou esse contrato não sabe o significado dessa cláusula. A meu ver, isso é desvirtuamento da moradia popular, porque você dá com uma mão e tira com a outra, é uma incongruência”.... Muitas pessoas, se saírem, vão para a rua. Então, na verdade estão fazendo o quê? Uma fábrica de sem-teto? A gente está implorando para que as autoridades competentes façam alguma coisa. O que a gente gostaria de sugerir é que fôssemos recebidos pela prefeitura, pela SPDA. Que a gente fizesse uma negociação justa, com parcelas justas, que a gente fizesse um novo contrato para todas as pessoas pagarem direitinho. A gente não quer morar de graça.”

A prefeitura por sua vez afirmou que ofereceria possibilidades de negociação com os inadimplentes da COHAB por meio de ligações telefônicas, aplicativos de mensagens e SMS, além de publicações no Diário Oficial. Os responsáveis parecem estar confortáveis com as condições que oferecem, minimizando a importância numérica dos leilões e ressaltando que 34% da “base cedida” teria sido regularizada e 29% quitada, como afirma a matéria de janeiro de 2025¹⁸.

3. O RESIDENCIAL ESPANHA

O segundo caso que buscamos tratar aqui é o conjunto residencial Espanha¹⁹, um dos maiores empreendimentos habitacionais entregues pelo Programa Minha Casas Minha Vida em São Paulo, construído na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para famílias da Faixa 1. Composto por 193 prédios, todo o empreendimento, de 3.680 apartamentos, foi construído em pouco mais de um ano, na região do Jardim Apurá, zona Sul da cidade de São

¹⁸<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/13/desde-2016-prefeitura-de-sp-ja-mandou-para-leilao-mais-de-290-apartamentos-da-cohab-por-inadimplencia.ghtml> acesso junho de 2025

¹⁹ Os dados apresentados sobre o residencial Espanha foram publicados anteriormente em post no Blog do LabCidade, cujo objetivo principal era analisar os despejos e saídas de moradores relacionados com dívidas condominiais no empreendimento. Texto de Ana Luiza Vieira Gonçalves e Vitor Inglez de Souza, escrito em parceria com Wesley Silvestre Rosa e Johann da Silva Almeida. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/divida-condominial-e-leiloes-no-maior-mcmv-de-sp/>

Paulo, inscrito na área de abrangência do Programa Mananciais, destinado – ao menos em tese – à preservação das represas Billings e Guarapiranga, responsáveis por uma parcela significativa da demanda de água do município. O residencial Espanha foi construído em parte ocupado por uma favela, cujos moradores foram removidos para construção do empreendimento e em parte uma área vegetada, conhecida como Parque dos Búfalos.

A construção, de grande impacto, larga escala e impressionante velocidade, deu-se em meio a diversas críticas e ações judiciais questionando sua adequação ambiental, urbanística e social, considerando-se sobretudo a preservação dos mananciais e a complexidade social do território. Uma das contradições socio-políticas que ganha destaque advém do fato de que a gestão municipal, então sob a gestão de Fernando Haddad do PT, prometeu unidades do Residencial Espanha para o reassentamento de diversas favelas e ocupações removidas na zona sul de São Paulo, vinculados ao PAC Mananciais, comprometendo mais unidades do que as que de fato estavam em construção e, por consequência, frustrando as expectativas de muitas favelas e comunidades que, ao final do processo, não foram contempladas.

Outra contradição diz respeito à própria localização do empreendimento. Distante da região central, de postos de trabalho, de infraestrutura urbana e eixos de mobilidade, os moradores, advindos de diversas partes da extensa zona sul de São Paulo, tem suas condições de mobilidade, acesso à serviços, postos de trabalho e lazer reduzidas a partir da instalação no empreendimento que, adicionalmente, não possui vagas de estacionamento em número compatível com o total de unidades habitacionais.



Figura 02: imagem panorâmica do residencial Espanha. Fonte: Prefeitura de São Paulo.

Poucos anos após a entrega do empreendimento, prometido como forma de reassentar as famílias removidas pelo próprio poder público em sua gestão de áreas ambientalmente sensíveis, mais de um terço das famílias originalmente contempladas já se mudou. Vale

reforçar que as famílias beneficiadas receberam as unidades em um modalidade de subsídio integral, sem que fosse pago qualquer valor para sua aquisição. Se parte das famílias deixou os apartamentos pelos problemas urbanísticos próprios ao empreendimento – localização distante e de difícil acesso, presença tímida de comércio no local²⁰, dentre outros elementos que exporemos adiante e que incentivam a venda da posse -, o que chama especialmente a atenção é que outra parte expressiva dessas famílias o fez de maneira forçada, em razão do endividamento.

Mesmo com a gratuidade da moradia – que evitaria o risco de inadimplemento das prestações do financiamento -, é a taxa de condomínio, de R\$230 mensais, que tem ameaçado a permanência de parte substancial dos moradores. Nestes poucos anos após a entrega das unidades, uma parte significativa dos apartamentos transferidos a terceiros já não são ocupados pelos moradores que foram contemplados originalmente pela política pública em razão de encargos financeiros que não conseguiram suportar. Tais beneficiários originais endividados tiveram seus imóveis levados a leilão e foram removidos ou anteciparam-se a este desfecho vendendo a posse a outras pessoas quando não conseguiam mais pagar as dívidas do condomínio e as contas de água e luz.

Mais de dez por cento do total das unidades é objeto de processos judiciais de execução de dívidas condominiais – número subdimensionado do fenômeno, tendo-se em vista que nele não estão computados todos os demais processos desta natureza já encerrados, tampouco os casos das pessoas que não deixaram chegar ao processo, vendendo a unidade antes que a dívida fosse judicializada pelo condomínio.

De acordo com relatos dos moradores, dois meses de inadimplência da taxa condominial são o bastante para a primeira notificação judicial ser emitida. Persistindo o não pagamento, o imóvel pode ser posto no processo de execução da dívida como garantia, e, assim, levado a leilão pelo condomínio credor, onde qualquer pessoa – física ou jurídica, buscando uma moradia para si ou um investimento imobiliário – pode comprar e saldar a dívida, apossando-se do bem de um bem produzido pelo poder público para fins de moradia popular e removendo seu morador, sem que ele possa ser novamente atendido em outro empreendimento público ou receba qualquer forma de abatimento dessa dívida. Este novo

²⁰ Um fator que chamou a atenção em nossas visitas de campo foi a ausência de comércios de maior porte para atender os moradores, ainda que esse fosse um elemento previsto no projeto. Parte dos lotes originalmente destinados para comércios e serviços estão vazios ou ocupados para fins de moradia. Em contrapartida, muitos moradores ocupam vagas de estacionamento com *food trucks* destinados a pequenos comércios, como mercadinhos, adegas e até os pontos de comércio de drogas.

proprietário pode não ter o mesmo perfil socioeconômico do original, já que não precisa se enquadrar nas regras do programa habitacional ou da COHAB, não mais responsável pela gestão dessas unidades entregues.

Note-se que os condomínios, uma vez que os empreendimentos foram entregues, são pessoas jurídicas próprias, de natureza privada, que passam a comportar-se como credores, cobrando as dívidas dos condôminos inadimplentes, gerindo os caixas, contratando empresas para prestação de serviços de administração, assessoria jurídica, etc. Ademais, serviços de manutenção dos prédios, reformas e melhorias podem ser decididos pela gestão do condomínio, forçando para cima o custo da taxa condominial, muitas vezes em desacordo com a realidade econômica dos moradores. Ainda que a manutenção dos prédios e das áreas comuns seja evidentemente necessária, e de responsabilidade dos gestores dos condomínios, o modelo de política pública que atribui seus custos inteiramente às famílias moradoras, segundo as regras privadas da gestão condominial, redundando em um ônus financeiro incompatível com sua realidade econômica. Lançado às regras de mercado após a entrega dos conjuntos, sem subsídios ou outras formas de apoio do poder público, a tendência é que a indispensável manutenção e gestão dos prédios endivide e pressione um número crescente de famílias.

Um dos moradores com quem conversamos nos relatou que correu o risco de perder sua casa. Trabalhando como eletricitista autônomo, durante a pandemia viu sua renda comprometida pela baixa procura de serviços. Com isso, deixou por cinco meses de pagar a taxa condominial. Em poucos meses, uma dívida bruta de menos de R\$1.150 passou a ser de mais de R\$5.000, dificultando que a mesma fosse quitada. Após uma primeira ameaça de remoção, foi possível renegociar a dívida de forma parcelada, evitando que o apartamento fosse a leilão. As abusivas taxas de juros cobradas pelo condomínio em caso de atraso fazem com que pequenos valores em aberto se transformem em dívidas enormes, colocando a própria casa em risco.

Os imóveis executados como garantia das dívidas são lançados normalmente no mercado privado e, à medida que seu número cresce, fomentam e expandem o mercado de compra, venda, aluguel e aquisição em leilões das quase 4 mil unidades do Espanha, que já existe em razão de outros fatores, como o desejo de mudar-se, muitas vezes incentivado pelos problemas urbanísticos do empreendimento. Ao todo, 336 processos judiciais decorrem de dívidas condominiais no empreendimento, forçando imóveis a leilão. A distribuição dos

processos não é uniforme com grande concentração em alguns dos condomínios, que chegam a mais de 40 processos. O condomínio Salamanca chama atenção pelo alto número de processos, uma vez que foi o último prédio a ser entregue, por abrigar os trabalhadores que participaram da construção do empreendimento.

4. CRUZAMENTOS E RECONFIGURAÇÕES

Como nomear esse conjunto de expedientes que parecem ser o avesso das políticas de provisão de moradia como direitos, apesar de todas as críticas de que tinham sido objeto? Como pensar esse conjunto de deslizamentos e desmanches que incidem sobre unidades produzidas como habitação de interesse social ao longo dos programas públicos de provisão tanto de moradias precárias e precarizáveis ao longo do tempo, inclusive em razão de sua baixa qualidade e localização em terras relativamente mais baratas e mais distantes dos centros urbanos e da infraestrutura de serviços, com acesso à educação, saúde e transporte de qualidade também duvidosa e rebaixada, frequentemente também resultantes de processos de gestão privatizada ou de cunho privatizante?

Se, por um lado, estamos distantes de uma gramática de direitos, luta por direitos, direito a ter direitos, cabe assinalar uma forte disjunção entre proposições que ainda gravitam em torno desse campo e práticas – especialmente dos chamados governos progressistas – que relegam à esfera das dimensões privatizantes e financeirizadas a gestão de dívidas contraídas por meio da adesão à política de provisão de moradia?

Se essas condições começam a esboçar um primeiro ensaio – ainda frágil de um movimento – de endividados em São Paulo, seus custos, seus números que orbitam em cerca de 34 mil famílias apontam para uma desproporção entre os custos de desestabilização, expropriação e extração de um lado e um início ainda frágil e titubeante, por outro.

É ainda preciso dizer que se os horizontes críticos da discussão sobre as dimensões públicas e privadas ainda são importantes é porque ajudam a identificar processos de privatização que incidem fortemente sobre privação, perdas, que somam a mortes e a encarceramentos, desfazendo os mundos que as populações histórica e contemporaneamente empurradas para as fronteiras da cidade construíram ou tentaram construir ao longo de anos – no caso do Espanha – ou de décadas – como os moradores de Cidade Tiradentes podem afirmar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABÍLIO, L. C. Empreendedorismo, autogerenciamento ou viração? Uberização, o trabalhador just-in-time e o despotismo algorítmico na periferia. **Revista Contemporânea – Sociologia UFSCar**, v. 11 n. 3, 2021.

CANETTI, T. Periferias, reprodução social crítica e urbanização sem salário. Belo Horizonte: Cosmopolis, 2024.

_____. Territórios periféricos e as geografias da reprodução social crítica: heterogeneidade de práticas na urbanização periférica. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 27(1), 2025. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202504>

COSTA, H. **Um lugar ao sol**: utopia e sofrimento no empreendedorismo popular paulistano. Tese (doutorado em Sociologia). Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da UNICAMP, 2022.

CÔRTEZ, T. L. A potenciação da expropriação no ultraneoliberalismo brasileiro. *Mundo Livre: Revista Multidisciplinar*, 7(1), 62-85, 2021. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/mundolivres/article/view/48249>

ENDO, A. Vidas foragidas: Circuitos urbanos de sobrevivência pós-cárcere. Dossiê – nas tramas da cidade: produção de territórios, mercados, conflitos – *Revista Tempo social* 37, 2025.

FIX, M.; ROYER, L. O.; OLIVEIRA, M. R. Entre a política habitacional e Real Estate: endividamento, inadimplência e circuito financeiro-imobiliário. In: LAVINAS, L. et al. (org.) *Financeirização - Crise, Estagnação e Desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.

G1. População carcerária do estado de SP é maior que o número de habitantes de Caraguatatuba, cidade mais populosa do Litoral Norte. G1, setembro de 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2024/09/06/populacao-carceraria-do-estado-de-sp-e-maior-que-o-numero-de-habitantes-de-caraguatatuba-cidade-mais-populosa-do-litoral-norte.ghtml>

_____. Desde 2016, Prefeitura de SP já mandou para leilão mais de 290 apartamentos da Cohab por inadimplência. 13/01/2025. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/13/desde-2016-prefeitura-de-sp-ja-mandou-para-leilao-mais-de-290-apartamentos-da-cohab-por-inadimplencia.ghtml>

GAGO, V. **A razão neoliberal**: economias barrocas e pragmática popular. São Paulo: Editora Elefante, 2018.

GAGO, V.; MEZZADRA, S. Para una crítica de las operaciones extractivas del capital Patrón de acumulación y luchas sociales en el tiempo de la financiarización. **Nueva Sociedad** n. 255, 2015.

GUERREIRO, I. DE A.; GONÇALVES, A. L. V. et al. A privatização das políticas de regularização fundiária: uma análise do panorama atual em São Paulo. XXI Encontro Nacional da ANPUR. Curitiba, 2025.

GONÇALVES, A. L. V.; INGLEZ, V. S. Remoções por dívida condominial: risco de endividamento e leilões no maior empreendimento MCMV de SP. Labcidade, 2025

HARVEY, D. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

INGLEZ, V; UNGARETTI, D.; ROLNIK, R.; SANTORO, P. F.; MENDONÇA, P.; PACHECO E SILVA, A. L.; GIACOMINI, L. Financeirização da política habitacional municipal: a lógica por trás da SPDA ameaçar de remoção 10.555 famílias mutuárias da COHAB-SP. Labcidade, 2024. Disponível em:

<https://www.labcidade.fau.usp.br/ameaca-remocao-cohab/>

LAVINAS, Lena. The Collateralization of Social Policy under Financialized Capitalism. *Development and Change*, 49(1), 2018.

LOPES, R. S. As plataformas digitais como dispositivos infopolíticos. In: BOLAÑO, C. e Helena Martins (org.) **Economia Política da Internet**: a economia das plataformas digitais e a questão democrática. São Cristóvão: UFS, 2025.

OLIVEIRA, F. **Crítica à Razão Dualista** – o Ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2003.

PAGNAN, R. Número de presos em São Paulo quadruplica sob governos do PSDB. Folha de São Paulo, maio de 2019. Disponível em:

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/05/numero-de-presos-em-sao-paulo-quadruplica-sob-governos-do-psdb.shtml>

PERIN, J. **A gente se vira nas entregas**: experiências de trabalho dos cicloentregadores à luz do discurso empreendedor. Dissertação (Mestrado em Sociologia). Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, SP, 2024.

RANGEL, F.; MAGALDI, T. Sobre a legitimação do trabalho precário: autonomia e justiça como categorias de engajamento. *Revista Contemporânea – Sociologia UFSCar*, v. 13 n. 1, 2023.

RIZEK, C. S. Políticas sociais e políticas de cultura: territórios e privatizações cruzadas. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 15(2), 199, 2013. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2013v15n2p199>

_____. UM BALANÇO DE PESQUISA: 10 ANOS NA ZONA LESTE E UM SOCIAL RECONFIGURADO. *Revista Cidades, Brasil*, v. 13, n. 22, 2021.

_____. Do desmanche à exceção: uma pauta de pesquisa. In: BELLO et al. **Francisco de Oliveira**: questões, diálogos, depoimentos. São Paulo: FFLCH USP, 2022. Disponível em: <https://editora.fflch.usp.br/node/648>

SALES, B. Desde 2016, após a gestão de Fernando Haddad (PT) ceder à SPDA os créditos de contratos habitacionais da Cohab, 307 imóveis foram leiloados, com média de atraso nos pagamentos dos contratos de 2.313 dias. *Metrópoles*, 2024. Disponível em: <https://www.metrópoles.com/sao-paulo/mais-100-imoveis-cohab-sp-leiloados>

VERDI, E. Regularização fundiária (privada), entre a dádiva e a dívida. Relatório de Pós doutorado, mimeo, 2025.