



PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA e RECONFIGURAÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA

Paulo Cesar Xavier Pereira (organizador)



PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA e RECONFIGURAÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA

Paulo Cesar Xavier Pereira
organização

DOI:10.11606/ 9788580891195

2017



Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea / Organização de Paulo Cesar Xavier Pereira. São Paulo: FAUUSP, 2017.

164 p.: il.

ISBN: 978-85-8089-118-8 impressa

ISBN: 978-85-8089-119-5 online

DOI:10.11606/ 9788580891195

1. Mercado Imobiliário (Aspectos sociais) 2. Produção do Espaço 3. Áreas Metropolitanas (Brasil) I. Pereira, Paulo Cesar Xavier, org II. Título

CDD 333.33

Serviço de Biblioteca e Informação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

“É permitida a reprodução parcial ou total desta obra, desde que citada a fonte e autoria, proibindo qualquer uso para fins comerciais.”

Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Marco Antonio Zago

Reitor

Prof. Dr. Vahan Agopyan

Vice-Reitor

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Profa. Dra. Maria Angela Faggin Pereira Leite

Diretora

Prof. Dr. Ricardo Marques de Azevedo

Vice - Diretor

Comissão Editorial das Publicações da FAUUSP

Prof. Dr. Mario Henrique Simão D’Agostino

Presidente

TITULAR

AUP - Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

AUH - Prof. Dr. Luiz A. Recamán Barros

AUT - Profa. Dra. Vera Maria Pallamin

CPG - Prof. Dr. Rodrigo C. Queiroz

Curso de Design - Prof Dr. Marcos da C. Braga

CNPq

Conselho Nacional de

Desenvolvimento Científico e

Tecnológico

SUPLENTE

AUP - Prof. Dr. Bruno Roberto Padovano

AUH - Prof. Dr. Carlos A. Mattei Faggin

AUT - Profa. Dra. Maria Camila L. D’Ottaviano

CPG - Profa. Dra. Maria Lucia C. Gitahy

Curso de Design - Profa. Dra. Giselle Beiguelman

Projeto gráfico e diagramação

André Luis Ferreira

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

Coordenadora didática da Seção Técnica de produção Editorial

Capa

Tadeu Lara Baltar da Rocha

“Sobre foto de Rafael Muto sob

licença Creative Commons”.

André Luis Ferreira

Chefe da Seção Técnica de Produção Editorial

Eliane Aparecida Pontes

Secretária da Comissão

Sumário

Introdução	5
Metropolização do espaço, dinâmica imobiliária e reprodução do espaço: entre espaços de controle e controle do espaço	11
Álvaro Henrique de Souza Ferreira	
Valorização imobiliária como produção de desigualdade social: exploração e espoliação	29
Beatriz Bezerra Tone	
Produção imobiliária e reconfiguração da região metropolitana da grande da Vitória	43
Carlos Teixeira de Campos Junior	
Formas da construção imobiliária como perspectiva analítica para a compreensão das mudanças nas cidades: o foco na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)	61
Carlos Teixeira de Campos Junior	
Produção imobiliária, construção civil e política habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas	83
Lúcia Zanin Shimbo	
A produção imobiliária como chave de interpretação da produção do espaço: considerações sobre a forma incorporação e o processo de metropolização	101
Maria Beatriz Cruz Rufino	
Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana: “cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida	119
Paulo Cesar Xavier Pereira	
Dinâmica imobiliária das metrópoles latino-americanas: ruptura ou continuidade?	139
Paulo Cesar Xavier Pereira	
Considerações Finais	155
Sobre os Autores	161

Introdução

Partimos da ideia de que a produção imobiliária na passagem para o século XXI provocou importantes mudanças na configuração das cidades. Os textos reunidos foram desenvolvidos com o intuito de contribuir para a compreensão teórica e histórica de diferentes aspectos da produção imobiliária e de suas relações com a cidade: dinâmica imobiliária e metropolização do espaço, valorização imobiliária, produção da desigualdade e reconfiguração metropolitana, estudo das formas de produção imobiliária, das novas categorias analíticas e da incorporação da metrópole. Seria a emergência do imobiliário um sinal de ruptura?

Nesse sentido, a discussão estabelecida em torno da construção da cidade operacionalizou aproximações e distanciamentos sobre a observação das cidades de Fortaleza, Rio de Janeiro, São Paulo, Vitória e outras, constituindo um espaço de diálogo que se desenvolveu desde janeiro de 2012 a maio de 2014, com diferentes ênfases. As diferenças observadas sobre as situações fortaleciam o interesse em compreendê-las tanto em seu processo global como em sua particularidade local, o que fortalecia os laços de interlocução entre pesquisadores consolidando um grupo transdisciplinar (multi e interdisciplinar) pela sua diversidade de formação e vivência interinstitucional. Fruto dessa rica experiência foi o debate e a elaboração dessa coletânea, cujos textos se especificam pelas seguintes abordagens:

Álvaro Henrique de Souza Ferreira com o artigo **Metropolização do espaço, dinâmica imobiliária e reprodução do espaço: entre espaços de controle e controle do espaço** analisa as formas e mecanismos de controle do espaço e da criação de espaços de controle. Considera que o espaço é um produto social e por ser produzido a partir de intencionalidades, interfere no cotidiano. Os lançamentos imobiliários são produzidos, imaginados e vendidos com o uso dessa lógica estratégica, que é introjetada e naturalizada no cotidiano dos moradores das cidades. Com a metropolização do espaço associada à globalização e a reestruturação produtiva acontecem profundas transformações das formas, estrutura e dinâmicas urbanas. Nesse sentido, faz uma analogia da cidade dos dias de hoje com a cidade medieval, quando admite que esta foi construída para proteger os que moravam intramuros de invasores e a de agora tem menos preocupação com a integridade da cidade como um todo – como propriedade coletiva – e mais com a fortificação do próprio lar dentro da cidade. A cidade que no passado, ainda pouco distante, se abria, volta a se fechar.

O artigo de Beatriz Bezerra Tone, **Valorização imobiliária como produção de desigualdade social: exploração e espoliação**, trata da “valorização imobiliária” na produção e apropriação de condomínios em São Paulo atualmente. A dimensão dada à “valorização” considera a formação, a realização e a distribuição da mais valia (individual, setorial e global) fundindo processos produtivos e improdutivos, relações sociais de exploração e espoliação em diferentes níveis e momentos da produção e apropriação do espaço. Deve-se atentar a uma importante distinção estabelecida pela autora, considerando que a produção imobiliária resulta da construção a partir de um processo de produção industrial não tipicamente fabril e complexo, dado que a unidade produtiva é móvel, o produto é imóvel, único e tem a terra como suporte, meio e parte integrante, ou seja, encontra-se intrinsecamente vinculada ao desenvolvimento das condições urbanas gerais de produção e pressupõe a prática social da propriedade privada da terra na sua apropriação. A particularidade da produção imobiliária teria implicações na captação de sobrelucros e nas condições de vida urbana desiguais, acirrando conflitos e contradições sociais na produção e apropriação da cidade.

O artigo de Carlos Campos Junior, **Produção imobiliária e reconfiguração da Região Metropolitana da Grande Vitória**, discute a mudança de direção e sentido da expansão periférica da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), que atinge os limites do perímetro urbano dessa região por meio da produção formal de moradias. A suposição é de que a produção imobiliária cria outras estratégias de reprodução que vão além da apropriação, no produto imobiliário, das condições de produção materiais produzidas para reprodução da indústria e do trabalho. A produção imobiliária capturando o Estado teria outras condições sociais para se reproduzir, tais como o crédito. Identifica que os novos produtos imobiliários possuem no próprio empreendimento condições que representam de forma postíça as condições anteriores dadas na produção social da cidade. As condições gerais de produção materiais criadas pelo Estado, então, relativizaram-se como requisitos da valorização dos novos produtos imobiliários, que constroem, no próprio empreendimento, representações dessas condições, permitindo com isso que a produção imobiliária desloque-se com maior grau de liberdade pelo território, até os limites do perímetro urbano.

Campos Junior ainda apresenta outro artigo, **As formas da produção da construção imobiliária como perspectiva analítica para compreensão das mudanças nas cidades: o foco na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)**, no qual pretende mostrar a relação entre produção imobiliária e as mudanças das cidades, utilizando como foco o desenvolvimento da construção e da urbanização em Vitória e em Serra, municípios que fazem parte da região metropolitana. O artigo

procura relacionar as formas de produção da construção imobiliária com as configurações espaciais da cidade, horizontal e vertical, e a expansão periférica para os municípios vizinhos que hoje crescem de maneira intensiva nas áreas anteriormente de ocupação extensiva e informal. Trabalha com o conceito lefebvriano de continuidade e descontinuidade, quando utiliza o eixo espaço temporal em referência aos diferentes estágios de urbanização, até o que considera de urbanização completa da sociedade. Mostra que a cidade horizontal estava relacionada à construção realizada por encomenda; que a verticalização indicou o ingresso da construção no mercado; e o crescimento intensivo nas áreas até então periféricas representou a maior autonomia da construção em relação à urbanização com a vinda de empresas de fora para o Estado.

O artigo de Lúcia Zanin Shimbo, **Produção imobiliária, construção civil e políticas habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas**, refere-se a questão da habitação no Brasil neste início do século XXI. Considera que há uma forma nova de empresariamento da produção da habitação nos anos 2000, que articula Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Nesse sentido, analisa os vínculos entre mercado imobiliário, setor da construção civil e política habitacional para compreender a nova dinâmica da estrutura de provisão e de produção da habitação no Brasil contemporâneo. O foco da investigação recai sobre o segmento econômico do mercado imobiliário que produz imóveis com valores inferiores a 100 mil dólares, e que se beneficiou duplamente ao conseguir acessar tanto as fontes de recursos tradicionalmente destinadas à habitação de interesse social quanto àquelas destinadas à habitação de mercado, sobretudo via capital financeiro.

O artigo de Maria Beatriz Cruz Rufino, **A produção imobiliária como chave de interpretação da produção do espaço: considerações sobre a forma incorporação e o processo de metropolização**, discute o protagonismo da incorporação imobiliária como forma de produção do espaço na atualidade. A investigação consistiu em trabalhar as estratégias dos principais agentes da incorporação como recurso para iluminar a compreensão do processo de valorização imobiliária que, articulado à emergência de novas formas espaciais, tende a reforçar o processo de metropolização em curso.

Paulo Cesar Xavier Pereira apresenta o artigo **Do terreno vazio ao domicílio vacente. Uma mudança na configuração urbana: "cara nova" de uma prática antiga e ainda mal compreendida** no qual busca discutir porque existe em São Paulo um número relativamente significativo de imóveis que, embora não estejam abandonados, permanecem desocupados. Nessa discussão busca contribuir ao conhecimento da persistência deste fenômeno frente à notória demanda de habita-

ções adequadas. As diferentes denominações do fenômeno apenas indicam uma maneira de falar que mascara essa realidade, mas confirma sua continuidade apesar da reconfiguração das cidades. Além disso, importa lembrar que não se trata de um fenômeno restrito, podendo ser encontrado em qualquer das cidades analisadas.

O autor apresenta outro artigo, **Dinâmica imobiliária das metrópoles latino-americanas: ruptura ou continuidade?**, em que põe em relevo como a dinâmica imobiliária associa-se a uma reconfiguração mundial das cidades contemporâneas. Considera que, por isso, nas metrópoles latino-americanas essa dinâmica não parece estar dissociada do que acontece em outras regiões do mundo. Essas mudanças chamam atenção porque vão desde o tamanho gigantesco das aglomerações até transformações de difícil mensuração na vida cotidiana, que provocam profunda inquietação. O que é considerado ameaça ou desejável nessas mudanças mundiais? E, na dinâmica imobiliária, o que muda e o que fica? Na resposta a essa indagação é notável como se difundiram tantas adjetivações e nomes. Cabe notar que essa multiplicidade de nomeações expressa diferentes entendimentos sobre a transformação em curso e, também, a respeito de projetos para o futuro da cidade. Por isso deve-se ressaltar que a diversidade dessa nomeação apenas serve para indicar a obviedade de que estamos vivendo uma transição e que há vários aspectos a considerar.

Assim, entende-se que a cidade contemporânea em sua reconfiguração tem sido instrumentalizada, particularmente, por meio de processos espoliativos que se exacerbam e manifestam contradições e conflitos de um fenômeno global. Desse ponto de vista, vale observar que para a exploração do trabalho pelo capital parece importar cada vez menos qual cidade está sendo considerada, porque o que prevalece é a homogeneização da exploração em seu caráter global e, também, setorialmente; inclusive na reprodução capitalista do imobiliário. Enquanto que, contraditoriamente, importa cada vez mais a cidade e a sua produção por abarcarem diferentes formas de espoliação urbana, imobiliária e financeira que combinam capitalização e valorização como condição de reprodução do capital na produção imobiliária e reconfiguração das cidades.

Enfim, no bojo da diversidade de formas de produção imobiliária se reconfigura a cidade contemporânea e uma compreensão emerge: a de que o espaço é instrumentalizado mundialmente pelo capital. Trata-se de um fenômeno global, mas que tende a se particularizar em cada cidade, cada bairro, cada quadra, demarcando seu tempo e configurando o espaço e sua privatização. Por isso, se é evidente que a urbanização tem se mostrando, cada vez mais, relevante para a acumulação do capital, não se pode obscurecer o papel da propriedade da terra para a sobrevivência da reprodução capitalista, inclusive por sua presença contraditória (mas, sobretudo, irracional) nas crises e conflitos recentes.

Essa coletânea é um dos resultados produzidos pelo grupo de interlocução do projeto de pesquisa PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS: CONTRADIÇÕES E CONFLITOS URBANOS, processo CNPq 401263/2011-8 do Edital MCTI /CNPq /MEC/CAPES N°. 07/2011, na área de Ciências Sociais Aplicadas. Mas, a sua publicação se beneficiou da continuidade dos trabalhos do grupo de pesquisadores no processo CNPq 461705/2014-1 intitulado FINANCEIRIZAÇÃO da CIDADE: ESTRATÉGIAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DA DESIGUALDADE.

Paulo Cesar Xavier Pereira

Metropolização do espaço, dinâmica imobiliária e reprodução do espaço: entre espaços de controle e controle do espaço

Álvaro Henrique de Souza Ferreira

O século XXI trouxe com ele fatos novos, mas também permanências; processos novos, outros revisitados, e ainda outros que se constituem e se realizam a partir de processos anteriores.

A metropolização do espaço faz parte desse momento e contribui para a realização de profundas transformações das formas, estrutura e dinâmicas urbanas. Este processo não exclui aquilo que o filósofo francês Henri Lefebvre denominou, no início da década de 1970, de urbanização completa da sociedade. Aliás, o processo de metropolização do espaço está para o momento atual, assim como a urbanização da sociedade estava para aquele momento.

Por isso, a metropolização incorpora algumas características e desenvolve outras. Trata-se, por exemplo, da grande intensidade de fluxos de pessoas, mercadorias e capitais, do crescimento das atividades de serviços e de cada vez maior demanda do trabalho imaterial, da concentração de atividades de gestão e administração, da construção de um modo de viver e de consumo que se espelha no perfil da metrópole (Lencioni, 2013, 2006; Ferreira, 2013).

A metropolização do espaço não se restringe à região metropolitana, incorpora as cidades médias e pequenas. É possível associar a metropolização a outros dois fenômenos: globalização e reestruturação produtiva. Assim, é preciso considerar o papel das inovações nas tecnologias de informação e comunicação e da microeletrônica, que alteram a capacidade produtiva (quantitativamente e qualitativamente), as estratégias locacionais e o próprio cotidiano dos moradores da cidade.

Atualmente, experimentamos um momento do urbano que já não é mais tão marcado pelas lógicas espaciais da indústria, algo que provoca transformações nas cidades, pois passamos de uma economia baseada na indústria para outra ligada aos serviços.

De uma economia baseada na indústria para outra ligada aos serviços?

Partindo da premissa de que a relação do trabalhador com a cidade está associada à sua relação com o trabalho, percebemos que a cidade que havia sido construída, inicialmente, para proteger aqueles que moravam intramuros de invasores e que teria sido rompida, agora é reconstruída. A cidade mostrava-se isolada por meio de muralhas e, quando “os residentes da cidade medieval se vangloriavam de que ‘o ar da cidade os torna livres’, eles reconheciam o fato de que além do muro da cidade, a liberdade era cerceada: os comerciantes humildes se amontoavam do lado de fora dos portões, e, no campo, camponeses e servos trabalhavam sob a atenta vigilância de seus senhores feudais” (Tuan, 1980, p. 261). Os muros tinham um papel marcante nesse período, pois quando o visitante se aproximava de uma cidade podia ver à distância uma silhueta de torres. Ao mesmo tempo em que se observava uma maior amplitude das relações comerciais e de circulação, observávamos, também, a separação. Então, podemos perceber enclausuramento e abertura, ou seja, fechamento e abertura, afastamento e ligação.

Atualmente, a preocupação com a segurança provoca menos preocupação com a integridade da cidade como um todo – como propriedade coletiva – e mais “com o isolamento e a fortificação do próprio lar dentro da cidade. Os muros construídos outrora em volta da cidade cruzam agora a própria cidade em (...) bairros vigiados, espaços públicos com proteção cerrada e admissão controlada, guardas armados no portão dos condomínios e portas operadas eletronicamente” (Bauman, 1999, p. 55). Ou seja, a cidade que se abria, volta a se fechar; mas o fechamento não se dá no sentido coletivo, justamente no momento em que o trabalhador vem perdendo sua identidade coletiva, tornando-se cada vez mais um indivíduo ao invés de uma classe, a cidade se fecha também dentro da própria residência.

Anteriormente, o espaço da cidade reproduzia a rigidez da fábrica. Contudo, a transferência das plantas industriais para fora da metrópole não significa descentralização, visto que o escritório central das empresas continua na grande metrópole e, nesse sentido, as decisões, o comando, o ambiente inovador e os serviços superiores continuam lá. Há desconcentração das plantas industriais, mas centralização do capital (Lencioni, 1994).

Grandes mudanças foram sentidas no cotidiano das cidades. Transformações que tinham caráter econômico, tecnológico, cultural, político e demográfico. Dentre tantas mudanças, uma salta aos olhos: a passagem de uma economia baseada na indústria para outra em que há o predomínio das atividades ligadas aos serviços. Essa tendência converte a grande cidade em um centro de produção de serviços antes que de bens, em um lugar de consumo antes que de produção (Capel, 1994,

p. 123). Assim foi possível constatar mudanças nos modelos de localização das atividades industriais.

As plantas industriais saem das grandes cidades e vão se localizar em municípios menores no entorno das metrópoles. Se durante muito tempo a cidade, no imaginário social, esteve ligada à indústria, nas décadas recentes o que presenciamos foi o enorme crescimento das atividades ligadas ao serviço e comércio. Contudo, torna-se cada vez mais importante distinguir as atividades ligadas à comercialização de bens materiais e ao transporte e aquelas ligadas ao conhecimento, à educação, ao lazer, ao turismo, à saúde e à segurança, que têm um caráter menos quantificável. Dessa forma, há nas metrópoles uma “tendência decrescente como centros de produção industrial e uma disposição crescente a converterem-se em centros de controle, de interação, de criatividade e de lazer” (Capel, 1994).

Se cada vez mais é comum ouvirmos falar em desindustrialização, isso não significa dizer que a indústria se afasta daquilo que chamamos de urbano, que não é sinônimo de cidade. O urbano está ligado à condição geral do processo de reprodução do capital, sendo simultaneamente produto desse processo. O urbano é um momento posterior à industrialização e, então, “produto de contradições emergentes do conflito entre necessidades da reprodução do capital e as necessidades da sociedade como um todo” (Carlos, 1994, p. 14).

O urbano transcende a cidade e nesse sentido é possível afirmarmos que o espaço urbano envolve o material e o imaterial, o objetivo e o subjetivo, o sujeito e o objeto, ideologias e representações. Assim, as cidades estariam ligadas à materialidade do momento atual, que tem como modelo a metrópole, e que apresenta contradições em sua própria organização espacial. Contradições expostas nas formas espaciais, que carregam em si a questão simbólica produzida pelas ideologias e representações, através das atividades políticas, econômicas e culturais, influenciando a própria formação da sociedade.

(Re)produção, consumo, espetacularização e controle

A mobilização da moda em mercados de massa forneceu um meio de acelerar o ritmo do consumo, não somente em termos de roupas, ornamentos e decoração, mas também de uma ampla gama de estilos de vida, hábitos de lazer e esporte. Outra transformação importante ocorreu com a passagem do consumo de bens para o consumo de serviços, não apenas serviços pessoais, comerciais, educacionais e de saúde, como também de diversão, de espetáculos, eventos e distrações. A publicidade e as imagens da mídia passaram a ter um papel muito mais integrador nas práticas culturais, tendo assumido agora importância maior na dinâmica de cres-

cimento do capitalismo. Além disso, a publicidade já não parte da ideia de informar ou promover no sentido comum, pois se volta cada vez mais para a manipulação dos desejos e gostos, mediante imagens que podem ou não ter relação direta com o produto a ser vendido. Estamos falando de controle.

Desde muito, quando começou a estudar aquilo que denominou de meio técnico científico-informacional, Milton Santos (1996, p. 147) enfatizava o fato de que a sociedade da informação estava associada à revolução do controle. A revolução do controle parece ser o ponto chave para a imposição da mais recente forma de relação capital-trabalho. Isto não significa que surge algo essencialmente novo no que se refere à relação de exploração, longe do fim, implementa-se uma maneira diferente dessa exploração. A extraordinária ascensão da flexibilidade permitida pelas novas tecnologias opõe-se à rigidez do trabalho em favor da mobilidade do capital. Além disto, busca flexibilizar ao máximo as relações de trabalho, fazendo com que o trabalho perca cada vez mais sua proteção institucional, levando a acordos individuais e a um maior poder de barganha por parte do empresariado.

Não devemos esquecer que uma organização é um sistema social apoiado, também, em uma cultura empresarial, reunindo múltiplos fatores, dentre os quais poderíamos citar as relações de cooperação, mas também as de poder. Assim, o controle se deu a partir do processo do trabalho, ou seja, através do controle de quem trabalha. Era necessário controlar o tempo do trabalho. Quantificar o tempo do trabalho é instrumentar o seu controle. É decompor o valor das mercadorias, ou seja, “uma dada quantidade de valor é redutível a salário, lucro, juro, renda fundiária, e, de acordo com circunstâncias diversas, se reparte de maneiras diferentes por essas categorias” (Martins, 1999, p. 17), assim como a definição do que se quer reverter ao ciclo ampliado da acumulação.

O controle da presença do trabalhador, o controle do respeito aos procedimentos e às regras prescritas perdem a força no contexto atual, já que o julgamento é feito essencialmente pelos resultados. Logo, não importa mais onde está quem recebe ou dá as ordens, a relação muda radicalmente.

Atualmente o controle continua a existir através do cumprimento de tarefas em prazos cada vez mais apertados. Isto é, não se controla mais o tempo de trabalho, mas o resultado. O controle passa pelo cumprimento de tarefas preestabelecidas. O trabalho é fisicamente descentralizado, o poder sobre o trabalhador ainda existe. Trabalhar em casa é a ilha última do novo regime, a aparência dessa nova liberdade é enganosa.

A noção da existência do controle se manifesta, inclusive, na projeção do futuro através dos filmes de ficção científica; seja em *Blade Runner*, em que as ruas eram varridas por poderosos holofotes instalados em máquinas que sobrevoavam as cidades e observavam o que acontecia embaixo; seja em *Minority Report*, em que era possível identificar o local em que se encontrava qualquer cidadão a partir da identificação da íris; seja em *Matrix*, que seria uma espécie de evolução do Panóptico que se expande a todos os domínios da vida. A *Matrix* exerce seu controle através da Rede e, dessa forma, não se limita ao espaço concreto, fechado; vai além, expandindo e criando o espaço. Não há mundo real. O mundo é pura interface e funciona como um jogo, um videogame. Para vencer esse jogo é necessário conhecer o sistema de simulação como um espaço de desconexão do real, pois dentro do sistema os movimentos dos corpos são totais, o tempo pode ser congelado e a velocidade é infinita. E ainda mais, dentro do próprio “movimento revolucionário” – que aparecia como uma espécie de vírus contra o sistema – percebemos a criação de mecanismos de defesa e controle da própria *Matrix* que ora simulam a realidade, ora ocultam-na; em um movimento que, sem que os “revolucionários” percebam, os mantêm sob controle.

Estamos vivendo em uma sociedade de controle. O controle se dá em qualquer local, todo local é um ponto na rede de controle do sistema. Os pontos são cada vez mais multiplicados (“sorria, você está sendo filmado”). Percebemos a formação de uma rede entre poder, visão e informação. Ou seja, o trabalhador não se livrou do controle e o cidadão encontra-se, na grande cidade, também vigiado. Um sem-fim de câmeras cumprem o papel de dar segurança ao morador do condomínio fechado, ao trabalhador da grande empresa, vigiam o trânsito das ruas da cidade, a circulação no estacionamento do *shopping center*... Isso é perigoso, pois ao aceitar as comodidades oferecidas pela tecnologia, as pessoas concordam em renunciar a parte de sua privacidade. A aceitação dessa forma de controle pelas pessoas, que fazem isso em troca de produtos, serviços e segurança, torna esse processo muito perigoso, pois ninguém está impondo nada a ninguém. É tudo consensual (Reg Whitaker, 2001, p. 79).

Na própria Internet estamos sendo vigiados constantemente. Os *sites*, para bisbilhotar seus usuários, fazem uso dos *cookies* – registro eletrônico que o *site* envia para o disco rígido do computador sem que o usuário saiba – que funcionam como uma espécie de impressão digital, pela qual o computador é imediatamente reconhecido na próxima vez que retornar àquele *site*. Assim, não é difícil compreender porque quando entramos em determinado site – inclusive dos bancos em que temos conta corrente – somos imediatamente reconhecidos através de mensagens do tipo “bom dia, fulano...”

Entretanto esse controle é camuflado através do discurso de que é espetacular como as novas tecnologias podem nos ajudar a viver melhor nas cidades. Aliás, o discurso da espetacularização alcança outras dimensões do processo de metropolização do espaço. Nesses termos, temos convivido com discursos via mídia, seja por parte do governo ou por parte do empresariado, que falam da importância de “revitalizar certas áreas da cidade”, de investir na atração de grandes eventos para cidade... e, para tanto, grandes investimentos são feitos: estádios de futebol para a Copa de 2014, equipamentos esportivos para os jogos olímpicos de 2016 no Rio de Janeiro, hotéis, centros de convenção, museus projetados por arquitetos de renome internacional (o Museu do Amanhã na zona portuária carioca, por exemplo, foi projetado pelo espanhol Santiago Calatrava)... São sempre grandes empreendimentos de forma arquitetônica espetacular e que copiam “modelos de sucesso” internacional, contribuindo para construção de paisagens repetidas e que excluem a maior parte da população residente, estando focados no turismo (Ferreira 2013a; 2013b).

A dinâmica do processo de metropolização tem contribuído para a transformação do mercado do solo urbano, que passa por uma valorização assustadora, elevando os preços a números nunca antes imaginados. Percebemos, então, a importância da propriedade privada do solo como “condição indispensável à produção imobiliária formal” (Lencioni, 2013). Tal elevação de preços faz com que as construtoras busquem áreas mais distantes para construção, incorporando novas áreas à lógica de mercado da metrópole, o que acaba por estender a área urbana indefinidamente. Fato que obriga os moradores a realizarem grandes deslocamentos diariamente.

As áreas de expansão e de investimentos nas cidades acabam sendo definidas pelos proprietários fundiários, pelas construtoras e pelos promotores imobiliários. Esse movimento fez a geógrafa Sandra Lencioni (2013) afirmar que as centralidades “são produzidas muito menos pelas necessidades da cidade desempenhar as funções de comércio e de serviços, e, muito mais, devido às necessidades da reprodução do capital do setor imobiliário. Em suma, a multacentralidade não é um produto das funções urbanas, mas dos investimentos imobiliários”.

O processo de metropolização tem, simultaneamente, levado ao adensamento de determinadas áreas, ao espraiamento da metrópole e às operações urbanas de renovação urbana ou de revitalizações (como preferem alguns), que acabam por gerar forte gentrificação.

Percebemos que atualmente o circuito de realização do capital redefine o sentido do espaço, visto que passa a assumir a condição de produto imobiliário (Carlos, 2013). Vivenciamos uma transformação que incorpora as dimensões econômica e social, em que grandes investimentos da esfera pública viabilizam a criação e/ou expansão

das áreas centrais, articuladas à reprodução do capital financeiro, que produz segregação e apropriação desigual do espaço urbano.

A melhor compreensão do atual momento da produção imobiliária e da reconfiguração das cidades contemporâneas passa por dois importantes pressupostos: o processo de produção, no capitalismo, transformou o espaço em mercadoria; e, o espaço deve ser entendido como produto e produtor.

Evidentemente, tais pressupostos estão interligados. Em se tratando do primeiro, o solo urbano permite a realização do valor, e esse processo se dá quando da negociação do proprietário no mercado imobiliário, seja com a venda ou com o aluguel do imóvel.

Quando falamos em renda no âmbito do solo urbano, é preciso termos em mente que se trata de uma forma específica, que guarda maior complexidade em relação à renda da terra. Sabemos, a partir de Marx, que a propriedade da terra é tratada como categoria histórica e que sua existência é pressuposto da própria existência da renda da terra. Há inúmeros elementos envolvidos e que, por isso, agregam à renda uma valorização para além do montante que seria cobrado pelo proprietário da terra pelo seu arrendamento. Estamos falando da “diferença entre a renda da terra propriamente dita e o juro do capital fixo incorporado ao solo, que pode constituir um agregado da renda da terra” (Carlos, 2011, p. 97).

Trata-se, por exemplo, de levar em conta a infraestrutura que o governo (nas esferas federal, estadual e municipal) introduz em determinadas localidades da cidade e que acabam por valorizá-las, independentemente de qualquer intervenção dos proprietários. Além disso, a própria divulgação pela imprensa de um grande projeto do governo para determinada área gera uma especulação, que acaba por interferir bastante na realização da renda do solo urbano. Acreditamos ser por isso que Ana Fani A. Carlos (2011, p. 97) afirma que “junto com a terra, o capital alheio incorporado a ela cai em mãos do dono da terra e o juro de dito capital engrossa a renda”; havendo, assim, “uma diferença substantiva entre renda e juro que podem aparecer sob a mesma quantidade de dinheiro paga ao dono da terra, mas com origens diferenciadas, auferidas pela condição de monopólio da terra”.

Quanto ao segundo pressuposto, o espaço é um produto social, estando sempre em construção. Cada momento histórico contribuirá para a produção do espaço, por isso, esse produto é sempre condição para uma nova produção. Nesse sentido, não é possível separar processo de produção e de reprodução. Significa pensar em duas dimensões da reprodução do espaço: primeiro o espaço produzido como mercadoria, que traz elementos como propriedade privada do solo urbano, homogenei-

zação, fragmentação e hierarquização; mas também é preciso ter em conta aquela dimensão em que a cidade é produzida como condição para a realização do ciclo de acumulação do capital. Em outras palavras, o espaço urbano (e mais concretamente a cidade) se reproduz continuamente como condição geral do processo de valorização gerado no capitalismo (Carlos, 2011; Carlos, 1994). O objetivo disso é a viabilização atual dos processos de produção, circulação, distribuição, troca e consumo. Isso permite o desenvolvimento do ciclo do capital, possibilitando a continuidade da produção; sendo, assim, sua reprodução.

O espaço não pode ser visto como um objeto científico separado da ideologia, das relações de poder ou da política. É no espaço que se materializam as tensões, as interações e as lutas entre dominação e resistências. Muitas vezes, acabamos, conscientemente ou não, construindo nossos pensamentos e nossas ações no sentido correspondente aos interesses do grupo social do qual fazemos parte; é a partir disso que se promove a produção da vida, que é simultaneamente a produção do espaço.

O espaço é produzido a partir de intencionalidades, foi a partir dessa certeza que Lefebvre (2008, 1994, 1991) falava de espaço como produto/produzido. Não se trata de transformá-lo em sujeito, mas de ter em conta a influência causada pela sua produção no cotidiano de cada um de nós. Algo que se torna claro a partir da fragmentação do tecido urbano, da segregação espacial vivenciada pelos distintos estratos sociais e do processo de gentrificação, cada vez mais comum nos “projetos de revitalização” implementados pelas instâncias de governo em associação com a iniciativa privada.

Temos, então, no horizonte, alguns elementos fundamentais ao debate: a separação entre Estado e sociedade civil; a utilização das novas tecnologias na construção do imaginário social; a (re)produção do espaço, realizada a partir de tensões entre dominação e apropriação, que incorporam diferentes relações de poder; e, por fim, manifestações e formas de resistência.

É a partir deste cenário que devemos procurar desconstruir as estratégias de produção do espaço à revelia dos habitantes do lugar a partir da construção, no imaginário social, de ideários de cidade, que vão ao encontro do desejo dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários e do empresariado ligado à atividade turística – que fazem uso das novas tecnologias, transformando imagens virtuais em paisagens –, e que tem tido como resultado graves processos de gentrificação (Ferreira, 2013a).

Quando falamos em estratégias de produção do espaço, construção de ideários de cidade, manifestações e formas de resistência, não há como escapar do debate acerca do papel dos agentes e atores sociais.

Atores e agentes como dimensões do agir

É a teoria sociológica que pode nos ajudar a compreender, conceitualmente, a diferença entre essas categorias. Se é fato que tanto o agente quanto o ator estão ligados ao agir, também é fato que o que os move, o ponto de partida, tem sentidos diferentes. Por vezes, as ações de modo geral se dão sem que se tenha clareza quanto ao seu objetivo. Ações que se realizam em determinado lugar, e que dão origem a algumas formas urbanas, muitas vezes são fruto de desejos e estratégias estranhas ao lugar. Assim, encontramos-nos entre inúmeras possibilidades de ações; algumas que fortalecem o *status quo* e outras que a ele se opoiam.

Aos atores relaciona-se o agir como fonte de um processo; a eles são atribuídas capacidades e intenções. Ao falarmos em atores, estamos nos referindo a jogos de poder, relações de força que põem em disputa conhecimento e estratégias, que constroem encadeamentos sociais e políticos. Os agentes, embora também se realizem no âmbito do agir, são passivos no que tange à definição de intencionalidades. De certa maneira, o agir iria da prática a prática. A categoria agente encontra-se ligada, de alguma maneira, a uma ilusão, já que ao passar ao largo de uma reflexão, sua forma de ação parece simplesmente “normal”, acrítica.

Definitivamente, ator e agente não são sinônimos, visto que a categoria ator incorpora autonomia, capacidade reflexiva e a própria manipulação. Aliás, “não apenas se adapta, mas inventa, em função das circunstâncias” e em função do movimento dos outros atores. Isto porque os atores têm sempre como premissa a construção de estratégias de ação (Crozier e Friedberg, 1977).

Os atores definem-se através de sua posição e dinâmica de poder no sistema; assim, nesse sentido, é impossível não conectar atores e relações de poder. Milton Santos (1996, p. 81), ao desenvolver a ideia de espaço como um conjunto indissociável de sistema de objetos e sistema de ações, introduz um conceito de lugar para explicar de que maneira ocorre a alienação e para mostrar a distância entre quem comanda a ação e quem a pratica. Por isso, “as ações racionais tomam com frequência esse nome a partir da racionalidade alheia. (...) As ações são cada vez mais precisas e, também, mais cegas porque obedientes a um projeto alheio”.

O agente acaba sendo uma espécie de produto do sistema, participando sob a forma de dispositivos para a ação. Ao contrário, o ator define-se pela situação e pela estrutura de jogos em que se encontra envolvido.

A categoria sujeito incorporaria seus termos correlatos, como indivíduo, agente e ator. Não há como não acreditar que todo ser humano é sujeito; no entanto, as diferentes maneiras de sua construção levam, também, à constituição de sujeitos que

não conseguem desenvolver todas as suas potencialidades, que apenas sobrevivem ao invés de viver. Como espero ter deixado claro nestas poucas linhas, a categoria sujeito refere-se a um nível de complexidade que acaba por conter as categorias analíticas de ator e de agente.

Ao tratarmos do objeto analítico a que nos propusermos, dependendo da dimensão que queiramos enfatizar no momento é que devemos fazer a opção por usar agentes ou atores; em outras palavras, em determinados momentos estaremos agindo como agentes, em outros como atores.

A prática política do fazer urbano e a utopia do direito à cidade

A discussão sobre metropolização do espaço implica na consideração do espaço como política. Nesse sentido, traz para a cena a prática política do fazer urbano e a utopia do direito à cidade.

A proposta de transformação da zona portuária carioca, por exemplo, ao contrário do discurso, corre o risco de produzir novas seletividades e afastamentos sociais, promovendo repetição em série de modelos tidos como bem sucedidos. Referimo-nos à produção de espaços públicos que podem tornar-se cenários para uma sociabilidade fictícia. Todavia, a disseminação de discursos elogiosos e suas imagens correspondentes são instrumentos fundamentais para a promoção e legitimação desses novos projetos de cidade nos quais a cultura e o lazer mercadificados são promovidos como polos de atração turística e geradores de renda. Esses modelos não são dados objetivos e consensualmente aceitos, mas socialmente construídos. Nas palavras do filósofo Henri Lefebvre (2008, p. 127), “tais projetos parecem claros e corretos porque são projeções visuais sobre o papel e sobre um plano de um espaço, desde o início, postiços”.

A (i)mobilização acaba se dando no âmbito da opção, ainda que inconsciente, pelo direito à cidade “real” (ou àquela que nos é vendida como sendo a cidade real), em que a urgência liga-se às questões da sobrevivência e da falta de tempo, em vez de optar pelo direito à cidade enquanto obra, em que buscamos alcançar a concretização de resultados que reflitam uma cidade mais justa e mais humanizada. Aqui estamos nos referindo ao direito à vida urbana, transformada no lugar do encontro, em que o valor de uso sobreponha-se ao valor de troca e em que a produção do espaço se realiza para os cidadãos. Milton Santos (1996) acreditava que as tentativas de mobilização devem ser construídas historicamente e fortalecerem-se no cotidiano através de infinitos debates – estamos nos referindo àquilo que denominou solidariedade horizontal –, que levariam a ajustes inspirados na vontade de reconstruir, em novos termos a própria solidariedade horizontal. Entretanto, essa luta torna-se

árdua, já que vai de encontro à solidariedade vertical, que agrega os atores hegemônicos, dificultando qualquer possibilidade de articulação e criação de redes de resistência. No entanto, ainda assim tais mobilizações são muito importantes, pois, como nos lembra Santos (2000, p. 132), “é dessa forma que, na convivência com a necessidade e com o outro, se elabora uma política, a política dos de baixo, constituída a partir das suas visões de mundo e dos lugares. Trata-se de uma política de novo tipo, que nada tem a ver com a política institucional”.

Entretanto, há contradições mesmo entre aqueles que se localizariam no âmbito da “política dos de baixo”, como pode ser percebido através do exemplo de impasses trazido por Nana Orlandi (2009), quando nos fala do preconceito existente por parte dos moradores em relação aos integrantes de ocupações em prédios abandonados na zona portuária; o que faz com que aqueles que lutam contra o processo de exclusão acabem por ter ideias segregadoras.

O Estatuto da Cidade, mesmo tendo na proposta (e na aposta) da participação popular sua força, mantém-se preso às racionalidades técnicas e às associações entre o Estado e os proprietários e investidores, já que o “direito à cidade” aparece – como bem argumenta a geógrafa Ana Fani Alessandri Carlos (2005) – através da realização da função social da propriedade e não na sua negação como fundamento da segregação na cidade.

Cabe ressaltar que a possibilidade de participação popular no debate acerca de projetos da magnitude do Porto Maravilha não é excluída por parte do poder público. Pelo contrário, o Estatuto da Cidade e o plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro preveem, explicitamente, que somente assim poder-se-ia construir um espaço que atenda aos anseios e demandas da população. Inclusive, o plano diretor da cidade prevê um instrumento denominado Relatório de Impacto de Vizinhança, que acabou sendo ignorado pelo governo municipal. Esse instrumento destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de um empreendimento econômico no local, visando à identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos. Existem leis, instrumentos legais e previsão de participação da população na decisão do futuro da cidade, entretanto a mobilização tem sido aquém do necessário.

Até mesmo um exemplo enaltecido por todos como o orçamento participativo (em Porto Alegre), que dinamizou a sociedade civil, de alguma forma contribui simultaneamente para mantê-la presa a uma agenda que é determinada pelo Estado; e isso é grave, pois faz a sociedade acreditar que as determinações têm partido dela, quando de fato, muitas vezes, não têm. Não podemos perder de vista a autonomia, a possibilidade de imaginar outra possibilidade de cotidiano, de cidade, de mundo.

As possibilidades de mobilizações para a transformação do espaço urbano devem ter no horizonte ações de curto, médio e longo prazo, inclusive porque o contato constante para debates acerca dos problemas que afligem a população podem ajudar a construir um senso de participação de cunho político-pedagógico que venha a contribuir para o crescimento dos movimentos de transformação. Evidentemente, não estamos afirmando que ações que provenham do Estado não contribuam também para minimizar a segregação – e as estatísticas das duas gestões do Governo Lula apontam para uma diminuição da pobreza no Brasil – mas continuamos acreditando que seja importante construirmos na população a percepção da necessidade de participação na definição do futuro que queremos para nossas cidades.

Talvez o mais importante caminho – para buscar a transformação, o verdadeiro direito à cidade e a justiça social – tenha de ser percorrido guardando múltiplas escalas espaciais e temporais de ação. No que tange às escalas espaciais, é preciso “costurar” os particularismos militantes, mobilizações sem pretensões mais amplas (mas de grande importância para aqueles que àquilo reivindicam) com ações de âmbito global; ou seja, que levem em conta não apenas os problemas conjunturais, mas também os problemas ligados à estrutura. Embora as mobilizações tenham seu nascedouro a partir de problemas que acontecem no lugar, é necessário buscar as conexões com escalas espaciais mais amplas, em um movimento do lugar ao mundial e de volta ao lugar. Esse movimento obriga-nos a, também, pensarmos em escalas temporais de ação diferenciadas; ou seja, estaremos trabalhando com ações de curto e longo prazo.

Temos, desde muito tempo falado da importância de resgatar a utopia. O que importa na utopia é justamente o que não é utópico, é o processo de sua busca. É verdade que, muitas vezes, por mais que nos empenhemos nunca teremos absoluta certeza a que resultado chegaremos, e isso acaba sendo um enorme fator de imobilização. Resgatando Harvey (2000, p. 254), a fuga da incerteza acaba fazendo *“com frequência que demos preferência aos males conhecidos em vez de buscarmos refúgio noutros males ignorados”*. É preciso resgatar o pensamento utópico para transformar; afinal, estamos falando daquilo a que Marx deu o nome de *“o movimento real que vai abolir o estado de coisas atual”*. A solução não está no curto prazo – e nele é mesmo inalcançável – mas começa nele.

O projeto de transformação da zona portuária traz à população do lugar inúmeros desafios, visto que a ausência de participação foi visível e que a falta de organizações coletivas contribuiu para que a proposta de produção do espaço atendessem, principalmente, aos interesses do empresariado. Importante entendermos que o conceito de espaço incorpora o quadro físico, mas também o mental e o social, com sua

prática espacial. Tais práticas tratariam do mundo das interações dos seres humanos com a materialidade, construindo no cotidiano a experimentação. O projeto concebido para o porto apresenta-se como uma solução para uma área que se encontrava com sérios problemas ligados à falta de investimentos. Fato é que, por vezes, certas afirmações são por nós assumidas sem qualquer reflexão: representações de mundo, definições de formas e funções nas cidades. Nossa experiência cotidiana, em nossas práticas espaciais, no ordenamento espacial da cidade é mediada por tais concepções, que, muitas vezes, não estão de acordo com nossos interesses. Simultaneamente, a maneira como respondemos a essas determinações através de nossas ações no espaço, inclusive em manifestações espaciais – sejam culturais, artísticas ou uma passeata, por exemplo – interfere na maneira como vivenciamos e entendemos as representações.

Seria correto afirmar que projetos criados sem a participação dos envolvidos e dos atingidos encontram-se ligados a práticas sociais que estabelecem relações entre a materialidade e pessoas através da lógica capitalista de produção do espaço. A força que a mídia tem dado ao projeto de transformação da zona portuária contribui para a incorporação dessa lógica ao cotidiano, à vida urbana, na qual em nossas práticas espaciais vivenciamos um espaço de sobredeterminação do valor de troca em relação ao valor de uso. É preciso escapar desse aprisionamento e passarmos a pensar a produção do espaço criticamente, o que contribuiria muito para modificar a maneira segundo a qual agiríamos na luta pela transformação do espaço urbano e na luta pelo direito à cidade¹. Se não temos dúvida que o espaço é construído socialmente, temos de ter em mente que, em nosso cotidiano, as formas produzidas imbricam-se às funções e estrutura; por isso, sabendo que o espaço traz em si a dominação através das formas – há uma intencionalidade na produção das formas –, quando os cidadãos tomarem para si a responsabilidade de concepção das práticas espaciais o caminho trilhado, com certeza, tomará outro rumo. A luta ganha outra dimensão, porque o ato de habitar não se restringe ao espaço privado; envolve, como nos lembra Lefebvre (2008; 1991), uma relação com os espaços públicos, como lugares do encontro, reunião, reivindicação e sociabilidade. Estamos fazendo menção, exatamente, à tensão entre apropriação e dominação, pois a propriedade privada é fundante da segregação ao determinar as possibilidades de uso dos lugares da cidade. Assim, a cidade revela os conflitos da produção do espaço.

1. A geógrafa Odette Seabra (1996) traz ótima contribuição acerca desse debate a partir da utilização das tríades lefebvrianas do espaço percebido, concebido e vivido, e das práticas espaciais, representações do espaço e dos espaços de representação.

Cotidiano: trivialidades e possibilidades?

O cotidiano², embora muitas vezes banalizado, já que se expressa por sua miséria e riqueza a partir de eventos triviais, caracteriza-se como a mediação entre a repetição e a criação, entre a alienação e a liberdade, como a clara explicitação da imbricação entre espaço e tempo. As inúmeras possibilidades de apropriação do cotidiano resultam da vivência, da experiência vivida, e têm grande potencial criador, possibilitando a formação e permanência de resistências. Portanto, quando através da apropriação do espaço da cidade reconstruímos a cotidianidade, é possível pensarmos na formação de movimentos que lutem pela emancipação e pela sua transformação.

Na experiência vivida, entretanto, é preciso romper diariamente com aquilo que Lefebvre (1968) chamou de a cotidianidade programada, que através da articulação global do capital procura fragmentar as relações do lugar, fragilizando assim a construção de identidades e de solidariedade. Inclusive, é possível articular essa “programação” à sociedade burocrática de consumo dirigido e à sociedade do espetáculo³, muito bem explorada pelo francês Guy Debord. A sociedade do consumo além de consumir as mercadorias convencionais, o faz também em relação ao espaço; passamos, assim, do consumo no espaço apenas, ao consumo do espaço e, no que se refere a isso, o que vem sendo feito e proposto para o Rio de Janeiro reflete bem tal momento. Para compreendermos a reprodução da sociedade é preciso que compreendamos a produção e o consumo do espaço; em outras palavras, faz-se necessário entender a dinâmica espacial do processo de construção social, que se dá cotidianamente.

Mas ao falar de importância da cotidianidade, o geógrafo Milton Santos (1996, p. 257) acredita que seja através do entendimento do cotidiano o caminho para a compreensão da relação entre espaço e movimentos sociais, entendendo a materialização das intencionalidades no espaço como “uma condição para a ação; uma estrutura de controle, um limite à ação; um convite à ação. Nada fazemos hoje que não seja a partir dos objetos que nos cercam”. É verdade, entretanto, que para priorizarmos o convite à ação, a luta pela transformação que seja de interesse do cidadão, torna-se fundamental aprofundar as possibilidades de apropriação do cotidiano, já que sen-

2. Um importante debate acerca do cotidiano pode ser encontrado, por exemplo, em Lefebvre (2008, 1991, 1982, 1961, 1947). Evidentemente, como sabemos, o filósofo francês prefere apresentar noções, que acabam ganhando sempre novas dimensões em suas obras posteriores. Assim, encontramos novos desdobramentos em seus vários outros trabalhos.

3. Houve, na França, um movimento bastante interessante que ficou conhecido como “os situacionistas”, do qual fizeram parte, por exemplo, Guy Debord e Raoul Vannegam, tendo o próprio Henri Lefebvre bastante diálogo com o movimento. O grupo fazia forte crítica ao cotidiano programado e à sociedade do consumo.

do o lugar de reprodução das relações sociais, as lutas ainda encontram-se ligadas ao sentido imediato da sobrevivência; o que é legítimo, mas que deve ser apenas o ponto de partida. Assim, a atuação política dos movimentos populares, mesmo não sendo construída a partir de grandes mobilizações, pode funcionar como uma espécie de processo de conscientização do grupo social.

Desafios. O cotidiano é, simultaneamente, o trivial e o pouco provável; a velocidade e o tempo lento; o lugar e o global. É no lugar, no dia-a-dia, que encontramos as respostas e também as dúvidas; como dissemos, os desafios. É no lugar que optamos por adaptar-nos ao que é (im)posto ou procuramos subverter o jogo, buscar outras intencionalidades que não as hegemônicas. Isso levou Santos (1996, p. 227) a afirmar que as racionalidades dos setores hegemônicos buscam criar um cotidiano obediente e disciplinado, entretanto se o lugar é o destino da finalidade “imposta de fora, de longe e de cima, [é também] o da contrafinalidade, localmente gerada. Elas são o teatro de um cotidiano conforme, mas não obrigatoriamente conformista e, simultaneamente, o lugar da cegueira e da descoberta, da complacência e da revolta”.

Voltamos a reafirmar, então, que o espaço é fundamental para buscarmos a transformação, pois, se queremos algo diferente, isso significa a produção de outro espaço; para mudar a vida, precisamos mudar também o espaço em sua forma-conteúdo.

Temos de ser mais criativos em nossas mobilizações. É preciso incorporar as novas formas de mobilização e a capacidade que as redes sociais têm de agregar e mobilizar as pessoas. Temos que nos transformar em atores envolvidos na ação transformadora.

Precisamos subverter a ordem. É necessário desobedecer à ordem dominante, que conta com a aliança do Estado com a mídia hegemônica. Precisamos dar outros usos à técnica, procurar mídias alternativas, que rompam com a seleção desigual do espaço urbano. Não podemos continuar acreditando no discurso veiculado pela imprensa de que “a sociedade quer determinada coisa” ou que “os jogos olímpicos vão ser bons para a cidade”.

Concordamos com Ana Clara Torres Ribeiro (2012, p. 67) quando afirmava que precisamos valorizar os contextos da ação, vínculos sociais, vivências e experiências. Não podemos renegar o pequeno, o fugaz, que pode ser de grande importância por constituir-se na única resistência possível. Esta talvez seja a chance de nos contrapor-mos à ação que se realiza “de cima para baixo”, criando espaços de representação através da experiência construída em apreensões horizontais e cooperativas da vida cotidiana e coletiva.

Talvez seja hora de valorizarmos mais o dissenso que o consenso, que é cada vez mais consenso publicitário. O Outro do urbano é o homem comum, ou se quisermos pensar em Milton Santos, o homem lento, que escapa dessa lógica, que, mais que sobreviver, busca viver, porque resiste. Ele inventa, se reinventa de forma criativa, cria táticas de resistência através da apropriação do espaço.

Bibliografia

- BAUMAN, Zygmunt. **Globalização: as consequências humanas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1999.
- CAPEL, Horacio. **Las tres chimeneas**. Volume III. Barcelona: FECSA, 1994.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Dinâmica urbana e metropolização: desvendando os procesos espaciais. In FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MARAFON, Glaucio José; SILVA, Augusto César Pinheiro da (Org.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. La utopía de la gestión democrática de la ciudad. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (01). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-01.htm>> [ISSN: 1138-9788]
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- CROZIER, Michel; FRIEDBERG, Erhard. **L'Acteur et le système**. Paris: Seuil, 1977.
- DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 2002.
- DUBAR, Claude. **Agente, ator, sujeito, autor**. 2004. Em <http://pt.scribd.com/doc/94289553/DUBAR-Claude-Agente-ator-sujeito-autor-Ator-agente-autor-do-semelhante-ao-mesmo-2004>
- FERREIRA, Alvaro. A imagem virtual transformada em paisagem e o desejo de esconder as tensões do espaço: por que falar em atores, agentes e mobilizações? In: FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MARAFON, Glaucio José; SILVA, Augusto César Pinheiro da (Org.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013a.
- FERREIRA, Alvaro. **A cidade no século XXI: segregação e banalização do espaço**. 2 ed. atualizada. Rio de Janeiro: Consequência, 2013b.
- HARVEY, David. **Spaces of hope**. Berkeley: University of California Press, 2000.
- HARVEY, David. **Justice, nature & Geography of difference**. Oxford: Blackwell, 1996.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Oxford, UK: Blackwell, 1994.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.
- LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MARAFON, Glaucio José; SILVA, Augusto César Pinheiro da (Org.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.
- LENCIONI, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In SILVA, Catia Antonia da; FREIRE, Désirée; OLIVEIRA, Floriano J. G. (Org.). **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.
- LENCIONI, Sandra. Reestruturação urbano-industrial no estado de São Paulo: a região da metrópole desconhecida. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 38, ano XIV, 1994, p. 54-61.
- MARTINS, José de Souza. A dialética do corpo no imaginário popular. **Sexta Feira - Antropologia, Artes, Humanidades**, São Paulo, v. 4, p. 46-54, 1999.
- ORLANDI, Nana Vasconcelos. **Movimentos sociais frente ao processo de metropolização da cidade do Rio de Janeiro: a zona portuária carioca**. Relatório de Iniciação Científica, 2009.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Homens lentos, opacidades e rugosidades. **Redobra**, Rio de Janeiro, n.09, p. 58-71, 2012.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2000.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

TUAN, Yi-Fu. **Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente**. São Paulo: Difel, 1980.

WHITAKER, Reg. Entrevista sobre invasão de privacidade. **Revista Veja**, São Paulo, 30 mai. 2001.

Valorização imobiliária como produção de desigualdade social: exploração e espoliação

Beatriz Bezerra Tone

Introdução

O estudo realizado pela Global Property Guide¹ apontou que o preço dos imóveis no Brasil teve a segunda maior alta do mundo em 2011, superado apenas pelo da Índia e acompanhado por outros “países emergentes”. Ao mesmo tempo, os países que viveram alta de preço anteriormente protagonizam a atual crise econômica.

Tal fato evidencia a integração da produção imobiliária brasileira à economia mundial, em que o fluxo de capital fictício alterara os processos materiais produtivos. A crise econômica nos dá pistas das fontes desta valorização e capitalização imobiliário-financeira, ligadas à produção e apropriação do urbano a partir de relações sociais de exploração e de espoliação em diversos níveis e que ganha contornos distintos em cada local (Pereira, 2005, 2009; Martins, 2010).

Este artigo procura reconhecer os contornos atuais da “valorização imobiliária” em São Paulo considerando a formação, realização e distribuição da mais valia (individual, setorial e global) que funde processos produtivos e improdutivos a partir de relações sociais de exploração e espoliação em diferentes níveis e momentos da produção e apropriação do espaço. Para tanto, tomamos como objeto de estudo a valorização do capital através da produção e apropriação de condomínios em São Paulo atualmente.

A produção recente de condomínios é um fenômeno chave para o entendimento da valorização imobiliária contemporânea; firmou-se como meio de superar obstáculos criados pelo próprio capital à sua reprodução pelo imobiliário e vem reconfigurando o espaço urbano mundial. Constituiu-se como meio de renovar a possibilidade de ganhos a partir de novas formas de propriedade, novos produtos imobiliários e sobretudo pela possibilidade de acesso por endividamento

1. Site internacional voltado para investidores imobiliários, mais especificamente em investimentos em propriedade imobiliária residencial no mundo (<http://www.globalpropertyguide.com/about-us>). Matéria25/02/2012 disponível no portal da Revista Exame (<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/brasil-e-2a-em-ranking-mundial-de-valorizacao-imobiliaria#comentar>).

e crescente privatização de bens públicos. Neste sentido, o condomínio pode ser entendido como a forma mais desenvolvida de propriedade imobiliária que pressupõe novas formas de apropriação do espaço.

Em São Paulo, o condomínio nas suas variadas configurações - de uso misto, habitacional, comercial, industrial, hotelaria, verticalizado ou horizontal, composto por um único ou vários edifícios - ao se generalizar pela metrópole também tornou-se acessível à população de "variadas faixas de renda". Embora aparentemente "democratizante", de ampliação do acesso à habitação, trata-se de um fenômeno que expressa e constitui a degradação social que vivemos no Brasil, em que a crescente fragmentação urbana aponta para o desmanche do que entendemos como cidade.

Tal produção imobiliária resulta da construção a partir de processo não tipicamente fabril, complexo, dado que a unidade produtiva é móvel, o produto é imóvel, único e tem a terra como suporte, meio e parte integrante, ou seja, encontra-se vinculada ao desenvolvimento das condições urbanas gerais de produção e pressupõe a prática social da propriedade privada da terra. O fato da propriedade privada da terra ser incorporada ao produto imobiliário possibilita a captação não só do sobrelucro resultante da sua própria produção mas também setorial e global, inclusive extensível no tempo; portanto a formação de preços no mercado imobiliário se distingue das demais.

No Brasil, a possibilidade da propriedade imobiliária funcionar como capital desde a constituição do mercado imobiliário, ao mesmo tempo que sustenta tal prática sócio-espacial, ao se efetivar somente para "privilegiados", acirra os conflitos e contradições sociais na sua produção e apropriação.

Hoje vivenciamos o aprofundamento das relações de exploração e espoliação na produção e apropriação do espaço urbano, muitas vezes desapercibido diante do maior acesso ao mercado imobiliário e aos bens de consumo via endividamento. Assim, torna-se ainda mais relevante evidenciarmos tais processos de exploração e espoliação que ocorrem em diferentes níveis e momentos, no âmbito do trabalho de concepção destes condomínios no escritório, no âmbito do trabalho na construção, na apropriação destes condomínios viabilizada sobretudo pelo endividamento e a vida cotidiana em uma metrópole cada vez mais desigual e fragmentada.

Retorno à origem do problema

O desenvolvimento capitalista da construção da cidade de São Paulo, entre o final do século XIX e início do século XX, ocorreu mediante fortes transformações nas relações sociais. Segundo Paulo Cesar Pereira (2004), o primeiro movimento constituiu-se pela passagem do fim da propriedade do escravo à transformação da terra em propriedade moderna capitalista, formação de uma classe trabalhadora livre (inclusive na atividade da construção).

Nesta transição, a propriedade de escravos, que era determinante na distribuição da riqueza socialmente produzida até o final do século XIX, é substituída pela propriedade da terra, a classe dominante passa a exercer poder não mais pelo trabalho cativo e sim pelo “cativeiro da terra”. (Pereira, 2004: 34, 158, 162)

Ocorre, então, uma espécie de acumulação primitiva “a brasileira”, em que a *propriedade imobiliária instituída e praticada vira não só mercadoria, mas capital*, fato visível nos altos aluguéis. O setor imobiliário, incipiente no início do século XX, basicamente forma-se como campo reservado ao capital nacional garantindo crescente renda aos proprietários envolvidos. Tal fato implicará relações sociais particulares aqui, diretamente relacionadas à forma como a burguesia brasileira (em formação) conduz o processo de urbanização, pautado pelo seu caráter rentista e patrimonialista (Lessa, Dain, 1982; Pereira, 2004).

Em São Paulo, é possível considerar que a produção imobiliária capitalista estabeleceu no seu nascimento a coalizão entre a fração do capital produtivo e a fração do capital rentista; proprietário e empreiteiro-contrutor uniram-se pressionando o salário do trabalhador (Pereira, 2004: 164-165). Marx, no capítulo sobre a “Renda nos terrenos destinados à construção”, apresenta considerações fundamentais para se compreender esta coalizão:

“o poder descomunal a que esta propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita este a praticamente excluir da terra, enquanto moradia, os trabalhadores em luta pelo salário. Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, está implícito na propriedade fundiária o direito dos proprietários de explorar o corpo terrestre, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a manutenção e o desenvolvimento da vida. *Não só o aumento populacional, e por consequência a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou*

nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimento fabris, docas etc, - necessariamente aumenta a renda imobiliária.” (Marx, 1988: 239, grifos nossos)

Seguindo esta toada, Henri Lefebvre (1999) propõe o entendimento da produção do espaço, o próprio processo de urbanização, como campo específico de reprodução do capital e relações sociais, superando o entendimento do processo de urbanização como simples reflexo do processo de industrialização. Tal proposição abre a possibilidade de novas interpretações sobre o processo de urbanização de São Paulo, ainda restritas à explicação dada sob a visão da urbanização como consequência da industrialização (Pereira, 1997).

O chamado *padrão periférico de crescimento urbano*, denominação consagrada para a expansão de São Paulo e origem de seus problemas urbanos, formulada na década de 1970, fundamenta que o desenvolvimento industrial brasileiro teve como principal expediente altas taxas de exploração do trabalho, apoiada no rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho pelas péssimas condições de vida urbana em habitações “autoconstruídas” em bairros periféricos precários. Neste contexto, Lúcio Kowarick (1993) explica a dupla face da dilapidação da classe trabalhadora, pela exploração direta de seu trabalho na produção e pela espoliação urbana no cotidiano, morando em áreas precárias, gastando longo período no transporte até o trabalho².

Nesta explicação, a produção imobiliária, a produção de infraestrutura, ou seja, a própria produção do espaço como campo de reprodução do capital é desconsiderada como produtora também da desigualdade social, em que a metrópole toma formas específicas que englobam todo o tipo de construção, da produção pelos próprios moradores na periferia (“autoconstrução”) à produção por empresas do setor imobiliário, sob uma dinâmica de urbanização extensiva e intensiva (Pereira, 2004: 156-159).

Gabriel Bolaffi (1979), em *Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema*, dá contribuições fundamentais para o entendimento do nosso processo de

2. Em obra posterior - *Escritos Urbanos*, o autor detalha: “Trata-se de um conjunto de situações que pode ser denominado de espoliação urbana: é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta dessa. Na Grande São Paulo, são inúmeras as manifestações dessa situação espoliativa, que vão desde as longas horas despendidas nos transportes coletivos até a precariedade de vida nas favelas, cortiços ou casas autoconstruídas em terrenos geralmente clandestinos e destituídos de benfeitorias básicas, isto para não falar da inexistência das áreas verdes, da falta de equipamentos culturais e de lazer, da poluição ambiental, da erosão e das ruas não pavimentadas e sem iluminação.” “É preciso falar que a espoliação urbana está intimamente ligada à acumulação do capital e ao grau de pauperismo dela decorrente. (Kowarick, 2000, p.22)

urbanização, mais especificamente de São Paulo. Chama atenção ao fato de que tal *padrão periférico de crescimento urbano* significava precarização para a totalidade do urbano e não apenas para a denominada periferia: “Toda a sociedade sofre e paga caro pela deterioração da vida e cultura urbanas, já havendo quem afirme que o fenômeno prenuncia, ou pelo menos pode implicar, a decadência de toda a civilização contemporânea” (Bolaffi, 1979, p. 56-57).

Segundo o autor, num contexto de altas taxas de inflação e mercado de capitais insignificante, o solo urbano constituiu-se como investimento rentável e seguro, assumindo funções econômicas “alheias a seu valor de uso”. Tornou-se uma alternativa para acumulação de capital via valorização imobiliária que acaba por expulsar a população para áreas distantes (Bolaffi, 1979, p. 59).

Parte desta valorização imobiliária está vinculada a movimentos reais da economia, *não cai do céu*, é fruto da aplicação dos fundos públicos em infraestrutura urbana (conjunto de canteiros de obras). Ou seja, ocorre pela concentração e centralização da riqueza social, em que os ganhos se restringem aos proprietários que puderam comprar o “bilhete premiado da loteria imobiliária”, enquanto as perdas são socializadas numa degradação urbana geral, colaborando para “acentuar o caráter antissocial do processo” de urbanização. Bolaffi frisa que “(...) o problema fundiário constitui um dos principais obstáculos tanto para o barateamento da habitação, como decorrência óbvia do custo representado pelo terreno, quanto para o aumento da eficiência e da produtividade do setor” (Bolaffi, 1979, p. 69)

A produção imobiliária tem fundamento na propriedade privada da terra e no trabalho na construção, não sendo possível entendê-la dentro dos parâmetros estritos de uma produção fabril típica. Não há como suprimir os *interesses especulativos da atividade empresarial*, quando uma das especificidades dessa produção é exatamente combinar ganhos próprios do capital produtivo com ganhos próprios do capital rentista, garantidos pelo direito de propriedade. E o Estado, neste contexto, historicamente, prezou pela permanência da propriedade privada como meio de concentração e centralização da riqueza socialmente produzida.

O caráter rentista da valorização imobiliária, que a aproxima do capital fictício, não é estranho ao capital, pelo contrário, é parte constituinte deste, sendo que aqui, no caso da produção imobiliária, tal comportamento foi reforçado nas nossas relações sociais históricas de formação. Tanto é que as tentativas de reforma urbana via reforma tributária e regulação (Plano Diretor, Estatuto da Cidade, Constituição de 1988) encontram forte resistência e, quando implementadas parcialmente como vem ocorrendo, apresentam resultados contrários e tendem a aprofundar as desigualdades ao invés de resolvê-las.

O Estado, de acordo com Henri Lefebvre, a partir de suas instituições, constitui-se como “o próprio poder capitalista” e atua na concentração e distribuição da massa de mais-valia (retida na forma de tributos, espécie de sobrelucro global), fazendo o que é fundamental para sobrevivência do capital global e que, no entanto, cada capitalista individualmente não seria capaz de fazer. A distribuição da mais-valia global pelo Estado é efetivada no nível global entre as diversas frações de classe (Lefebvre, 1999, pp. 138 e 152-157).

Assim, o próprio processo de urbanização, a produção imobiliária e a produção de infraestrutura produzem a extrema desigualdade característica da sociedade brasileira e o recente fluxo de capital financeiro internacional somado aos investimentos do Estado (como por exemplo o Programa Minha Casa Minha Vida) vem aprofundar este processo (Pereira, 2009; Tone, 2010; Martins, 2011)

O capital financeiro busca obter a maior rentabilidade possível e, para tanto, deve ou captar parcela da mais-valia (na forma juros) gerada na esfera produtiva ou se apropriar de ativos já existentes. Sua valorização pressuposta obriga o capital produtivo a promover ajustes em seus processos elevando reiteradamente o nível de exploração da classe trabalhadora. (Chesnais, 2005, p. 22 e 55). Tais mudanças indicam um movimento acelerado de concentração da propriedade capitalista nas suas diversas formas, mobiliárias e imobiliárias. (Fontes, 2008, p. 21)

O recente fluxo de capital financeiro global no setor imobiliário brasileiro, cuja a capitalização depende de fundos públicos, implica em um aprofundamento na espoliação e exploração intensiva e extensiva de trabalho pretérito, presente e futuro através da produção imobiliária, da produção da metrópole, generalizando a construção de condomínios, *shoppings centers*, centros empresariais e a intensificação de favelas, cortiços, loteamentos precários.

A seguir recuperamos as observações de alguns autores sobre esta passagem recente, em que a propriedade imobiliária junto à propriedade mobiliária (capital na sua forma financeira) passam a contar cada vez mais, implicando mudanças na produção e apropriação da riqueza, na produção e apropriação das metrópoles brasileiras.

Propriedade mobiliária e imobiliária: concentração e centralização de riqueza e poder.

A internacionalização do setor imobiliário não acompanhou a internacionalização da economia brasileira em geral, permanecendo “comandado pelo capital mercantil nacional” tanto nos anos 1950 (período da entrada das multinacionais)

quanto em tempos recentes. No entanto, temos mudanças neste quadro hoje como a reestruturação patrimonial das maiores construtoras e incorporadoras do Brasil que se transformaram em sociedades por ação³, recebendo relevantes fluxos de capital financeiro na forma de fundos de investimento internacionais. Aqui, tal processo de concentração e centralização de capital apresenta traços gerais e específicos (Tone, 2010, p. 39; Fix, 2011, pp. 147 e 215)

O movimento que ocorre não é pela entrada de empresas estrangeiras, mas sim pela entrada de capital internacional na forma financeira, de fácil desmobilização. Pela entrada deste capital a gestão da empresa é sobreposta à gestão comandada pelo capital financeiro levando a mudanças na produção destas empresas e produção do espaço metropolitano. É neste contexto que estas empresas deixam de ter a estrutura patrimonial familiar historicamente hegemônica nas empresas do setor, seus antigos proprietários tem seu poder relativamente diminuído (Tone, 2010, pp. 52-55 e 135-142; Fix, 2011, pp. 158-161 e 221)

Investidores e gestores dos grandes fundos privados tornam-se relevantes nas decisões:

“Desse modo, sobre as empresas imobiliárias já modificadas pela abertura de capital, sobrepõem-se ‘empresas fictícias’ puramente financeiras, na verdade um portfólio de participações de fundos geridos por uma única gestora, com seus parâmetros de rentabilidade e liquidez almejada.” (Fix, 2011: 167-168)

Os investimentos dos fundos, a monitoração por consultorias financeiras que orientam o direcionamento do capital trazem “novas pressões e requerimentos sobre as cidades, o que tende a mudar, ainda que parcialmente, o padrão de urbanização. Essa pressão é exercida indiretamente, por meio da ação dos sócios locais, que ainda mantém peso significativo no setor.” (Fix, 2011, p. 173)

Uma questão a ser investigada é quão indireta é esta pressão. Uma breve pesquisa no endereço eletrônico de uma destas empresas de fundos de investimento internacional⁴ mostra a trajetória de seus investimentos por diversas metrópoles do mundo, implicando configurações urbanas que certamente guardam especificidades, mas têm semelhanças inegáveis. A produção de grandes condomínios

3. As implicações deste processo de transformação das empresas do setor imobiliário encontram-se analisadas e detalhadas na minha dissertação de mestrado (Tone, 2010, p. 52-56).

4. Consulta ao endereço da Equity International, empresa de gestão de investimento institucional: <http://www.equityinternational.com>. Em seu portfólio constam investimentos em empresas do setor imobiliário tais como a Gafisa, BR Malls, Bracor, Brazilian Finance & Real Estate, NH Hotels, Parque Arauco, Homex entre muitas outras, concentradas sobretudo nos denominados “países emergentes”.

de diferentes usos, shoppings, hotéis, é uma constante e certamente implica em pressupostos comuns. Além disso, a empresa lista uma série de características locais que tornam aquele país interessante para investimentos promissores.

Sendo assim, cabe investigar até que ponto tais características são dadas e até que ponto são também induzidas pelos investidores. Há uma lista de características desejáveis no país “plataforma” de investimentos (Paulani, 2008) que abrange do alto “déficit habitacional” aos mecanismos de garantia dos direitos de propriedade e os investimentos relacionados à produção imobiliária nos denominados “países emergentes” - China, México, Brasil entre outros. Por exemplo, parece ser significativo e merece reflexão o fato de *shoppings* terem sido produzidos mediante o investimento combinado destes fundos internacionais e fundos públicos do BNDES.

Com abertura de capital das empresas do setor imobiliário há concentração e centralização de capital e de decisões em diferentes momentos, um deles é a concentração de capital financeiro, outro a abertura de capital das empresas, outro o processo de fusões e aquisições de empresas, outro o processo de securitização encabeçado por poderosas instituições financeiras, momento ainda incipiente no Brasil (Martins, 2010, pp. 15-16).

De acordo com Paulo Cesar Pereira vivemos uma “nova hegemonia imobiliária”:

“(...) emerge um novo quadro de alianças em que as estratégias de crescimento da cidade dependem do setor financeiro e do imobiliário conformando novos laços entre a valorização (do capital) e a propriedade da terra, o efeito desses interesses imobiliários sobre o espaço urbano é devastador” (Pereira, 2009).

Este quadro de alianças pressupõe, aqui no Brasil, relevante investimento dos fundos públicos como forma de garantir a valorização do capital pela produção imobiliária. É evidente que a crescente produção pelas empresas do setor dependeu da retomada de antigas fontes de crédito imobiliário com recursos provenientes do FGTS e SBPE, da criação de subsídios para ampliação do acesso ao mercado imobiliário pelo programa Minha Casa Minha Vida, mais uma vez com recursos do FGTS, BNDES e Orçamento Geral da União e, mais recentemente, pela compra de variadas formas de títulos de dívida das empresas do setor imobiliário por parte do denominado Fundo de Investimentos Imobiliários do FGTS. Não há dúvidas de que o trabalhador seja a grande fonte de enriquecimento (Tone, 2010, p. 17-38).

No urbano isto tem significado a reconfiguração de diversas cidades por todo o país, sobretudo pela produção em massa de condomínios padronizados, especialmente a partir do lançamento do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (Tone, 2010; Shimbo, 2010; Martins, 2010; Fix, 2011; Volochko, 2011). Tal fenômeno implica uma intensa valorização imobiliária que, generalizada, tem agravado nossos problemas urbanos e aprofundado a desigualdade social. Agora, passemos a tratar de algumas considerações sobre o aumento do crédito ao acesso e produção no setor imobiliário e endividamento do trabalhador.

Crédito para o capital, endividamento para o trabalhador: exploração e espoliação

A disponibilidade de crédito ao consumidor pela perspectiva do capital significa garantia de sua valorização, pela perspectiva do consumidor significa dívida, comprometimento de sua renda (trabalho) futuro para um ilusório acesso à casa própria, dado que através da figura jurídica da alienação fiduciária o endividado só se torna de fato proprietário ao concluir o pagamento e diante do não pagamento perde os direitos sobre o imóvel. (Martins, 2010)

O aspecto rentista do capitalismo contemporâneo se soma ao caráter histórico rentista da sociedade brasileira (Tone, 2010, pp. 49, 52, 63; Fix, 2011, pp. 165 e 214), como sintetiza Flávia Martins nos trechos selecionados abaixo:

“(...) Há racionalização e intensificação na produção imobiliária, com possível aumento na produtividade, mas o investimento em terras e aplicações financeiras mostra que o ganho está mais baseado na captação de rendas imobiliária e financeira” (Martins, 2010, p. 30).

“(...) os termos da exploração e da espoliação urbanos atendem atualmente a novos senhores. Estes representam um capital mundializado com desdobramentos fictícios, que pode tornar mais permeável a transferência de crises e ganhos pelo mundo como um todo, que pode transferir com agilidade para os cotidianos metropolitanos as oscilações e crises do capital fictício.” (Martins, 2010, p. 176)

Neste processo, o que aparentemente é subsídio ao consumidor através do Minha Casa Minha Vida vem se revertendo numa valorização imobiliário-financeira sem precedentes no Brasil, garantindo grandes ganhos aos proprietários do capi-

tal e acirrando os conflitos em torno da apropriação urbana com aumento da sua precariedade – exploração do trabalho na construção e espoliação urbana-imobiliária na apropriação do espaço. O que aparentemente é crédito para facilitar o acesso à moradia própria digna vem se revertendo em “trabalho futuro cativo”, o capital financeiro-fictício impõe suas requisições ao cotidiano dos endividados no presente e futuro - exploração do trabalho em geral e espoliação financeira (Pereira, 2009; Martins, 2010, pp. 114 e120).

O endividamento pode ainda “significar rebaixamento dos salários e maior submissão às condições de exploração” e, concomitantemente, meio de sobrevivência. Ao contrário da noção de que quem arrisca é o capital, quem assume o risco é o trabalhador e não o emprestador, os riscos são calculados através de modelos matemáticos e são cobrados, socializados, incorporados ao preço do dinheiro. (Martins, 2010, pp. 114-115)

Nesta linha, Mariana Fix analisa tal processo nos EUA, centro da crise econômica recente. Segundo seus estudos, o endividamento virou meio de sobrevivência de parcela da população diante de uma situação crescente de deterioração de renda e de acesso a serviços públicos de saúde, educação, entre outros. Ao mesmo tempo:

“O sistema foi capaz, na verdade, de liberar um conjunto de ativos a um custo baixo, para circular na forma de títulos financeiros. Para isso, estabeleceu vínculos entre mercados de terra, usos de terra, e a organização espacial em um processo geral de circulação de capital. Modificou, assim, a estrutura do conflito e os termos da disputa pela riqueza social” (Fix, 2011, p. 3).

Cabe aqui reproduzir as considerações de Paulo Cesar Pereira (2005):

“As desigualdades urbanas não são um dado e nem a construção da cidade um mero subproduto ou reflexo da maneira com que ocorre a industrialização e a distribuição da riqueza. Embora seja certo que a industrialização faça crescer o urbano, é a urbanização que leva ao aprofundamento das desigualdades na cidade. Isso significa que a nossa hipótese é que essas desigualdades urbanas têm mais a ver com o processo social de construção imobiliária da cidade (o setor) do que com a industrialização em geral. Por isso, a compreensão das formas de produção do espaço urbano, num determinado lugar e num determinado momento, é decisiva para se compreender as desigualdades urbanas. O estudo das formas de produção do espaço da cidade a nosso ver

permite uma melhor compreensão tanto do espaço-construído, enquanto produto imobiliário; como da urbanização, enquanto processo sócio-espacial.”

Um destes efeitos devastadores é o já mencionado aprofundamento dos problemas urbanos, dentre eles o aumento na precariedade urbana vivida por parte da população, inclusive acirrando as disputas pela apropriação urbana na denominada periferia da metrópole com a expansão e intensificação da produção imobiliária por empresas do setor imobiliário nestas áreas. O endividamento por parte de parcela da população tem papel perverso tanto para os endividados quanto para aqueles que não têm “capacidade de endividamento”.

Para quem não tem “capacidade de endividamento” as dificuldades em morar na metrópole são ainda maiores. O aumento da disponibilidade de crédito, endividamento, traz a possibilidade do aumento de pagamento que repercute no aumento dos preços imobiliários, acirrando a disputa por áreas antes desinteressantes ao setor imobiliário.

É cada vez mais comum a expropriação de moradores de “áreas ocupadas informalmente”⁵, seja para construção de novos condomínios, seja para realização de “obras urbanas de interesse público”, a recente onda de despejos em São Paulo evidencia tal processo⁶. Também intensifica-se a expropriação “não violenta”, passiva, em que moradores de menor renda se deslocam, por variados motivos, e são substituídos por outros de maior renda. Estudos atuais mostram o aumento na densidade em ocupações precárias como favelas e cortiços, provavelmente parte deste processo também.

Em comparação à habitação mais tradicional dos trabalhadores – produzida após a compra de um lote (geralmente no mercado informal) e a construção de habitação por parte do próprio morador, familiares e trabalho contratado – a nova forma de habitar traz mudanças drásticas aos moradores. Antes, o endividamento para compra do terreno e material, em geral, acontecia em momentos distintos, espaçados, permitindo escolhas em que investir, agora que assume a dívida tem seus ritmos determinados pelos ritmos de valorização pretendida pelo capital financeiro internacional. Como agravante, há a questão do ilusório acesso

5. A informalidade é uma constante na ocupação das terras brasileiras, a instituição da propriedade privada e expropriação de terras aí pressuposta é que produziu a situação hoje conhecida como regular ou irregular, formal ou informal, sobre esta discussão ver o artigo produzido por mim e Luciana Ferrara a partir de palestra do Professor Jorge Hajime Oseki. Notas sobre a produção da irregularidade no espaço urbano em São Paulo. In: BOGUS, Lúcia; RAPOSO, Isabel; PASTERNAK, Suzana (Orgs.) **Da regularidade fundiária urbana à regularização : análise comparativa Portugal-Brasil**. São Paulo: EDUC, 2010.

6. Há dados sistematizados pelo Observatório de Remoções do Município de São Paulo disponíveis em: <http://observatorioderemoco.es.blogspot.com.br>.

à casa própria, uma vez que até a quitação da dívida o morador tem no âmbito legal apenas direito à posse do imóvel. Sem mencionar a questão da qualidade destas habitações tanto em termos construtivos quanto em termos urbanos. (Martins, 2010, pp. 14-15 e 72)

Este contexto pode ser interpretado, para quem acredita no fim da luta de classes, como generalizado processo de *gentrificação*, em que a população de renda mais alta expulsa as de rendas inferiores. Pode ainda, ao contrário, ser interpretado como resultado da distribuição de renda recente no Brasil com formação da denominada “nova classe média”.

O que procuramos demonstrar é que é a partir deste processo de produção e apropriação da metrópole - que traz visível a oposição trabalhador-trabalhador, capital-capital - que os grandes proprietários de capital, mobiliário e imobiliário, obtêm cada vez maior montante da riqueza gerada socialmente. Ou seja, a oposição trabalho-capital, ainda que menos visível, é ainda e cada vez mais fundamental na compreensão da produção do urbano, sua desigualdade social e as contradições engendradas nesse processo. Neste sentido, é decisivo atentarmos para como se combinam as relações de exploração e de espoliação que, aprofundadas recentemente, lastreiam a reprodução social do capital por meio da produção da materialidade da metrópole.

BIBLIOGRAFIA

- BOLAFFI, Gabriel. BNH Bode expiatório. In: **Novos Estudos**, São Paulo, n. 13, p. 45-55, Out. 1985.
- _____. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In. **27ª Reunião Anual da SBPC Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência**. São Paulo: mimeo.,1975.
- FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (Doutorado no Instituto de Economia) Instituto de Economia, UNICAMP, 2011.
- FONTES, Virgínia. "Marx, expropriações e capital monetário: notas para o estudo do imperialismo tardio." *Crítica Marxista*, São Paulo, v.26, p.9-31, 2008. Disponível em: <http://www.socialismo.org.br/portal/filosofia/155-artigo/263-marx-expropriacoes-e-capital-monetario-notas-para-o-estudo-do-capitalismo-tardio>>. Acesso em: 09 mar 2009.
- FJP - Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Ministério das Cidades / FJP, 2005.
- KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.
- _____. **A espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1993.
- LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. Paris: Édition Anthropos, 2000.
- _____. **A cidade do capital**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- Lei Federal 11.977/2009 "Programa Minha Casa Minha Vida".
- LESSA, Carlos; DAIN, Sulamis. Capitalismo associado: Algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento. In: BELLUZZO, Luiz Gonzaga; COUTINHO, Renata. (orgs.). **Desenvolvimento capitalista no Brasil**. São Paulo: Brasiliense, 1982, p. 214-228.
- MARTINS, Flávia Elaine da Silva. **A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. 2010, 220 f.** Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras, Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.
- MARX, Karl. **O Capital**. Crítica da Economia Política. São Paulo: Nova Cultural, coleção Os Economistas, 1988.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. **São Paulo, a construção da cidade 1872 – 1914**. São Carlos: RiMa, 2004.
- _____. **Espaço, técnica e construção**. São Paulo: Nobel, 1988.
- _____. Valorização Imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação. **Revista Sinopses**, São Paulo, FAUUSP, n. 9, p. 203-233, Jun. 1986.
- _____. "Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo". Em: Scripta Nova, volume IX, não 194 (10). Barcelona: Universidade de Barcelona, 2005. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-10.htm>
- SHIMBO, Lúcia. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Doutorado. Departamento de Arquitetura da Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo. São Carlos, 2009.
- TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. 2010. 210 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- _____; FERRARA, Luciana. "Notas sobre a produção da irregularidade no espaço urbano em São Paulo." In: BOGUS, Lúcia; RAPOSO, Isabel; PASTERNAK, Suzana (Orgs.) **Da regularidade fundiária urbana à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil**. SP : EDUC, 2010.

_____. Valorização Imobiliária e acumulação na construção da cidade de São Paulo: exploração e espoliação. In: **Anais do Colóquio Internacional Ano da França no Brasil - Novos padrões de acumulação urbana na produção do Habitat: olhares cruzados Brasil/França**. Recife: IFPE, 2009.

Produção imobiliária e reconfiguração da região metropolitana da grande da Vitória

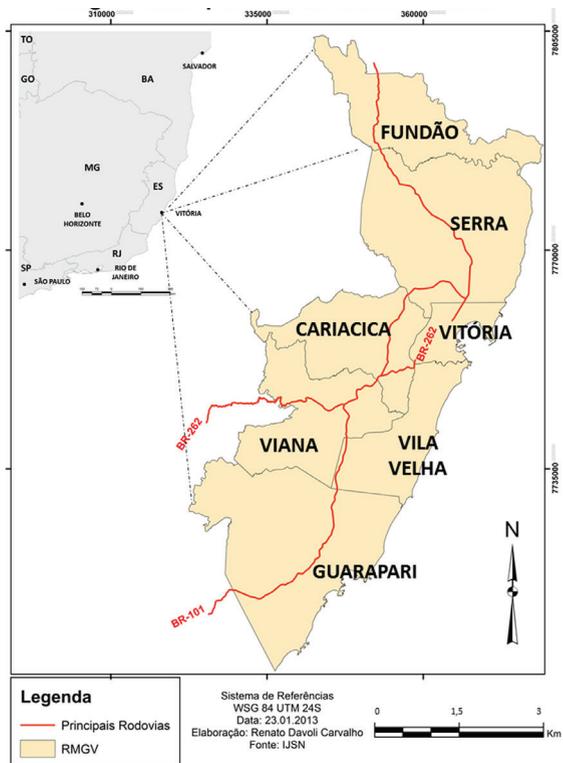
Carlos Teixeira de Campos Junior

Introdução

Verifica-se que há mudança na direção e no sentido da urbanização periférica da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). A RMGV se formou a partir do adensamento e expansão da ocupação do município de Vitória para os municípios vizinhos de Serra, Vila Velha, Cariacica, Viana e, mais recentemente, incorporou Guarapari e Fundão (Mapa 1).

Mapa 1 – Região Metropolitana da Grande Vitória

Às funções históricas comercial e prestadora de serviços de Vitória somou-se a industrialização, atividade com forte poder de atração populacional, especialmente no contexto das mudanças que ocorriam no campo do Espírito Santo. A expulsão populacional do campo proveniente das mudanças na estrutura produtiva agrícola e a atração exercida pela industrialização, fenômenos ocorridos a partir da década de 1960, levaram para as cidades um contingente populacional que, não encontrando abrigo no município da Capital, estabeleceu-se nos municípios vizinhos que vieram a formar a RMGV (BUFFON, 1992).



Os migrantes vindos do campo ocuparam o território urbano conforme suas rendas. No primeiro momento, nos anos 1960, habitaram, prioritariamente, os municípios de Vila Velha e Cariacica; na década seguinte, o de Serra (CAMPOS JUNIOR; GONÇALVES, 2009).

A limitada disponibilidade de terras em Vitória já naquele tempo e seu preço mais elevado reforçaram a condição privilegiada da Capital no contexto do novo território que se formava. Vitória funcionava como centro do aglomerado urbano e os municípios vizinhos como periferia. Tanto foi assim que as melhores condições de infraestrutura e equipamentos urbanos localizaram-se no município da Capital, bem como o mercado de terras e de edifícios se desenvolveram em Vitória, onde foram construídos os edifícios; nos outros municípios, as moradias eram horizontais e precárias (CAMPOS JUNIOR, 2009).

O sentido da valorização imobiliária era convergente para Vitória. A direção da ocupação periférica era horizontal e produzida de maneira informal. A situação, no entanto, que chama a atenção na atualidade é a mudança nessa configuração espacial. A direção da expansão periférica hoje é vertical e realizada por meio do mercado formal de produção de moradias, atingindo ou até mesmo ultrapassando os limites do perímetro urbano dos municípios periféricos. O sentido da urbanização formal verifica-se do centro para a periferia, assim como as áreas anteriormente periféricas constituem-se hoje em novas frentes de expansão imobiliária, apresentando importante valorização da propriedade imobiliária.

A paisagem da periferia hoje é vertical, em meio às remanescentes moradias precárias, num território nem sempre dotado de infraestrutura e dos equipamentos urbanos necessários. O centro, então, tornou-se precário e desvalorizado pelo mercado imobiliário.

Por que mudou a configuração do espaço da RMGV? A suposição é de que a produção imobiliária construiu outras estratégias de reprodução, que vão além da apropriação, no produto imobiliário das condições gerais de produção pretéritas, criadas para reprodução da indústria e do trabalho. Outras condições gerais, materiais ou imateriais, foram concebidas, seja pela maior intervenção do Estado, capturado para produzir essas condições, seja por iniciativas de produção nos próprios empreendimentos, como representação postíça dessas condições.

As condições gerais de produção pretéritas, elementos materiais do espaço público, relativizaram-se como requisitos da valorização dos novos produtos imobiliários. Nesse sentido, cresceu a importância política nas decisões sobre produção das condições gerais e aumentou a participação das formas imateriais das condições gerais, tais como mecanismos institucionais mais flexíveis e maior disponibilização, por

parte do Estado, de recursos financeiros para produção imobiliária, dentre outras estratégias.

Verificou-se que ocorreu um descompasso entre a disponibilidade de condições gerais de produção materiais existentes e a demanda dessas condições por parte da produção imobiliária. Isso porque existem diferenças entre o tempo de reprodução do capital da indústria fabril e o de reprodução do capital imobiliário, principalmente se associado ao capital financeiro e fictício.

Urbanização e desenvolvimento imobiliário

O mercado imobiliário consolidado se constituiu primeiro em Vitória. Estendeu-se pela faixa litorânea para o município vizinho de Vila Velha e só nos anos 2000 alcançou o município de Serra. Na atualidade, incorpora Cariacica à sua lógica.

As condições históricas de Vitória, centralizando, a partir do final dos anos 1920, o comércio do café estadual com a instalação da bolsa de café¹, reforçaram sua importância econômica no âmbito estadual diante do dinamismo do sul do Estado. É preciso considerar, ainda, a posição de Capital político-administrativa do Estado do Espírito Santo, somada a importância que passa a assumir de principal porto de exportação de minério de ferro de Minas Gerais, com a criação, em 1942, da Cia. Vale do Rio Doce (CVRD), hoje Vale.

Vitória, nesse contexto, reunindo as condições materiais necessárias ao desempenho das atividades econômicas e à reprodução da sua população, apresenta urbanização diferenciada no contexto estadual. Resultado: nos anos 1950, já haviam sido criadas as condições que permitiram o desenvolvimento e a consolidação do mercado imobiliário na Capital.

No começo de 1950, o mercado imobiliário se consolida² em Vitória por meio da construção de edifícios para venda no mercado. Construía-se anteriormente por encomenda que um contratante fazia de moradia para seu próprio uso. Não era comum se construir para vender³. Nesse caso, a escolha da localização era estabelecida pelo contratante, que comprava o terreno antes mesmo de contratar o construtor. Não havia maiores preocupações em escolher lugares diferenciados para morar. A própria cidade não possuía locais tão diferenciados. A maior diferenciação

1. A respeito da instalação da bolsa de café em Vitória e da disputa entre a Capital e Cachoeiro de Itapemirim, no sul do Estado, pelo escoamento do café, leia Wanik (2007).

2. Faz-se referência a mercado imobiliário consolidado quando está constituído o mercado de terras, de aluguéis, de compra e venda de edifícios (PEREIRA, 2004).

3. Depoimento do construtor Radagásio Alves a este pesquisador em 1992, quando estudava as formas de produção da construção civil imobiliária em Vitória.

observada na cidade por aqueles que dispunham de mais recursos financeiros para fazer escolhas provinham do porte e suntuosidade das moradias, não dos lugares onde moravam.

A forma de produção de moradias por encomenda era uma atividade que reunia trabalhadores artífices com grande habilidade desenvolvida no ofício de construir, coordenados por um mestre construtor. Ofício este que provinha de um saber que passava de pai para filho ou era transmitido por um mestre construtor por anos de trabalho em obra⁴.

A habilidade desses trabalhadores era remunerada por um salário que estava condicionado ao valor dos contratos de empreitadas firmado pelos construtores. Como não havia mercado de trabalho formado e o ofício dos artífices que trabalhavam em construção era altamente qualificado, eles recebiam remuneração superior a dos outros trabalhadores. Em Vitória, recebiam remuneração superior a dos trabalhadores que prestavam serviços no porto.

As moradias edificadas por encomenda eram obras com algum caráter artístico, que possuíam muitos ornamentos. Eram ricas em detalhes. Numa cidade ainda pouco provida de infraestrutura e equipamentos urbanos, as edificações ornamentadas tinham o efeito de produzir a cidade e suprir seus moradores de confortos que a cidade não oferecia. E por serem encomendas individualizadas de seus contratantes, apresentavam diferenciações que correspondiam ao gosto dos contratantes, contribuindo para a formação de uma cidade heterogênea e horizontal⁵.

O que muda quando predomina a produção de moradias por promoção privada para venda no mercado? Nessa forma de produção, as diferenciações espaciais da cidade, construídas historicamente, são incorporadas ao produto imobiliário. Em Vitória, essa forma de produção se desenvolve a partir dos anos 1950, introduzindo as construções em altura dos edifícios, por meio da produção a preço de custo.

A construção não depende mais da encomenda para se efetivar. Defronta-se com o mercado. O edifício construído por promoção privada foi uma alternativa engendrada para superação dos bloqueios que a construção por encomenda passou a enfrentar a partir do momento em que o proprietário fundiário começou a demandar sua parte na valorização da propriedade imobiliária.

Um pouco antes de a construção lançar-se no mercado, identificou-se, em Vitória, a experiência de uns poucos empresários e profissionais liberais de construir casas para

4. Sobre as formas de produção imobiliária realizadas historicamente em Vitória, tomou-se como referência Campos Jr. (2002).

5. A respeito da relação entre as formas espaciais de Vitória e a produção imobiliária, há uma discussão nesse sentido em Campos Jr. (2005).

aluguel. Como relata o cronista, trata-se de pecúlio para a família, principalmente entre os descendentes de libaneses.⁶

Como o aluguel é uma forma de renda proveniente da valorização da propriedade imobiliária e esta vinha sendo apropriada pelos contratantes no momento em que experimentaram com sucesso fazer aluguel, os proprietários fundiários também perceberam que poderiam se apropriar de parte dessa renda, passando a demandá-la.

O produto imobiliário edifício, construído para o mercado, foi a saída conciliadora dos interesses conflitantes, no momento da repartição da renda entre os principais atores sociais envolvidos na produção da moradia em detrimento dos trabalhadores. De modo a não abrir mão da renda da qual vinha se apropriando por meio do aluguel e também de maneira a manter o favorecimento do construtor sem que tivesse de abrir mão do seu lucro no processo de construção, penalizou-se o trabalhador com a redução de seu salário, que passou a ser estabelecido pelo mercado.⁷

Nesse momento, nivelava-se por baixo o salário do trabalhador da construção por meio do parâmetro de mercado. Como o mercado de trabalho estava formado, o profissional requerido para construção deixou de ser o artífice anteriormente mencionado, para ser substituído pelo trabalhador encontrado no mercado. Para a construção do edifício, que era o novo produto que o mercado oferecia, não se demandava mais o trabalhador qualificado. As construções perderam os ornamentos e ficaram mais retas e simples. O mestre construtor foi substituído pelo engenheiro, que se torna empresário construtor, cuja responsabilidade técnica passou a ser requerida para as construções em altura. Mudava-se para não subtrair privilégios daqueles que se privilegiavam com o processo.

Ocorreram, no entanto, acomodações entre esses atores sociais privilegiados com emergência da construção para o mercado e as reduções das construções por encomenda para aluguel. O construtor, com o lançamento do edifício para venda no mercado, disputa, por meio do seu produto, a renda imobiliária com o proprietário fundiário. O contratante não faz mais parte desse processo, a não ser se investir com o construtor na produção imobiliária, tornando-se, numa hipótese, um parceiro na atividade de incorporação.

6. Depoimento do médico Benjamim Buaiz sobre a história de Vitória em 1992.

7. Sobre o trabalho na construção, leia Pereira (2004).

O significado da lógica da promoção privada para o entendimento do deslocamento espacial da construção

O produto imobiliário possui a característica de deslocar-se no território. Depende, para se efetivar, de um terreno para cada empreendimento. Se, portanto, a construção vai bem, movimenta-se no território produzindo cidade.

Qual a direção e o sentido desse movimento no território? Ou quais referências utilizar para refletir a respeito desse movimento da construção? Deve-se considerar o significado que as condições gerais da produção representam não só para a indústria, para o trabalho, mas também para produção imobiliária.⁸

O edifício, como produto imobiliário novo, construído para venda no mercado, é a expressão contrária da moradia horizontal construída por encomenda. A casa personificava o contratante e seus interesses. Obra individualizada, realizada por trabalhadores diferenciados por suas habilidades, rica em ornamentos, era um produto caro, “feito à mão”, que valorizava a cidade. Eram as casas que diferenciavam a cidade.

O edifício é impessoal, expressa a homogeneidade, o tipo padrão que os moradores da cidade precisariam aceitar. Como se trata de um produto para várias pessoas, não existem indicadores de personalidade definidos em cada unidade, como na casa. Como é um produto padronizado para muitos, são as pessoas que precisam se adaptar ao produto e não o produto a elas. Assim, esses produtos não diferenciam a cidade. Eles buscam os lugares diferenciados da cidade para se estabelecer.

Como o produto imobiliário se amálgama ao espaço onde foi construído, os edifícios são localizados nos espaços dotados das melhores condições materiais necessárias à reprodução do seu morador, de maneira a que pudesse se apropriar dessas condições, que têm o efeito de valorização do produto imobiliário. Jaramillo (1982, p.156) afirma: “El producto de la rama de la construcción, el ‘espacio construido’ tiene la particularidad de necesitar del suelo urbano, no solo para su proceso de producción, sino también para su proceso de consumo”. Essa referência também sugere que, para se compreender a produção imobiliária, é preciso que se trabalhe com a forma trinitária do valor em Marx (2008), identificando os diferentes interesses envolvidos nesse processo.

Pois bem, os edifícios foram localizados em Vitória nos espaços diferenciados da cidade para deles se apropriar. E essa diferenciação foi historicamente construída como condições gerais de produção e da reprodução do trabalho. Diferenciação que transformou os lugares em espaço construído.⁹

8. A respeito do conceito de condições gerais de produção, as referências foram: Castells (1983), Harvey (1982) e Lojkin (1997).

9. O conceito de espaço construído tal como trabalhado em Harvey (1982).

É necessário observar que a produção de moradias para venda no mercado só se verificou quando Vitória já apresentava uma situação razoável de urbanização decorrente das condições socioeconômicas que se apresentavam nesse começo dos anos 1950. Concomitantemente à edificação de moradias, historicamente se construíam as obras de infraestrutura e os equipamentos urbanos. Juntamente com o estabelecimento de posturas municipais para o uso e ocupação da cidade, essas obras foram construídas para criar as condições materiais necessárias ao exercício das funções de reprodução da cidade e da vida dos seus moradores.

Em Vitória, a criação, pela municipalidade, em 1893, do cargo de engenheiro¹⁰ para fiscalizar as posturas municipais, estabelecer critérios para abertura de ruas, nomear e retificar ruas etc. foi uma medida importante. Tanto a criação desse cargo como a construção de obras de infraestrutura contribuíram para a valorização da propriedade imobiliária. Na sequência desse processo de valorização imobiliária, o aterro do mangal do Campinho no centro da cidade e, no local, a construção de um parque dotado de ruas com infraestrutura básica em seu entorno foi um marco na urbanização de Vitória; obra realizada na administração de Jerônimo Monteiro (1908-1912).¹¹

Essas obras no entorno do Parque Moscoso constituíram-se espaços privilegiados, escolhidos para construção dos primeiros edifícios voltados para o mercado.

Desse modo, sucedeu a construção imobiliária. Ocupando os espaços privilegiados do centro, deslocou-se depois para a região das praias. O novo arrabalde foi planejado ainda no século XIX para abrigar o crescimento da cidade, mas só foi apropriado a partir dos anos 1930, por moradias, a princípio, de veraneio. Com a substituição do bonde elétrico, que fazia a ligação dos sete quilômetros do bairro com o centro da cidade, pelo ônibus, esse arrabalde cresceu e foi recebendo melhoramentos urbanos importantes (CAMPOS JUNIOR, 1996).

No entanto, nos anos 1970, muda-se o padrão da sua ocupação. As casas começam a ser substituídas pelos edifícios. As décadas de 1960 e 1970 foram importantes em termos de mudanças socioeconômicas no Espírito Santo, pois o centro do processo produtivo desloca-se do campo para a cidade. Sem perder a posição de centro comercial do café e de prestador de serviços, Vitória e os municípios vizinhos passam a abrigar o núcleo do processo produtivo que, nesse momento, possui base industrial.¹² Nesse sentido, foram criadas condições urbanas que se adequassem a essa

10. Verifique o Decreto da Prefeitura Municipal de Vitória de 1893.

11. Sobre a formação urbana de Vitória, leia Campos Jr. (1996).

12. Sobre a industrialização do Espírito Santo, Rocha e Morandi (1991) são referências importantes utilizadas neste texto.

transformação para abrigar a nova função que a cidade experimentava. Vitória se urbaniza, vindo a formar o território que, por lei, foi institucionalizado como região metropolitana tardiamente, em 1995.

Mudanças na estrutura produtiva no campo e a industrialização por meio de grandes projetos industriais, associando Governo Federal e capital externo, contribuíram para deslocar o processo de urbanização e o mercado imobiliário de construção de edifícios para a região das praias e para a parte norte do município.

O porto de Tubarão, destinado à exportação de minério de ferro, foi inaugurado em 1996, no extremo norte de Vitória, no limite com o município de Serra. Para viabilizar a construção desse porto e suas instalações industriais, inauguradas em 1978,¹³ a CVRD constrói uma ponte próxima à faixa litorânea, ligando a porção norte da Ilha de Vitória ao continente. Com a iniciativa, criavam-se as condições não só para a construção do citado porto, mas também para a inserção da parte continental do município de Vitória à lógica do mercado imobiliário.

Formou-se em Vitória, por consequência do novo contexto, uma classe média, originária especialmente dos quadros das grandes empresas, com poder aquisitivo capaz de adquirir os novos produtos imobiliários apresentados pelo mercado. Os financiamentos ofertados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) proporcionaram as condições que faltavam à produção e à venda dos produtos imobiliários.

A faixa litorânea, próxima do mar, fez parte do novo produto que atinge preços projetados a patamares extraordinários. Entre a segunda metade da década 1970 e o começo da década seguinte, a construção imobiliária viveu um grande “boom” imobiliário em Vitória, motivado pelas perspectivas da industrialização.

Verificaram-se algumas modificações no produto imobiliário nas áreas ocupadas próximas às praias. Os edifícios construídos na ocasião em grande parte foram projetados por engenheiros e desenhistas experientes, obedecendo às formas retas e simplificadas, como já foi mencionado.¹⁴

No entanto, as dificuldades de diferenciar os produtos imobiliários, em momento de demanda crescente, conforme as localizações disponíveis, levaram à criação de outras estratégias, sutilmente apresentadas, por diferenciação dos projetos, em meio à homogeneidade do território na região das praias.

13. A primeira usina de pelotização da CVRD foi inaugurada em 1978, posteriormente foram construídas mais sete usinas nessa mesma área da companhia. Contígua à área da CVRD, no município de Vitória e de Serra, foi inaugurada a Companhia Siderúrgica de Tubarão em 1983, hoje Acelor Mital.

14. Depoimento do engenheiro proprietário da CTC Engenharia, em 1992.

Há que se considerar o contexto, impactado com a criação, em Vitória, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito (Ufes) em 1982. Não se admitiu mais, a partir daquele momento, construir edifícios sem que fossem projetados por arquiteto. O uso da solução “doméstica” pela empresa, em que o desenhista projetava e o engenheiro assumia a responsabilidade técnica, como forma reduzir custos, deixou de existir. O “toque” de arquiteto no projeto passou a representar senão um elemento de valorização da propriedade imobiliária, um recurso que imprimiu maior facilidade às vendas.

Depois que a atividade imobiliária se desenvolveu no município de Vitória, ocupando as proximidades da faixa litorânea, na Ilha e na parte continental, um outro recurso foi utilizado para dar continuidade à reprodução dessa atividade, apropriando-se dos atributos proporcionados pela proximidade com o mar.

Ainda na década de 1970, foi iniciada a construção da Terceira Ponte, ligando Vitória ao município de Vila Velha. Esta ponte, cuja construção durou mais de dez anos, aproximou os dois municípios, estabelecendo a continuidade da ocupação imobiliária no município vizinho. Uma nova área foi incorporada à lógica imobiliária. De município que abrigava casas de veraneio, transformou-se em cidade dormitório e integrou-se, com a construção da ponte, à continuidade dos desdobramentos da atividade imobiliária estabelecida a partir de Vitória.

O novo território da continuidade imobiliária, formado no município vizinho, Vila Velha, apropriou-se das condições proporcionadas pela ponte, encurtando distâncias, e da maior permissividade criada pela legislação urbanística após 1987, quando sofreu alterações. Essa situação institucional teve impacto maior porque as modificações realizadas no Plano Diretor de Vitória, em 1984, tiveram caráter muito restrito naquele momento, orientando, por consequência, com maior intensidade o mercado imobiliário naquela direção.

Além de todos esses fatores, o mercado de terras havia parcelado as glebas em lotes maiores nas proximidades da faixa de mar. As condições dadas permitiram, então, a construção de grandes empreendimentos imobiliários e dotados de equipamentos com áreas de lazer maiores, relativamente às construídas em Vitória. Os recursos proporcionados pela infraestrutura existente, pelos equipamentos urbanos, pela proximidade com o município da Capital e pela natureza próxima do mar deram continuidade e ampliaram as possibilidades de reprodução da atividade imobiliária nessa parte do território metropolitano.

O mercado imobiliário em Serra

Embora o mercado imobiliário já estivesse consolidado nos municípios de Vitória e Vila Velha, no município de Serra nada de parecido acontecia. O mercado imobiliário só se consolida em Serra a partir dos anos 2000, contudo, com algumas especificidades que mereceriam ser discutidas.

Enquanto Vitória e depois Vitória e Vila Velha foram o centro do mercado imobiliário metropolitano, Serra era a periferia. Tornou-se o município destinado a abrigar a população trabalhadora, principalmente da indústria. Nesse município foram construídos os distritos industriais Civit I e II e instaladas as principais plantas industriais do Estado.

No intuito de criar condições para atender a essa população trabalhadora, o BNH destinou recursos para construção de moradias para essa população. Conforme pode ser observado na Tabela 1, o município de Serra foi o que mais recebeu moradias na RMGV. Foram construídas 26.000 habitações durante o período de vigência do BNH, quase o dobro daquelas realizadas em Vila Velha. No entanto, apesar da iniciativa, não despertou o interesse do mercado de construção de edifícios para venda. O município continuava gravitando em torno da Capital, onde seus moradores buscavam o comércio e os serviços mais especializados.

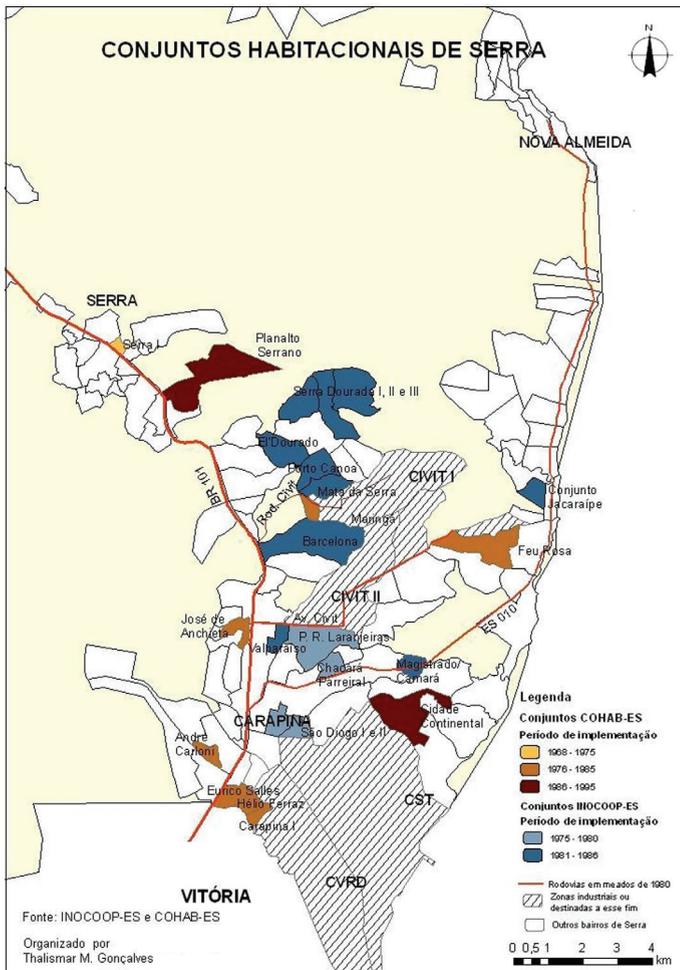
Tabela 1 - Promoção pública de moradia no Espírito Santo no período do BNH

Município	Cohab/ES		Incoop/ES		Total	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Cariacica	1.968	6,93	0	0,00	1.968	3,46
Fundão	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Guarapari	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Serra	12.224	43,05	13.756	48,19	25.980	45,62
Viana	2.270	7,99	0	0,00	2.270	3,99
Vila Velha	3.199	11,26	11.227	39,33	14.426	25,33
Vitória	2.829	9,96	1.697	5,94	4.526	7,95
RMGV	22.490	79,20	26.680	93,46	49.170	86,35
Outros Municípios	5.908	20,80	1.867	6,54	7.775	13,65
Total ES	28.398	100,00	28.547	100,00	56.945	100,00

Fonte: Incoop ES e Cohab/ES

É importante observar que, apesar de o mercado de terras já ter se constituído, motivado pelas perspectivas da industrialização, há uma certa lógica estabelecida no ordenamento do território com a realização de construção de moradias por Promoção Pública.¹⁵ Constatou-se, observando a distribuição espacial dos conjuntos de moradias construídos pelo Inocoop e pela Cohab, uma proximidade com as áreas destinadas às indústrias, o que se atribuiria ao fato de ser o lugar de trabalho de seus moradores. O Mapa 2 apresenta indicações nesse sentido.

Mapa 2 – Conjuntos habitacionais de Serra



15. Faz-se referência à Promoção Pública de moradia como a forma de produção de moradias patrocinadas e geridas pelo Estado por meio das Companhias Habitacionais (Cohabs) e Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoops).

Pelo fato de, nessa forma de produção, ser de responsabilidade do Instituto ou da Companhia a escolha e compra do terreno para construção, admite-se que havia, por parte destes, do Estado, portanto, uma preocupação em oferecer as melhores condições para o trabalhador, dentro dos recursos disponíveis destinados a cada programa. A remuneração das empresas contratadas para realizar as obras era feita baseada numa taxa de administração previamente estabelecida, sem que houvesse outra forma de ganho e interferência no processo. Resultado: havia um envolvimento do Estado por meio de suas empresas, observando o limite dos recursos disponíveis, com o propósito de oferecer as melhores condições para localização das moradias do trabalhador;¹⁶ essa não era uma atribuição do mercado.

O que muda em Serra com a consolidação do mercado imobiliário? Uma outra configuração espacial se apresenta, porque a consolidação do mercado imobiliário não se deu, nesse município, no mesmo ritmo e intensidade que os verificados nos municípios de Vitória e Vila Velha, acompanhando a urbanização criada pelo comércio, pelos serviços e, posteriormente, pela indústria. A produção imobiliária, quando se consolida nesse município, atropela as formas pretéritas da urbanização criadas pela indústria e para o trabalho, construindo outras materialidades espaciais para atender à sua demanda.

Enquanto o mercado imobiliário se desenvolvia em Vitória e Vila Velha, Serra se mantinha como periferia. Esse município não foi impactado pelas mudanças verificadas no campo como os outros dois, que receberam elevados contingentes populacionais durante a década de 1960. Em 1970, Serra tinha aproximadamente 17.000 habitantes. Contudo, durante essa década, apresentou extraordinário crescimento populacional. Em 1980, sua população atingiu o efetivo de 89.000 habitantes. O município recebeu a população atraída pelas perspectivas que a industrialização despertava (CAMPOS JUNIOR, 2009).

Os conjuntos habitacionais criados por Promoção Pública com o tempo se transformaram em bairros dotados de infraestrutura e equipamentos. Esses, por convergirem para os distritos industriais, criaram espacialmente sua centralidade em Laranjeiras, o primeiro conjunto de moradia construído pelo Inocoop em Serra e em torno do qual esses bairros passaram a gravitar, utilizando-se do seu comércio e serviços. (GONÇALVES, 2007).

Com a convergência do sistema de transporte de bairros do município para Laranjeiras, proporcionado pela implantação de um terminal integrado do Sistema de

16. Considere-se o limite dos recursos disponíveis num momento em que o mercado de terras estava formado. Observe, ainda, que o Estado não foi o bom pai provedor, antes até padraço. O que importa é que antes havia o Estado na determinação da localização espacial das moradias e não o mercado.

Transporte Metropolitano, reforçou-se essa centralidade, e o bairro é considerado hoje um subcentro de comércio metropolitano (REIS, 2007).

Foram criadas, ainda que de forma incipiente, as condições para expansão imobiliária no município. Contudo, o crescimento imobiliário ocorrido em Serra não se verificou como resultado do processo de expansão imobiliária metropolitana propriamente, à semelhança de como se deu no município vizinho de Vila Velha, em que o mercado se expande a partir de Vitória com a construção da ponte, anexando a faixa litorânea por continuidade. Não foram as empresas capixabas as que mais imprimiram sua marca ao território de Serra, nem os produtos se assemelharam aos construídos onde o mercado imobiliário havia se consolidado.

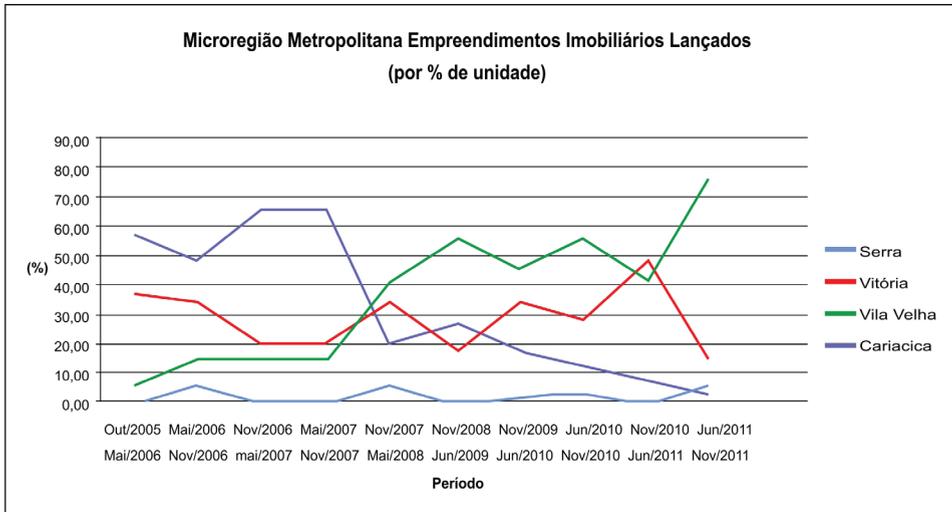
Serra é um produto do novo mercado.¹⁷ Cresceu a partir de 1986, com a expansão territorial das grandes empresas de construção que se estenderam para quase todas as capitais estaduais do país em busca de negócios. Com os mecanismos institucionais criados para permitir, com segurança, o ingresso de capitais na produção imobiliária, esse segmento se apresentou como mais uma oportunidade que o capital encontrou para se valorizar.

A partir de 1997, começaram a criar os instrumentos legais para permitir o desbloqueio da construção ao ingresso de capitais de diferentes origens. A alienação fiduciária, a securitização para os certificados de recebíveis imobiliários, o patrimônio de afetação, a criação do novo mercado permitindo que as empresas de construção abrissem capital em bolsa de valores, tudo isso mais a estabilidade econômica, com maior controle dos juros, permitiu o ingresso de recursos vultosos no mercado de imobiliário (BOTELHO, 2007). Considere ainda que, além dessas ações, contribuíram para o ingresso de recursos no mercado imobiliário o maior controle exercido pelo Banco Central sobre os recursos da poupança destinados à construção de moradias e, também, montantes dos fundos públicos, bem como do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Verifica-se, como resultado desse contexto, o crescimento extraordinário do mercado imobiliário por meio da construção de edifícios para venda em Serra. O mercado imobiliário se consolida nesse momento. O Gráfico 1, elaborado com os dados dos Censos Imobiliários do Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon/ES), é transparente nesse sentido. A partir de 2007, o mercado imobiliário em Serra estabelece uma trajetória ascendente de crescimento que, no final desse mesmo ano, supera, em lançamentos imobiliários, os mercados consolidados de Vitória e Vila Velha, mantendo essa supremacia até 2011.

17. Faz-se analogia ao Novo Mercado criado na Bolsa de Valores, que marcou o ingresso das empresas de construção abrindo capital.

Gráfico 1 – Lançamento imobiliários na RMGV



Fonte: SINDUSCON-ES. Censos imobiliários, 2005-2011.

Apesar da maior disponibilidade de recursos para financiar a compra de imóveis e das condições, a princípio, mais facilitadas apresentadas pelas empresas de fora, o mercado de Vitória e de Vila Velha era pequeno para as expectativas das empresas. As disponibilidades de terras eram menores e caras para os tipos de produto e a quantidade dos imóveis que as empresas pretendiam ofertar.

O direcionamento do mercado imobiliário deu-se no sentido de Serra, com uma intensidade nunca experimentada na RMGV. A intensidade com a qual o processo se manifesta, além dos limites que a urbanização pretérita poderia suportar, e até mesmo além do que se pudesse produzir, permite que se afirme que o urbano em Serra “implodiu e explodiu”,¹⁸ dando lugar a novas materialidades que o imobiliário constrói.

O produto imobiliário construído em Serra difere daquele usualmente ofertado no mercado consolidado de Vitória e Vila Velha. Os condomínios fechados predominam em Serra. Não se constroem os edifícios por continuidade da urbanização estabelecida. As casas nos bairros consolidados não foram substituídas por edifícios como muito se verificou em Vitória e Vila Velha. A urbanização não apresenta continuidade. Procuraram-se grandes glebas para construção de bairros inteiros em forma de condomínios fechados. O território apresenta-se, por consequência, fragmentado. Na precariedade ou falta das chamadas condições gerais de maneira que pudessem

18. Faz-se analogia ao ponto crítico mencionado por Lefebvre (1972).

atender às demandas da produção imobiliária, o produto condomínio procura, de forma postíça, apresentar essas condições. Na falta do espaço público, os produtores imobiliários ofertam áreas de lazer nos espaços privados dos condomínios com equipamentos variados. Na ausência dos clubes recreativos de antigamente, que também como a rua permitiam o encontro, o lazer e o esporte, eles foram substituídos pelos condomínios clubes. Enfim, a natureza destruída aparece como representação nos jardins floridos, cuidadosamente projetados pelos paisagistas dos projetos imobiliários. Da mesma forma a falta de segurança que a cidade apresenta tem sido importante para diferenciar o produto imobiliário, que vende também solução para o problema.

Considerações finais

Enfim, a urbanização promovida pelo comércio, pelos serviços e, especialmente, pela indústria em Serra não foi suficiente para atender à demanda que a produção imobiliária necessitava como requisito que pudesse ser apropriado nos seus produtos, tal como se constatou nos municípios de Vitória e Vila Velha.

As condições criadas para a indústria e por seu intermédio e para a reprodução do trabalho valorizaram historicamente a propriedade imobiliária que foi, por meio da produção imobiliária, sendo apropriada. Assim, observou-se o processo de desenvolvimento do mercado imobiliário com as medidas saneadoras no centro histórico da Capital, com a construção do Parque Moscoso, com as condições criadas para o desempenho das funções político-administrativas de capital do Estado, da mesma forma com as medidas que viabilizaram os negócios com o comércio de café que a cidade centralizava.

Na sequência da produção dessas condições gerais, efetivam-se as construções das pontes, para ligação litorânea com a parte norte de Vitória e para a ligação com a faixa litorânea do município vizinho de Vila Velha. Numa situação, as condições criadas para viabilizar o porto de exportação e as indústrias; na outra, para dar continuidade ao próprio crescimento urbano da Capital ou viabilizar um novo espaço para ingresso na lógica do mercado imobiliário. Tanto numa situação como na outra, o contexto histórico do desenvolvimento socioeconômico, no seu tempo, criou condições gerais para produção e para reprodução do trabalho, condições estas valorizadoras da propriedade imobiliária da qual a atividade imobiliária, para se reproduzir e se valorizar, se apropriou no curso da história do seu desenvolvimento.

Em Serra o curso histórico do desenvolvimento da indústria foi atropelado pela velocidade que a produção imobiliária imprimiu à sua reprodução. O tempo de reprodução da indústria foi menor que o da produção imobiliária, principalmente após

a criação dos mecanismos institucionais estabelecidos para o seu desbloqueio, por intermédio da formação Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Resultado: perderam-se os parâmetros de referência dados pelas condições gerais da produção e da reprodução do trabalho para a valorização da propriedade imobiliária. As condições gerais da produção materiais relativizaram-se como referência para valorização da propriedade imobiliária, em detrimento das condições imateriais. Os mecanismos institucionais que reduziram o tempo da produção imobiliária, o maior comprometimento do Estado capturado pelos novos atores sociais com maior poder na disputa pelos fundos públicos, enfim, todos esses fatores apresentaram uma nova perspectiva para o capital se valorizar por meio do imobiliário.

Conclusão: outros e novos produtos foram criados como alternativa para as necessidades da valorização do capital na produção imobiliária. O condomínio fechado constituiu-se no produto adequado para o momento, rompendo com as amarras do ordenamento territorial criado pela valorização fundada nas condições gerais da produção material, que tanto orientaram o crescimento urbano nos municípios de Vitória e Serra. Dessa forma, a produção imobiliária afasta-se dos espaços consolidados de urbanização criando outras materialidades espaciais que colocam em questão o urbano como lugar de encontro, tal como Lefebvre (2008) discutiu.

Bibliografia

- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- BUFFON, José Antonio. **O café e a urbanização no Espírito Santo: aspectos econômicos e demográficos de uma agricultura familiar**. 1992. Dissertação (Mestrado em Economia) - Programa de Pós-Graduação em Economia da Universidade de Campinas, Campinas, 1992.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **O Novo Arrabalde**. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura, 1996.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor e Cultura, 2002.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **História da construção e das transformações da cidade**. Vitória: Cultural, 2005.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **Política habitacional e a questão habitacional no Espírito Santo após o BNH**. Vitória: Fapes, 2006 (Relatório de pesquisa).
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de; GONÇALVES, Thalimar Matias. A produção do espaço urbano da Serra-ES (RMGV): uma reflexão sobre as estratégias recentes da construção imobiliária. **Mercator**, Fortaleza, ano 8, n. 17, 2009.
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira. **Espaço urbano, habitação e uso do solo: plano estratégico de Serra 21- 2007-2027**. Serra-ES, 2008. 1 CD-ROM. Disponível em: <www.serra-es.gov.br>. Acesso em: 5 maio, 2009.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1975-1983.
- GONÇALVES, Thalimar Matias. **A dinâmica do espaço urbano: um estudo sobre o bairro Parque Residencial Laranjeiras**. 2007. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia) - Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2007.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 6, jun./set. 1982.
- FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos demográficos: 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000**. Disponíveis em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 15 jan. 2009.
- JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio. (Org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. México: Latina UNAM, 1982. p. 149 - 212.
- LEFEBVRE, Henri. **La revolución urbana**. Madrid: Alianza Editorial, 1972.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política (Livro III)**. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 2008.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **São Paulo, a construção da cidade, 1872-1914**. São Carlos: Rima Editora, 2004.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. **Decreto nº 8**, de 26 de janeiro de 1893.
- REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela Maria. **Cafeicultura e grande indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985**. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESPÍRITO SANTO. **Censos imobiliários**. Disponível em: <www.sindicon-es.com.br>. Acesso em: 5 dez. 2011.

WANICK, Flavio Calmon. **Presidente Aristeu Borges de Aguiar, de positiva unanimidade a expectativas frustradas: a política e a economia capixaba durante os anos 1928 a 1930. 2007**. Dissertação (Mestrado em História) - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2007.

Formas da construção imobiliária como perspectiva analítica para a compreensão das mudanças nas cidades: o foco na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)

Carlos Teixeira de Campos Junior

A urbanização circunscrita aos limites regionais do desenvolvimento

Até o final dos anos 1940, as construções que predominavam em Vitória eram horizontais e situadas no antigo centro. A cidade tinha função comercial e abrigava a sede do Governo Estadual, vivendo, até o final dos anos 1920, predominantemente, da produção da Região Serrana do Espírito Santo. Não havia ainda uma integração econômica do território estadual.

Com a criação e efetiva operação da bolsa do café inaugurada em 1927, há, a partir dessa data, maior convergência das exportações do sul do Estado para o Porto de Vitória, reforçando a centralidade exercida pela Capital. Nesse mesmo período, começa a integração da região acima do Rio Doce à dinâmica da Capital. Com o desmatamento seguido do cultivo do café, as mercadorias vão escoar também pelo Porto de Vitória, contribuindo para promover importantes transformações na cidade, contudo com maior efeito nos anos 1950, quando a produção de café encontrou o seu auge (BORGIO et al., 1996; CAMPOS JUNIOR, 2004).

A cidade começou na parte elevada do sítio formado pela ilha de Vitória. Com características típicas de uma cidade de colonização portuguesa, a ocupação deu-se inicialmente em volta de um quadrado, com uma igreja ao fundo. Seu arruamento assemelhou-se ao desenho criado pelo percurso de um animal de montaria, que ao se desviar dos acidentes do terreno, definiu um caminho, tal como mencionado por Sergio Buarque de Holanda (1956), em relação ao traçado das cidades de colonização portuguesa.

A ocupação desce o morro, um elevado de aproximadamente 20 metros do nível do mar, estendendo-se até bem próximo à baía que, desde o início da presença portuguesa, se organizou de forma estratégica, como área de defesa e lugar de embarque das mercadorias, principalmente do café produzido na região serrana do Espírito Santo, a partir de meados do século XIX. Os armazéns situados nessa área

desfrutavam de uma localização privilegiada. Davam frente para a rua principal, a da Alfândega, e fundos para a baía, onde os navios ancoravam para que as mercadorias vindas do interior e estocadas nesses armazéns fossem embarcadas para serem transportadas para o exterior (CAMPOS JUNIOR, 1996). O Espírito Santo, desde 1853, vivia quase exclusivamente do café, sem um segundo produto que pudesse sustentar a economia local (ALMADA, 1981). A base econômica só vai mudar a partir dos anos 1970, com a industrialização do Estado.

Contudo, transcorreu um longo período de formação da cidade, sob os auspícios do café, até que a economia estadual tivesse a dominância industrial. Nesse período, a urbanização defrontou-se com os limites impostos por essa atividade. Primeiramente, o excedente do café, que era pequeno e centralizado na instância do comércio, saía do Espírito Santo por intermédio das firmas estrangeiras instaladas em Vitória. Por um bom tempo, parte importante do café do sul do Estado foi exportada pelo Rio de Janeiro, como se fosse um produto daquele Estado, com grandes prejuízos para o erário capixaba. E o norte do Espírito Santo só foi incorporado à produção mercantil a partir da década de 1930, mas primeiro por meio do comércio da madeira, com as florestas dando lugar ao cultivo do café.

Apesar dos limites para a acumulação e consequente reinversão dos excedentes no âmbito local, foram inúmeras as iniciativas nesse período que promoveram a urbanização de Vitória numa perspectiva de adequar a cidade à função comercial/portuária, de sede da administração estadual e de lugar de reprodução do trabalho. A esse respeito, foi premente lidar com o principal problema urbano da época, que era a questão sanitária.

Em 1890, o governo do Estado contrata a Companhia Brasileira Torrens, com sede no Rio de Janeiro, para construir o serviço de abastecimento e distribuição de água tratada e de coleta e tratamento de esgoto (CAMPOS JUNIOR, 1996). Esse serviço, contudo, não se efetivou no tempo previsto, mas marcou o início de obras importantes que vão contribuir para a valorização da propriedade imobiliária e substituir os traços coloniais da cidade. É necessário lembrar que essa mesma empresa também foi contratada para elaborar estudos para a construção das obras do porto, mas igualmente não conseguiu efetivar todo o serviço.

O aumento no número de residências [...] originou, em 1888, um projeto para melhorar o traçado das ruas e numerar os imóveis de Vitória. A numeração das casas era um signo do progresso e o sinal de que as pessoas já não se podiam orientar pelo nome do morador que habitava cada imóvel, como vinha acontecendo até então.¹

1. LOPES, Almerinda da Silva. **Arte no Espírito Santo do século XIX à Primeira República**. Vitória: Ed. do Autor, 1997. p. 24.

O Decreto nº 8, de 26 de janeiro de 1893, que regulamentava a reorganização da repartição municipal, estabelecia, em seu art. 25, a função do engenheiro municipal. A ele competia fiscalizar a arquitetura dos prédios e regularidade das ruas; indicar as casas e terrenos a serem desapropriados e o tipo de

[...] construções e reconstruções tendo sempre em vista os preceitos da arquitetura moderna e de higiene [e] regularizar as construções urbanas, públicas e particulares, delineamento de ruas, praças e cais, tendo sempre em vista a planta cadastral da cidade (VITÓRIA. Decreto nº 8, de 26 de janeiro de 1893).

Além das novas posturas urbanas, que estabeleciam os parâmetros que orientavam a cidade para a dita modernidade, a edificação de prédios públicos e privados notáveis marcou esse período, como: a hospedaria dos imigrantes de Pedra D'Água, edificada em 1874; o prédio da Alfândega, de 1886; e o Theatro Melphone, inaugurado em 1896. Este, construído pelo pintor e decorador italiano Spiridione Astolfoni, de acordo com o projeto do engenheiro Felinto Santoro, foi a mais importante casa de espetáculos do Estado no século XIX (LOPES, 1997). A casa comercial de exportação Hard Hand, a partir de projeto elaborado nos Estados Unidos, foi toda construída em pinho de riga. Tratava-se, ainda, do primeiro prédio que fez uso de estacas (DERENZI, 1965).

Durante o governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), anteriormente mencionado, ocorreram as principais obras de remodelação da cidade, que destruíram de maneira mais significativa os traços coloniais da Capital. O Colégio de São Tiago, que abrigava a sede da administração estadual, foi transformado. Desapareceu a antiga Capela de São Tiago, e o prédio assumiu características de uma arquitetura eclética. No mesmo sentido, a Igreja da Misericórdia, depois de demolida, deu lugar à sede da Assembléia Legislativa; a Igreja Matriz também foi demolida e, em seu lugar, foi construída a Catedral; além das obras do aterro do mangal do Campinho e da construção, nessa área, do Parque Moscoso, já mencionado (ESPÍRITO SANTO, 1912; ELTON, 1986).

Destacam-se também as importantes intervenções em melhoramentos urbanos ocorridas durante a administração de Florentino Avidos (1924-1928): alargamento e retificação de ruas, demolição de casario antigo inadequado às conformidades das posturas municipais, construção do viaduto da Av. Caramuru, edificação de casas para funcionários públicos em frente ao colégio do Carmo e ao lado da rua Gama Rosa, bem como moradias para funcionários no bairro Jucutuquara, arrabalde do centro (ESPÍRITO SANTO, 1928).

Apesar das mudanças ocorridas, atreladas às funções da cidade, mesmo contribuindo para a valorização da propriedade imobiliária, todas as iniciativas não resultaram na formação do mercado imobiliário em Vitória.

As construções realizadas por encomenda

Até os anos 1940, a principal forma de construção de moradias era por encomenda. Não se construía para vender e a quantidade dessas construções ainda era pequena, Vitória tinha pouco mais de 45.000 habitantes (FIBGE, 1950). A construção de moradias não se apresentava como uma forma de valorização do capital. As maiores possibilidades proporcionadas para o capital se valorizar estavam na construção pesada. Não houve, no entanto, a participação de construtores locais nessas obras. Para a construção do sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto, foi contratada uma empresa do Rio de Janeiro. Para as obras das ferrovias, como em grande parte do País, foram contratadas firmas inglesas. A ponte metálica, Cinco Pontes, hoje Florentino Ávidos, foi encomendada na Alemanha, montada e instalada com pessoal técnico vindo daquele país (ARAÚJO FILHO, 1974).

Para as obras de aterro e construção do porto, foi contratada uma empresa de capital alemão, a Grumbilfield. Não havia conhecimento de Engenharia suficiente no Espírito Santo e até mesmo no País para assumir a responsabilidade técnica que tais obras demandavam. A construção da Casa Hard e Hand de comércio de café, conforme assinalado, demandou projeto elaborado nos EUA e construtor especializado para sua execução vindo de fora. As obras públicas de menor expressão foram atribuídas a construtores locais, como demolições, calçamentos, abertura e retificação de ruas e construção de moradias mais simples para funcionários (DERENZI, 1965).

As edificações de moradias realizadas por encomenda para a classe média e a elite demandavam um profissional qualificado e adestrado no ofício de construir. Em Vitória, eram poucos. Eles eram descendentes de italianos e de portugueses e gostavam de ser conhecidos como construtores das famílias mais abastadas. Essas famílias demandavam as melhores construções. Assim poderiam não só obter contratos mais vantajosos de construção, como também ter – feita a obra – em seus currículos o registro da construção das melhores residências.

Naquele momento, em que não havia mercado imobiliário consolidado de construção para venda, os construtores possuíam atributos que se poderia admitir como seu capital natural (MARX, 1977), que era não só saber construir, dispor de pessoal treinado por anos a fio em trabalho no canteiro, possuir as ferramentas mais adequadas para seu ofício, mas também, e fundamentalmente, ter sua própria clientela.

A construção por encomenda tinha como centro o construtor e à sua volta os trabalhadores. Os vínculos que os ligavam foram solidificados por anos de trabalho e de aprendizado, modelados conforme os padrões do mestre construtor. O amálgama desses vínculos foi permeado por relações pessoais, que os anos de trabalho ajudaram a construir somadas a convivência de vizinhança, pois muitos moravam na mesma rua e, quando isso não ocorria, residiam próximos. Contudo, há que se considerar que, na ausência de mercado de trabalho formado, tanto o trabalhador quanto o construtor tinham maior dependência um do outro. O construtor só podia contratar um número de obras correspondente ao seu pessoal disponível, porque, caso precisasse de mais profissionais, não teria como dispor. Da mesma forma o trabalhador se, por algum motivo, saísse de uma firma, sua “carta de apresentação” era o seu antigo patrão e todos os construtores se conheciam numa cidade pequena.²

Os limites da remuneração do construtor e dos seus trabalhadores dependiam dos contratos firmados. Quanto mais suntuosa fosse a moradia encomendada, maior seria a remuneração. O construtor recebia uma percentual sobre o valor da obra, que oscilava em torno de 10% de tudo que foi orçado. Os trabalhadores tinham remunerações fixas, conforme a experiência de cada um. Nessas obras suntuosas, que demandavam maior esmero no trabalho, recebiam remunerações acrescidas. Há que se considerar que, nessa época, os trabalhadores da construção recebiam as melhores remunerações, dentre os demais trabalhadores, considerando os do porto, dos armazéns, os comerciantes e funcionários públicos em geral. Pereira (2004) identificou que, em São Paulo, esses trabalhadores, no início do século XX, eram melhor remunerados que os operários da indústria.

As casas encomendadas nessa época distinguiam-se pela quantidade e requinte dos ornamentos apresentados. Numa cidade em construção, as diferenças entre os lugares não eram relevantes. O que dava significado à distinção social eram as características das moradias e não os lugares onde se encontravam. A construção dessas casas, valorizando a propriedade imobiliária, transformava a terra naquilo que Gabriel Bolaffi chamou de “um grande santuário capaz de abrigar poupanças”. Nessa época, Vitória era ainda uma cidade horizontal e diferenciada por suas construções feitas por encomenda.

O que muda na construção que faz com que possa ser uma alternativa à valorização do capital?

2. Sobre a forma de construção por encomenda, teve-se, como referência, a pesquisa Campos Junior (2002).

A cidade estadual

Foi preciso que a cidade se transformasse para que a construção pudesse também mudar. As quatro primeiras décadas do século anterior foram marcadas pela construção da cidade, adequando-se às funções comerciais de exportação do café, de sede da administração estadual e de lugar de reprodução do trabalho.

As obras públicas de melhorias urbanas foram gradualmente realizadas. Jerônimo Monteiro e Florentino Ávidos notabilizaram-se por terem feito as intervenções mais significativas orientadas para promover melhorias sanitárias. Por volta de 1914, o cronista relatou os efeitos da gripe influenza espanhola por ocasião da sua passagem por Vitória. “Ceifou muitas vidas” (VALLE, s.d.). Pelo fato de ricos e pobres morarem próximos, a epidemia atingia a todos sem distinção de classe. As obras de melhorias que seguiram o acontecimento, distribuídas de maneira desigual no território, contribuíram para a formação de bairros mais dotados de infraestrutura e equipamentos. Essa distinção, com o tempo, veio a ter um preço diferenciado, que nem todos puderam pagar, o que concorreu para criar a separação das pessoas na cidade. Contudo, as melhorias e os embelezamentos não promoveram de maneira suficiente a valorização da propriedade imobiliária de forma que o mercado imobiliário se constituísse em sua plenitude.³ Apenas em algumas áreas do centro se identificou a valorização da propriedade fundiária, sem que se pudesse afirmar que o mercado de terras tenha se constituído.

Há indicações que demonstram isso. Na década de 1920, a empresa General Elétrica Concessionária, responsável pelo fornecimento da energia elétrica e pelo serviço de bondes elétricos em Vitória, estimulava o consumo de energia promovendo bailes a fantasia e torneios esportivos nas áreas das praias, distantes, na ocasião, do centro. No mesmo sentido, os funcionários da empresa faziam propaganda e venda do ferro elétrico, difundindo-o na Capital do Estado. Foram atitudes bem modestas, comparadas às parcerias realizadas em São Paulo entre a Light e a Cia. de Urbanização City, que criavam loteamentos servidos por bondes para obterem rendimentos com o comércio de lotes urbanos e a venda de energia. Com a ocupação dos novos bairros que se formavam, o consumo de energia aumentava. Nada disso, entretanto, aconteceu em Vitória porque, até então, o comércio de terras não apresentava rentabilidade compensatória (FJSN, 1979).

Nesse sentido, é ilustrativa a história que conta a origem de A Gazeta, jornal de maior circulação do Espírito Santo hoje. Em 1928, o comerciante Ostílio Ximenes resolve fazer um loteamento no arrabalde Praia de Camburí, distante aproximada-

3. Faz-se referência à construção realizada para venda e ao mercado de compra, venda e aluguel de imóveis.

mente 8km do centro, com o intuito auferir rendimentos com a venda de lotes praianos aos moradores de Vitória. Funda um pequeno jornal para fazer publicidade do empreendimento. Resultado: o empreendimento imobiliário não deu certo, faliu, mas o jornal prosperou, tornando-se o veículo de comunicação mais importante do Estado (HISTÓRICO DO JORNAL A GAZETA, 1974).

Investir em terrenos urbanos afastados do centro ainda não era um negócio rentável naquela ocasião, apesar das melhorias empreendidas. Contudo, novas intervenções somaram-se às precedentes. A instalação da ponte metálica, as Cinco Pontes, estabeleceu, em 1928, a ligação sul da ilha de Vitória com o continente. Permitiu que, em 1940, a ferrovia estabelecida no continente alcançasse o porto de Vitória, dando maior agilidade às atividades portuárias.

A expansão da fronteira agrícola para o norte do Espírito Santo, incorporando aquela região à produção cafeeira, juntamente com a instalação da Companhia Vale do Rio Doce em Vitória, construindo um porto especializado na exportação de minério de ferro, inaugurado em 1945, foram atividades que promoveram mudanças significativas na urbanização da cidade, com manifestações importantes a partir da década de 1950.

A construção produzida para o mercado

A construção realizada para a venda introduziu a verticalização em Vitória. Os sinais da mudança ou da descontinuidade para que a construção se estruturasse em outras bases e continuasse sua trajetória puderam ser verificados na paisagem da cidade.

Os primeiros sinais constatados de que alguma mudança estava ocorrendo foram identificados nas poucas casas construídas para aluguel nos anos 1940. Ao contrário das residências construídas por encomenda para utilização dos contratantes, que reuniam ornamentos e se diferenciavam porque a encomenda era individual e cada um expressava de forma particular seu desejo na casa, aquelas destinadas ao aluguel geralmente eram iguais. Apresentavam projetos replicados, com uso reduzido de acessórios decorativos. Imprimiam na paisagem a uniformidade criada pela repetição dos projetos e a simplicidade decorrente do uso dos elementos construtivos retilíneos que dispensavam os ornamentos. Não se requeriam para essas construções os profissionais mais qualificados e habilitados no ofício de construir, que anteriormente foram empregados.

A repetição dos projetos e a ausência de ornamentos construtivos davam maior racionalidade ao processo produtivo, permitindo o emprego de profissionais com menor qualificação, possibilitando uma redução de custos. Como o produto casa

não se destinava à valorização da propriedade imobiliária como a casa requintada, mas a apropriação da valorização até então materializada na cidade, a mudança foi possível.

É ilustrativa a indicação de casas de aluguel em Vitória. O comerciante atacadista Alexandre Buaiz, na década de 1930, tinha duas casas de aluguel na Rua Henrique Coutinho.⁴ O cirurgião-dentista Trajano Souza chegou a possuir três casas de aluguel em Vitória, duas na Rua Graciano Neves e uma outra no bairro Jucutuquara.⁵

Curiosamente, nas duas indicações citadas, nossos entrevistados mencionaram que as casas de aluguel por eles referidas eram iguais, porém diferentes das casas em que moravam os proprietários desses imóveis. Resultado: assim que a casa começa a ser destinada a auferir rendas por meio do aluguel, tanto a forma da sua produção quanto a da sua configuração física mudam.

A mudança da construção se efetiva com maior representatividade quando a construção se liberta da encomenda para enfrentar o mercado e constrói como produto o edifício para venda. O edifício é o exemplo emblemático da solução encontrada pela construção imobiliária para lidar com o problema da disputa pela renda que a propriedade da terra começava a despertar no início dos anos 1950, em Vitória. E essa solução imprime uma nova configuração à cidade. Trata-se de um outro indicador de mudança na forma de produção da construção.

O aparecimento mais regular das casas de aluguel no fim dos anos 1940, em Vitória, apresentou um problema que precisou ser superado: os proprietários de terrenos urbanos, principalmente aqueles do centro, os mais valorizados, aptos à construção de edificações, começaram a requerer rendimentos crescentes pelo novo uso que a terra passou a proporcionar com a construção de casas para aluguel nesse momento de crescimento das atividades econômicas na cidade.⁶

Trata-se de obstáculo imposto pela propriedade da terra à reprodução imobiliária. O aluguel apresentando uma nova possibilidade de rendimento proporcionado pela terra elevou seu preço, com o proprietário fundiário reivindicando sua participação nesse tipo de rendimento. A elevação no preço da terra resultaria em menores rendimentos proporcionados pelo aluguel para os proprietários das casas. Resultado: precisou ser apresentada uma solução para que a reprodução da construção imobiliária se efetivasse pelo menos nos patamares anteriores da sua rentabilidade.

4. Depoimento do professor Luiz Guilherme Santos Neves. Informa o professor que, quando ainda criança, seu pai foi inquilino dos Buaiz numa dessas casas.

5. Depoimento do Professor Onestaldo N. de Souza, filho do Dr. Trajano.

6. Conforme o depoimento do Dr. Sergio Sarkis, cujo pai possuiu casas de aluguel em Vitória nos anos 40. Ele informa que o pai reclamava muito dos preços dos terrenos. "Até desaminava construir com o terreno encarecendo e o aluguel estagnado".

A suposição é que o imbróglio foi solucionado e perderam nessa disputa os trabalhadores da construção, que tiveram seus salários nivelados por baixo, igualados aos dos profissionais das outras categorias. Desapareceram os privilégios do trabalho quase artístico daqueles profissionais que ornamentavam as casas. A equidade dos salários dos trabalhadores de construção com os do mercado, desqualificando esses profissionais, contribuiu para a formação do mercado de trabalho da construção. E, por outro lado, atendia-se temporariamente ao proprietário do terreno, transferindo-lhe parte da remuneração que o trabalhador auferia, sem que se alterassem os rendimentos do aluguel. O conflito foi apaziguado e a contradição empurrada para a frente. Essa solução deu lugar ao edifício como produto imobiliário, criando a possibilidade para que o capital também pudesse se valorizar por meio da construção realizada para venda no mercado. O edifício é produto de uma nova forma de produção da construção.

Na construção para venda, primeiro a preço de custo depois pela forma de produção por incorporação, a construção liberta-se da encomenda e defronta-se com o mercado, tornando-se uma das mais importantes alternativas à reprodução do capital.

O que muda na construção? O construtor dá lugar ao mestre de obras e o seu lugar é ocupado pelo engenheiro. A construção em altura demandava outro tipo de responsabilidade técnica, conferida pela academia, formação que o construtor não dispunha. Os trabalhadores qualificados, adestrados por anos de trabalho com seu mestre perderam espaço para o trabalhador que já podia ser encontrado no mercado. Essa reestruturação do processo produtivo se tornou possível por conta do produto novo e simplificado nas suas formas, que pôde ser edificado com o emprego de profissionais de menor qualificação.⁷

O edifício é a expressão do uso intensivo da terra na produção imobiliária. As moradias, que antes ocupavam cada uma um lote, na nova modalidade de produto, várias unidades passaram a ocupar o mesmo lote, sobrepondo-se umas moradias sobre as outras. Para que o feito se concretizasse, foi preciso institucionalizar a desabsolutização da propriedade privada do imóvel de maneira que as unidades de moradias pudessem ser construídas em condomínio. Os proprietários das unidades, com frações ideais estabelecidas de áreas comuns, deixaram de ser donos absolutos dos seus imóveis, devido às responsabilidades com as regras condominiais. Essas condições tornaram possível a utilização intensiva da terra urbana em Vitória no início dos anos 1950. Dito de outra maneira, a terra utilizada com a construção do edifício constituiu-se em impulso, em outro patamar, à reprodução da construção imobiliária.

7. A respeito das formas de construção realizada a preço de custo para o mercado e por incorporação, este texto se baseou em pesquisa anterior (CAMPOS JUNIOR, 2002).

O engenheiro construtor, tendo liberdade de escolher o lote, decidir o que e como construir e vender as unidades construídas no mercado, já não auferia como rendimento apenas os percentuais referentes à taxa de administração, tal como era remunerado na modalidade anterior de encomenda das construções. Sua remuneração é outra. A produção imobiliária obtém lucro médio e uma renda.

Apesar de na modalidade a preço de custo o construtor receber um percentual referente ao custo da obra, ele obtém um rendimento maior. Não se trata apenas de uma unidade, como era a casa, mas de várias unidades num único empreendimento, edifício. Além dessa remuneração incidente sobre o custo da obra, remunera-se também com a compra e a venda do terreno. Existe, nesse momento, a realização de uma típica operação comercial, em que o construtor procura comprar barato e vender caro o terreno. Há, primeiramente, uma negociação com o proprietário do terreno a respeito das possibilidades de renda que o terreno pode proporcionar, dependendo do uso que vai ter. No entanto, nem sempre o proprietário sabe dessas possibilidades, assim como não sabe construir e não dispõe de recursos para empreitadas dessa natureza.

Dessa forma, são dadas as condições para que o construtor se aproprie da parte mais substantiva da renda. Primeiro, por meio da compra do terreno com o pagamento em dinheiro ou troca deste por unidades no local, ambas as situações em condições vantajosas. E, em seguida, pela venda, por meio de frações ideais, a cada futuro adquirente das unidades do edifício por um preço majorado. A localização dos edifícios nos lugares mais bem dotados de infraestrutura e equipamentos urbanos vai apresentar as melhores possibilidades para que o construtor possa auferir as mais elevadas remunerações. Em Vitória, as construções realizadas ao redor do Parque Moscoso, a partir dos anos 1940, foram as mais cobiçadas.

Construção sob a dominância industrial

A construção imobiliária tornou-se, a partir dos anos 1950, em Vitória, uma possibilidade das mais vantajosas para reprodução do capital. O capital na construção não se conteve mais em se reproduzir auferindo apenas lucro médio, mas passou a disputar, também, uma renda, por meio da apropriação do espaço até então construído na cidade. O desenvolvimento da construção esteve atrelado ao desenvolvimento da cidade. As formas de produção da construção tornaram-se o meio pelo qual o capital investido na construção buscou rendimentos extraordinários, apropriando-se do espaço.

Primeiro, os agentes locais personificaram os interesses da construção. Posteriormente, outros agentes disputaram esse mercado. Apesar da importância dos anos

1950 para Vitória, com o Espírito Santo vivendo a pujança econômica do café e a incorporação da zona pioneira do norte do rio Doce à dinâmica agrícola desse produto que escoava pelo Porto de Vitória, os anos 1970 foram mais favoráveis à economia estadual.

Atravessadas as dificuldades advindas das mudanças na estrutura produtiva do Espírito Santo, que se caracterizou pela incorporação de progresso técnico no campo e pelo desenvolvimento de novas atividades agrícolas, os anos 1970 foram marcados pela industrialização e urbanização do Estado, especialmente do território que vai configurar a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Com o aumento da população da Capital e da renda de seus moradores, potencializada pelas possibilidades do crédito abundante para a construção com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), a construção defrontou-se com um momento promissor (ROCHA E MORANDI, 1991).

Desenvolvendo-se inicialmente no centro da cidade em locais privilegiados, como a Rua Sete de Setembro, a Graciano Neves, o Parque Moscoso e, por fim, na Esplanada Capixaba, durante a década de 1970, a construção desloca-se para a área das praias, a leste da ilha de Vitória. A transferência da construção de um lugar para outro no espaço é um aspecto próprio desse segmento produtivo, que precisa de um novo terreno para cada produto. A terra para construção é tanto condição como meio de produção (PEREIRA, 1988). Essa especificidade ajuda a explicar sua presença forte numa rua ou num bairro e depois em outro.

No entanto, a análise da mobilidade da construção, também precisa considerar os obstáculos impostos pelos conflitos entre proprietário fundiário e construtor/incorporador envolvidos na produção imobiliária. Para contornar o obstáculo, é necessário considerar a alternativa apresentada pelo deslocamento da construção para áreas ainda pouco experimentadas por essa produção. O novo lugar, a princípio menos disputado naquele momento, poderia possibilitar o impulso com novas possibilidades para construção que, no momento seguinte, vai ser obstáculo, requerendo alternativas para ser contornado. A região das praias, na segunda metade da década de 1970, foi a alternativa nova e promissora, o impulso para a construção sair do centro, frente aos obstáculos decorrentes do aumento das disputas pela terra em função da sua maior escassez.⁸

O crédito, nesse momento, fornecido pelo BNH, funcionou como uma condição importante utilizada pela construção para ampliar as suas possibilidades de reprodução e de valorização da propriedade imobiliária. Nesse sentido, a região das praias foi a

8. A respeito do deslocamento da construção para a região das praias, veja Campos Junior (2005); REIS (2007).

opção mais adequada para aquele momento. O edifício ocupou os espaços disponíveis e, em seguida, substituiu as casas.

Os edifícios no início não apresentavam detalhes arquitetônicos diferenciados. Os desenhos eram simples e em sua maioria elaborados por desenhistas, assinados por engenheiros e muitos ainda replicados, com mudanças mínimas. Não era o projeto nesse momento o elemento diferenciador do produto imobiliário, que promovia sua distinção, mas a localização. As amenidades proporcionadas pelas praias eram os elementos diferenciadores dos produtos da construção imobiliária para a apropriação do espaço.

Com o incremento da ocupação, aparecem elementos diferenciadores dos produtos nos projetos nessa mesma região. É preciso considerar a influência da criação do primeiro Curso de Arquitetura na cidade, em 1982, aumentando a participação dos arquitetos na elaboração dos projetos. Contudo, apesar das modificações perceptíveis dos edifícios na paisagem do bairro, elas não se constituíram em impulso para proporcionar rendimentos extraordinários, visto que a localização predominava como recurso distintivo dos produtos que perseguiam preços de monopólio.

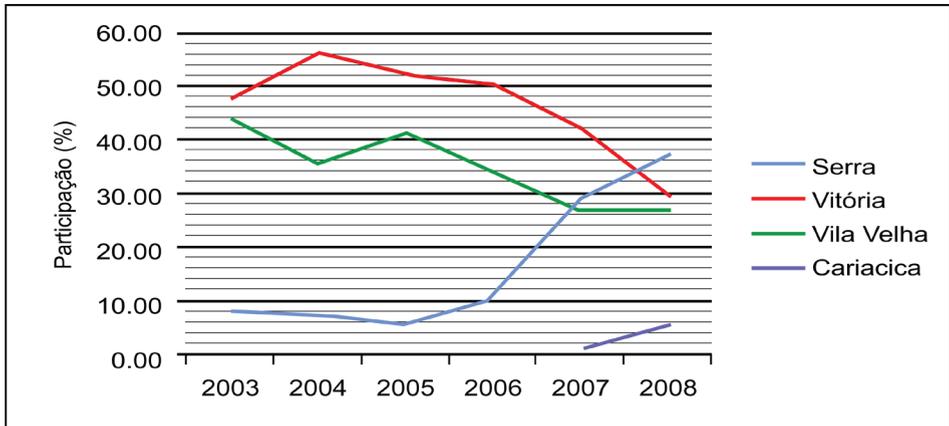
O crédito farto do BNH e a instalação e ampliação de grandes empresas industriais na RMGV, do porte da Vale, da Acelor Mital – anteriormente Cia Siderúrgica de Tubarão – e da Samarco e da Fibria – antiga Aracruz Celulose –, estas duas nos arredores dessa região, elevaram a massa de salários e permitiram o crescimento com rendimentos extraordinários da construção imobiliária.

A construção expande a verticalização para a região das praias. Estende-se na direção norte para o continente, constrói-se o bairro Jardim da Penha, Mata da Praia e, posteriormente, Jardim Camburi. No extremo oposto, a partir dos anos 1980, com a conclusão da Terceira Ponte, a construção imprime a mesma conformação vertical à orla do município de Vila Velha.

Durante esse período, que se estendeu da década de 1970 aos anos 2000, o centro do desenvolvimento da construção se configurou primeiramente na área central da cidade e depois nos bairros que se formaram a partir da orla dos municípios de Vitória e, em seguida, de Vila Velha.

O que explica a ruptura desses limites e a expansão da construção para as áreas periféricas dos municípios vizinhos, especialmente de Serra? Os lançamentos imobiliários crescem em Serra mais do que em qualquer dos outros municípios a partir de 2005, como se verifica no gráfico abaixo. Uma outra configuração espacial se apresentou com o deslocamento da produção imobiliária para Serra. O mercado formal da produção imobiliária se estende até a periferia metropolitana.

Gráfico 1 – Participação por municípios das unidades lançadas entre 2003 e 2008



Fonte: Sinduscon-ES

Admite-se que a forma de produção da construção muda e se autonomiza relativamente aos requisitos da localização, dados pelas condições gerais da produção, até então preponderantes como condição para reprodução da construção, criando outros tipos de produtos, como recursos para apropriação do espaço.

A forma autonomizada da construção

A construção imobiliária muda e a manifestação dessa mudança pode ser identificada pela maneira como a expansão imobiliária se verificou em Serra. Essa expansão imobiliária foi de grande proporção, considerando a tendência histórica de seu crescimento. Verificou-se, prioritariamente, fora do centro dinâmico da sua reprodução, que era no município de Vitória e Vila Velha. Os agentes locais participaram de forma marginal desse processo, que foi conduzido por empresas de fora do Espírito Santo – até então o mercado capixaba era exclusivamente controlado por empresas locais. O produto imobiliário também muda. O edifício como produto deu lugar até mesmo a bairros, que reúnem um sem-número de equipamentos, procurando resgatar, como representação, modos de vida que já não existem. São espaços fechados que não estão em conformidade com as concepções tradicionais de cidade ou aquilo que Lefebvre (2004) compreende como urbano.

As possibilidades de mudanças na construção começaram com a estabilidade econômica proporcionada pelo Plano Real e com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Os mecanismos institucionais da Alienação Fiduciária (1997), Patrimônio de Afetação (2004), criação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), viabi-

lização das Letras de Crédito Imobiliário (LCI), bem como a institucionalização do novo mercado da Ibovespa, pelo qual as empresas de construção abriram capital, constituíram-se nos instrumentos que deram maiores garantias às entradas de capitais na produção imobiliária (BOTELHO, 2007).

A construção imobiliária, até então sob a dominância industrial, com o ingresso de novos capitais, em especial decorrente da abertura de capital em bolsa das grandes empresas nacionais, passou à dominância financeira. O que muda com isso? Ao contrário da situação anterior de prevalência do capital produtivo sobre o comercial e o portador de juros, a dominância financeira foi exercida sobre os outros capitais. A produção imobiliária foi incorporada ao circuito financeiro.⁹

No Espírito Santo, essa situação verifica-se a partir de 2006 e com visibilidade cristalina no município de Serra. Conforme se pode verificar no Quadro 1, de 2000 a 2005, os lançamentos imobiliários verificados nesse município foram realizados exclusivamente por empresas locais. E como também pode ser percebido, são iniciativas modestas, porque o mercado imobiliário se efetivava, de fato, ainda em Vitória e Vila Velha. Veja novamente o Gráfico 1.

Quadro 1 – Lançamentos realizados em Serra por empresas locais entre 2000-2005

Empreendimentos	Tipo de construção	Promotora	Lançamento	Unidades
Vila das Palmeiras	Horizontal	Metron Engenharia	2000	78
Aldeia de Laranjeiras I	Horizontal	Morar Construtora	2001	100
Aldeia de Laranjeiras II	Vertical	Morar Construtora	2003	126
Aldeia dos Marabás	Horizontal	Morar Construtora	2004	93
Vila Verde	Horizontal	Metron Engenharia	2005	88

Fonte: Pesquisa de campo do mestrando em Geografia Vanderson Moreira Silva Alves.

Tomando a Quadro 2 como referência verifica-se que a extraordinária expansão imobiliária identificada em Serra, de 2006 a 2008, conforme pode ser conferido no Gráfico 1, ocorreu por iniciativa de empresas de fora, com parcerias de empresas locais. As empresas abriram capital em bolsa e, em seguida, estenderam suas atividades para o Espírito Santo.

9. Sobre a dominância financeira, ver Carcanholo e Nakatani (2006) e Carcanholo e Sabadini (2007).

Quadro 2 – Parceria das empresas de fora com as locais na expansão imobiliária em Serra de 2006 a 2008

Empreendimento	Incorporadora	Local	Construção	Unidades	Lançamento
Edifício Caiobás	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	58	2006
Spazio Vanguardia	MRV Engenharia	–	Vertical	160	2007
Aldeia Parque Igarapé	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	192	2007
Paradiso Condomínio Clube	Cyrela Realty Brazil (Living)	Morar	Vertical	440	2007
Viver Serra	Inpar (Viver)	RioVix	Vertical	1584	2007
Residencial Solar das Ilhas	Goldfarb / PDG Realty	Abaurre	Vertical	777	2007
Rossi Arboreto Praças Residenciais ⁴	Rossi Residencial	–	Misto	574	2008
Naturale Residencial	Rossi Residencial	Metron Engenharia	Vertical	264	2008
Parque Vitalittá	MRV Engenharia	–	Vertical	240	2008
Parque Vila da Serra	MRV Engenharia	–	Vertical	390	2008
Aldeia Parque Itatiaia	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	235	2008
Aldeia Parque Itauna	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	212	2008
Reserva Verde ¹	Cyrela Realty Brazil	Incartel	Vertical	220	2008
Dream Park ²	Direcional Engenharia	–	Vertical	282	2008

Fonte: Trabalho de campo e consulta ao sítios das empresas. Vanderson Moreira Silva Alves.

Nota: Não há parceria com empresas locais; 1: Esse empreendimento foi lançado oficialmente no início de 2009, porém, optou-se por inseri-lo no Quadro porque, durante todo o ano de 2008, esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já à venda; 2: O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades.

No Quadro 3, pode-se verificar a situação na Bovespa das empresas de fora que fizeram lançamentos de imóveis em Serra. Como se pode constatar, todas lançaram ações no mercado e, em seguida, fizeram investimentos nesse município, expandindo, em termos territoriais, sua atuação no mercado.

Quadro 3 – Empresas que investiram em Serra após abrirem capital em bolsa

Empresa	Sede da empresa	Ano de abertura das Ações na BOVESPA
Cyrela Brazil Realty	São Paulo	2005
MRV Engenharia	Belo Horizonte	2007
Direcional Engenharia	Belo Horizonte	2007
Goldfarb Incorporações e Construções /PDG Realty	Rio de Janeiro	2007
Inpar	São Paulo	2007
Rossi Residencial	São Paulo	2003

Fonte: trabalho de campo e consulta a sítio das empresas realizados por Vanderson Moreira Silva Alves.

Interessante de ser registrado é que a maioria das empresas de fora estabeleceu parcerias com empresas locais, que já atuavam no ramo imobiliário. Conforme depoimento de empresários que participaram dessas parcerias, constatou-se que a eles coube a construção das obras e uma fatia sempre menor da incorporação. As estrangeiras trouxeram a concepção pronta dos produtos, por meio de projetos detalhados de arquitetura e paisagismo, que sofreram poucas adaptações em observância às particularidades dos terrenos.

Trouxeram também novas concepções de publicidade na forma de marketing de vendas. A comercialização de imóveis, do mesmo modo, passou para o domínio das empresas de fora do ramo de vendas, que adquiriram as imobiliárias locais e contrataram como diretores seus ex-proprietários. Então, tanto a produção quanto a comercialização da construção imobiliária em Serra foram incorporadas ao circuito da dominância financeira.

Qual o significado disso? A construção imobiliária tornou-se uma possibilidade nova à valorização do capital financeiro. Como essa possibilidade se verificou em Serra e quais suas manifestações espaciais? Está em questão a apropriação do espaço. A forma como a construção vai se reestruturar, sob a dominância financeira, para obter um lucro médio e uma renda.

No centro dinâmico do mercado imobiliário no Espírito Santo, que era nos municípios de Vitória e de Vila Velha, não havia mais disponibilidade natural e social da terra para a construção na perspectiva daquele momento. Para a quantidade de recursos destinados aos investimentos na construção imobiliária, trazidos pelas empresas de fora, que eram elevados para os padrões locais, não havia disponibilidade de terrenos em termos físicos, nem sociais, porque o preço estava alto para as

perspectivas do mercado na ocasião, que via, na criação de produtos para a classe média, a oportunidade que os empreendedores não encontraram no mercado da renda elevada, que apresentava limites mais estreitos. A terra, novamente, apresentava-se como obstáculo que precisava ser contornado. Resultado: Os investimentos destinados à construção imobiliária foram direcionados, prioritariamente, para Serra, que, naquele momento, apresentava as melhores condições para abrigá-los. O município tinha maior disponibilidade de terrenos e com preços mais baratos, porque não havia experimentado investimentos imobiliários intensivos.

Entretanto, naquela ocasião, Serra não dispunha das mesmas condições gerais de produção que apresentavam Vitória e Vila Velha. Caracterizava-se como um espaço periférico na RMGV, que gravitava em torno da capital, Vitória. A solução encontrada foi a utilização de um produto novo para o mercado imobiliário capixaba. E esse produto novo precisou ser produzido e comercializado também de maneira nova. Então, as empresas de fora introduziram processos novos à prática construtiva local, aumentando a racionalidade e especialmente o controle por meio do estabelecimento de metas mais rígidas.

É curioso o depoimento do engenheiro Mauro,¹⁰ proprietário da empresa Meta, tradicional no mercado capixaba, a respeito da parceria que estabeleceu com uma empresa “estrangeira”:

A parceria foi boa num primeiro momento, pois estávamos apreensivos com o que iria acontecer frente aquela vinda de inúmeras empresas para o Estado. Depois, nem tanto. Vamos, ainda, realizar mais um empreendimento com eles e pronto. O que mais me incomodava no vínculo com a empresa de fora eram as metas e o controle que pretendiam imprimir na nossa empresa. Veja, eu sou engenheiro, formado há mais de 40 anos. Criei essa empresa. Comecei pequeno e hoje somos o que somos, uma das maiores do Estado no ramo e, de uma hora para outra, por conta dessa parceria, chegam aqui, no meu escritório, uns meninos, que nem engenheiros são, economistas, estatísticos, e começam a querer dar ordens para lá, ordens para cá, de como fazer.

A indignação do Dr. Mauro procede. Por que ele, engenheiro tarimbado, deveria receber ordens de jovens, que nem engenheiros eram? Seu incômodo decorre do controle exercido sobre a produção que ele personifica, pelo capital financeiro, representado, nesse caso, pelos “meninos” que não são engenheiros. As metas nada mais são do que resultados que a empresa precisa apresentar para seus acionistas

10. O nome do engenheiro, assim como o da empresa são fictícios.

na forma de dividendos. Para isso, a empresa precisa produzir, vender, dar lucro e auferir renda com o máximo de rapidez. Trata-se de ritmo, em meio a processos novos, que certamente o engenheiro Mauro não estava acostumado a imprimir à sua empresa.

O produto imobiliário muda, porque havia pouco ambiente construído e mais natureza em Serra, relativamente ao lugar onde o mercado imobiliário tradicionalmente se desenvolvia. A terra tinha preço menor, porque também não havia experimentado investimentos imobiliários capazes de valorizá-la.

Assim, o produto imobiliário adequou-se às condições naturais existentes no lugar, à densidade mais baixa da ocupação e buscou diferenciar-se apontando os problemas das grandes cidades como recurso para valorizar seus atributos. Elaborou-se nos produtos uma construção representativa do discurso dos empresários do ramo, à semelhança àquilo que Lefebvre (2004) chama de urbanismo dos promotores imobiliários para venda da felicidade e de um estilo de vida que não condiz com a vida urbana.

Os condomínios fechados expressam no discurso a segurança. Ou seja, são espaços fechados por muros altos, com portões de acesso controlado, identificam-se como solução “segura” para a insegurança que as grandes cidades apresentam. Os espaços verdes criados pelos paisagistas funcionam como representação da natureza que hoje é escassa nas cidades.

A ausência de equipamentos e de vida urbana nos lugares isolados é solucionada com a construção nos empreendimentos de inúmeros itens de lazer e a elaboração de discursos de que os equipamentos nos espaços dos condomínios promoveriam a sociabilidade compensatória de sua ausência no bairro. Enfim, as ditas condições gerais são outras, privatizadas nos espaços dos condomínios e proporcionadas pela abundância de recursos para sua construção. Os empreendimentos também não são como antes, o edifício apenas, mas bairros inteiros produzidos para venda.¹¹

Verifica-se que a distinção criada no produto, onde o espaço ainda está por ser produzido, permite que o capital financeiro investido na construção imobiliária possa se valorizar obtendo um lucro médio e apropriando-se de uma renda paga por toda a sociedade, decorrente da distinção do produto.

Resultado: uma outra configuração espacial foi estabelecida no espaço metropolitano. A cidade expandiu-se para as áreas periféricas, construindo outras centralidades, como pode ser observado no Mapa 1, decorrente da incorporação da produção imobiliária local ao circuito financeiro.

11. Cabe salientar que, para adequação de empreendimentos ao instituto legal do município, estabeleceu-se maior permissividade construtiva na legislação, curiosamente, tendo como unidade espacial de referência o bairro. Cf. Plano Diretor Municipal de Serra, 2012. <http://www.serra.es.gov.br/sedur/plano_diretor_municipal>. Acesso em: 3 abr. 2014.

as diferentes formas para se reproduzir ao longo do tempo: produção por encomenda, construção a preço de custo, construção por incorporação sob a dominância industrial e, posteriormente, sob a dominância financeira.

Então, a distinção do produto imobiliário, quando se construía por encomenda, era a casa ornamentada em contraposição às edificações coloniais. A distinção do produto, quando se constrói sob a dominância financeira em Serra, são os recursos utilizados no projeto dos edifícios e do bairro para simular a negação da cidade preexistente de forma a ofertar uma outra coisa diferente desta: o condomínio fechado, “seguro e com muito verde”.

É importante constatar que as empresas de fora, quando passaram a investir em Serra, não só produziram condomínios fechados, mas formaram um importante banco de terras. Conclusão: não apenas obtiveram retornos com a venda dos seus produtos, nesse caso, um lucro médio e uma renda, mas também se beneficiaram da valorização da propriedade imobiliária por meio do seu banco de terras. Como consequência, o problema social da moradia ganhou uma outra dimensão, não só porque ficou mais caro morar em Serra, mas também porque os interesses em torno da construção imobiliária são outros. Tornaram-se mais poderosos e transcendendo o circuito dos agentes locais, foram incorporados por agentes do capital financeiro. Fica, então, a indagação: para onde estão indo os sem-teto de Serra?

BIBLIOGRAFIA

- ALMADA, Vilma Paraíso Ferreira. **A escravidão na história econômico-social do Espírito Santo 1850-1888**. 1981. 240 f. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 1981.
- ARAÚJO FILHO, José Ribeiro de. **O porto de Vitória**. 1974. 300 p. Dissertação (Mestrado em Geografia do Brasil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1974.
- BORGO, Ivan; ROSA, Léa; PACHECO, Renato. **Norte do Espírito Santo: ciclo madeireiro e povoamento (1810-1960)**. Vitória: Edufes, 1996.
- BORGO, Ivantir. **Ufes: 40 anos de história**. Vitória: Universidade Federal do Espírito Santo/Secretaria de Produção e Difusão Cultural, 1995. 386 p.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007.
- CARCANHOLO, Reinaldo; SABADINI, Maurício. **Capital fictício y ganancias fictícias**. 2007. Disponível em: <<http://pt.calameo.com/read/0001407492a977b337006>>. Acesso em: 2 abr. 2014.
- CARCANHOLO, Reinaldo; NAKATANI, Paulo. **Capitalismo especulativo e alternativas para América Latina**. 2006. Disponível em: <<http://pt.calameo.com/read/000140749c0ad523b3e8b>>. Acesso em: 4 abr. 2014.
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. **O novo arrabalde**. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura, 1996.
- _____. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor e Cultura, 2002.
- _____. **A formação da centralidade de Colatina**. Vitória: IHGES, 2004.
- _____. **História da construção e das transformações da cidade**. Vitória: Cultural, 2005.
- DERENZI, Serafim D. **Biografia de uma ilha**. Rio de Janeiro: Editora Pongetti, 1965.
- ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. **Presidente, 1892-1896 (Muniz Freire). Mensagem do presidente do Estado do Espírito Santo**. Vitória: Tipografia do Estado, 1896.
- _____. Presidente, 1908-1912 (J. Souza Monteiro). **Exposição sobre os negócios do Estado no quadriênio de 1908-1912**. Vitória: Nelson Costa, 1912.
- _____. Presidente, 1924-1928 (Florentino Avidos). Mensagem final, 1924-1928. Vitória: Tip. do D. da Manhã, 1928.
- ELTON, Elmo. **Logradouros antigos de Vitória**. Vitória: IJSN, 1986.
- FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos demográficos: 1950, 1960**. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 15 jan. 2009.
- FUNDAÇÃO JONES DOS SANTOS NEVES (FJSN). **A indústria de energia elétrica no Espírito Santo 1889/1978: série documentos capixabas**. Vitória, 1979. vol. 3.
- HISTÓRICO DO JORNAL A GAZETA. **A Gazeta**. Editorial de pesquisa. Vitória, 11 set. 1974.
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 3. ed. Rio de Janeiro: José Olímpio, 1956.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.
- LOPES, Almerinda da Silva. **Arte no Espírito Santo do Século XIX à Primeira República**. Vitória: Ed. Do Autor, 1997.
- MARX, Karl. **Formações econômicas pré-capitalistas**. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1977.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção:** o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **São Paulo, a construção da cidade, 1872-1914.** São Carlos: Rima Editora, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. *Decreto nº 8*, de 26 de janeiro de 1893.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA. Plano Diretor Municipal, 2012. Disponível em: <http://www.serra.es.gov.br/sedur/plano_diretor_municipal>. Acesso em: 4 abr 2014.

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista:** estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela Maria. **Cafeicultura e grande indústria:** a transição no Espírito Santo 1955-1985. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESPÍRITO SANTO. **Censos imobiliários.** Disponível em: <www.sindicon-es.com.br>. Acesso em: 5 dez. 2011.

VALLE, Eurípedes Q. do. **História do município de Vitória.** Vitória, [197-] mimeografado.

Produção imobiliária, construção civil e política habitacional no Brasil: algumas categorias analíticas contemporâneas

Lúcia Zanin Shimbo

A produção das cidades no Brasil se alterou profundamente neste início de século XXI. A constituição de uma forma inédita de empresariamento da produção da habitação, que articulou Estado, empresas construtoras e capital financeiro, coloca a necessidade de se compreender os vínculos atualmente presentes entre produção imobiliária, setor da construção civil, política habitacional e financeirização.

Num período de cinco anos, sobretudo entre 2006 e 2010, grandes empresas construtoras e incorporadoras passaram a produzir habitação para as camadas de baixa renda da população e imprimiram um ritmo acelerado na verticalização e no espraio dos tecidos urbanos. Trata-se, especialmente, do segmento econômico do mercado imobiliário que oferta imóveis com valores inferiores a 100 mil dólares, e que se beneficiou duplamente ao conseguir acessar tanto as fontes de recursos tradicionalmente destinadas à habitação de interesse social quanto aquelas destinadas à habitação de mercado, sobretudo via capital financeiro.

A partir do momento em que uma determinada empresa que produz habitação passa a ser, ao mesmo tempo, proprietária de terras, incorporadora, construtora, banco, vendedora de ações no mercado de capitais e correspondente do governo na intermediação do financiamento ao consumidor, a própria lógica de estruturação do mercado se altera. Consequentemente, as formas de produção da habitação e os produtos imobiliários também se transformam.

A consolidação de um mercado de habitação, seguindo um padrão econômico¹, coloca o Brasil num contexto mais próximo dos países que já apresentam, há bastante tempo, o vínculo entre mercado imobiliário, construção civil e capital financeiro. Nesse sentido, o trabalho de Ball (2006) apresenta uma abordagem analítica que integra o setor da construção civil e o mercado imobiliário e procura identificar a cadeia de provisão e de transação de edificações construídas, a partir do estudo sobre as empresas e organizações que participam de ambos.

1. Carolina M. P. de Castro (1999) analisou a aproximação do mercado a uma produção habitacional voltada para os estratos médios e baixos, levada a cabo pelas cooperativas autofinanciadas na RMSP no final da década de 1990. De lá para cá, é possível perceber a constituição de um padrão econômico da habitação que as grandes empresas dos anos 2000 também adotaram. Cf. Castro e Shimbo (2011).

Desde a década de 1980, Ball (1986) critica as tendências de análise que se voltam apenas à dimensão do consumo da habitação, ou seja, que enfatizam apenas o desenho institucional da política pública, a questão da propriedade da habitação e dos custos. O autor reforça as dimensões da provisão e da produção da habitação.

Dentre as razões que justificam a justaposição entre essas indústrias, o autor destaca, primeiro, o fato de que o real estate é produzido pela indústria da construção e, portanto, as duas não podem viver uma sem a outra. Em segundo lugar, e talvez o mais importante, porque elas compõem alguns pontos teóricos similares – nesse aspecto, Ball (2006) aponta as especificidades da construção e do mercado imobiliário sem mencionar a questão do atraso da industrialização do setor.

Uma característica-chave do mercado imobiliário e da construção é a existência de uma miríade de mercados que integram a rede de estruturas de provisão e de produção divididas basicamente, segundo o autor, entre as instituições de produção (empresas) e as instituições de transação (empresas e órgãos de regulação e financiamento). Esses mercados são diferenciados de acordo com o tipo de edificação, a localização e os direitos de propriedade, para os quais há uma multitude de compradores e fornecedores, virtualmente em todas as esferas de produção – e, consequentemente, uma variação de preços muito grande entre as empresas. Há, portanto, uma miríade de mercados, formada por empresas com atividades distintas: construtores, incorporadores, agências governamentais, investidores, profissionais ligados ao planejamento, avaliação, pesquisa e arquitetura, engenharia etc.

Em especial, no contexto europeu, Carassus e Bougrain (2003) criticam a noção de “setor” da construção civil, defendida nos anos 1980 pelo próprio Carassus (1987), pois se limita ao conjunto de empresas que tem como atividade principal a construção, a reforma e a manutenção de edificações, restringindo-se às empresas de construção em si. Assim como, questionam a ideia de “ramo” (filière, apesar de não ter uma tradução exata para o português), pois analisa apenas os fluxos de produção das edificações, articulando-se as suas etapas: concepção, realização e recepção.

Mais recentemente, os autores adotam a noção de “sistema produtivo setorial”, que seria o conjunto complexo e organizado de relações entre os atores (produtivos e institucionais) que participam da produção, da gestão de obras e dos serviços derivados dessas obras, ao longo do ciclo de vida das edificações. Há, portanto, os atores que participam da produção e as instituições que regulam os comportamentos desses atores produtivos. Nessa medida, os autores se aproximam de Ball (2006), e também identificam duas características determinantes da construção: a demanda por produtos é de uma extraordinária diversidade e heterogeneidade; os produtos são localizados e imobilizados no solo.

Outra abordagem, mais próxima da questão urbana, procura analisar as formas de produção-circulação do espaço construído. Nessa perspectiva, Jaramillo (1982) define “formas de produção” como “sistemas que relacionam os homens entre si e os meios de produção necessários para produzir certo bem ou uma série de bens”. Uma forma de produção inclui a criação das condições para sua reprodução e requisita, portanto, a circulação - entendida como o processo que arranja os produtos e os distribuem, desde a produção até o seu momento de consumo (Jaramillo, 1982, p. 177).

Diante do contexto contemporâneo no Brasil, no qual grandes empresas construtoras financeirizadas passaram a atuar em diferentes mercados voltados aos setores de renda média e baixa, seria possível pensar que há uma articulação suficientemente forte entre empresas e instituições públicas capaz de formar um sistema produtivo setorial da habitação no Brasil, a partir dos anos 2000? Ou seja, seria possível pensar num novo patamar de organização produtiva e industrial dessas empresas, e entre essas empresas e instituições?

Há uma lacuna no debate brasileiro em relação a uma análise da estrutura de provisão e de produção da habitação que articule as empresas e as instituições que dela participam, como colocado por Ball (2006), e que aprofunde na compreensão das diferentes formas de produção da habitação, como colocado por Jaramillo (1982). Nesse sentido, este artigo pretende discutir a estrutura de provisão e de produção da habitação, que se consolidou nos anos 2000 no Brasil, entendendo a provisão como o arcabouço institucional e regulatório que possibilita a produção habitacional e enfatizando a produção a partir das relações entre mercado e Estado. Essas duas noções, por sua vez, não estão dissociadas da noção de política habitacional, pelo contrário, ela as contém: como um conjunto de mecanismos regulatórios e institucionais que viabilizam a provisão e favorecem a produção dos agentes privados².

Além disso, o objetivo deste artigo é articular algumas dimensões empíricas, observadas e analisadas nos últimos cinco anos, com essas chaves de leitura que vinculam mercado imobiliário, construção civil, política habitacional e a questão urbana.

2. Refiro-me aqui à noção de política habitacional como resultado de uma articulação de interesses políticos e econômicos e de um jogo de poder, no qual o Estado desempenha papel fundamental como legitimador dos interesses do capital. Portanto, não me refiro à noção de política em seus conteúdos emancipatórios, como a formula Rancière (1996) – noção que tem sido frequentemente citada na crítica ao neoliberalismo, como um contraponto à ideia de gestão promovida por atores institucionais (que o autor chama de “policia”).

As articulações entre habitação, construção civil e mercado imobiliário. O debate até os anos 1990

Durante a década de 1970, autores filiados a uma tradição marxista procuravam compreender a produção da habitação a partir de seus *ciclos de reprodução do capital*, como está presente em Topalov (1979); ou das facções do capital que produzem e consomem o *ambiente construído*, como denomina Harvey (1982); ou ainda, dos tipos de capitais envolvidos na produção do espaço urbano, como destaca Lipietz (1984).³

Nessa chave de leitura, principalmente em Harvey (1982), há uma clara diferença entre a produção voltada para o uso do ambiente construído e a produção para o lucro, ou seja, entre a ideia da habitação enquanto meio de consumo e condição para reprodução da força de trabalho e a ideia da habitação enquanto mercadoria. Nesse último caso, os “interesses da construção” se apresentam com sinal negativo ao serem conflitantes com os interesses dos trabalhadores em geral.

Também está presente nessa chave, sobretudo em Lipietz (1984), a ideia de que a maior fonte de lucro na produção do espaço urbano está nas atividades dos promotores, desestimulando o investimento na atividade produtiva em si, mantendo-se, portanto, uma estrutura manufatureira de produção.

Essa chave de leitura pautou, no Brasil, durante os anos de 1970, grande parte dos estudos sobre a habitação e a construção civil. Como destaca Farah (1996), estava presente um primeiro eixo articulador que encarava a habitação na esfera do consumo e, por não ser atendida pelo mercado, requisitava a intervenção estatal, donde se derivavam os estudos sobre programas públicos habitacionais. Um segundo eixo partia do pressuposto de que a indústria da construção era um setor “atrasado” e daqui se ramificavam estudos sobre os obstáculos à modernização do setor; sobre as alternativas para modernização; e sobre a dimensão não-produtiva da produção imobiliária, vinculada ao *capital promocional*.

O contexto europeu do pós-guerra fomentou o argumento de que o desenvolvimento da construção deveria passar necessariamente pela industrialização, sob o modelo da grande organização industrial, com referência à indústria metal-mecânica,

3. David Harvey (1982) faz uma abordagem mais ampla, para além da produção da habitação, e identifica suas categorias analíticas de acordo com o objetivo ou interesse de cada facção do capital em relação à produção e ao uso do ambiente construído. Há a facção interessada na apropriação da renda, tanto aqueles que se apropriam diretamente, os proprietários de terra e as empresas imobiliárias, quanto indiretamente, os intermediários financeiros. Há uma segunda facção interessada na obtenção de juros e de lucros advindos diretamente da atividade de construção de edificações, tratar-se-ia dos “interesses da construção”. O terceiro grupo seria o capital “em geral” que encara o ambiente construído como dreno para o capital excedente e como valor de uso para a acumulação capitalista. E, por fim, a força de trabalho que utiliza o ambiente construído como meio de consumo e meio para sua própria reprodução. Lipietz (1984) separa em agentes da produção do espaço urbano: o capital promocional, tanto o setor considerado como “produtivo”, ou seja, os construtores (produtores), quanto aqueles que não se encontram relacionados diretamente à produção, os incorporadores (promotores); o capital comercial, relacionado à transação; as instituições financeiras e os proprietários de terra. Já Topalov (1979) analisa especificamente o ciclo de reprodução do capital investido na produção e na circulação de habitações, dividindo-o em ciclos autônomos de capitais especializados cujas condições de valorização são diferentes, quais sejam: o ciclo do capital industrial (ligado à empresa de construção civil); o ciclo do capital de empréstimo à produção (bancos financiando empresas); o ciclo do capital promocional (incorporadores); o ciclo do capital de empréstimo à circulação (bancos financiando consumidores); o ciclo do capital de consumo da construção civil (ligado à indústria da construção civil).

para atender a demanda da produção em escala. Colocava-se, então, a necessidade de articular políticas, como por exemplo, a política social de habitação, a política econômica de reorganização do mercado e a política de inovação tecnológica, para que o setor se desenvolvesse nessa perspectiva.

No Brasil, segundo Jorge Castro (1999), as premissas do debate europeu não correspondiam exatamente à concepção da construção como um setor importante para absorção de mão de obra excedente e migrante, tendo um importante papel nas crises cíclicas da economia brasileira. E tampouco ia de encontro à ideia do barateamento da construção apenas voltado para o aumento das taxas de lucro de construtores. Ambas as concepções não continham, portanto, o vínculo necessário entre construção, habitação e desenvolvimento tecnológico – como era colocado no contexto europeu – e reforçavam a noção do “atraso” do setor da construção.

Essa noção foi suficientemente forte para obscurecer uma análise que pudesse aprofundar as dinâmicas de produção da habitação vinculadas às especificidades do setor da construção. Ou melhor, dotando o setor com sinal negativo, ele não pôde ser estudado a partir daquilo que realmente era, ou seja, como se apresentava de fato. Para Farah (1996), ausentava-se a articulação entre a indústria da construção e o processo de acumulação do capital; e a noção de atraso do setor contribuiu para a ausência de estudos sobre o processo produtivo.⁴

Suprindo essa lacuna, um marco importante no debate brasileiro foi o livro organizado por Erminia Maricato (1979), “A produção capitalista da casa (e da cidade)”, cujo prefácio escrito por Francisco de Oliveira apontava a mudança que os trabalhos apresentados no livro traziam ao debate, ao vincularem as dimensões da produção do urbano, da habitação e do setor da construção. O autor criticava a generalidade e a tipologia dos trabalhos anteriores e reforçava que o objetivo do livro era discutir a especificidade do *urbano* na produção capitalista no Brasil.

No entanto, as pesquisas presentes no livro enfatizavam a produção da habitação solucionada pelo próprio morador, a autoconstrução, e nessa perspectiva a ideia era “determinar como o espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação de capital e, em especial, como esse espaço socialmente produzido sustenta uma atividade produtiva tecnicamente atrasada” (Oliveira, 1979, p.15). Ou seja, ainda permanecia a ideia do atraso inerente à construção civil e a ênfase ocorria na dimensão da habitação como uma não-mercadoria, como suporte da reprodução da mercadoria trabalho dada pelo próprio morador ou pelo Estado. A dimensão de como se operacionalizava a produção da habitação enquanto mercadoria, voltada, neste período, para os setores de renda média e média baixa se ausentava nesses estudos.

4. Esse aspecto é tratado pela autora em sua pesquisa realizada no início dos anos 1990. Cf: Farah, 1996.

Os trabalhos específicos sobre a construção civil no Brasil ganharam corpo a partir dos anos 1980, ora enfatizando o trabalhador da construção (Morice, 1992 e 1996; Bicalho de Souza, 1983 e 1994), ora analisando as mudanças tecnológicas e organizacionais ocorridas na construção habitacional e na indústria de materiais e componentes, com especial destaque para os estudos que faziam uma avaliação sobre a possibilidade de aplicação do taylorismo e do fordismo no setor da construção (Prochnik, 1987; Vargas, 1983).

No final dos anos 1980 e no início dos 1990, o trabalho de Farah (1996) conciliou os estudos sobre construção civil e habitação, ao resgatar a dimensão da produção em si, analisando o processo de trabalho e suas transformações na construção habitacional e, principalmente, no canteiro de obras. Entretanto, nessa tendência de estudos sobre a construção das décadas de 1980/90, a dimensão do urbano se enfraqueceu, apesar da valorização das questões sobre a construção e a organização do trabalho.

Ainda com resquícios da dimensão do atraso, diversos autores brasileiros criticaram a noção de “indústria da construção”. Não poderia se denominar a construção civil como “indústria”, porque ela não se encaixaria perfeitamente nessa referência, tampouco como “indústria atrasada”. Daqui, estão presentes duas tendências importantes.

A primeira analisava as singularidades do setor, da qual o trabalho de Sérgio Ferro foi uma das principais referências na discussão a respeito da base manufatureira da construção, sobretudo, no campo da arquitetura. Mesmo justificando o recurso aos conceitos marxistas de interpretação que ele próprio utilizava, Ferro (2003) reconhecia que “eles eram amplos demais ou estreitos demais para aplicação direta” à particularidade que ele tinha diante de si: o canteiro de Brasília (Ferro, 2003, p. 263). Seria necessário, portanto, uma análise mais pormenorizada sobre as *engrenagens* do capital que compõem a construção, como um todo, e o canteiro, particularmente.

A segunda vertente passou a denominar o setor como “macrocomplexo da construção”, como denominado por Prochnik (1987), englobando os diversos setores de produtos cujo destino final era a construção, e se tornaram mais frequentes os estudos sobre determinadas etapas ou produtos da “cadeia produtiva” da construção. Dessa tendência, derivou a ideia do *construbusiness*, bastante adotada pelos agentes do próprio setor, já nos anos 2000.⁵

5. As dissertações e teses produzidas no campo da engenharia civil tendem a abordar construção civil como uma cadeia produtiva, nomeada por Serra (2001) como *construbusiness*. Segundo a autora, essa cadeia engloba cinco subsetores: materiais de construção; bens de capital para construção; edificações; construção pesada; e serviços diversos (serviços técnicos, atividades imobiliárias e de manutenção de imóveis). Pela descrição das atividades do setor imobiliário e da construção civil, já é possível notar a interdependência entre ambos. Ver também: FIESP, 2008.

Portanto, entre os anos 1980 e 1990, o debate se mostrava cada vez mais especializado, tratado em campos disciplinares específicos. A produção da habitação dizia respeito apenas, por uma tendência presente principalmente no campo da arquitetura e do urbanismo, aos programas e às políticas habitacionais. A questão do setor da construção civil e do desenvolvimento tecnológico ficou mais restrita aos estudos da engenharia. E a questão urbana se descolou da dimensão produtiva, como estava presente em Harvey (1982) e em Maricato (1979).

As novas dinâmicas dos anos 2000

A partir dos anos 2000, as dinâmicas da política habitacional, do mercado residencial e da construção civil se revelaram fortemente amarradas no Brasil, na perspectiva de desenvolvimento econômico colocada pelo governo federal. A relação entre política pública habitacional e produção privada de moradias se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento de recursos dos principais fundos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A “nova” política nacional de habitação, elaborada em 2004 pelo primeiro governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2006), buscava ampliar o mercado para atingir os “setores populares”, permitindo a “otimização econômica dos recursos públicos e privados investidos no setor habitacional” (Brasil, 2004). Para tanto, era prevista a criação de mecanismos tanto de proteção aos financiamentos habitacionais como de captação de recursos, entre os quais, aqueles disponíveis no mercado de capitais.

Tais mecanismos previstos na “nova” política foram implementados paulatinamente, embora não tenham sido a princípio operacionalizados dentro de programas habitacionais específicos, o que aconteceria mais adiante com o Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Desde aquele momento, entretanto, os agentes privados souberam atuar na liminaridade entre o que a política especificava como “habitação de interesse social” e como “habitação de mercado”, tirando proveito disso. Passaram a atuar maciçamente no “segmento econômico”, assim considerado pelo mercado, ou da “habitação social de mercado”.⁶

6. Essa formulação encontra-se aprofundada em Shimbo (2010 e 2012), na qual, trabalhei a partir da fronteira de indistinção, que se estabelece empiricamente, entre a forma de produção destinada à habitação de interesse social e aquela voltada para a habitação de mercado. Ou seja, considerei que numa eventual gradação que procure classificar, num extremo, a produção pública e, no outro, a produção privada, há uma zona intermediária híbrida – a “habitação social de mercado”.

Ou seja, o mercado imobiliário se beneficiou duplamente ao conseguir acessar os recursos de ambos os subsistemas de financiamento inicialmente previstos na política de habitação. Royer (2009) aponta que houve recentemente no Brasil a *financeirização da política habitacional*. Segundo a autora, a provisão habitacional migrou do “discurso universalista dos direitos fundamentais para a lógica seletiva dos mercados, articulando-se de maneira inovadora com a arquitetura financeira dos novos padrões de acumulação do capital” (Royer, 2009, p. 14).

Além desse incentivo público, grandes grupos imobiliários procuraram aumentar sua base financeira, não só por meio dos instrumentos de securitização (adotados até 2004), mas também pela distribuição primária de ações representativas de seu patrimônio a serem negociadas pelo mercado secundário na Bovespa – conhecida como “oferta pública de ações” (OPA) ou pela sua sigla em inglês IPO (*Initial Public Offering*).

A aproximação entre mercado financeiro e setor imobiliário, portanto, se potencializou. Com a injeção de recursos financeiros provenientes, por um lado, de fundos públicos e, de outro, do mercado de capitais, as empresas construtoras expandiram de modo vertiginoso sua produção habitacional. Como por exemplo, basta citar o caso da Região Metropolitana de São Paulo, onde houve um terceiro “ciclo de elevação intensa dos valores” das unidades residenciais lançadas pelo mercado imobiliário, entre 2007 e 2008 – Marques (2005) já havia identificado outros dois ciclos cujos picos ocorreram, respectivamente, em 1988 e 2000. Nesse terceiro ciclo, as empresas de capital aberto responderam a aproximadamente 40% dos lançamentos imobiliários em 2008. Grande parte dessas empresas passou a destinar, ou já destinava, sua produção às faixas de renda mais baixas do que o padrão anterior do mercado imobiliário (Shimbo, 2010).

Nesse processo de expansão, passa a ser fundamental analisar as características da produção que garantem a eficiência no controle dos custos e dos prazos, típica dos modelos de gestão empresarial em geral, e que passam a interessar tanto à política habitacional quanto aos investidores internacionais. As estratégias gerais da empresa, em consonância com os movimentos do capital financeiro e, ao mesmo tempo, com as determinações colocadas pelos financiamentos habitacionais, repercutem necessariamente na esfera do canteiro de obras e em toda cadeia produtiva da construção civil.

Alguns trabalhos recentes têm procurado captar as alterações e as contradições que se encontram presentes na produção de habitação promovida por grandes empresas no Brasil, assim como seu reflexo nas dinâmicas imobiliárias, sobretudo, de gran-

des cidades.⁷ A questão que se coloca é justamente como pensar essa produção hoje, que vêm alterando algumas premissas até então presentes que justificavam o “atraso” na construção. De um lado, a necessidade de um grande investimento financeiro, tanto para aquisição de terras como para dar conta do longo período de rotação do capital na construção habitacional, foi parcialmente suprida a partir da injeção de capital financeiro nas empresas construtoras e incorporadoras e do financiamento público à sua produção. De outro, a baixa capacidade de pagamento dos consumidores do produto “habitação” foi aumentada consideravelmente com os incentivos públicos sobre o crédito habitacional, ou seja, ampliou-se a demanda solvável para a *mercadoria* habitação.

Em 2009, foi lançado o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV)⁸, com o objetivo de produzir um milhão de unidades habitacionais e de alavancar a promoção pública habitacional orientada, principalmente, para o segmento econômico, corroborando os vínculos entre Estado e empresas. Atualmente na sua segunda fase, que pretende produzir mais 2,4 milhões de unidades, o programa atendeu sua motivação primordial de dar um novo impulso ao setor da construção civil e ao mercado imobiliário, parcialmente abalado pela crise financeira mundial, de 2008. Ou seja, praticamente em todos os estados do país, o PMCMV fomentou a produção em escala da habitação, consolidando um mercado, propriamente dito, de habitação.

A formalização do empresariamento da produção de habitação numa política habitacional: o PMCMV

O PMCMV se apresenta formalmente como um único programa habitacional, mas que se estrutura operacionalmente em linhas ou modalidades distintas, de acordo com faixa de renda dos beneficiários, origem dos recursos e instituição proponente. Tais linhas estão agrupadas em, basicamente, duas faixas de renda: de 0 a 3 salários mínimos (SM) e de 3 a 10 SMs – posteriormente, a referência deixou de ser o salário mínimo e passou a ter um valor fixo, ou seja, a primeira faixa até R\$ 1.600,00 de renda familiar mensal e a segunda, entre R\$ 1.600,00 e R\$5.000,00. Na primeira

7. Um conjunto de teses e dissertações defendidas entre 2010 e 2012 estudou a produção habitacional de grandes empresas. Em Shimbo (2010 e 2012), tomei como objeto heurístico uma grande empresa construtora do segmento econômico para analisar a articulação entre Estado, capital financeiro e empresas construtoras, desde a dimensão dos arranjos institucionais e regulatórios, passando pelas estratégias das empresas até chegar na operacionalização no canteiro de obras. Tone (2010) enfatizou a questão da valorização imobiliária a partir das práticas das grandes empresas financeirizadas. Moura (2011) procurou analisar as diferenças e contradições da prática da construção civil, a partir da pesquisa em três processos produtivos: de uma grande construtora de alto padrão, de uma grande construtora do segmento econômico e de uma pequena construtora de habitação popular. Rufino (2012) explorou as transformações sócio-territoriais de Fortaleza (CE), verificadas nas práticas dos agentes atuantes no mercado na construção da cidade. Encontram-se, ainda, em andamento duas pesquisas de doutorado: uma sobre a produção do segmento econômico no ABCD da RMSP (ver: Sigolo, 2009) e sobre o trabalho e a base tecnológica promovida por pequenas empresas no programa MCMV (ver: Baravelli, 2012).

8. Sobre o programa PMCMV, há artigos publicados logo após seu lançamento, em 2009 - como por exemplo Rolnik e Nakano (2009) e Fix e Arantes (2009) -; e análises mais recentes, sobre os resultados do programa, como em Moyses e Borges (2011), Cardoso, Aragão e Araujo (2011) e Cardoso (2013).

faixa, há o subsídio com o uso recursos do Orçamento Geral da União. Na segunda, uma pequena parte é composta por recursos não onerosos (utilizados como “descontos”) e a grande maioria advém de recursos onerosos provenientes do FGTS. Em ambas as faixas, a CAIXA é o agente financeiro do programa. (Ferreira, 2012)

Analiticamente, a primeira faixa corresponde, grosso modo, aos programas de habitação de interesse social já operacionalizados no Brasil desde a primeira gestão Lula, com algumas mudanças quanto ao montante de recursos, aliás, bastante considerável, e ao papel dos agentes promotores. A segunda faixa incorpora o segmento econômico à política habitacional, tornando-se evidente o incentivo do poder público aos agentes privados na produção de habitação voltada para os setores de renda média baixa e média.

Em termos de gestão e de operacionalização, para a primeira faixa, o programa enfatiza a produção “por oferta” via construtoras e aqui traz uma novidade quanto ao papel dos agentes promotores. Nesse caso, “a construtora define o terreno e o projeto, aprova-o junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a CAIXA, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades”. (Cardoso e Aragão, 2013: 37). A CAIXA seleciona e aprova as propostas das construtoras e define o acesso às unidades, a partir de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras municipais. Além desse cadastro, as prefeituras podem participar por meio da doação de terrenos, isenção tributária, desburocratização nos processos de aprovação e flexibilização das normas urbanísticas para aumentar os índices de ocupação do solo. Portanto, nessa modalidade, estão envolvidos, basicamente, empresas, CAIXA e municípios.

Numa outra modalidade, com menor recurso disponível que a anterior, o agente promotor pode ser uma entidade sem fins lucrativos (cooperativas, associações de moradia etc.) que apresenta seu projeto à CAIXA que, por sua vez, efetua a análise e encaminha para o Ministério das Cidades, que faz a seleção dos projetos. Após aprovado, a entidade selecionada envia a lista de beneficiários a serem atendidos. Nessa modalidade, encontravam-se as entidades ligadas às famílias moradoras em áreas rurais e os agentes principais eram: entidade sem fins lucrativos (que pode ser um representante de um movimento social de moradia), CAIXA e Ministério das Cidades.

Já para a segunda faixa, destinadas às famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00, o modelo operacional é o seguinte: “as construtoras ou incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos à CAIXA, que realiza pré-avaliação e autoriza o lançamento e a comercialização.” (Cardoso e Aragão, 2013: 39) Após

a conclusão da análise, a construtora pode obter um Contrato de Financiamento à Produção ou apenas enquadrar seu empreendimento para ser comercializado dentro do programa. A comercialização é feita pelas construtoras ou pelos “feirões” da CAIXA e os consumidores podem obter uma carta de crédito dentro do PMCMV para financiarem a aquisição do imóvel. Para as famílias com renda até R\$ 3.100,00, há a possibilidade de subvenção de até R\$ 23.000,00, variando de acordo com a renda e com a localidade. Nessa faixa, portanto, os agentes se resumem às construtoras e à CAIXA.

Outra questão importante diz respeito ao acesso a tal programa. Um dos critérios principais para inserção em cada uma das faixas é a renda familiar mensal. Para a comprovação da renda proveniente de um trabalho assalariado, portanto, formal, é necessário que o trabalhador apresente os três últimos holerites (documento fornecido pelo empregador, a partir do qual se descontam os impostos devidos). Para a comprovação de renda informal, é preciso demonstrar a movimentação bancária, apresentando os seis últimos extratos da conta corrente. Isso significa que a parcela da população que não é assalariada e que também não tem conta em banco não pode, grosso modo, ser beneficiária do programa – embora haja exceções, como em casos de população residente em áreas informais consideradas de risco. No caso brasileiro, essa parcela é bastante considerável e essas condições de acesso questionam a universalidade do programa e o seu caráter social.

Em relação às metas físicas do PMCMV, é possível notar uma grande alteração em relação aos números de unidades previstas em cada uma das faixas entre as Fase 1 e 2 do programa, que se encontram compilados por Cardoso e Aragão (2013) e Brasil (2013). Em primeiro lugar, na Fase 1, evidencia-se o direcionamento dos recursos para o segmento econômico do mercado imobiliário, destinando 60% do total do número de unidades habitacionais, ou seja, 600 mil unidades, para as faixas de renda que representam apenas 10% do déficit habitacional brasileiro⁹, ou seja para as famílias com renda entre R\$ 1.395,00 e R\$ 4.650,00. E, para a faixa de renda de até 3 SMs (ou até R\$ 1.395,00), que concentra aproximadamente 90% do déficit, foram destinadas, 40% das unidades, ou seja, 400 mil unidades.

Em segundo lugar, reforça o argumento de que o programa foi, aos poucos, se acomodando e se voltando para as modalidades da habitação social *strictu sensu* – na Fase 2, a faixa até 3 SM passa a concentrar 67% do total das unidades previstas, ou seja, 1,2 milhão de unidades. Mesmo assim, não corresponde ainda à proporção-

9. O déficit habitacional brasileiro estimado em 2007 é de 6,273 milhões de domicílios, dos quais 83% estão localizados nas áreas urbanas. Desse total, 89,4% se refere à faixa da população com renda média familiar mensal de até três salários mínimos (SM), correspondendo a 4,616 milhões de domicílios; 6,5% na faixa entre três e cinco SM (333 mil); 4,1% na faixa acima de cinco SM (209 mil). Cf. Brasil, 2009.

nalidade do déficit por faixa de renda. A atuação dos agentes privados no PMCMV prepondera em todas as faixas, pois entre as diferentes modalidades da Faixa 1, na Fase 2 do PMCMV, apenas 60 mil unidades são destinadas às entidades sem fins lucrativos.

A partir do momento em que o paradigma da política habitacional passa a ser regido pela lógica privada – como Arretche (2002) já anunciava desde a década de 1990 –, o modelo de gestão empresarial cabe perfeitamente na operacionalização da própria política. Nesse sentido, os parâmetros financeiros e a solvabilidade do sistema importam muito mais do que o conteúdo universalizante da política pública. Ambos, Estado e empresa, procuram rápidos resultados e a solvabilidade do sistema (ou dos negócios). Para o PMCMV, que se lançou com a meta total de se produzir 3,4 milhões de unidades habitacionais, é interessante que esse número seja atingido em curto prazo, o que só poderia ser viabilizado pela “eficiência” da iniciativa privada.

Considerações finais

Quais categorias analíticas adotar para se pensar habitação, mercado imobiliário e construção civil no Brasil?

Retomando as características-chave da construção civil e do mercado imobiliário, colocadas por Ball (2006), é possível identificar no Brasil atual uma *miríade* de mercados habitacionais, com claras distinções entre eles – ou, dito em outra chave de leitura, há diferentes formas de produção da habitação, como abordado por Jaramillo (1982). A entrada de grandes empresas construtoras e incorporadoras no segmento econômico e a implementação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” alcançaram, por um lado, faixas de renda média e baixa - que anteriormente eram atendidas primordialmente pela produção por encomenda a pequenos construtores. Por outro lado, impulsionaram a faixa de mais baixa renda, correspondendo à concepção *strictu sensu* de habitação de interesse social – outrora atendidos por outros programas exclusivamente a cargo do Estado e pela autoconstrução.

Nesse sentido, os extremos da pirâmide social do Brasil permanecem praticamente inalterados quanto à estrutura de produção habitacional. Ou seja, as camadas de renda mais altas, que integram o “mercado de alto padrão”, continuam sendo atendidas tanto por grandes construtoras quanto por pequenos construtores, no caso da produção por encomenda. As camadas pobres – e, a partir do PMCMV, cada vez mais pobres, pois são aquelas que não conseguem se integrar ao programa público – permanecem na lógica da autoconstrução, muitas vezes, em assentamentos não regularizados.

Isso significa que a grande alteração ocorreu na produção voltada para as camadas de renda média, média-baixa e baixa, ou seja, no meio da pirâmide, cujos mercados se distinguem entre si, basicamente, pelo grau de articulação com as administrações municipais e com as entidades sem fins lucrativos. Assim, o segmento econômico, que atende as rendas média e média-baixa, articula grandes empresas construtoras e incorporadoras (muitas delas, de capital aberto), que passam a desempenhar o papel principal dos agentes produtores, e o órgão operador dos programas e créditos habitacionais, a Caixa Econômica Federal (CAIXA), que se consolidou como a principal instituição pública desse mercado.¹⁰ Além do PMCMV, na sua faixa que atende famílias com renda entre três e dez salários mínimos (SM), aproximadamente, outras linhas de financiamento habitacional são ofertadas pela CAIXA às grandes empresas. Nesse mercado, a articulação entre empresas e governo federal é direta, por intermédio da CAIXA – há, inclusive, um canal de atendimento prioritário às grandes empresas, como é o caso da Mesa *Corporate*¹¹. Uma dessas grandes empresas detém 12% das unidades contratadas na faixa 2 do PMCMV, em todo o Brasil¹².

Na faixa do PMCMV que atende famílias com renda inferior a três SMs, estão presentes grandes construtoras de abrangência nacional, mas há também, com bastante força, empresas de médio e pequeno portes que apresentam atuação local, no máximo regional. Isso porque o próprio programa requisita a articulação entre empresas e administrações municipais para se adquirir terreno, para compartilhar a execução de infraestrutura urbana, para atender as demandas do cadastro local de famílias, para, enfim, se obter o financiamento habitacional, operado pela CAIXA. Nesse sentido, essa modalidade do programa não se diferencia institucionalmente em relação aos programas habitacionais públicos anteriores. Mas, se diferencia em relação aos agentes produtivos, pois a presença das grandes construtoras não era tão significativa até os anos 2000.

Além dessas diferenciações entre construtoras que atuam no segmento econômico e no MCMV, uma outra característica que aponta para a consolidação desses mercados é a articulação mais estreita entre grandes empresas e fornecedores de insumos e de materiais da construção civil. Em Shimbo (2010), pude verificar a formação de parcerias entre uma grande empresa do segmento e os fornecedores dos principais

10. Duas ressalvas a serem feitas aqui. A primeira é que ainda há a permanência da produção por encomenda voltada para os setores de renda média, que, inclusive, também pode ser atendida pelo PMCMV. Entretanto, pelo ponto de vista da estruturação de um mercado, esse tipo de produção é muito pulverizada tanto territorialmente quanto em relação aos agentes envolvidos e tem menor interesse para a análise aqui exposta. A segunda diz respeito ao papel da CAIXA, que assumiu, desde a falência do BNH, a operacionalização da ampla maioria dos fundos públicos destinados à habitação.

11. Em 2008, foi criada a Mesa *Corporate* dentro da CAIXA com o objetivo de centralizar o atendimento para grandes construtoras e agilizar a análise de capital de giro dos empreendimentos. Para a CAIXA, o conceito de grande construtora diz respeito às empresas com atuação nacional e com faturamento anual bruto superior a R\$ 300 milhões.

12. Informação obtida no relatório anual da empresa.

materiais construtivos empregados, inclusive, com procedimentos de adiantamento aos fornecedores, a fim de se garantir o preço. Além disso, a produção em escala da habitação garante a aquisição de materiais com preços bastante inferiores àqueles praticados no varejo – para se ter uma ideia, o preço de uma janela, por exemplo, adquirido diretamente pelas empresas chega a ser quatro vezes menor que aquele ofertado em lojas de materiais de construção.

A outra característica apontada por Ball (2006) se refere às especificidades do produto e do processo de produção desses diferentes mercados. No caso do mercado voltado para as camadas de renda média e baixa, houve a consolidação de um “padrão econômico” da habitação - ou *affordable housing*, em inglês (Castro e Shimbo, 2011). Cada uma das grandes empresas oferece até três linhas de produtos padronizados, voltados para o segmento econômico, que se repetem invariavelmente, ou seja, independente das condições climáticas, culturais e morfológicas do local, na quase totalidade dos estados do país (Ferreira, 2012; Shimbo, 2010).

A padronização dos produtos habitacionais aponta, por um lado, para processos de produção mais racionalizados e, em alguma medida, industrializados. Por outro, ela não significa necessariamente uma qualidade arquitetônica, urbanística e construtiva. Nesse sentido, é marcante a compacidade da área interna da unidade, a concentração de um alto número de unidades por empreendimento e a valorização de áreas de lazer (mesmo que diminutas) conformando aquilo que diversos autores têm denominado como “condomínio clube” (Ferreira, 2012).

Em relação à produção em si, apesar de estarem presentes alguns sistemas construtivos considerados inovadores pela CAIXA, há poucas iniciativas de pré-fabricação e a maioria das empresas adota a alvenaria estrutural. Esse sistema conta com iniciativas de racionalização, mas não prescinde do emprego abundante de mão de obra, permanecendo uma base de produção bastante tradicional. Entretanto, a novidade trazida por inúmeras empresas do segmento econômico se concentra na adoção de sistemas de gestão e de controle do trabalho no canteiro de obras bastante avançado tecnicamente. Aqui, as inovações no campo da tecnologia de informação colaboraram enormemente e vêm sendo aplicadas pelas empresas (Shimbo, 2010).

Convivendo com essa tecnologia de ponta, as tendências de subcontratação de mão de obra, presentes na construção civil desde os anos 1990, se mantêm. A subempregada e a terceirização de serviços estão presentes, apesar de algumas empresas, em época de alta de atividades, absorverem uma boa parte da mão de obra em seu quadro de funcionários. Aqui, a liminaridade entre a contratação legal de trabalhadores (dados recentes indicam aumento da formalização dos empregos na construção civil) e as brechas para aumento da exploração do trabalho convivem

no cotidiano do canteiro de obras – recentemente, uma das maiores empresas foi incluída no cadastro de empregadores que exploram mão de obra análoga à escrava, pelo Ministério do Trabalho, e a concessão de crédito pela CAIXA à empresa foi suspensa.¹³

Em suma, pela abordagem colocada por Ball (2006) e Carassus e Bougrain (2003), é possível identificar um novo patamar de produção habitacional no Brasil, a partir do aumento do crédito habitacional, do fortalecimento das relações empresariais e institucionais entre os atores envolvidos e da escala de produção atingida. Além disso, a estreita relação entre Estado e mercado aqui presente coloca a habitação equiparada a outros setores produtivos considerados “estratégicos” pelo governo federal. O empresariamento da questão e da produção habitacional, mais uma vez repetindo, com forte apoio estatal, passa a ocupar o lugar da perspectiva da industrialização da construção, tanto como chave de leitura quanto como horizonte para implementação real.

Porém, a baixa qualidade arquitetônica, urbanística e construtiva dos empreendimentos de todas as faixas de renda (da média à de interesse social) produzidos pelas grandes empresas, salvo raras exceções, e a convivência com a exploração do trabalho na base produtiva tradicional, além de outras questões, fragilizam esse sistema. O problema real é consolidar um mercado de habitação, com fomento público, pautado exclusivamente em critérios de gestão empresarial, que se adapta constantemente aos cenários financeiros internacionais e que nega a produção da cidade.

13. Confira a reportagem da Folha de São Paulo, “Depois de CAIXA, BB também deve suspender crédito à MRV”. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/1130737-depois-de-caixa-bb-tambem-deve-suspender-credito-a-mrv.shtml>. Acesso em: 15/08/2012.

BIBLIOGRAFIA

- ARRETCHE, Marta Tereza da Silva. Federalismo e Relações Intergovernamentais no Brasil: A Reforma de Programas Sociais. **Dados, Revista de Ciências Sociais**, Rio de Janeiro, vol. 45, n. 3, p. 431- 458, 2002.
- BALL, Michael. **Markets & Institutions in Real Estate & Construction**. Oxford: Blackwell Publishing, 2006.
- BALL, Michael. Housing analysis: time for a theoretical refocus? **Housing Studies**, v. 1, n. 3, 147-165, 1986.
- BARAVELLI, José Eduardo. **Trabalho e base tecnológica no programa MCMV**. Memorial de Qualificação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2012.
- BICALHO DE SOUSA, Nair Heloisa. **Construtores de Brasília: estudo de operários e sua participação política**. Petrópolis: Vozes. 1983.
- _____. **Trabalhadores pobres e cidadania: a experiência da exclusão e da rebeldia na construção civil. 1994. 371 f.** Tese (Doutorado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1994.
- BOUGRAIN, Frédéric; CARASSUS, Jean. **Bâtiment: de l'innovation de produit a l'innovation de service**. Paris: PUCA. 2003.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades. 2004.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. 2013.
- CARASSUS, Jean. **Économie de la filière construction**. Paris: Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées. 1987.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, *Thêmis Amorim*; ARAUJO, Flavia de Souza. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In: ANAIS ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14, 2011, Rio de Janeiro: ANPUR. (CD-ROM).
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, *Thêmis Amorim*. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa, Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil."In: CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital. 2013.
- CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. 1999. 335 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.
- CASTRO, Carolina Maria Pozzi de; SHIMBO, Zanin Shimbo. O 'Padrão Econômico' da Habitação: Construindo uma Trajetória de Mercado." In: **ANAIS ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR**, 14, 2011, Rio de Janeiro: ANPUR. (CD-ROM).
- CASTRO, Jorge Azevedo de. **Invento & Inovação Tecnológica: produtos e patentes na construção**. São Paulo: Annablume, 1999.
- FARAH, Marta Ferreira Santos. **Processo de trabalho na construção habitacional: tradição e mudança**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 1996.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. (coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB ; FUPAM, 2012.
- FERRO, Sergio. Sobre "O canteiro e o desenho". In: _____. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, 2003.

FIESP. **Proposta de Política Industrial para a Construção Civil** – Edificações. São Paulo, 2008. Disponível em: <http://www.fiesp.com.br/deconcic/>. [Acesso em 18/06/2012].

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fiori. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Correio da Cidadania**. 2009. Disponível em: <http://www.correiodacidade.com.br>. [Acesso em: 8 out. 2009].

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 6, 1982.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 25, 12-29. 1984.

MARICATO, Ermínia. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa-ômega, 1979.

MARQUES, Eduardo Cesar Leão. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente. In: MARQUES, Eduardo Cesar Leão; TORRES, Haroldo. (Orgs.). **São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social**. São Paulo: Ed. Senac, 2005.

MORICE, Alain. Les « pions » du bâtiment au Brésil : quand le capital se fait rebelle au salariat. **Genèses**, n. 7, 5-32, 1992.

MORICE, Alain. **Une forme batârde du paternalisme contemporain: le déni du contrat sous contrôle juridique**. Lusotopie. L'oppression paternaliste au Brésil. Paris, 1996.

MOURA, André Drummond Soares de. **Novas soluções, velhas contradições: a dinâmica cíclica da industrialização em sua forma canteiro**. Dissertação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

MOYSES, Aristides; BORGES, Elcileni de Melo. Retomada dos financiamentos públicos imobiliários e a produção para os setores populares: impactos na reconfiguração espacial da RM de Goiânia. In: **ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14**. Rio de Janeiro – RJ. Anais... Rio de Janeiro: ANPUR. (CD-ROM). 2011.

OLIVEIRA, Francisco de. "Prefácio". In: MARICATO, Ermínia. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Alfa-ômega, 1979.

PROCHNIK, Víctor. **O macrocomplexo da construção civil**. Rio de Janeiro: IEI/UFRJ, 1987.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**, ano 2, n. 20, 2009.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. 193 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. 334 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SERRA, Sheyla Mara Baptista. **Diretrizes para gestão de subempreiteiros**. 2001. 360 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. 359 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

_____. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte. 2012.

SIGOLO, Láticia Moreira. O aquecimento recente do mercado formal de moradia no Brasil e seu espelhamento em Diadema. In: **ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 13**, Florianópolis – SC. Anais... Florianópolis: ANPUR. (CD-ROM). 2009.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. 2010. 158 f.** Dissertação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo. **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

VARGAS, Nilton. Racionalidade e não-racionalização: o caso da construção habitacional. In: FLEURY, Afonso Carlos Correa; VARGAS, Nilton. **Organização do trabalho: uma abordagem interdisciplinar, sete casos brasileiros para estudo.** São Paulo: Atlas, 1983.

A produção imobiliária como chave de interpretação da produção do espaço: considerações sobre a forma incorporação e o processo de metropolização

Maria Beatriz Cruz Rufino

Introdução

A primeira década do século XXI é marcada por importantes mudanças na produção imobiliária no Brasil, que passam a ser percebidas nos diferentes contextos regionais consolidando de maneira definitiva a expansão de relações capitalistas no setor. Dentro desse movimento geral de avanço das relações capitalistas na produção do espaço, ganha destaque o movimento específico de fortalecimento da atuação de grandes grupos de incorporação articulados ao capital financeiro. Tal movimento de capitais, resultante em grande medida da convergência entre o capital financeiro e a produção imobiliária, dá relevo à incorporação imobiliária, entendida como forma de produção (imobiliária) particular.

O desvendamento desta forma, percurso aprofundado em minha Tese de Doutorado¹, nos permitiu revelar importantes particularidades do processo de reestruturação imobiliária decorrente do domínio do capital financeiro, além de iluminar as mudanças na lógica de produção e valorização do espaço, que repercutem no próprio processo de metropolização. As considerações aqui apresentadas têm como base a articulação da discussão teórica sobre a produção do espaço com pesquisas empíricas sobre as estratégias de grandes incorporadoras na produção imobiliária².

Para o desenvolvimento desta discussão estruturamos o artigo em três partes principais. Na primeira debatemos o conceito de forma de produção do espaço, e as particularidades da incorporação imobiliária. Na segunda parte procuramos desvendar os contornos assumidos por esta forma na atualidade, buscando compreender o alcance de sua condição de domínio sobre as demais formas. Na terceira, e última parte, discutimos como a incorporação influencia transformações na lógica de produção

1. RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>>. Acesso em: 2012-07-04.

2. Em minha tese de doutorado considerei particularmente a reconfiguração da produção imobiliária da cidade de Fortaleza a partir da inserção das grandes empresas de incorporação nacionais.

do espaço, reiterando o processo de metropolização. Suportada por estratégias de concentração e dispersão do capital no espaço, a incorporação imobiliária é decisiva na disseminação de relações capitalistas de produção intensiva por diferentes espaços da metrópole, tornando mais complexa as dinâmicas de transformação urbana, não mais suficientemente explicadas pelo processo de urbanização.

1. A incorporação imobiliária como forma de produção

A intenção de compreensão da incorporação como relação social específica de reprodução do capital no setor imobiliário nos leva a recuperação do conceito de formas de produção e a investigação das condições históricas específicas vinculadas à origem desta forma.

Jaramillo(1982), objetivando discutir a dinâmica da produção do espaço construído, procurou compreender o desenvolvimento das diferentes formas de produção. Segundo o autor, como condição histórica, as formas de produção correspondem a *“sistemas que relacionam os homens entre si, e estes com os meios de produção para produzir um bem ou uma série de bens”* (JARAMILLO, 1982, p.175).

Segundo este autor existiria ainda uma série de peculiaridades do setor da indústria da construção que dificultaria a instauração de relações capitalistas plenamente desenvolvidas, que seria ainda mais evidente para o caso das formações urbanas da América Latina. Para ele, seria essa dificuldade que facilitaria a coexistência de diversas formas de produção, o que não significaria diferentes processos de urbanização.

Operando simultaneamente com dinâmicas internas peculiares, o *“entrelaçamento”* entre essas diferentes formas de produção é o que determinaria a produção do espaço global dessas cidades (JARAMILLO, 1982, p.150). Nesse sentido, em qualquer metrópole latino-americana, podemos identificar ainda hoje na produção do espaço construído a coexistência de diferentes formas de produção, tais como *“a produção doméstica, a produção por encomenda, a produção estatal e a produção para mercado”* (PEREIRA, 2004, p.19).

Para discuti-las, o autor examina em cada uma delas o caráter dos agentes envolvidos com o trabalho direto, o controle técnico da produção, o controle econômico direto da produção e o controle econômico indireto.

Com o avanço das relações capitalistas de produção do espaço se reforçam as diferenças na organização urbana. A persistência de formas *“atrasadas”*, nas quais se identificam relações não capitalistas, dá relevo à produção de mercado, correspondente à generalização das relações capitalistas e responsável pela condução dos processos de valorização. Nesta forma, tem natureza capitalista tanto *“os agentes que*

detêm o controle econômico, como aqueles que detêm o controle técnico, estando a produção destinada ao mercado, em forma de mercadorias, constituídas a partir de processos repetitivos e contínuos” (JARAMILLO, 1982, p.187).

Um indicativo da importância dessa forma na atualidade é a utilização do termo produção imobiliária como seu sinônimo. Cumpre ressaltar que, embora essa utilização esteja consagrada, representa uma transposição inadequada, que confunde as duas noções, uma geral e a-histórica - a produção imobiliária (de imóveis) - e, outra, particular e histórica - a produção para mercado, que corresponde a um momento determinado da história da construção da cidade, decorrente do avanço das relações capitalistas na produção do espaço.

Parte da relevância dessa forma relaciona-se à emergência e à consolidação da incorporação - entendida como relação específica da produção para mercado que, em condições históricas específicas, tende a tornar-se dominante sobre as demais.

Autores como Jaramillo (1982) e Topalov (1974), ao examinar a produção para mercado, deram particular atenção à incorporação imobiliária³, entendendo-a como importante mudança para o avanço das relações capitalistas na produção do espaço. Referendados em contextos particulares⁴, as pesquisas desses estudiosos da cidade permitem iluminar aspectos relevantes referentes a esta forma que acabam por se constituir em uma chave para compreensão da produção imobiliária na atualidade.

Ao examinar essa forma de produção no contexto dos países de industrialização tardia⁵, Jaramillo (1982) identifica entraves particulares a seu desenvolvimento relacionados à debilidade de acumulação de capital no setor - em parte reflexo das dificuldades de acumulação em todos os setores⁶, do tamanho e nível de desenvolvimento dos centros urbanos⁷ e do próprio nível de organização empresarial do setor⁸.

3. Optamos pela utilização de “incorporação imobiliária” como tradução para os termos “producción promocional”, utilizada por Jaramillo (1982) e “promotion immobilière” utilizada por Topalov(1974), por se tratarem de relações de produção semelhantes. Assim evitamos dúvidas, já que o termo promoção imobiliária no Brasil é muito mais utilizado para descrever as estratégias e atividades envolvidas na comercialização dos produtos imobiliários. Dentro desse mesmo raciocínio, aparecerão as traduções “capitais de incorporação” e “incorporadores imobiliários” - também mais utilizadas no Brasil.

4. O texto de Jaramillo (1982) teve como objetivo consolidar um quadro de referência para o desenvolvimento de uma pesquisa empírica, aplicada em Bogotá nos finais da década de 70, sendo assim a base para o desenvolvimento de um estudo empírico sistemático. O texto de Topalov (1974) é produto de uma pesquisa realizada como uma demanda do Estado Francês para compreensão de um agente então emergente: os grandes promotores privados e particularmente aqueles de atuação nacional, que resultantes de novas relações sociais passam a ter um impacto decisivo na organização da produção imobiliária.

5. As reflexões do autor são referenciadas na cidade de Bogotá - Colômbia, e sua situação econômica nos finais da década de 1970.

6. Para Jaramillo (1982) “la debilidad de la acumulación del capital eventualmente comprometido en la rama, un reflejo de esta misma situación a nivel de toda la formación social” (JARAMILLO, 1982, p. 187).

7. “la talla reducida de la ciudad en las primeras etapas del periodo determina un mercado estrecho, el cual se aún más reducido por las dos circunstancias: un grado muy agudo de la pauperización, y la debilidad de los mecanismos financieros que eventualmente podrían ampliar las capas de posibilidades de acceso a la propiedad” (JARAMILLO, 1982, p.187);

8. Segundo o autor, “la ausencia de grandes empresas de construcción con técnicas avanzadas que le permitan al capital promocional reducir sus costos y contrarrestar la competencia de la construcción por encargo” (JARAMILLO, 1982, p.187).

Conforme este pesquisador, o aspecto mais relevante e particular dessa forma de produção é a consolidação de um “capital de circulação” que assume o controle econômico direto, *“deslocando desta posição o capital propriamente produtivo, o qual se vê reduzido ao mero controle técnico da produção”*⁹.

Esse capital de circulação, tomando momentaneamente a forma de capital de incorporação, dado seu vínculo com os incorporadores, é responsável pela *“iniciativa da produção, controlam seu ritmo e suas características, se encarrega de realizar o produto e se apropria da maior parte da mais valia aí produzida”*¹⁰.

Topalov (1974), ao se debruçar sobre o contexto da produção imobiliária francesa do final da década de 1970, dominado por grandes incorporadoras nacionais, procura investigar a emergência da incorporação. Para o autor, condições históricas particulares, associadas às características específicas da reprodução do capital na indústria da construção, estão na origem dessa forma de produção. A necessidade da terra, o longo período de produção e o longo período de circulação, como características estruturais do setor (TOPALOV, 1974, p. 16), tornam as condições de financiamento à produção imobiliária um aspecto central na organização do setor.

O desaparecimento do *“proprietário burguês”*¹¹ como forma de financiamento e de organização social da circulação da mercadoria habitação favorecerá *“a autonomização do capital imobiliário de circulação e sua separação da propriedade da terra”*¹². Segundo Topalov (1974), será o Estado que, ao fornecer as primeiras formas de capital de circulação para habitações sociais e ao criar empréstimos especiais garante o financiamento de longo prazo, viabilizará a existência de financiamentos privados complementares e intermediários durante a produção, precedendo o que o autor também identificará como “capital de incorporação”.

Esse capital se distingue de um capital de empréstimo porque ele detém, em um dado momento de seu ciclo, a propriedade da mercadoria habitação e do terreno e, por isso, pode eventualmente se beneficiar das mudanças na organização do espaço, que se expressa na forma de sobrelucros de localização.

9. “desplazando de esta posición el capital propiamente productivo, el cual se ve reducido al mero controle técnico de la producción” (JARAMILLO, 1982, p.195).

10. “la iniciativa de la producción, controlan su ritmo y sus características, se encarga de realizar el producto y se apropia de la mayor parte de la plus valia ahí producida” (Jaramillo, 1982, p.155).

11. Neste caso a propriedade da terra e o capital pessoal do capitalista estão articulados de maneira indissociável: “...le second n’est qu’une annexe de la première et non um capital de circulation fonctionnant d’abord pour acceélerer la vitesse de rotation du capital industriel” (TOPALOV, 1974, p.16).

12. “l’autonomisation du capital immobilier de circulation, sa séparation d’avec la propriété foncière» (TOPALOV, 1974, p.17).

Dentro desta nova estruturação social de circulação do capital na produção imobiliária, consolida-se o incorporador imobiliário, definido pelo autor como “um agente social que assegura a gestão de um capital imobiliário de circulação em sua fase de transformação em mercadoria de habitação”¹³, ao qual caberá a atividade de “definição de um produto comercializável, a gestão financeira, jurídica e técnica da fase de transformação do capital comercial em mercadoria habitação e a atividade de liberação da terra”¹⁴.

A origem do capital utilizado pela incorporação é decisiva nas relações dos incorporadores com os demais agentes envolvidos na produção imobiliária e na definição de suas estratégias de produção.

Cumprе ressaltar que, no contexto latino-americano, “a existência frequente de excedentes de acumulação dificilmente reversíveis na esfera normal de certos capitais”¹⁵ tende a favorecer a confluência de novos capitais ao setor imobiliário e a autonomização da incorporação, diretamente associada a “um capital de circulação que não se compromete de maneira contínua com o capital fixo”¹⁶.

Topalov (1974), ao identificar a origem dos diferentes tipos de capital relacionados à incorporação no contexto da produção imobiliária francesa, dá particular destaque à aproximação do capital financeiro, que tende a influenciar toda a organização do setor.

“O declínio do capital patrimonial transforma os prestadores de serviços independentes em instrumento do capital financeiro flutuante, o que de certa forma entra em contradição com o crescimento de sua ‘capacidade de produção’ e conduz à perda de sua independência formal; por outro lado, o desenvolvimento do capital financeiro investido duravelmente no setor imobiliário acarreta na multiplicação dos ‘incorporadores financiadores’, cujas possibilidades de crescimento parecem depender das vantagens cumulativas conferidas a alguns deles pela vinculação a um grupo imobiliário complexo”¹⁷.

13. “un agent social qui assure la gestion d’un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise logement”(TOPALOV, 1974, p.15).

14. “l’activité de définition d’un produit vendable”, “la gestion financière, juridique et technique de la phase de transformation du capital commercial en marchandise-logement » ; « l’activité de libération des sols ». (TOPALOV, 1974, p.19).

15. “existencia frecuente de excedentes de acumulación dificilmente reintvertibles en la esfera normal de ciertos capitales” (JARAMILLO, 1982, p.193).

16. “un capital de circulación que no se compromete de una manera continua con capital fijo” (JARAMILLO, 1982, p. 193).

17. “...le declin du capital patrimonial transforme les prestataires de services indépendants en instrument du capital financier flottant, évolution qui pois certains entre en contradiction avec la croissance de leur ‘capacité de production’ et coïncide à la perte de leur indépendance formelle ; par ailleurs, le développement du capital financier investi durablement dans le secteurs immobilier entraîne la multiplication de financier-promoteurs dont les possibilités de croissance semblent dépendre des avantages cumulatifs conférés à certains d’entre eux par l’appartenance à un groupe immobilier complexe (TOPALOV, 1974, p. 140).

Para Topalov (1974) e Jaramillo (1982), o incorporador encontra condição privilegiada de atuação nos momentos de forte crescimento da produção imobiliária e da transformação das cidades, que estão normalmente associados a contextos privilegiados de disponibilidade de crédito. Neste sentido, o exame particular desta forma de produção, desenvolvido por esses autores, permite iluminar importantes mudanças na reprodução do capital na produção imobiliária, identificadas pela inserção de capitais de outros setores e pela aproximação com o capital financeiro.

Quando procuramos compreender o desenvolvimento dessa forma de produção em cidades brasileiras, descobrimos que sua emergência precede sua institucionalização, que pode ser entendida muito mais no sentido de legitimação e fortalecimento da incorporação dentro de um contexto de forte expansão da produção imobiliária.

A incorporação imobiliária aparecerá legalmente no Brasil através da Lei n.4.591¹⁸, de 16 de dezembro de 1964, ganhando força a partir daí. O momento de instituição da lei da incorporação, coincidente à criação do primeiro sistema de financiamento nacional no Brasil, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), marca, para Ribeiro (1991), a consolidação da incorporação.

Na década de 1980, com a desestruturação do SFH, evidencia-se uma forte retração da produção imobiliária, simultânea à perda de importância da figura da incorporação.

2. Reestruturação Imobiliária: a forma incorporação e a forma condomínio

O fortalecimento do processo geral de confluência do capital financeiro à produção imobiliária e as mudanças nas condições do financiamento imobiliário no Brasil são responsáveis por um importante processo de reestruturação imobiliária¹⁹, no qual a forma incorporação voltará a cumprir um papel de grande destaque.

A convergência entre capital financeiro e produção imobiliária, entendida como processo mundial derivado das transformações estruturais no capitalismo, tem tido, nas últimas décadas, papel determinante na reorganização das estruturas de financiamento e das empresas do setor imobiliário.

18. Legislação que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Nesta lei a incorporação imobiliária é definida como "a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas" (artigo 28 – parágrafo único). Nesta lei também se define a figura do incorporador como "a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas" (artigo 29 – parágrafo único).

19. "A noção de reestruturação imobiliária pretende ser uma compreensão síntese dos movimentos do capital e da propriedade da terra na produção e apropriação do espaço e do valor que resulta que dessas tensões entre os processos locais e os processos globalizados" (PEREIRA, 2005b).

No contexto brasileiro, os primeiros mecanismos de financiamento à produção imobiliária articulados ao mercado de capitais surgiram no início da década de 1990, representado pelos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's)²⁰, criados em 1993, e pelas Carteiras Hipotecárias²¹, criadas em 1994. Em 1997, é criado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)²², o qual incorpora um conjunto de instrumentos financeiros inovadores.

O avanço da financeirização do setor foi ainda reforçado em 2004, com a aprovação da Lei n. 10.931, conhecida como a “Lei do Patrimônio de Afetação”, que visava contribuir para a ampliação da segurança jurídica do negócio imobiliário, garantindo o interesse dos agentes financeiros e investidores na securitização dos ativos imobiliários.

A partir deste período, as tradicionais fontes do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo²³ (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço²⁴ (FGTS), começam a apresentar resultados excepcionais, configurando-se como a grande base para a expansão do setor. Entre 2005 e 2010, a contratação de recursos para a habitação a partir da utilização do FGTS foi multiplicada em cerca de cinco vezes, sendo este aumento ainda mais expressivo no caso do SBPE, onde os volumes contratados em 2010 superaram em mais de dez vezes as contrações do ano de 2005.

20. Criados pela Lei 8.668, e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em janeiro do ano seguinte (BOTELHO, 2005).

21. Segundo as palavras da Revista da Indústria Imobiliária (n.40, 1995 apud CASTRO, 1999, p.124), as carteiras hipotecárias incrementavam as possibilidades de financiamento ao mercado de alta renda, sendo considerado o “embrião do futuro mercado hipotecário brasileiro, e suporte para o novo sistema financeiro privado”.

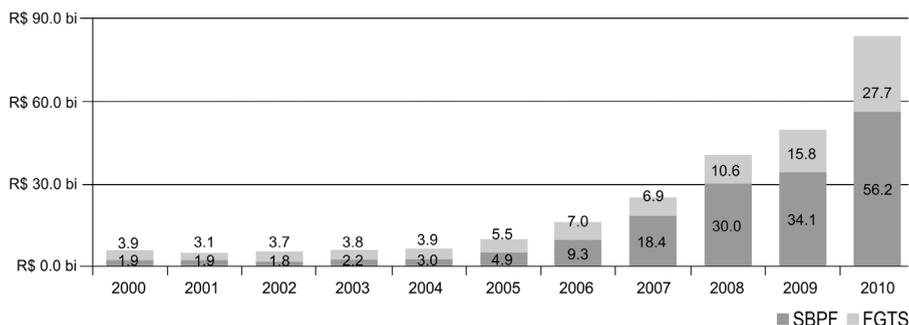
22. SFI foi regulamentado pela Lei 9.514, a partir de proposta enviada pela Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário.

23. O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) foi instituído para a captação de poupança voluntária por meio das Cadernetas de Poupança e da emissão de letras hipotecárias. A concepção do SBPE foi influenciada pelo modelo das instituições americanas criadas com o New Deal, como a Federal Home Loan Bank (FHLB), a Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC), a Federal Housing Administration (FHA), e suas redes de agentes financeiros constituídas pelas Mutual Savings (as APES) e pelas Savings and Loans (as SCIs). Mas, a forma forte de intervenção do BNH sobre o circuito especializado, como o tabelamento de preços, a definição das modalidades de financiamento, a fixação dos juros e da correção monetária, e a distribuição dos recursos entre as faixas de mercado, o diferenciaram do sistema norte americano (MELO, 1990, apud CASTRO, 1999, p.74).

24. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço foi criado pela Lei n. 5107/66, como um fundo indenizatório que garantisse uma reserva de recursos para a manutenção do trabalhador durante os períodos de desemprego, que, já se previa, se tornariam mais frequentes com a flexibilização das relações de trabalho decorrentes das mudanças na Consolidação das Leis do Trabalho. O fundo foi formado com a poupança compulsória de 8% dos salários mensais recolhidos pelo empregador sobre as folhas de pagamento, acumulando um montante que foi usado pelo Estado para financiar investimentos nos setores sociais como Habitação e Saneamento, mas também na infraestrutura (CASTRO, 1999, p.74)

GRÁFICO 1

Contratação de Recursos para Habitação SBPE/FGTS (em R\$ bilhões)



Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH – SBPE/FGTS) organizadas pelo CBIC Dados

Aproveitando-se de um contexto fortemente favorável à expansão da produção imobiliária – baseado na alteração do marco regulatório, no aumento da disponibilidade de crédito e na estabilidade da economia –, a abertura de capital foi um aspecto determinante na consolidação de grandes empresas de incorporação.

Num primeiro ciclo de captação, entre 2005 e 2007, 25 empresas de incorporação, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo conseguiram captar cerca de 12 bilhões de reais, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro e atraindo grande atenção de investidores estrangeiros, que chegaram a representar “mais de 75% desse volume dos capitais” (ROCHA LIMA JR. E GREGÓRIO, 2008).

O resultado destas dinâmicas é o alcance de outro patamar de lucratividade por essas empresas, que ganham, inclusive, expressão internacional. De acordo com ranking da consultoria Economática²⁵, no terceiro trimestre de 2009, estavam no Brasil 12 das 20 construtoras de capital aberto mais lucrativas da América Latina e Estados Unidos. Outra notícia, do Jornal Valor Econômico²⁶, mostra ainda que enquanto em 2006 apenas uma única empresa do setor possuía faturamento acima de um bilhão de reais, em 2009, oito companhias passaram a figurar nesse mesmo patamar.

25. Apresentado no site Economia UOL de 25 de novembro de 2009. Disponível em <<http://economia.uol.com.br>> acessado em 15 de janeiro de 2011.

26. Jornal Valor Econômico, 19 de abril de 2010.

A enorme capitalização dessas empresas e sua lógica de crescimento contínuo impulsionam a realização de fusões, aquisições e parcerias, que passam a ser evidenciadas como práticas correntes no setor. Dessa maneira, essas grandes empresas passam a atuar em um número expressivo de cidades em diferentes regiões.

Neste contexto, a incorporação ganha um papel decisivo no controle e coordenação²⁷ da reprodução dos capitais no processo produtivo, induzindo importantes transformações no volume, características e valorização dos produtos imobiliários. A produção imobiliária, conduzida pelas grandes empresas de incorporação, será marcada por importantes modificações nas relações de produção nas diferentes etapas de uma operação imobiliária.

No interior destas empresas incorporadoras se observam um conjunto de arranjos e inovações no sentido da flexibilização da produção e da maximização dos ganhos. A ampliação dos ganhos do incorporador está relacionada com sua participação na produção industrial, no sentido de definir o produto e dominar o processo de produção e comercialização, e com a retenção da maior parte da renda, disputada com o proprietário da terra em torno da captura da renda da terra.

Quando se observa as relações da produção imobiliária estabelecidas sob o domínio da incorporação, percebe-se de uma maneira geral o acirramento na disputa sobre apropriação da terra, a intensificação da utilização das estratégias de marketing na concepção e comercialização dos empreendimentos e a subordinação da atividade da construção.

Na discussão das estratégias de apropriação da terra é importante lembrar que o processo de precificação inicial destas empresas no mercado financeiro foi baseado em projetar, sobre o banco de terra existente, a capacidade de geração de resultados. Nessa lógica de determinação do preço da empresa, a “garantia da propriedade privada da terra” tornou-se condição central para uma valorização fictícia das empresas, baseada em expectativa de ganhos futuros. Essa determinação explica a corrida das empresas no sentido de formação de grandes bancos de terra, levando a sucessiva elevação do preço da terra.

A aparente condição da terra como “barreira” à reprodução do capital, imposta por seus elevados preços, é contornada pela flexibilização das relações em torno da propriedade privada, que passam a ser estabelecidas em termos de permuta de terra por unidades futuras ou parceria dos proprietários no negócio da incorporação.

27. Vale destacar que esta coordenação estaria restrita ao processo produtivo do empreendimento (articulação de todas as funções envolvidas nesta produção) e não a totalidade da produção imobiliária, que, ao contrário, pela ampliação da valorização se torna mais anárquica.

Por permitir o direito à apropriação da terra e tornar desnecessária uma grande mobilização de capital no início de uma operação imobiliária, a parceria com os proprietários de terra locais consolida-se como uma estratégia de grande interesse das incorporadoras.

A participação de proprietários de terra locais nas operações imobiliárias coordenadas por grandes incorporadoras ilumina a continuidade da participação de agentes locais nesta etapa de predomínio do capital financeiro.

Pode-se dizer que a prática da imobilização de capitais excedentes de outros setores na propriedade da terra, traço histórico característico do processo de urbanização de nossas cidades, garantirá o imbricamento de capitais de diversos setores da economia local com o capital financeiro internacional.

A relevância destes agentes, tradicionalmente envolvidos na produção do espaço, é também determinada por suas relações privilegiadas com gestores e políticos da administração local, que tendem a facilitar os trâmites burocráticos relacionados à aprovação dos projetos.

De uma maneira geral, as grandes empresas de incorporação são também responsáveis pela intensificação da utilização do instrumental de marketing na produção imobiliária, aplicado principalmente na precificação, concepção e comercialização dos produtos imobiliários.

Sob essa perspectiva, as pesquisas de opinião passam a ter um papel decisivo. Através destas pesquisas, procura-se captar o preço de mercado, a capacidade de endividamento e os diferenciais nos empreendimentos pelos quais os clientes estariam dispostos a pagar mais, entre outros aspectos.

Definido o preço do m² das unidades residenciais, se projeta um Valor Geral de Vendas (VGV), representado pela somatória do valor potencial das vendas do total de unidades que compõem o empreendimento e correspondente ao faturamento que se espera da operação imobiliária. Nesta lógica financeira de concepção do empreendimento, as características do empreendimento, o público-alvo e os parâmetros comerciais derivam-se da definição do VGV.

Nesse sentido, o desenvolvimento da concepção do empreendimento imobiliário, coordenado pela lógica da incorporação, privilegiará a participação de profissionais que detêm conhecimento do mercado, como corretores imobiliários, profissionais de marketing e investidores, que passam a definir as diretrizes de projeto, subordinando de certa maneira a função do arquiteto.

O fortalecimento do instrumental do marketing nas grandes empresas passa a contribuir de maneira decisiva na elevação constante dos preços dos imóveis em seus empreendimentos sem comprometer a velocidade de venda, ou seja, tempo de retorno do capital investido com sua máxima lucratividade - condição relevante em face da marcante participação do capital financeiro, que procura rápida remuneração.

A flexibilidade do processo produtivo, outra característica estrutural do setor imobiliário, é também um importante aspecto para explicar as condições privilegiadas para a valorização do capital financeiro e o crescimento vertiginoso das empresas de incorporação.

Para Coriat (1983), o setor imobiliário reúne historicamente “condições internas favoráveis para a passagem a formas flexíveis de produção necessárias para satisfazer à demanda quando esta assume formas variáveis e aleatórias” (CORIAT, 1983).

Embora as grandes incorporadoras sejam, na maioria dos casos, também construtoras, a consolidação de grandes grupos de incorporação foi assegurado mais por parcerias e fusões com empresas de construção locais, que por concentração de capital na atividade da construção.

A relação definida entre incorporadores e construtores é normalmente pré-estabelecida de maneira temporária no âmbito de uma Sociedade de Propósito específico (SPE)²⁸. Nessas parcerias a remuneração da construção é normalmente definida em contrato considerando-se um lucro médio. Por outro lado, a grande empresa de incorporação procura explorar um conjunto de estratégias que, de maneira flexível, permitam a diferenciação dos produtos e a redução dos custos de produção de maneira a garantir a ampliação dos lucros ou o alcance de preços de monopólio na venda dos imóveis.

Esse processo geral tende a variar nas operações imobiliárias de acordo com o tipo de produto que está se desenvolvendo, exacerbando que relações diferenciadas de produção são estabelecidas conforme o produto.

Nos produtos para o chamado segmento econômico – responsável por grande parcela da expansão da produção imobiliária - a construção teve um papel mais importante, o que, todavia não retira seu caráter subordinado.

Nesses produtos, a ampliação dos ganhos relaciona-se em grande medida com a redução de custos na construção, daí a importância do maior controle sobre a estrutura produtiva nesses casos. Nos empreendimentos do segmento econômico as

28. A SPE (regulamentada através da lei 11.079, de 30 de 2004) é uma empresa criada para cuidar de um único empreendimento. Com vida curta, nasce no momento da compra do terreno e é desfeita depois da entrega das chaves. Nessas sociedades, não há contaminação das contas da empresa ou de outro empreendimento com problemas.

possibilidades de se explorarem diferenciais no produto e em seus símbolos são limitadas pela própria capacidade de endividamento dos consumidores, que tendem a definir suas escolhas fundamentalmente em função do preço. Daí o interesse do incorporador deter o controle direto da construção como meio de se apropriar do lucro médio dela advindo e explorar a escala, a padronização, e o tempo de desenvolvimento dos projetos como mecanismos de ampliar seus ganhos.

Esses esforços, entretanto, são mais baseados no aprimoramento das estruturas gerenciais das empresas e na incorporação de tecnologias já desenvolvidas e ainda não empregadas. Assim, não se altera de maneira significativa a concentração de capital no setor. A inovação técnica, e, portanto, a mobilização de capital fixo, não desempenha, na maioria dos casos, papel essencial à valorização do capital no setor.

Por outro lado, a incorporação imobiliária como lógica específica de produção do espaço, ao ampliar as condições de valorização do capital no espaço por meio de estratégias flexíveis, assegura maior atratividade de capital para o setor e, desta maneira, favorece o processo de centralização do capital no setor imobiliário.

Assim, a indústria da construção imobiliária, historicamente resistente à concentração, adaptou-se de maneira exemplar à centralização, entendida como configuração dominante nesta nova fase de formação do capital no processo de acumulação global²⁹.

Segundo Aglietta(1986), a centralização do capital vem, desde a década de 1980, sendo responsável por um processo contínuo de reestruturação produtiva em diversos setores industriais, que passam a ser comandados por grandes corporações/grupos financeiros a partir do imbricamento do capital financeiro e industrial, sendo impostas novas lógicas de reprodução do capital.

A incorporação, como forma histórica, não altera as bases da situação anterior, mas a modifica, facilitando a inserção do capital financeiro e conduzindo, ainda que de maneira tardia, a centralização do capital no setor na forma de grandes empresas de incorporação. Essas mudanças são explicadas pelos retornos financeiros e pela perspectiva de crescimento que passam a ser encontrados na produção imobiliária, e já são indicativas em si da consolidação da produção do espaço como locus privilegiado de reprodução do capital.

O reforço da centralização do capital no setor imobiliário e seu imbricamento com o capital financeiro, conduzido pela forma incorporação, implicam de um modo geral

29. O processo da centralização evidenciado na atualidade é produto da emergência do domínio do capital financeiro que, sustentado na grande mobilidade alcançada pela liberalização e articulação dos sistemas monetários e financeiros em escala nacional e internacional e na grande sofisticação de estruturas e mecanismos de organização desse capital (fundos de pensão, fundos de investimento, sociedade de ações, etc...), tende a se direcionar para os setores que permitam melhores condições de rentabilizar esse capital (AGLIETTA, 1986) .

na necessidade de reprodução de maiores volumes de capital e na exigência da ampliação da mais-valia a ser alcançada no setor.

O grande volume de capital implicará em importantes mudanças na forma física do produto imobiliário e em suas possibilidades de localização no curso da transformação do espaço.

Neste contexto, por permitir grande concentração de capital, o condomínio ganha ainda mais evidência, e reforça-se como principal forma de propriedade assumida pelos produtos imobiliários. Antes principalmente representado pelos edifícios verticais nas áreas mais valorizadas das grandes cidades, o condomínio renova-se nesta nova etapa a partir de diferentes tipologias construtivas e usos, disseminando-se entre as mais diversas áreas das cidades e destacando-se na paisagem por sua escala e pela ruptura com as estruturas urbanas precedentes.

As mudanças físicas evidenciadas pela grande concentração de capital nos empreendimentos imobiliários (escala, áreas de lazer, equipamentos e serviços) são exacerbadas no plano simbólico. Um exemplo do reforço da carga simbólica do condomínio é sua justaposição a nomes como “clube”³⁰, “parque” e “jardim” - que trazem a associação direta do lazer como parte do lugar de moradia. Também não são inco-muns a associação aos termos “bairro” e “cidade” – que procurando imprimir ao empreendimento, ou conjunto de empreendimentos justapostos, diferenciação em relação ao seu entorno.

O condomínio, por se configurar como “espaço urbano diferenciado”, ganha força na apropriação de novas áreas do território, mesmo que elas estejam desprovidas de infraestrutura e de condições gerais de urbanização, antes tidas como determinantes para a expansão da produção imobiliária.

Neste sentido, a forma condomínio tende a favorecer a dispersão da produção imobiliária em diversas áreas da metrópole, permitindo a expansão da produção (imobiliária) de mercado para áreas onde anteriormente predominavam outras formas. A paisagem de grande parte das periferias das metrópoles mostra, de uma maneira geral, o predomínio da produção doméstica pontuada em diferentes intensidades pelos novos empreendimentos do mercado imobiliário.

Neste sentido, os esforços na diferenciação dos produtos imobiliários empreendidos por grandes incorporadoras resultam tanto na expressiva elevação de preço dos imóveis em áreas tradicionalmente valorizadas, como na incorporação de novas áreas ao mercado.

30. O “condomínio-clube” torna-se uma adjetivação usual do condomínio, que automaticamente associa a este um conjunto de equipamentos e espaços de lazer como, outrora, apareciam associados ao condomínio o salão de festa, o playground e a piscina.

Desta maneira, a forma condomínio consolida-se como importante forma de expansão e transformação da metrópole. A consagração desta forma de propriedade, diretamente associada à forma de produção incorporação, dá relevo à produção imobiliária como chave na interpretação da produção do espaço.

3. Transformações na produção imobiliária e o reforço da metropolização

As transformações da produção imobiliária são parte e, simultaneamente, ajudam a explicar o processo de produção do espaço enquanto totalidade, estando, por isso, bastante relacionadas com o debate sobre a metropolização.

O processo de metropolização corresponde a um momento mais avançado do processo de urbanização e se constitui numa determinação histórica da sociedade contemporânea associada à reestruturação capitalista. Esse processo é uma determinação histórica porque se coloca como condição, meio e produto fundamental para a reprodução social contemporânea.

“A metrópole contemporânea, a que exprime o momento mais avançado da urbanização, a que exprime uma nova época, é condição para a reprodução do capital, mas é também um meio utilizado para a reprodução do capital e, ainda, um produto do próprio capital. Nesse sentido é precisamente uma condição, meio e produto do momento da reprodução cuja determinação reside no capital imobiliário e financeiro” (LENCIONI, 2008, p. 47)

Essa nova lógica de reprodução do capital no espaço dá centralidade à compreensão da metrópole a partir de sua lógica de produção, mostrando a autonomia da metropolização em relação à industrialização, entendida anteriormente como determinante na urbanização. Tal condição tendia subvalorizar a produção do espaço, enquanto processo relevante na urbanização.

De certa maneira, há uma substituição da ideia, anteriormente preponderante, do espaço urbano como condição de reprodução do capital (industrial em geral) para a de que o objetivo é, imediatamente, a produção do espaço.

Segundo Pereira (2005) “a metropolização é um processo de produção de uma segunda camada do urbano, agora conduzido por um nível de centralização do capital muito mais alto. Representa o readensamento da metrópole sobre diversos níveis e formas”. Trata-se, por isso, de um momento de maior complexidade frente à urbanização.

Essa complexificação da forma física da metrópole passará a ser descrita por uma multiplicidade de adjetivos, tais como fragmentada, pós-moderna, pós-fordista,

que, na verdade, pouco auxiliam a sua compreensão. Mais do que ruptura com estruturas precedentes, historicamente caracterizadas por fortes desigualdades espaciais, o processo de metropolização, marcado pela valorização contínua do espaço, tenderá a reproduzir e intensificar as desigualdades produzidas no período de intensa urbanização.

No sentido de avançar na compreensão das relações da metropolização com a produção imobiliária, nos cabe anunciar as relações sociais de produção do espaço no período precedente, discutindo as transformações posteriores, entendidas como parte do contexto de reestruturação capitalista, determinante na metropolização.

Na urbanização, observava-se a relevância simultânea de uma produção intensiva, manifestada na verticalização dos centros e áreas mais valorizadas e no domínio da construção (lucro/exploração), e de uma produção extensiva, manifestada pela transformação de terra rural em urbana e o domínio da captura da renda fundiária (PEREIRA, 2005 a).

No caso da urbanização latino-americana, a produção imobiliária intensiva, concentrada em áreas centrais e manifestada pela verticalização dos edifícios, tendia a reforçar a dicotomia entre centro equipado e territórios precariamente ocupados, que contrastavam e valorizavam ainda mais os espaços melhor servidos e mais equipados. Por outro lado, a população mais pobre distanciava-se do centro indo constituir periferias carentes de acesso aos equipamentos, levando a cidade a um rápido e contínuo processo de expansão, pautado por baixa densidade e informalidade nas relações de produção do espaço, que passou a ser descrito por urbanistas como sendo um padrão periférico de crescimento urbano.

Este processo de urbanização, marcado por fortes desigualdades, passou a ser interpretado como um modelo centro-periferia, baseado na dualidade socioeconômica entre áreas ricas e pobres, ocultando a articulação entre as duas lógicas de produção, e encobrindo a produção do espaço como totalidade.

Na atualidade, a forma intensiva, conduzida e disseminada pela incorporação imobiliária, se articulará a condições extremamente desiguais de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, decorrentes do processo de urbanização precedente, consubstanciando um processo novo, a metropolização.

Nesta nova etapa, verificamos que o processo intensivo continua a acontecer nas antigas áreas valorizadas, mas se impõe também sobre novas e diferentes áreas, de maneira difusa e concentrada em vários pontos da metrópole, reforçando a importância da renda imobiliária, vinculada a uma sensível ampliação da valorização imobiliária.

Nesse sentido, o que diferencia essa nova etapa é a disseminação de relações capitalistas de produção intensiva por diferentes espaços da metrópole. A forma intensiva, antes dominante nos mecanismos de valorização, se torna também relevante no processo de metropolização representando um readensamento. A forma incorporação, dominante na atual etapa de produção do espaço ilumina pela observação de suas estratégias de reprodução do capital, o reforço do processo de metropolização.

BIBLIOGRAFIA

AGLIETTA, Michel. **Regulación y Crisis del Capitalismo**. 3ª. Ed. México: Siglo Veintiuno Editores, 1986.

BOTELHO, Adriano. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. In: **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (18). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-18.htm>> [ISSN: 1138-9788]

CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. São Paulo: Tese de doutorado. FAU/USP, 1999.

CORIAT, Benjamin. "O processo de trabalho de tipo 'canteiro' e sua racionalização. Observações sobre algumas tendências da pesquisa atual". In: **O trabalho em canteiros. Plano, construção e habitat**. São Paulo: mimeo, 2007. Traduzido por Jorge Hajime Oseki revisado por João Sette Whitaker Ferreira. Do original. Paris: Université Paris VII, 1983.

JARAMILLO, Samuel. "Las formas de producción del espacio construido en Bogotá". In: PRADILLA, Emilio. (org.) **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México. Cidade do México**: Latina UNAM, 1982. pp. 149 – 212.

LENCIONI, Sandra. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. In: PEREIRA, Paulo César Xavier, HIDALGO, Rodrigo. **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008, p.41-54.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005 a, vol. IX, núm. 194 (10). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>> [ISSN: 1138-9788]

_____. Globalização e mudança: a reestruturação nas cidades latino-americanas. O caso da cidade de São Paulo. In: **XI Encontro de Geógrafos de America Latina**, Bogotá, 2005 b.

_____. **São Paulo, a construção da cidade – 1872-1914**. São Carlos: RiMa, 2004.

ROCHA LIMA JR., João da e GREGÓRIO, Carolina Andrea Garisto. Valuation e Investimento nas Ações das Empresas de Real Estate no Brasil: Cenário do Ciclo de captação Intensiva (2005-2007). In: **Anais do CD-ROM VIII Seminário Internacional da LARES – Latin American Real Estate Society**. São Paulo. Setembro, 2008, 12p.

TOPALOV, Christian. **Les Promoteurs immobiliers**: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris : Editora Mouton, 1974.

Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana: “cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida

Paulo Cesar Xavier Pereira

Introdução

O objetivo deste texto é compreender porque existe em São Paulo um número relativamente significativo de imóveis, que embora não estejam abandonados, permanecem desocupados. Esse objetivo se justifica como contribuição ao conhecimento da persistência deste fenômeno frente à notória demanda de habitações adequadas. A suposta troca de nomes, do terreno vazio ao domicílio vacante, pretende indicar na maneira de falar uma “cara nova” e uma metamorfose do fenômeno, que apenas confirma a sua continuidade no conjunto das transformações sócio-territoriais e da reconfiguração urbana recente. Além disso, importa lembrar que não se trata de um fenômeno restrito à urbanização desta cidade, podendo ser encontrado em diversas grandes cidades latino-americanas.

Na cidade de São Paulo, desde muito tempo, existiram terrenos que por diversos motivos permaneciam sem construção e como que por costume foram chamados baldios. Essa denominação terreno baldio se origina no uso dessas palavras que se assentou na tradição que vem dos séculos XV e XVI¹. Mais, recentemente na linguagem técnica e acadêmica a denominação de “vazios” ficou consagrada por confrontar esses espaços urbanos intersticiais com a ocupação de terrenos para uso efetivamente urbano onde os edifícios começavam a ser construídos em altura².

Essa denominação tomou relevância no momento em que desde os anos 1960 se começava a montar um discurso sobre o planejamento e a necessidade de controlar a velocidade da urbanização e a desordenada ocupação e uso dos terrenos

1. Segundo Houaiss, baldio é um adjetivo que vem do século XV significando “que não vale a pena; infrutífero, inútil” que nos meados do século seguinte (1561) passa a ser utilizado como substantivo com o significado de “terreno sem edificações, cultivo ou outro uso”. Interessante verificar, também, que cinco séculos antes (1025), pelo mesmo dicionário, a palavra terreno sem adjetivação significava “espaço não construído de uma propriedade”.

2. “Uma vez definido o critério de proceder à análise do uso do solo urbano apenas sobre as áreas efetivamente ocupadas, todas as áreas restantes foram consideradas áreas não-utilizadas para fins urbanos. Compreendem as mesmas tanto os vazios intersticiais do tecido urbano quanto as áreas externas, dedicadas a usos de várias espécies.” (GEGRAN, s.d., 104)

em face da estruturação do espaço metropolitano. Essa linguagem se destinava a evidenciar a “ociosidade” desses terrenos, como um desperdício de gasto público e uso antissocial da urbanização. Na época a expectativa era de “que procedimentos mais refinados, particularmente aqueles que envolvam os custos de urbanização e a maximização de recursos aplicados” ofereçam melhor opção de planejamento e uso da estrutura metropolitana (Cf. GEGRAN, s. d., 5). Atualmente, a questão está em aberto e se tornou ainda mais difícil selecionar como se dizia na época “as áreas que estão já comprometidas com usos urbanos, ainda que no momento se achem vazias” (Cf. op. Cit. p. 104). Tanto que ficou complicado dizer se um terreno em face de sua contribuição natural ao ambiente urbano deveria ser preservado ou até ser utilizado para habitar.

Entretanto, se o terreno na forma de vazio tende a raridade, outra forma parece proliferar: a maioria dos espaços urbanos que, atualmente, evidenciam desperdício ou uso antiurbano da cidade está de alguma maneira ocupada embora subutilizada. É possível, considerar terreno vazio, porque espaço não adequadamente comprometido com a finalidade social da propriedade urbana. São edifícios inacabados e com visível deterioração, que funcionam como espaços reservados para serem mais tarde “reaproveitados”. Enquanto isso, tais espaços servem como galpão para oficinas, depósito de carros, ou algum tipo de tipo de atividade que demanda espaço livre. Porém, se observarmos mais refletidamente poderíamos afirmar que muitos desses espaços utilizados e parcialmente ocupados poderiam rigorosamente ser declarados como “vazios”, porque foram esvaziados de sua utilidade de social, arquitetônica e urbana, não apresentando nenhum uso edificatório justificável³.

Então, esses espaços construídos seriam uma nova forma de vazio urbano? Talvez sim, porque apesar da “cara nova” tal como os antigos vazios a utilização desses espaços implica em desperdício da infraestrutura, do gasto público e ocorre em prejuízo da urbanização porque mantém baixa a densidade demográfica e dispersa o crescimento da cidade.

A razão dessa afirmativa melhor se esclarece se for considerado numa perspectiva crítica o que concluíram vários pesquisadores: o chamado “vazio” é um produto da urbanização. O “vazio” resulta da produção do espaço e do valor sendo uma maneira determinada pelo capital de utilizar a propriedade da terra urbanizada. Nesse sentido, é uma forma histórica de apropriação da cidade e da mais-valia, representando valor⁴. De maneira que a existência de vazios corresponde a um modelo de

3. Trata-se de princípio que vem de Alberti no De Re Aedificatoria, século XV, em que além da elegância e beleza propunha também a *res publica*, como valores racionais a serem considerados na arte de edificar.

4. “A terra representa para diversas economias uma reserva de valor, ou seja, ativo real que consegue transferir poder de compra de um período para outro” (Sayad, 1982, 88). Mas, se a terra como reserva implica na possibilidade de transferir poder aquisitivo do presente para o futuro, apresenta o problema de como algo que nada representa num momento poderá valer algo no futuro?

produção, apropriação e uso do espaço que implica em maior extensão da cidade reforçando a desigualdade urbana e o uso predatório da propriedade⁵.

Por isso, é importante frisar, a produção do “vazio” ocorre no bojo de processos socioespaciais mais amplos de reprodução do capital e representa uma maneira específica de apropriação e uso do imobiliário. Ou seja, historicamente na construção da cidade, a designação de “vazio urbano” só tem significado se o terreno desocupado ou ocioso é confrontado com outros espaços em condição distinta⁶. A designação indica a existência de parcelas do espaço que sem acompanhar os movimentos da reprodução e da urbanização deles se beneficia. Revela que esse ganho ocioso representa desperdício coletivo e público por beneficiar o proprietário em detrimento da função (social) da propriedade urbana. Enfim, seria mais uma das contradições urbanas da produção do espaço que nega, pela privatização capitalista do resultado, o sentido social e coletivo da construção da cidade. Assim, desde o início o “importante a se esclarecer aqui, e que parece já ser praticamente um consenso entre os vários autores, é que os vazios são áreas construídas, ou seja, houve um trabalho social em seu entorno, para que pudessem caracterizar-se como vazios. Eles são, portanto, resultados da produção da cidade, embora na sua aparência imediata, possam parecer produto da natureza. Portanto, no espaço urbano, o construído e o não construído fazem parte de um mesmo processo e desse modo pode-se concluir que o vazio é gerado como são criadas as construções urbanas.” (EBNER, 1997; 67)

Desta maneira, estabelecido criticamente o marco da noção de vazio podemos perguntar: até que ponto edifícios que permanecem desocupados ou subutilizados podem ser designados como “vazios urbanos”? Enfim, embora espaços construídos, guardada as proporções, à semelhança dos antigos terrenos baldios não estariam submetidos à mesma prática antiurbana e antissocial. Será que na metamorfose dos espaços vazios, em São Paulo, caberia um rol de casas, apartamentos e escritórios (alguns até bem conservados) como persistência do vazio urbano? Talvez sim, tanto que vale frisar– repetindo a afirmação acima,– “o vazio é gerado como são criadas as construções urbanas.” Caberia, para a atualidade, caracterizar como se manifesta este fenômeno urbano, certo de que a cada momento da história da cidade se metamorfoseia e é recriado com as formas urbanas da época.

5. Recente Relatório da ONU sobre a desigualdade em cidades da América Latina e do Caribe indica a necessidade de rever o modelo de crescimento urbano até então estimulado. “Para as Nações Unidas o principal desafio é desenvolver estratégias para combater a desigualdade. Isso é o mais importante. Sabemos que as cidades latinoamericanas têm riqueza suficiente para reduzir essa situação” disse o representante da ONU-Habitat” (O Estado de São Paulo, 22.08.2012, C3).

6. Egler (1985) embora esteja preocupado com a intermediação financeira e taxa de juros indica que sua é “preocupação fundamental é de analisar, em uma perspectiva histórica, como a terra manifesta, através de seu preço, distintos estágios de desenvolvimento” (Egler, 1985, p. 112).

Então caberia, como se deve a cada momento da história, ao planejamento repensar a urbanização, as práticas urbanas e suas contradições sociais contemporâneas. Caberia discutir os espaços urbanos que representariam apropriação antiurbana e recebem a vaga denominação de “vazio urbano”. Uma questão que esse artigo se propõe discutir é como no bojo da transformação da cidade contemporânea os espaços “vazios” estariam reconfigurados e embora produtos atuais reforçam antigas práticas antiurbanas representando da mesma maneira uma ociosa transgressão ao uso social da propriedade urbana. Enfim, o “vazio” teria “cara nova”, porque a privatização do espaço continua a negar a função da propriedade na urbanização ao mesmo tempo em que se beneficia da produção coletiva do urbano. Ao persistir a recusa da função urbana da propriedade imobiliária, esses espaços privatizados representariam, portanto, as formas novas e específicas da contradição urbana.

Frente a essa preocupação, fique claro, que para os propósitos desta discussão acadêmica não importa identificar e localizar esses espaços. Acredito que esses avanços teóricos da política pública necessários, historicamente, ao planejamento ainda poderão ser realizados por uma visão urbana de caráter democrático e republicano, caso os urbanistas, planejadores e gestores da coisa pública se fortaleçam com a relevância da participação dos habitantes. Por isso, para essa reconceitualização do vazio urbano vingar será necessário que mereça aprofundamento em pesquisas mais amplas e que os movimentos sociais permitam implantar políticas em defesa do interesse público e da urbanização. Só então seria possível saber como propor utilização adequada aos vazios da cidade contemporânea, sejam terrenos ou edifícios, para a construção de uma sociedade urbana na perspectiva democrática.

1. Hipótese e indagações

A hipótese em discussão é a de que o vazio urbano apesar da “cara nova” continua um resultado do uso patrimonial da propriedade imobiliária como reserva de valor. Este fenômeno que o crescimento homogêneo da cidade tenderia a eliminar sob a forma de terreno, hoje, contraditoriamente, se multiplica com diferentes “vazios urbanos”. Em meio da urbanização contemporânea marcada tanto pela aglomeração extensa, inclusive com cidades conurbadas, como pela multiplicação das centralidades, diversificam-se os vazios. Emerge também o uso do edifício ou parte dele como espaço construído vazio, que na captura ociosa da mais-valia desperta a atenção porque este uso antissocial se impõe sobre os outros usos em todos os espaços da metrópole.

A rigor a emergência de novas formas urbanas que aproxima aglomerações e cria hiperconcentrações não elimina o vazio urbano antes o recria sobre novas formas

em que se multiplica o uso ocioso da propriedade urbana. Essa discussão pretende mostrar como este fenômeno urbano é tradicional, se metamorfoseia e hoje, apresentando uma nova aparência, tende novamente a ficar oculto e pouco compreendido. Todavia trata-se de fenômeno persistente, cujo caráter parasitário, como de uma verdadeira praga urbana, mesmo que combatido retorna forte e resistente, apesar dos remedeios do planejamento e da política⁷. Assim, fenômenos semelhantes ao do secular terreno baldio persistem apesar dos esforços da gestão pública, do planejamento urbano e da política habitacional, porém agora recebem outros nomes. Atualmente, quase não existem terrenos, “domicílios vacantes” é como são chamados por órgãos oficiais casas e apartamentos desocupados ou qualquer domicílio sem morador. Outro nome é a “vacância imobiliária”, este adotado pelo mercado para orientar os negócios. Há, assim, uma notável mudança de aparência e de nomes: a criação de uma “cara nova” para o mesmo fenômeno urbano. Mas, embora seja conhecido, não se tem clareza sobre o que ele realmente significa e de como poderia torná-lo menos prejudicial para a cidade e à urbanização.

Assim, indo ao ponto: o vazio urbano trata-se de um entesouramento? Em que medida este fenômeno, quase feudal, guardaria o mesmo sentido de tesouro burguês, um sentido de riqueza patrimonial protegida em oposição ao de propriedade dos meios de produção em risco para atuar como capital produtivo. Seja como entesouramento, seja como mercadoria retirada do mercado representa reserva de valor, porque guarda valor que não se reproduz e aguarda que os preços aumentem. Em ambas as possibilidades se está diante de riqueza que se nega como capital porque não funciona para produzir valor. Não é valor, não é capital, mas porque essa propriedade funciona como se fosse burguesa? Esse aburguesamento da terra (e também da casa⁸) apesar de evidenciado pelo desenvolvimento urbano da construção e da cidade foi negligenciado porque funcional à industrialização capitalista: terrenos baldios começaram a ser denominados de “vazios urbanos” e utilizados sem respeito à propriedade. A vaga denominação comum acaba funcionando como uma verdadeira capa verbal, ocultando o que privatização capitalista evidenciava. De fato, informava que os terrenos aumentavam os preços, mas não revelava porquê e nem como passivamente se realizava essa valorização no mercado. Passiva, porque não era deles, mas valor da construção do edifício e da cidade. A evidência que contrapunha

7. Do ponto de vista da história política é interessante pensar como na sociedade brasileira onde a propriedade da terra não era preexistente foi necessário criá-la. Na Europa é mais compreensível, como esclarece Polanyi, essa persistência da propriedade da terra porque o “seu status feudal só foi abolido naquilo que estava ligado aos privilégios provinciais – no restante, a terra permaneceu extra commercium, tanto na Inglaterra como na França. Até a época da Grande Revolução de 1789, a propriedade fundiária continuou sendo fonte de privilégios sociais na França e, mesmo depois dessa época, a lei comum sobre a terra, na Inglaterra, era basicamente medieval.” (Polanyi, 1980, 83). O que só torna mais relevante verificar essa questão e os desdobramentos nas sociedades contemporâneas.

8. Vale lembrar que a noção de entesouramento foi discutida por Sergio Ferro, nos anos 1970, em seus estudos sobre casa popular e burguesa, mesmo momento em que se cunhou a ideia de espaço vazio no planejamento. Em ambos os casos se pode contrapor valor de uso e valor de troca como noções que problematizam a ideia de um entesouramento urbano e burguês.

os imóveis vazios em oposição aos outros apenas oculta como o preço da terra aumenta. Não mostra que ele pressupunha seu valor no preço do imóvel no mercado e que deste captura a renda da propriedade. O valor novo criado pelo trabalho de construir em parte é capturado sobre a forma de renda da terra. De maneira que o imóvel se valoriza e junto com ele, também, a propriedade da terra, que aumenta de preço conforme for pressuposto o valor imobiliário no mercado, do qual captura renda.

Em face dessa relação em que o preço da terra é parte da mais-valia capturada do que for pressuposto no valor do imóvel no mercado é pertinente indagar se esta ocultação teria sido fruto do campo cego do urbanismo para nomear, definir e intervir no problema do planejamento. Mas, como encontrar a resposta para esta cegueira, se historicamente a retenção da propriedade urbana está de fato na emergência do problema do “vazio”? De outra maneira e em outro lugar, porque a propriedade da terra (na Europa) quando deixa de ser fonte de privilégios (feudais) se torna fonte de renda (capitalista)? Entendo que para Lefebvre (1999) a resposta estaria no processo lógico e histórico em que a terra se une à reprodução do capital enquanto forma de apropriação da mercadoria (a ser produzida) e enquanto propriedade de riqueza indispensável à produção (um *faux frais*), nessa unidade contraditória está a fonte e a pressão para tal obscurecimento⁹.

Talvez, a resposta esteja em avançar essa discussão e poder verificar historicamente que a “nova cara” do fenômeno vazio é metamorfose da mesma praga. A praga urbana que apesar das transformações se mantém no uso antissocial e parasitário da cidade pelos proprietários dos espaços vazios. Por esse uso e abuso persiste a utilização econômica da cidade, que as capas verbais teimam em ocultar, como se a propriedade de uma parte da cidade se alimentasse da outra parte melhor construída e mais ativa da urbanização. Porque ocultar nessa dicotomia urbana tal uso (e abuso) da propriedade imobiliária? Seria para ocultar que a desigual urbanização permite privatizar benefícios da construção coletiva da cidade, como um todo, e não apenas de uma parte dela. Trata-se da cidade construída como um todo, porque os espaços privatizados, vazios ou não, beneficiam com sua valorização a propriedade urbana em todas as partes. Mas, se não há restrição com o uso da propriedade imobiliária, o que de especial haveria com o problema do “vazio urbano”? O que além de obscurecimento haveria nesse debate?

Talvez, não só ocultação, porque a propriedade de lotes urbanos que permaneciam sem utilização na mancha construída da cidade por muitos anos agredia mais fortemente a ideia do progresso e de bem-estar social. Mas, será que a propriedade

9. “A pressão prática e ideológica da propriedade privada (a terra, se junta à dos capitais) cega os dirigentes, os próprios intelectuais; ela obscurece a imaginação dos arquitetos, dos urbanistas.” (LEFEBVRE, 1999, p. 168).

condomínial dos “vazios” contemporâneos de apartamentos e escritórios atenua essa dissociação entre o espaço coletivo e o privado. Estes espaços “vazios”, fechados ou subutilizados seriam menos perceptíveis ou menos críticos? Mas, não seria tão antisocial e privatista a propriedade de apartamentos e escritórios sem uso, que mantendo as taxas condominiais em dia não incomoda. Além, disso, propriedade condomínial, que permanece subutilizada, se mostra útil economicamente se utilizada tal como os terrenos que funcionam como “reserva”. Assim, ambos espaços, o antigo terreno baldio e o mais moderno condomínio, podem igualmente ser utilizados como tesouro. Ambos podem funcionar como reserva de valor, guardar e aguardar valorização para oportuno aumento de preços. Esses proprietários podem simplesmente aguardar ou “produzir” o aumento de preços para criar oportunidades negócios. As atuações evasivas de ambos os proprietários encontram seu fundamento na prática antiga de manter “espaços vazios” prevendo a expansão da área construída na cidade. Daí, a pergunta: se ambas as propriedades estão “vazias” e mantidas desocupadas, que diferença existiria entre a ação do proprietário imobiliário de unidades construídas e o de terrenos baldios?

Numa perspectiva histórica, se no momento da formação da mancha urbana da cidade a ação imobiliária foi realizada principalmente por loteadores emergentes e antigos proprietários; hoje, em plena globalização e reestruturação da metrópole, esta ação estaria sendo realizada por novos agentes imobiliários incorporadores e investidores provavelmente associados ao capital financeiro. Essa aproximação recente entre o financeiro e o imobiliário amplia e atualiza a importância da propriedade patrimonial. O patrimonialismo, cada vez mais, interfere na distribuição do valor gerando uma influência que pelo poder do proprietário, segundo Ferreira (2010, 38) vai “além da corriqueira disputa entre capital (produtivo), trabalho e terra,” que apoiando-se em Chesnais (2005) ressalta a importância do capital patrimonialista inclusive na bolsa¹⁰.

Mas, o que essa revirada da propriedade patrimonial mudaria na influência dos espaços vazios? Provavelmente em nada, até porque a detenção da propriedade da terra fica inferiorizada e sofre oscilações em relação à propriedade do dinheiro. Mas, parece ter mudado o tipo de propriedade imobiliária a ser negociada e entesourada, tanto que com o domínio do grande capital de incorporação imobiliário se gesta difusão da propriedade condomínial. Também, nesse mesmo movimento diminui a disponibilidade de terras urbanas, aumenta a raridade e produz-se uma massa de condomínios e espaços nunca vistos: o “vazio” assume uma cara nova.

10. “A posição ocupada pela propriedade bursátil do capital coloca nas mãos dos proprietários-acionistas [...] os meios de influir na repartição da renda em duas dimensões essenciais: a da distribuição da riqueza produzida entre salários, lucros e renda financeira, e a da repartição entre a parte atribuída ao investimento e a parte distribuída como dividendos e juros – essa parte é consumida ou destinada ao ‘moderno entesouramento’, em que os capitais são cativos da finança e redirecionados continuamente para aplicações em títulos. (Chesnais, 2005, cf. Silmara, 2010, p. 38)

Assim, embora o vazio esteja com “nova cara”, tenha mudado além do nome, a localização e também a sua importância arquitetônica, permanece o significado da relação social, que manifesta. E, isso, mesmo que na atualidade estejam presentes outros agentes capitalistas: a relação de tesouro se mantém como forte componente da reprodução social das relações de produção. Por isso, a simples descrição desses “vazios” ou da maneira caótica em que eles se inserem como parte do mal-estar urbano não poderia dar conta da análise do problema proposto pela discussão desse fenômeno urbano. Essa análise não pode limitar-se a descrição, nem consistir na morfologia deste fenômeno, mas deve empenhar-se no esclarecimento das contradições próprias da apropriação de “espaços vazios”, que percebido enquanto tesouro adquire significado próprio no conjunto dos ciclos da reprodução social capitalista. E, mais importante, essa relação do imóvel-tesouro com o processo cíclico do capital não mudou, mas ainda precisa ser melhor esclarecida.

A relação de propriedade essencial permanece e é o imobiliário que define e que mantém a persistência das antigas práticas com os “vazios urbanos”. Foi a institucionalização moderna de propriedade, o direito formal da propriedade imobiliária, que legitimou a captura de parte da mais-valia pelo seu proprietário. E desde então “a força da propriedade da terra permanece considerável, simultaneamente na produção agrícola e no processo de urbanização.” (LEFEBVRE, 1999, p. 166). Força social considerável, que no essencial mantém o significado problemático de um fenômeno urbano parasitário na história da urbanização. Apesar de contraditórias houve mudanças, cabe destacar do agente entesourador e do objeto entesourado de terras para edifícios. Essas mudanças podem ser importantes, mas não revelam o essencial do fenômeno. Antes o torna um fato menos compreensível, ao mesmo tempo em que mais intenso e visível por suas consequências urbanas mais violentas. Em meio a essa violência é preciso relevar a cegueira e quase invisibilidade dos vazios contemporâneos que sendo objeto imóvel construído tende cada vez mais a ser propriedade de edifícios ou partes deles. Ao mesmo tempo em que a propriedade de terras e de edifícios inteiros se torna menos frequente do que a de unidades condominiais.

Então como avaliar a importância atual desse fenômeno? Ele parece se tornar menos visível quanto mais frequente e intenso se torna; por isso, o estudo da história urbana desse fenômeno e, por tanto, do crescimento da cidade no bojo do qual ele ocorre. Assim, sem desprezar quantitativamente o fenômeno e nem o caráter estatístico do problema envolvido pretende-se caracterizá-lo a partir do estatuto jurídico da propriedade moderna, que o institui. Essa instituição é a forma legal da propriedade que assegura a renda da terra e outras vantagens que passivamente são proporcionadas pela urbanização no bojo desse processo.

2. Terrenos vazios uma característica da formação de São Paulo

Em primeiro lugar é importante lembrar que a adjetivação de vazio foi aplicada com o avanço da própria urbanização, que produziu esse fenômeno. Inicialmente foram os terrenos que começaram a ser notados e a ter essa qualificação porque havia uma preocupação em ordenar a malha urbana e instituir um planejamento mais eficaz. Assim, é uma compreensão sobre o crescimento da cidade que faz notar que há terrenos que podem ser considerados vazios, porque permanecem desocupados e poderiam ser aproveitados em benefício da cidade e da sociedade.

Os relatos indicavam o crescimento desenfreado da cidade de São Paulo apontando que apesar da enorme pressão para a realização de loteamentos e construções adequadas não havia planejamento urbano para resolver esse problema. Entre os especialistas havia praticamente consenso sobre a gravidade desse fenômeno urbano e um dos primeiros estudos importantes sobre a cidade deixava claro que “mais grave ainda é o fato de estarem sendo ocupadas áreas muito distantes do centro da cidade, ao mesmo tempo que, dentro dela, continuam a existir vazios, à espera de valorização.” (PETRONE: 1958; p. 155)

Estas situações contrastantes eram causa de indignação mesmo quando se reconhecia que resultavam de práticas que foram surgindo “ao acaso das conveniências ou oportunidades de especulação”, como disse Caio Prado Jr.¹¹ e que considerava se tratar de fenômeno antigo. É possível que a imprevisibilidade dessas oportunidades possa ter ocorrido em algum momento de formação da cidade, mas há muito deixou de ser decorrência do sítio natural e da implantação dispersa dos aldeamentos no início da colonização. O desinteresse econômico pela propriedade das terras disponíveis relativizara-se no transcorrer do processo colonial e da urbanização e a acessibilidade aos imóveis urbanos influenciava a construção de casinhas para alugar, no feitiço dos arruamentos e no surgimento de bairros insípidos, que surgiam para acolher imigrantes durante o século XIX. O preço das terras começava a se influenciar pela crescente disputa por moradia e não era apenas um resultado das potencialidades da terra-matéria no processo produtivo. A terra urbana se beneficiava da aglomeração emergente e se apropriar de datas de terras resolvia o infortúnio de habitantes que tinham que pagar aluguéis ou representava a fortuna daqueles que os receberiam, cada vez mais caros em face do aumento da urbanização e da população. Conforme o ponto de vista de Milton Santos “pode-se falar na gestação, assim, de um verdadeiro sítio social, cujas consequências são semelhantes às do sítio natural como ingrediente do processo especulativo.” (Santos, 1990, p. 30)

11. Cf. Santos, 1999, p. 25.

Alinha-se, mesmo que rapidamente, alguns traços dessa gestação. Nos primeiros séculos de São Paulo as terras ficaram desocupadas pela política de aldeamento do indígena que a habitava; em sequência o uso dessas terras adquiria sentido econômico para o colonizador que possuía escravos para realizar o trabalho e torna-la produtiva. E, mais importante, a instituição da propriedade legal da terra que permitiria dar sentido à utilização moderna da terra como “vazio urbano” só aconteceria no transcorrer do século XIX. A Lei de Terras promulgada em 1850 é um marco nesse processo; também, a lenta substituição da propriedade do escravo pela riqueza da terra na garantia de hipotecas expressa esse sentido econômico novo ao assegurar garantias institucionais maiores com o reconhecimento legal da propriedade no Registro Torrens, que se consolida na última década do século XIX.

Assim, do ponto de vista da urbanização foi praticamente no início do século passado que se tornou relevante considerar a prática da retenção de terras para entesouramento. Isso não quer dizer que esse tipo de posse não tivesse ocorrido anteriormente e nem que essa prática não tenha sido significativa para a acumulação de capital entre os primeiros habitantes de São Paulo. Do ponto de vista da acumulação é possível imaginar o contrário, a enorme importância da apropriação da terra como meio de acumulação e formação de riqueza entre os primeiros capitalistas e fazendeiros paulistas. Até porque a renda e o preço da propriedade da terra aumentaram de importância conforme diminui a riqueza representada na posse de escravos. Nessa perspectiva a absolutização da propriedade da terra e o fim da escravidão, embora sejam frutos de uma lenta transição que percorreu todo o século XIX, têm alcance fundamental ao transformar a base material e social da produção da riqueza: da propriedade de escravos em propriedade de terras e instituir o trabalho livre. Estamos falando de mudanças históricas profundas na relação social associada à alteração de fatos econômicos bastante conhecidos da história brasileira, o que nos dá uma chave para entendermos como e porque o proprietário de terras, até sem investir ou dispor de capital, pôde se enriquecer ociosamente, captando uma parte da mais-valia¹².

Tendo identificado a possibilidade de enriquecimento a partir da propriedade imobiliária, o que se pretende por em foco nessa discussão sobre os vazios urbanos é quando a retenção da propriedade da terra, ou seja, a propriedade do “espaço vazio” se torna um estorvo para a urbanização e especulação sobre o crescimento da cidade¹³. Note-se que a retenção especulativa só faz sentido enquanto a proprie-

12. Essa captura da mais-valia sob a forma de renda não é nenhum fato particular. Mas, a existência dessa universalidade não facilita, creio que torna mais difícil, responder “porque uma classe de proprietários imobiliários se perpetua no capitalismo, onde predomina fortemente a propriedade da mobilidade?” (Lefebvre, 1999, p. 139)

13. Ou seja, não é tanto quando a propriedade da terra funciona como um obstáculo à produção, mas quando o preço da terra deixa se descolar da renda capitalizada para demarcar seu preço. Tem preço monopolista, no sentido de preço acima do valor de produção, que gera lucro extraordinário (e renda). Mas, é preço de monopólio que passa a gerar renda (imobiliária), que independente da exploração do trabalho de construir porque é capitalização dos aluguéis. Conforme Marx, em O Capital é “preciso distinguir quando a renda gera o preço de monopólio de quando é o preço de monopólio que gera a renda.”

dade da terra se opõe à urbanização, que a beneficia efetivamente quando provoca aumento de preço mercantil independente da renda gerada pelo seu uso. Porém, não é verdade que essa retenção se beneficia da urbanização quanto mais a ela se opuser a esta, porque não é o uso da propriedade da terra com sentido antiurbano e antissocial que faz aumentar os preços. Ao contrário, não basta reter a terra, porque é a disputa pelo uso urbano que proporciona renda mais elevada que aumenta o preço. Esse aumento do preço da terra ocorre apenas até o ponto em que propriedade da terra se mantém desejável e, portanto, preciosa na disputa entre os que podem pagar para ter acesso a ela. Aliás, o seu máximo valor de mercado será o preço que resulta da disputa especulativa de quem deseja a apropriação da terra e tem capacidade de pagar para usa-la de outra maneira¹⁴.

Isso posto, é importante reiterar que na urbanização de São Paulo a especulação e os vazios urbanos são fenômenos antigos. Conforme Milton Santos não é fenômeno particular, mas comum às cidade de países subdesenvolvidos, que teria “em cada aglomeração, sua significação [que] não é independente de outros aspectos da história urbana e histórica nacional, e é isto o que lhe dá singularidade. No caso particular de São Paulo, é esse contexto que explica, ao mesmo tempo, o enorme tamanho da cidade material, a importância dos vazios urbanos e o papel da especulação fundiária” (Santos, 1990, 29)¹⁵.

Assim, foi nos últimos séculos, em São Paulo, associado a mudanças relevantes na estrutura (superação da escravidão e modernização da propriedade da terra), na técnica de construção (que elimina o uso da taipa nos edifícios e introduz a alvenaria de tijolo) e na forma urbana que os chamados “vazios” se mostram como tais no uso da terra disponível. Foi apenas tardiamente que esse fenômeno consistente na história urbana da cidade de São Paulo tomou fôlego nas últimas décadas do século XIX e se tornou exponencial no transcorrer do século XX. O estudo desse fenômeno registra atualmente uma mudança e implica na sua requalificação, pois se o problema dos vazios urbanos emergiu com a existência de terrenos edificáveis, que desocupados permaneciam sem construção, hoje se apresenta como domicílios vacantes, edifícios habitáveis, que permanecem sem moradores. Essa mudança das palavras e da maneira de falar dos espaços desocupados seria uma metamorfose do mesmo fenômeno socioespacial?

14. De outra maneira porque a continuidade do uso especulativo da terra produz “bolha”: o risco de não realizar o ganho e dissolver a mais-valia. Embora perpetuar a especulação seja sonho do capitalista que gostaria que “seu dinheiro produzisse diretamente dinheiro. Por exemplo, especulando (em terrenos, em ações na bolsa etc.). Este feliz destino acontece somente para poucos capitais; alguns excessos nesse sentido desmantelam o sistema.” (Lefebvre, 1999, 137)

15. “La situación de la tierra vacante es relativamente uniforme dentro de una región. Así, mientras que en los Estados Unidos tienden a estar localizados en el centro de las ciudades (principalmente espacios y sitios industriales abandonados), en América Latina la mayoría se encuentra en la periferia, donde frecuentemente son objeto de una fiera especulación y de estrategias de retención dependiendo de su accesibilidad a las redes de servicios públicos. En cambio, hay diferencias considerables en la duración del desuso de los terrenos: en Lima y en Quito, los vacíos urbanos son relativamente “nuevos”, mientras que en Buenos Aires hay algunos que han estado desocupados durante varias décadas.” (Clichevsky, 1999, p. 2)

Se essa mudança for avaliada como uma metamorfose do mesmo fenômeno, talvez pudéssemos numa provocativa formulação dizer que: a expansão territorial de São Paulo, historicamente, ultrapassou os limites do espaço construído deixando no interior da cidade terrenos vazios; atualmente, a metrópole tende a verticalizar a construção e a adensar a ocupação deixando, porém, no interior dos edifícios condomínios (apartamentos e escritórios) vazios. É um novo momento de mudança, que sem significar revisão do tradicional modelo de crescimento continua a combinar expansão da urbanização e especulação imobiliária. A importância do chamado vazio continua a dominar a tendência em que ocorre a urbanização seja no crescimento horizontal, seja na verticalização. Primeiro, foram os terrenos desocupados intercalados em meio à construção da cidade que se espalhava, agora tende a ser as construções em altura que, contraditoriamente, relaciona densidade e vazios. Porque a ocupação dos espaços pelas classes altas tende a ser mais lenta tanto pela pressão relativamente menor para ocupação como por ser mais intensa a especulação nos lugares por ela ocupado e a suposta valorização¹⁶.

Em síntese, embora o fenômeno vazio urbano em São Paulo apresente uma “cara nova” pouco há de diferente. Trata-se de manifestação de uma característica persistente da urbanização cuja existência parece apenas confirmar a continuidade de uma apropriação capitalista “sem uso” produtivo do espaço, não é demais reiterar: um uso antissocial da propriedade urbana. Talvez se possa dizer que a metrópole de São Paulo, do ponto de vista das relações sociais de produção do espaço, continua tendo uma urbanização espraiada e recheada de vazios, pois o crescimento vertical ocorre por toda parte da cidade e leva os vazios urbanos às alturas. A propriedade da terra mantém a sua força e reivindica persistentemente uma parte da mais-valia global.

2.1 Percepções do problema, essência do fenômeno e os dados

Talvez a primeira percepção do problema tenha sido a afirmativa de Henrique Hafard, em pleno Encilhamento, afirmava que a palavra especulação não seria suficiente para explicar o comportamento do mercado terras e edifícios na cidade de São Paulo, na última década do XIX. Em seus argumentos dizia que em São Paulo havia “espaço livre” para a urbanização e desenvolvimento industrial, mas haveria falta de terras para habitação em face do aumento do mercado trabalho. Percebia que

16. “Lagenbuch (1971, p. 219) revela como a especulação imobiliária é forte nos bairros mais ricos da cidade, quando São Paulo ainda não era uma metrópole corporativa, assinalando: ‘[...] a ocupação relativamente lenta de loteamentos residenciais de classe alta’. E explica: ‘Isso se deve tanto a pressão relativamente pequena, inferior à verificada nos (bairros) destinados às classes pobres, quanto à especulação imobiliária, sempre mais intensa nos lugares finos.’ [...] “Quando, porém, as classes médias se instalam numa determinada área criam, com os seus hábitos de consumo, uma ‘ecologia’ particular que participa do processo de valorização diferencial.” (Santos, 1999, p. 30)

em face da massa de trabalhadores que estava chegando na cidade haveria falta de terrenos e esses trabalhadores teriam que enfrentar preços altos no mercado imobiliário se não fosse a eles reservada uma parte das terras disponíveis. Haffard, significativamente, aponta que já havia agentes monopolizadores desses espaços que privatizavam a oferta para manter alto o preço de acesso a moradia. Mas, o poder público nunca demonstrou conhecer esses usos e os problemas que a ele se relacionam, por retroalimentação, relegando sempre para as calendas qualquer intervenção sobre a criação e retenção dos espaços vazios¹⁷.

As pesquisas acadêmicas convergem no sentido de mostrar que a emergência dos problemas com a terra, a urbanização e o acesso à moradia urbana acentua-se a partir de meados do século XIX. É, praticamente, consensual o destaque para o equacionamento novo que ocorre nesse período para a transformação do trabalho, da propriedade e modernização da cidade. Em meados daquele século, a novidade da Lei de Terras, em 1850, e a proibição oficial do tráfico de escravos são mais que uma coincidência. Fazem parte do lento metabolismo urbano capitalista de São Paulo, que percorre todo o século XIX, associada a progressividade das leis de abolição da escravidão, que termina em 1888, e, no ano seguinte, instala a República, quando a cidade já foi toda reconstruída com tijolos, recusando as antigas construções.

No bojo dessa metamorfose da cidade, a ascensão da propriedade da terra como elemento de riqueza capitalista, reserva de valor, subordina a construção da casa e a substituição da antiga técnica da taipa. Tanto que, até trabalhadores que conseguiam comprar um terreno, utilizavam a hipoteca do terreno para obter crédito para construir a casa ou abrir algum negócio. A elevação do valor representado pela propriedade do terreno é um movimento que avança desde a instalação do Registro Torrens em 1893 e com a legislação sobre a propriedade condominial e sobre a incorporação imobiliária durante o XX. Adentra o XXI, com a recente legislação sobre a propriedade fiduciária e o SFI Sistema Financeiro Imobiliário. Trata-se de um movimento que permite relacionar o poder público com as metamorfoses dos vazios urbanos: desde o antigo terreno vazio à atual vacância imobiliária.

O essencial dessa relação é marcado por ausência e presença do Estado, que joga com a retenção das terras disputadas pela urbanização e têm a ver com o desenvolvimento de sua função de ativo financeiro. Isso porque, desde o primeiro momento em que a moderna propriedade da terra, como reserva de valor, vai sendo legalmente reconhecida para garantir créditos e sendo aceita em operações de hipoteca, se torna interessante manipula-la para negócios futuros. Tanto que, desde o período

17. Relatórios e Atas de Câmara da época mostram como o problema sempre foi tratado com desdém e hoje há trabalhos acadêmicos que retratam de maneira suficiente esse quadro de descasos do Poder Público.

mencionado, houve uma íntima imbricação entre apropriação de terras, construção e financiamento por hipotecas, que se estimularam mutuamente na produção do espaço urbano em São Paulo¹⁸.

A monopolização privada dos espaços vazios pela iniciativa privada foi tão voraz que podem ser encontrados anúncios nos jornais que chegam a oferecer terrenos a preços menores do que os dos terrenos municipais, inclusive em áreas centrais. Essa manipulação da propriedade mantinha a escassez de terras para a população, que dela necessitava para morar. Ela dilapidava as terras do Tesouro Municipal dificultando a obtenção de recursos para realizar novas obras e aumentar a oferta de terras urbanizadas. “A venda de terras municipais, ou o que restava delas, que em geral estavam relativamente mal localizadas, uma vez que as melhor situadas já haviam sido distribuídas em datas, enfrentava a concorrência daquelas de propriedade privada, oferecidas a preços menores que os terrenos municipais” (Silva, 2012, 209).

Ou seja, terrenos desocupados eram mercantilizados de maneira acintosa pela iniciativa privada que dilapidava o erário público duplamente, quando se apropriava dos terrenos e se aproveitava para realizar vendas competindo com o patrimônio público posto à venda. Mesmo oferecendo terras a um preço menor, que o do Tesouro Municipal, estava se apropriando de riqueza que em nada tinha contribuído para criar. Assim, a comercialização do terreno era uma maneira de privatizar o que era público e capturar valor criado coletivamente por toda sociedade. Enquanto que a proposta do Tesouro em comercializar as terras públicas se justificava para obter recursos para obras e manutenção do aparato administrativo, de qualquer maneira, a venda do terreno parece ter sido proposta para alimentar o vazio da urbanização, que criava esses espaços.

Tratava-se de imbricações mutuas entre propriedade e urbanização mediadas pelo imobiliário, construção e crédito, que na produção dos espaços construídos e dos vazios serviam, como afirma Prado Jr., à manipulação hábil. Para ele, essa manipulação implicava em tornar rentável o negócio com terrenos, não porque antecipasse ou “respondesse mais às necessidades imediatas da cidade, mas simplesmente porque eram vendidos com facilidades maiores de pagamento ou acompanhados de propaganda mais intensa ou mais hábil” (Cf. Santos, 1990, 30). Ou seja, a viabilidade do negócio, desde o início, estava menos em prever a necessidades futuras, mas mais em criar facilidades imediatas para a realização do negócio por meio de financiamento e da propaganda.

18. Pereira (1984) e Silva (2012).

Os antigos anúncios imobiliários, tal como atualmente o marketing imobiliário, exerciam na prática da propaganda a arte de manipular a oferta de mercadorias destinadas às massas, no caso com implicações nos preços, no uso e na configuração da cidade. Assim, importa contextualizar essa manipulação como parte do fenômeno geral da urbanização e que poderá ser encontrada em qualquer das metrópoles contemporâneas. Todavia, historicamente, ela fetichiza as relações e faz subsistir como contradição (setorial) na produção imobiliária a determinação do preço do produto imobiliário em relação ao valor. Afinal porque o vazio reserva valor e basta a propriedade do terreno para que se aproprie de parte da mais-valia gerada na construção e fora dela? Em cada uma das cidades, certamente, essa contradição da produção imobiliária na produção do valor, realização e distribuição apresentará suas especificidades que devem ser consideradas em sua particularidade histórica, mas não modifica o essencial do fenômeno.

Considerado isso, vale adiantar que vacância imobiliária, nomeação relativamente nova, pode em essência representar esse fenômeno antigo e não ser a novidade que pretende indicar. Trata-se de um “vazio”, noção ainda mal definida, que cabe discutir e adequar a nomeação. Por último, quanto à aplicação dessa noção à história urbana lembro que por algumas décadas se utilizou a noção de “vazio”, para se referir a fenômeno muito semelhante. Em São Paulo, segundo geógrafos, historiadores e urbanistas, o vazio sempre foi generalizado e se espalhava pelos bairros. Era identificado principalmente em áreas mais afastadas e sem urbanismo, terrenos imensos sem nenhuma ocupação. Mas, não apenas porque significativos terrenos permaneceram desocupados nas áreas mais centrais.

2.2 Os vazios de São Paulo conforme dados atuais

O número de domicílios particulares no município de São Paulo não pode ser considerado suficiente para atender a sua população que, em 2010, é de 11, 2 milhões de habitantes. Todavia esses domicílios chegam a quase 4 milhões e a proporção deles não-ocupados está um pouco acima de 10% atingindo o número de 457.765 domicílios particulares não-ocupados. Confiando nesses dados verifica-se que embora o número total de domicílios seja crescente e o de domicílios particulares ocupados também o seja, o número de não-ocupados oscila tanto em número absoluto como relativo. Assim, em 1991, o número desses domicílios era de 304 mil quase dobrou até 2000, mas ficou em cerca de 450 mil em 2010, conforme a tabela abaixo.

Tabela 1. Situação dos domicílios particulares.

Município de São Paulo: Censo de 1991, 2000 e 2010

Ano	Total de domicílios particulares	Total de domicílios particulares ocupados	Total de domicílios particulares não-ocupados	
1991	2.851.095	2.547.035	304.060	10,6%
2000	3.551.302	2.992.656	558.646	15,7%
2010	3.928.331	3.470.566	457.765	11,6%

Fonte: <http://ibge.gov.br>

Então, o número de domicílios particulares não-ocupados apresenta uma evolução incerta, que necessitaria de mais detalhes e análise para compreender sua inflexão em discordância com o conjunto de domicílios. Essas classificações não são as mais apropriadas para o que interessa para essa discussão. Embora, as categorias sejam muito amplas, a categoria domicílios não-ocupados apresenta maior interesse considerado o seu desdobramento em vagos e não-ocupados, conforme a definição estabelecida pelo IBGE.

Os domicílios não-ocupados vagos é a categoria que melhor se assemelha ao que está sendo discutido como espaços vazios e apresenta a mesma inflexão que a categoria domicílios não-ocupados. É importante notar que as outras duas categorias domicílios particulares não-ocupados fechados, não-ocupados de uso ocasional dessa classificação apresentam um movimento crescente para as duas décadas consideradas.

Assim, os domicílios particulares não-ocupados e os domicílios particulares não-ocupados vagos apresentam inflexão semelhante quanto ao número. O número deles eleva-se na primeira década considerada e diminui na seguinte, enquanto todas as outras categorias evoluem apenas no sentido do crescimento. Note-se que em 1991 os domicílios vagos eram quase 90% do total de não-ocupados e reduz-se a 63% dos domicílios particulares não-ocupados em 2010, decrescem tanto que apresentam neste ano um número menor do que o informado em 1991.

Para essas oscilações o secretário da Habitação do Município alega que os domicílios vagos fazem parte de um sistema de compensação de mobilidade residencial em que o imóvel fica desocupado por um tempo, até que alguém venha ocupá-lo. Estaria, assim, desocupado apenas durante o tempo necessário para essa troca de ocupantes, mas não há informações sobre essa mobilidade residencial que permitiria caracterizar o que é esse período denominado de vacância de equilíbrio.

Observe-se na tabela que os domicílios não-ocupados fazem um movimento de alta seguido de um de queda. A alta de 1991 a 2000 representa uma elevação de mais de 80%, passando de 304 mil para 558 mil não-ocupados, segue uma queda

Tabela 2 - Situação dos domicílios particulares não-ocupados.

Município de São Paulo: Censo de 1991, 2000 e 2010

Ano	Total de domicílios particulares não-ocupados	Total de domicílios particulares não-ocupados fechados	Total de domicílios particulares não-ocupados de uso ocasional	Total de domicílios particulares não-ocupados vagos	
1991	304.060	5.681	24.625	273.754	90%
2000	558.646	94.703	43.616	420.327	75%
2010	457.765	107.474	59.974	290.317	63%

Fonte: <http://ibge.gov.br>

significativa que traz o número destes domicílios para 457 mil em 2010. Mas, note que ainda seria um crescimento se fosse considerado o período todo, um aumento de cerca de 50% se calculado do ano de 1991 a 2010.

Por isso, o recuo observado no número dos domicílios não-ocupados vagos chama atenção. Ainda mais porque não há recuo quando se observa as outras categorias internas dessa classificação: domicílios particulares não-ocupados fechados e os não-ocupados de uso ocasional. Essas duas primeiras categorias apresentam movimento positivo e contínuo para as décadas consideradas. Apenas a categoria domicílios não-ocupados vagos apresenta inflexão semelhante a que ocorreu com o conjunto da classificação dos domicílios não-ocupados. Por isso, se é válido observar que para os períodos considerados a maioria das situações de domicílios apresentam alta, cabe ressaltar que a exceção é a redução do número de domicílios não-ocupados vagos do ano de 2000 para 2010. Justamente, a indicação crítica para a essa discussão, mas até que ponto essa informação explicaria a inflexão dos domicílios não-ocupados? Então seriam os imóveis vagos a categoria mais relevantes para explicar o movimento quantitativo no quadro da situação dos domicílios particulares não-ocupados, conforme a Tabela 2.

Sendo assim, vamos detalhar a definição de domicílios não-ocupados fechados e domicílios de uso ocasional primeiramente. Os domicílios não-ocupados fechados

são aqueles que não apresentaram moradores durante todo o período da coleta. Até estariam ocupados, mas no momento da coleta da informação pelo IBGE os moradores não estiveram presentes. Os domicílios de uso ocasional são domicílios utilizados para descanso, férias ou outros fins. Já os domicílios não-ocupados vagos são os imóveis que não estavam ocupados na data da coleta de dados, mas que como vacância de equilíbrio poderiam passar de desocupado a ocupado durante esse mesmo período. Isto porque são os imóveis que estão à venda, para alugar ou até esperando para serem demolidos. Isto se considerarmos que os imóveis dessa categoria façam parte da vacância de equilíbrio.

Por isso, nos parece que os domicílios não-ocupados vagos, entre as categorias do IBGE, é a que melhor representa os espaços vazios construídos que estamos discutindo. Todavia, essa categoria apresenta problemas quanto à distinção entre os domicílios que, embora estando vagos e desocupados, não estão fora do mercado, daqueles que de fato estão fora e criam sua escassez no mercado e não o equilíbrio. Enfim, qual seria o tempo razoável, em semanas, meses ou anos para se definir que um imóvel é parte de um sistema de equilíbrio de mercado ou seria parte do jogo dos vazios urbanos para forçar a escassez. Atente-se que mesmo na categoria domicílios ocupados o fato de estar classificado como ocupado, dependendo da condição de ocupação, poderia esconder ou falsear a condição de vazio urbano: a retenção do imóvel por sua condição de valor de troca e não para uso. Ou seja, um imóvel em que a subocupação serve apenas à preservação do patrimônio pode estar a comprometer sua função social da propriedade, funcionando em detrimento do uso para reservar valor.

Acrescente-se que a categoria dos domicílios vagos parece incluir também os imóveis abandonados, em litígio ou imóveis com quaisquer outras pendências que comprometem sua inserção no mercado ou não permitem o efetivo cumprimento de sua função social. Por isso, entre os domicílios não-ocupados vagos estariam aqueles com uso equivalente ao vazio urbano, mas apenas informações pormenorizadas, que não serão desenvolvidas neste momento, deverão esclarecer essa dúvida.

Alem desses questionamentos, qualitativos e quantitativos, apresentados sobre a informação dos Censos cabe agregar uma reflexão sobre taxa de vacância, que é definida como relação entre o volume de imóveis disponíveis e o volume total existente. Normalmente esse indicador é utilizado para orientar o mercado de imóveis comerciais de alto padrão. A informação recente é que a taxa de vacância na cidade de São Paulo teria fechado o ano 2011 em 0,9%, o que representa uma queda de 6,1 pontos percentuais, quando comparada com a taxa de 2010¹⁹. É significativo que

19. Cf. <http://www.infomoney.com.br/minhas-financas/imoveis/noticia/2351880/taxa-vacancia-imoveis-comerciais-alto-padrao-cai-2011>

essa informação sobre o mercado indica também que o valor médio de locação dos imóveis aumentou 29,5%, no mesmo período. Esses dados parecem confirmar a forte informação de caráter comercial que a taxa de vacância oferece para os negócios imobiliários, tanto sobre preços como orientação à produção, prevendo que para os próximos cinco anos serão construídos um milhão de metros quadrados, que se somarão aos quase 2 milhões existentes, cujo preço do metro quadrado está girando entorno de 200 reais.

Tabela 3 - Porcentagem de Domicílios particulares não-ocupados e não-ocupados vagos.

Município de São Paulo: Censo de 2010, 2000 e 1991.

Ano	Total de domicílios particulares não-ocupados	% de domicílios particulares não-ocupados no total de domicílios	Total de domicílios particulares não-ocupados vagos	% de vagos no total de domicílios particulares não ocupados
1991	304.060	10,6	273.754	90
2000	558.646	15,7	420.327	75
2010	457.765	11,6	290.317	63

Fonte: <http://ibge.gov.br>

Assim, o significado de vacância envolve as possibilidades de obter renda, diminuir riscos com investimentos, estimular negócios e de prevenir as oscilações dos preços de imóveis. Para isso são realizadas pesquisas por agências especializadas que informam sobre os movimentos e as possibilidades do mercado de espaços comerciais, residenciais, de serviços e também industriais. Trata-se de espaços patrimoniais essencialmente voltados para obtenção de renda e que mantêm inúmeros vínculos com o movimento financeiro, implicando em produtos novos como os fundos imobiliários-financeiros.

Alem desses rápidos questionamentos sobre a qualidade dos dados e da informação cabe alertar que a reflexão apresentada sobre as denominações de terreno baldio, vazio urbano, domicílio vago e vacância revela que todas estas noções têm uma orientação e proximidade com a constituição do mercado imobiliário. Em conclusão a vacância parece corresponder à forma mais desenvolvida dessas noções e serve para orientar empreendimentos novos, projetos e negociações de contratos no momento atual, em que o imóvel parece estar mais próximo e envolvido nos movimentos do capital.

BIBLIOGRAFIA

- CLICHEVSKY, Nora. *La tierra vacante en América Latina* (Land Lines Article) **Inventory ID LLA990104SP** January 1999 Consultado em 07.07.2012 http://www.lincolninst.edu/pubs/380_La-tierra-vacante-en-Am%C3%A9rica-Latina
- EBNER, Iris de Almeida Rezende. **Vazios Urbanos: uma abordagem do ambiente construído**. São Paulo: Mestrado, FAUUSP, 1997.
- EGLER, Claudio Antonio. Preço da terra, taxa de juro, acumulação financeira no Brasil. **Revista de Economia Política**. Rio de Janeiro: Vol. 5, nº. 1, janeiro –março, 1985. p. 112-135.
- FERREIRA, Silma Lima. **A produção imobiliária Capixaba Panorama atual**. Vitória: UFES, 2010
- GEGRAN – Grupo Executivo da Grande São Paulo. **PMDI- GSP. Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado. Grande São Paulo**. São Paulo: SEP Secretaria de Economia e Planejamento, s. d.
- LEFEBVRE, Henri. [1972]. **A cidade do capital**. São Paulo: DP&A, 1999.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier Pereira. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1984.
- PETRONE, Pasquale. “São Paulo no século XX.” In. AZEVEDO, Aroldo. **A cidade de São Paulo**. volume II. A evolução urbana. São Paulo: Cia. Editora Nacional. 1958
- POLANYI, Karl. [1944] **A grande transformação. As origens da nossa época**. Rio de Janeiro: Campus, 1980.
- SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1990.
- SAYAD, João. Especulação em terras rurais, efeitos sobre a produção agrícola e o novo ITR. **Pesquisa Planejamento Econômico**. 12 (1) abril, 1982.
- SILVA, Elizangela Maria da. **Práticas de apropriação e produção do espaço em São Paulo: a concessão de terras municipais através das cartas de datas (1850-1890)**. São Paulo: FAU/Mestrado, 2012. P. 273

Dinâmica imobiliária das metrópoles latino-americanas: ruptura ou continuidade?

Paulo Cesar Xavier Pereira

Introdução

A relevância da dinâmica imobiliária associa-se a mudanças mundiais na urbanização das cidades contemporâneas. Por isso, nas metrópoles latino-americanas o movimento dessa dinâmica não parece estar dissociado do que acontece em outras regiões do mundo. O impacto dessas transformações chama atenção porque vão desde o tamanho gigantesco das aglomerações e proporção da população urbana, até mudanças de difícil mensuração na vida cotidiana, que ainda pouco conhecidas provocam profunda inquietação. O que é considerado ameaça ou desejável nessas mudanças mundiais? E, na dinâmica imobiliária, o que muda e o que fica?

Na resposta a essas indagações é notável como nas mídias se difundiram tantas adjetivações e nomes para cidades e processos considerados novos. Cabe notar que essa multiplicidade de nomeações expressa diferentes entendimentos sobre a transformação em curso e, também, a respeito de projetos para o futuro da cidade. Por isso cabe ressaltar que a multiplicação desses nomes indica que a convergência de opiniões ainda é singela e eles servem apenas para indicar a obviedade de que estamos vivendo algo diferente, que ainda precisamos compreender.

Essa obviedade motiva a pergunta persistente que encabeça este artigo. A forte evidência de algumas alterações em nada facilita a compreensão da mudança que precisa ser esclarecida com profundidade. Ao contrário, muitas vezes o óbvio confirma que a superfície das aparências podem enganar e nomeações concebidas sem rigor podem até se tornar um obstáculo ao conhecimento. Assim, a grande variedade de termos para designar as cidades e a urbanização contemporâneas expressa, justamente, a falta de precisão e a dificuldade em definir o essencial da atual transformação. Reforçando essa avaliação, cabe assinalar que ao invés de diminuir a quantidade de nomes para estas mudanças, as nomeações continuam se multiplicando, às vezes com sentido negativo, outras ainda esperançosas.

Isso posto, a questão de uma crítica aos nomes fica adiada sendo suficiente, por agora, aceitar que se trata de problematizar um momento significativo com a presença simultânea de processos de desestruturação e de estruturação socioespacial. Observo que a duplicidade desse processo está, cada vez, mais inteligível e de acordo com a hipótese lefebvriana de que a “fase crítica” é, simultaneamente, urbana e industrial e altera criticamente a relação entre esses processos que lhe deram origem. Trata-se de um momento do duplo processo, industrialização e urbanização, cuja relação se inverte, reestrutura e modifica a inserção espacial dos grupos sociais. A nova paisagem construída submetida à dinâmica imobiliária metropolitana se transveste tão rápido e naturalmente como se fosse vestimenta trocada por outra devido à chuva ou ao sol.

Todavia, essa alteração evidencia na paisagem uma mudança subterrânea: uma preocupante dinâmica imobiliária, que se revela pela intensa força especulativa da construção e dos negócios imobiliários. A reprodução do capital na atividade da construção (imobiliária e) da cidade, uma produção material básica para a vida social, passa a instrumentalizar o espaço para a reprodução do capital numa velocidade que não permite que novas identidades se definam. De maneira que em ritmo e intensidade inteiramente novos, o capital transveste profundamente a vida social. A mudança da cidade e a urbanização contemporânea se configuram sob a nova dinâmica do imobiliário na reprodução do capital na construção da cidade¹.

Essa dinâmica é o foco dos estudos atuais preocupados com a chamada bolha imobiliária, principalmente dos setores que ganharam muito com o movimento de ascensão dos preços dos imóveis e que temem perder quando essa dinâmica se desacelera ou pode se inverter. A discussão da dinâmica imobiliária será o centro deste artigo: a instrumentalização do espaço na reprodução do capital na construção.

Por isso, considera-se ponto de partida para essa discussão que a atual dinâmica imobiliária expressa uma nova interação entre processos locais e processos globais na acumulação, que sob o domínio do financeiro, aprofunda a destruição da cidade e a constituição de um espaço metropolitano. Nesta transição metropolitana se explicita a contradição entre o uso urbano e a negação da cidade, destruição do espaço subordinado à usura capitalista. E, considera-se que a atual dinâmica imobiliária expressa uma reorganização socioespacial dada, historicamente, pela reprodução financeirizada do capital em sua nova articulação entre o local e o global.

1. “O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço.” (LÉFEBVRE: 1999; p. 143)

Procura-se indicar como o espaço urbano tem sido instrumentalizado por meio de processos espoliativos da dinâmica imobiliária associada à financeira. De forma que é preciso considerar como o espaço foi historicamente instrumentalizado para a reprodução do capital, mas também como essa instrumentalização se diferencia conforme o tempo e o lugar. Tanto é assim que, desde a segunda metade do século XX, e principalmente após primeiras crises imobiliário-financeiras na passagem para o século XXI, a urbanização tem se revelado importante para a acumulação do capital e inclusive para a sobrevivência do capitalismo.

Harvey (2011, p. 10) considera que atualmente as “perdas dos que estão na base da pirâmide social quase se igualaram aos extraordinários ganhos dos financistas na parte superior”. Esse caráter perverso do “furação” tem tudo a ver, conforme se pretende mostrar nesse texto, com a reprodução do capital no imobiliário e a urbanização contemporânea. A nossa suposição é de que a ascensão recente do capital financeiro passou a impulsionar a construção e os negócios com a propriedade da terra de uma forma considerada boa, porque aparentemente todos ganham com o crescimento da cidade, tanto os proprietários imobiliários e agentes rentistas como os habitantes, que melhoram sua moradia e ainda outros que se beneficiam com desdobramentos desses negócios.

Cabe notar que essa urbanização, mais recente, está marcada pela generalização dos condomínios em diferentes cidades e, em alguns países, até mesmo pela privatização de bairros e construção de cidades inteiras. Difunde-se, portanto, uma nova forma de apropriação do espaço urbano, a propriedade condominial. E, simultaneamente, consolida-se avanços na forma de produção para mercado que sinaliza desenvolvimentos de negócios da incorporação imobiliária associados ao capital financeiro. Por isso, vamos argumentar que a aparência do “bom para todos” nessa produção não passa de ilusão criada por agentes do marketing imobiliário e dos planos de urbanização, que por meio da renovação urbana de áreas centrais com megaprojetos praticamente reduz a prática urbanística à criação das condições necessárias ao capital especulativo e globalizado (Pereira, 2014, p. 205).

Na transição metropolitana, o crescimento das cidades tende a dominar a industrialização invertendo a tradicional relação entre os processos urbano e industrial e de quebra força a “sujeição do habitar”². Em tal enquadramento da urbanização, o urbano se dissolve e perde aquelas características que, conforme Castells (1972), o definia como lócus privilegiado da reprodução da força de trabalho.

2. Lefebvre [1970], afirma que: “Há uma dupla inversão. A subordinação da realidade urbana a seus antecedentes e condições é superada, assim como a sujeição do habitar aos níveis pretensamente superiores da prática social. De onde uma reorganização fundamental (a partir do fundo e do fundamento)” (Lefebvre, 1999; p. 96).

Em face de tamanho processo de subordinação e dominação: a função urbana é reduzida a apenas negócio e as condições gerais ficam limitadas às necessidades do capital.

Para avançar a crítica a esse processo, pontua-se duas questões a serem desenvolvidas com a seguinte itemização. No primeiro, situam-se rapidamente os fundamentos da relação capital-trabalho na reprodução do capital na construção (imobiliária e) da cidade; no segundo, apresenta-se a emergência da urbanização contemporânea na ascensão da financeirização e aceleração do uso do espaço como instrumento da reprodução. E, por último, destaca-se o processo da incorporação do espaço na reprodução do capital na dinâmica imobiliária.

De maneira que no desenvolvimento desse artigo se pretenderá ter esclarecido que na acumulação do capital pela dinâmica imobiliária podem ser observados dois momentos distintos: um de formação da urbanização capitalista em que a estratégia de exploração do trabalho de construir se combinava com a espoliação urbana. Assim, a exploração particularizava a reprodução do capital na construção formando preços imobiliários (espoliativos). E na urbanização contemporânea, momento em que a espoliação aumenta a sua importância frente à exploração, porque atuam diferentes processos espoliativos (urbano, imobiliário, comerciais e, sobretudo, financeiros), que se somam na acumulação do capital e determinação monopolista do preço dos imóveis. Assim caracterizado, esses momentos servem para distinguir o predomínio de duas estratégias; no primeiro, quando é a produção da renda que gera o preço de monopólio do imóvel e, no outro, quando é o preço de monopólio que gera a captura da renda.

No mercado imobiliário, os preços de monopólio exacerbam a capitalização da renda da terra (primeiro, por espoliação urbana) e exorbitam os preços (dos aluguéis e) dos imóveis (por espoliação imobiliária), mas só se viabilizam por que financiamentos (espoliativos) criam as condições comerciais (também espoliativas) para realização dos negócios. Então, com outra estratégia há continuidade da produção mas, se no primeiro momento, o aspecto dominante é o da exploração do trabalho industrial, no seguinte é o da espoliação imobiliária-financeira. Há uma mudança de estratégia que continua capitalista e rearticula exploração e espoliação, cabendo aprofundar a discussão para saber se com esses movimentos do capital haveria ruptura ou continuidade na dinâmica imobiliária.

1. A dinâmica imobiliária na construção urbana da cidade.

Embora a construção seja um processo de produção industrial apresenta particularidade setorial importante por não ser um processo fabril. No entanto, a dinâ-

mica do capital na construção da cidade ou mais particularmente no imobiliário não se distingue da economia industrial apenas por esse aspecto. Pois, em qualquer setor industrial, para a acumulação a relação fundamental é a exploração do trabalho pelo capital a partir da qual o valor inicial investido se valoriza. A partir dessa valorização se pode compreender a formação da mais-valia na produção imediata, como trabalho não-pago, e é possível observar outras relações presentes na criação, realização e distribuição do valor da mercadoria. O fundamental é sempre a relação social estabelecida na exploração do trabalho, cuja dinâmica industrial é essencial para a reprodução do capital na produção de mercadorias e, sobretudo, criação da mais-valia e sua transformação em lucro médio.

A economia política clássica mostrou que a dinâmica das mercadorias encontra sua lógica na produção da mais-valia industrial. Tudo se trata, na ótica da economia política, da relação social capitalista que está representada nas mercadorias pelo valor-trabalho. Smith e Ricardo deram o passo inicial nessa discussão superando a concepção fisiocrática de que o valor excedente seria uma materialidade física e afirmaram o trabalho na produção industrial como fonte desse excedente e da relação de equivalência entre as mercadorias. A crítica de Marx foi à raiz ao explicar que o excedente se forma pela troca desigual de valor na compra da força de trabalho utilizada pela indústria para produzir as mercadorias. A compra da força de trabalho apenas ilusoriamente se apresenta como troca de equivalentes de valor, há sempre a entrega de um excedente, que não é pago.

Assim, por essa crítica da economia política caberia desvendar a reprodução industrial do capital como uma troca desigual obscurecida pela compra de trabalho pelo capitalista: a generalização da forma social - salário - com que o capitalista industrial paga o trabalhador assalariado resulta na produção da mais-valia. E é, também, o fundamento da ilusão de que esta compra e venda se trata de troca justa e uma relação entre iguais. Embora a consciência da sociedade industrial tenha tornado trivial a exploração trata-se de uma relação social fundamental, que apenas pela violência cotidiana pode ser banalizada como troca de meras mercadorias.

De maneira semelhante o acesso e uso da terra pelo capital também implicam em ilusões e troca entre desiguais com a aparência de relação entre iguais. A sociedade industrial, todo o conjunto dos indivíduos envolvidos pela produção industrial, tem que pagar renda para aquele que detém o monopólio de uma parcela do planeta, a moderna propriedade da terra dá esse direito ao seu detentor. Estas formas modernas - o trabalho assalariado e a renda da terra - precisam ser compreendidas como partes do movimento do capital na dinâmica de produção

e distribuição do valor das mercadorias. Tais movimentos foram criticados, originalmente, por Marx, em *O Capital*, que demonstrou a partir do fetichismo da mercadoria como elas são formas ilusórias e fundadoras da sociedade capitalista. No capítulo intitulado *Formula Trinitária* deixa claro quão fundamentais são as três partes do valor do produto, os rendimentos: juros (em vez de lucro), renda e salário, como partes do valor em geral.

Assim, a distribuição da riqueza social capitalista é tripartite no âmbito da produção tanto imediata da mercadoria como da produção global da sociedade estando subordinada à mesma condição de reprodução do capital. Porém, como já alertamos, os movimentos desta reprodução pode apresentar dinâmicas particulares por aspectos relacionados ao capital, ao trabalho e à propriedade da terra tanto no processo de valorização e na distribuição da mais-valia.

Cabe, para aprofundar esta discussão da dinâmica imobiliária na reprodução do capital na construção da cidade, destacar a propriedade da terra como parte da riqueza social, que pode às vezes funcionar como um ativo, imobiliário ou financeiro, gerando potencialidade à valorização pelo trabalho na reprodução do capital, inclusive financeiro. Embora historicamente a propriedade, como reserva de valor, tenha sido mais observada funcionando como um obstáculo à acumulação e à continuidade dos negócios imobiliários e da construção é importante frisar que ela não atua apenas de maneira à restringir a reprodução. O sentido de sua atuação pode variar dependendo das composições que os detentores do capital e da propriedade da terra estabelecem, podendo a relação funcionar como se fosse ociosa ou potência.

Num movimento, a propriedade da terra poderia funcionar como um obstáculo à acumulação, no outro não. O sentido de observar a diferença entre esses movimentos é ter em conta quando a valorização do valor pelo trabalho é relevante para a conversão do mais valor em renda. Essa discussão sobre a conversão do lucro extraordinário em da renda da terra foi feita no Livro III, na Sessão Sexta de *O Capital*. Essa conversão do lucro em renda fundiária pode ser intermitentemente, quando ela se interrompe a situação torna-se crítica porque restringe a renda, os preços, a continuidade da produção e dos negócios imobiliários. Interrompe pelo menos por um tempo, até novamente a renda imobiliária da propriedade da terra potencializar o valor, o lucro e mais uma vez elevar os preços de monopólio favorecendo a continuidade da produção imediata.

Procurando avançar essa discussão, no capítulo XLVI sobre da *Renda dos terrenos para construção*, Marx sugeriu que se distinguisse quando é a renda que dá origem a preços de monopólio de quando é o preço de monopólio que dá

origem a renda. Essa distinção se mostra relevante para entender quando o objeto principal da construção é o ganho com a produção industrial, caso em que a renda dá origem à diferença de valor individual e valor social do produto e influi na formação do preço de mercado. Tal interpretação, apenas sugerida mas não desenvolvida por Marx, abriria o caminho para as questões da renda, do valor e do preço imobiliário permitindo caracterizar uma dinâmica imobiliária em dissonância com a industrial. Os desdobramentos dessa dinâmica discrepante com a da indústria fundamenta a insistente ideia de que a “economia política se transforma numa economia política do espaço”, como insiste Lefebvre ([1972] 2008, p. 152). Pois, elas tendem a obscurecer que é da variação dos preços que surge a norma do valor na exploração industrial e, simultaneamente ocultam que o preço “excessivo” dos imóveis é superexploração dos trabalhadores na construção, porque tendem a relevar a especulação em detrimento da valorização e desconhecem a capitalização.

O enigma do obscurecimento dessas questões reside na particular reprodução do capital aplicado na construção imobiliária que movimenta preço e valor, contraditoriamente, formados pela valorização do trabalho e pela capitalização da renda. Ou seja, na construção da cidade há um duplo dinamismo, industrial e urbano, que comporta ganhos gerados tanto pela criação de valor com a exploração do trabalho como pela elevação do preço por processos espoliativos, como os da capitalização. O predomínio do imobiliário nesse dinamismo torna objeto principal os negócios e a obtenção de vantagens na comercialização de créditos e no comércio de imóveis e da terra. Esse caso, conforme a distinção sugerida por Marx, é aquele em que o preço de monopólio dá origem a renda da terra.

Assim, cabe reiterar que é preciso compreender a dupla dinâmica desses processos no feixe da transformação (dialética) entre valor e preço. De um lado, uma dinâmica industrial, o da exploração aquele em que o valor inicial é acrescido e transformado pelo trabalho em valor (maior) de um produto novo; e, de outro, uma dinâmica imobiliária, aquela em que o preço final de venda aumenta o valor do produto, pelo desejo e capacidade de pagar do comprador. Essa tensão entre valor e preço é marcada por contradições porque um movimento é o da dinâmica do valor (do produto) que se transforma em preço (de mercado) e o outro movimento é o da dinâmica do preço (de mercado) que redefine (o produto e) o preço de produção, porque passa por suposição a representa-lo. Estamos considerando sempre que o imobiliário se realiza com preços monopolistas, porque do ponto de vista do capital há sempre que se pagar renda, qualquer que seja a propriedade, mesmo o acesso à pior terra. De vez que, se atentarmos para cidades contemporâneas como as de países latino-americanos, entenderemos

que o imperativo desse pagamento explica a persistência da forma de produção doméstica ou não-mercantil. A persistência da favela, como condição de moradia em cidades como São Paulo, revela que nem sempre a propriedade se realiza como tal e, na maioria das vezes, decorre da (im)possibilidade do aluguel ou o preço da terra serem pagos.

Em resumo, os movimentos de transformação de valor em preço se apresentam na reprodução do capital no imobiliário do ponto de vista do capital, como dilema entre investir na produção ou na propriedade. Essa ambiguidade não se impõe na dinâmica dos setores de produção fabril. Mas, no imobiliário, o capitalista combina processos distintos de reprodução como se estes tivessem dinâmicas independentes:

- a superexploração do trabalho por meio da produção imediata da construção, com a realização de trabalho (material ou não) diretamente incorporado ao valor do produto criado;
- a elevação do preço final do produto criado. Note que não se considera um movimento eventual do preço, mas uma determinada elevação dos preços que a partir das condições gerais de produção realiza uma renda maior. Essa movimentação de preços articula mudanças tanto na estruturação do espaço como na relação entre mercadorias que de reserva de valor passam a funcionarem como ativos.

Trata-se de uma composição de exploração da força de trabalho com processos espoliativos de capitalização, que fica obscurecida pela ideia de especulação. Essa composição do valor do produto imobiliário permite que o empresário da construção possa optar por não desenvolver a industrialização, mas se dedicar a processos espoliativos para aumentar os ganhos com a propriedade imobiliária. Para essa opção persistir, como se fosse um dilema, é decisivo a sustentação do “predomínio do preço de monopólio [que] privilegia as razões políticas no mercado imobiliário e atenua a racionalidade econômica de aumentar a produtividade material da produção com a preocupação em economizar trabalho” (Pereira, 1988, p. 16).

Enfim, como dilema, opção ou afrouxamento da tendência do capital à industrialização, o empresário da construção reduz sua preocupação em manter o controle da dinâmica industrial, mas não o domínio do processo da valorização associado a capitalização e a especulação. Por isso o agente capitalista da construção envolve-se com o Estado, busca o controle político do processo de capitalização da renda preocupando-se mais com a dinâmica imobiliária de for-

mação de preços do que com criação da mais-valia no processo industrial. Tanto que, a valorização dos imóveis (a propriedade da terra e do edifício no mercado) embora seja um processo subordinado às necessidades do capital na cidade, não se determina pelo poder técnico e industrial da produção, mas pela “atuação do Estado [que] torna-se essencial, porque [este] administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária” (idem). Em detrimento da sociedade e da cidade tende a prevalecer a privatização no domínio político do Estado, na apropriação das condições gerais e, sobretudo, na captura da valorização dos imóveis. Mas, a reconfiguração das cidades não pode ser reduzida à especulação.

2. Dinâmica imobiliária na urbanização contemporânea

A emergência da financeirização e da forma incorporação imobiliária caracterizam a produção do espaço na metrópole contemporânea. A instrumentalização do espaço afeta a dinâmica imobiliária do capital e a formação de preços, que se tornam “excessivos” com relação ao valor. A consequência desse valor em “excesso” é contraditória: aumenta o número de imóveis desocupados e o número de moradores que não podem pagar e vivem em condição de rua³.

O livro de Mike Davis fala da generalização da favela e como esta moradia impõe-se como solução mundial a ponto de criar o que chamou de climatério urbano “um divisor de águas na história humana, comparável ao Neolítico ou às revoluções industriais. Pela primeira vez, a população urbana na Terra será mais numerosa do que a rural” (Davis, 2006, p. 13). O fenômeno do climatério difere, mas não é de todo estranho ao que Lefebvre havia denominado de “fase crítica”. No início dos anos 1970, indicava com outras referências que o “imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território” (Lefebvre, 1999;163 e164). Esses nomes indicam mudanças profundas e coincidentes, a partir da qual a urbanização subordina o território e a indústria generalizando o condomínio e as grandes corporações. Simultaneamente, a partir delas, se aprofunda a privatização capitalista do valor e do espaço como rentabilidade da produção e da organização do território.

3. Em outubro de 2011, os abrigos públicos de Nova York acolham 41.204 “homeless”. Apesar do número significativo importa lembrar que metrópoles centrais não apresentam o drama das grandes cidades latinoamericanas. A FIBGE constatou que, em 2010, o Brasil contava com 6.329 “aglomerados subnormais” denominação que abarca favelas e outras condições de precariedade. Nessas condições viviam 6% dos brasileiros, o que representa cerca de 11,5 milhões de habitantes, um número maior do que a população de muitos países. O censo da prefeitura paulistana, de 2009 a 2011 indica que o número de moradores de rua passou de 13.666 para 14.478, uma quantidade menor que a de Nova York, mas é um acréscimo de 6%, que poderia implicar em maior atenção para o problema.

Na primeira década deste século, a generalização da incorporação e do condomínio associou-se às políticas que sustentadas pelo financeiro criavam alternativas para o trabalhador assalariado adquirir habitação no mercado. Essa mudança marcada pela aproximação entre o financeiro e o imobiliário é internacional, ocorreu em diferentes países, podendo ressaltar o México, e o que acontece no Brasil, com o programa MCMV⁴. Trata-se de uma equação financeira mundializada de moldes neoliberais para o problema habitacional, como questão local.

Esse ajuste não é apenas uma globalização do problema local para que a propriedade, abandonando a função de reserva, funcione como ativo e potencie a reprodução do capital. Ele expressa, também, um domínio da finança mundial sobre a dinâmica imobiliária, tanto que frequentemente há confusão entre o que é ativo imobiliário e o que é financeiro. Trata-se de um domínio da acumulação pelo financeiro, que potencializa a movimentação do capital pela realização de (elevados) preços de monopólios dos produtos imobiliários e pela captação de (maior) valor econômico setorial. Toda movimentação ocorre na (perequação da taxa de lucro ou na) relação em que mercadorias (desiguais) como o edifício, a terra e o trabalho aparecem na composição do valor global do produto. A suposição é de que nesses movimentos exista participação de equivalentes para a criação, distribuição e apropriação do valor. Já foi mencionado que essa relação de “iguais” entre as mercadorias e entre os agentes sociais é um fetichismo, que a ideologia liberal continua a mistificar e que a chamada Fórmula Trinitária procurou elucidar, inclusive anunciando a tensão entre a forma juro e a forma lucro.

Em parte fruto do desajuste dessas formas, as crises recentes e o impasse das políticas públicas acirrou a crítica ao neoliberalismo⁵, até porque a gravidade da situação mundial mostra como é necessária a ação pública para acolher refugiados sociais e políticos que procuram abrigo, às vezes, muito distante de seus locais de origem. Embora a pluralidade de alternativas tenha sucessivamente falseado a natureza e o verdadeiro problema da habitação, a urbanização contemporânea se diferencia de momentos anteriores pelo *boom imobiliário*. Essa diferença configura cidades onde a camada dominante tem ignorado, mas cresce a necessidade de enfrentar a sua histórica incapacidade de encontrar solução para todos e dirimir a barbárie urbana da habitação tomada como ativo pelos bancos.

A persistência histórica e o agravamento dos problemas urbanos revelam a incapacidade com que o Poder Público tem buscado soluções e banalizado a constru-

4. Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal brasileiro, mas poder-se-ia mencionar outras políticas habitacionais.

5. “A princípio, a globalização da crise dos setores imobiliário, bancário e financeiro, que teve início nos Estados Unidos, levou a um questionamento da ideologia do neoliberalismo, ligando ao termo, no mínimo, algumas conotações negativas.” (Brand & Sekler, 2010; p. 11)

ção da cidade. Assim, é essa banalização que importa ser conhecida, como tem sido socialmente produzida. Ela encontra seu fundamento na particular reprodução do capital na construção da cidade, na sua urbanização. Mas, este fundamento é persistentemente obscurecido porque quando a valorização do capital exorbita os preços normais de realização da mercadoria, não se questiona e fica superficialmente entendido que houve especulação. E, nesse entendimento plano se continua, persistentemente, a ocultar a compreensão histórica e a combinação das atividades imobiliárias e financeiras. Imagina-se que essa articulação seria de fato recente e, acredita-se, que apenas na urbanização contemporânea a propriedade da terra e do dinheiro tem sido o principal fator de “afrouxamento” da auto-regulação da produção pelo trabalho. O estudo e o conhecimento crítico dos mecanismos da exacerbada elevação de preços imobiliários poderiam ser considerados uma maneira de enfrentar essa barbárie, mas eles tem sido dominados por quem quer dela se aproveitar ou (in)voluntariamente tem divulgado informações que alimentam as ilusões urbanísticas. Por isso, a crítica dessas ilusões é decisiva e cabe avançar o deslinde de como na urbanização contemporânea a instrumentalização do espaço metropolitano reimpõe a formação de preços monopolísticos para os produtos imobiliários.

A formação do preço de monopólio do produto imobiliário trata-se de um enigma desvendado da reprodução do capital que pela incompreensão de seus movimentos na construção (imobiliária e) da cidade tem sido obscurecido. É possível que esse obscurecimento, histórico e setorial, se deva, também, à ênfase a elementos externos à produção, como a propriedade da terra e do dinheiro que na capitalização do valor pela dinâmica imobiliária ganham vigor. Essa digressão “escapista” porque se alheia às particularidades do processo produtivo aconteceu tanto na denominada polêmica do “atraso” da industrialização da construção, como parece estar acontecendo, hoje, com os “avanços” da indústria imobiliária⁶. Tanto que com relação à industrialização não ficou estabelecida nenhuma controvérsia e o que se revela atrasado é o estudo da indústria da construção.

Retomando a preocupação deste item em apontar que a financeirização é a circunstância contemporânea que mais exacerba os preços no mercado e explicar que a formação de preços de monopólio dos imóveis independe dessa circunstância, cabe insistir que os preços de monopólio espoliam e criam um número inusitado de “sem tetos” e de imóveis desocupados. Não é por acaso, mas um

6. Vale enfatizar que o maior sinal desse obscurecimento dos processos internos da construção foi a maneira como se deu a discussão do “atraso” da industrialização quanto à caracterização da indústria da construção. Desconsiderou-se que não se trata uma produção fabril e na absolutização da visão industrial se destacaram processos que não dão conta dos movimentos da valorização imobiliária. E, atualmente, repete-se a história, uma ênfase na financeirização e na função de ativo financeiro da terra suplanta o estudo da capitalização da renda como relação entre a propriedade da terra e o capital.

sinal dos tempos, que hoje o despejo ocorre para quitar dívidas bancárias e tornou-se um ponto de resistência do movimento dos indignados espanhóis, onde está atingindo recorde assustador. A necessidade de devolução da propriedade financiada ao banco é criada pelo “satânico” remoinho da indústria fabril e imobiliária, ambas, atualmente subordinadas aos movimentos do financeiro.

Enfim, trata-se de uma fase crítica que apesar de essencialmente capitalista ou, por isso mesmo, responde por situações que há muito vem impedindo o trabalhador de permanecer na cidade e resolver adequadamente a sua moradia. Historicamente, foi a chamada acumulação primitiva de capital que com os seus terríveis “cercamentos” tomou a terra que servia para morar e trabalhar. Atualmente, é a moderna acumulação financeira que espolia e leva o cidadão ao despejo, toma a sua casa e cria o morador em situação de rua. Em ambos os momentos o que prevaleceu foi a violência do desapossamento da moradia: a negação do uso em função da propriedade.

Em conclusão: ruptura e continuidade

Tentamos expor como na metrópole contemporânea a instrumentalização do espaço para reprodução do capital é sintoma da crise global. Essa instrumentalização intensifica a dinâmica imobiliária e acirra tensões entre a urbanização e a industrialização sob o domínio do financeiro. Mas, contraditoriamente, a crise imobiliário-financeira não é apenas o sinal do agravamento das dificuldades da reprodução social, é também sinal do reforço de potencialidades dessa reprodução pela utilização intensiva do capital fictício. Tanto que desde quando a financeirização se tornou presença dominante na produção imobiliária a dissolução do urbano se agravou; ao mesmo tempo, que reestruturou as cidades dando nova vida à produção e aos negócios imobiliários.

A maior presença financeira na produção do espaço metropolitano tornou muito diferente a questão habitacional e, também, a urbana do que foram na época da industrialização no século XIX e na da urbanização até o último quartel do XX. E, agora no século XXI, o atual flagelo da aglomeração urbana sob a metropolização se apresenta planetário, polvilhando crises em diferentes países. Estas, já não são essencialmente industrial, da produção ou do consumo, e tendem a assumir características urbana, financeira e imobiliária. Não é por acaso que entre as “centenas de crises financeiras ao redor do mundo desde 1973 [...] várias destas foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano” (Harvey, 2011, p. 14).

A produção imobiliária, cada vez menos vinculada às empresas da indústria da construção e mais aos negócios alavancados pelos bancos, adentrou este século acelerando a comercialização e alongando os financiamentos. Isso levou o imobiliário a ter relevância nas crises financeiras, mas o seu caráter crítico decorre da natureza intrínseca do imobiliário e do uso capitalista da terra para satisfazer as necessidades da sociedade que passa, cada vez mais, a instrumentalizar a propriedade e a privatização do espaço urbano para alavancar o capital. Na perspectiva da produção do espaço, o avanço das condições gerais marca tanto a transformação urbana do espaço como a transformação social do crédito. Ambas transformações, maximizam os preços e agilizam a realização da mais-valia intensificando a reprodução do capital no setor imobiliário. Uma verdadeira compressão espaço-tempo caracteriza os movimentos da dinâmica imobiliária tornando a valorização neste setor diferente da sua tradicional lentidão na indústria da construção impactando o tempo e a produção. Trata-se de uma aceleração dos processos que objetivam a valorização, mas não necessariamente os da produção⁷. Até porque se busca realizar a capitalização da renda da terra inclusive sem o “necessário” consumo, pois os negócios imobiliários acelerados começam muito antes do início da obra que poderá demorar anos para terminar.

Neste contexto, o trabalho explorado na construção da cidade continua sendo dominado pelo avanço de relações capitalistas, agora atendendo à acumulação financeira, tal como historicamente tinha acontecido sob a industrialização e a urbanização. Por isso, os processos espoliativos revigoram a dinâmica imobiliária e alimentam a combinação da valorização com a capitalização da propriedade dos imóveis, edifício e terra. Portanto, é sob a mescla das formas de exploração e das formas de espoliação, que se combinam as diferentes formas de produção e apropriação do produto. A forma incorporação e a forma condomínio se generalizaram e se fizeram dominantes no atual movimento do capital.

A generalização dessas formas e a intensidade da sua movimentação associam-se a frequência das crises revelando a irracionalidade desses negócios e dessa produção. Fruto dessa generalização, a “cidade, mais ou menos estilhada em subúrbios, em periferias, em aglomerações satélites, torna-se ao mesmo tempo centro de poder e fonte de lucros imensos”⁸.

7. Cabe notar que como sempre este “novo curso do capitalismo não beneficiou até o momento as rendas do trabalho. O poder de compra do salário por hora de trabalho (compreendendo os benefícios sociais) continua a aumentar muito lentamente. Inversamente, as rendas do capital – pudicamente chamadas hoje de poupanças – conheceram uma verdadeira explosão.” (Dumenil & Levy, 2003; p. 23)

8. Lefebvre, 2008; p. 155.

A produção de múltiplas centralidades torna-se o objetivo e o lugar onde o espaço se torna instrumento, por excelência, da sobrevivência do capital e reprodução do valor. Todavia, ainda não se percebe, com a necessária clareza, o possível desdobramento destes centros na aglomeração enorme que se forma e implode o urbano. Por isso, há que se compreender e resistir aos processos de espoliação, tais como aos financeiros e imobiliários, cuja mescla dissolve o urbano. Nessa dissolução, é essa mescla que melhor realiza a potencialidade da propriedade imobiliária de funcionar como capital e render como se fosse um ativo financeiro.

Então, o que teria mudado na dinâmica imobiliária? Será que poderíamos tentar uma nova síntese, ao dizer que de início, historicamente, era a formação da renda na exploração do trabalho que gerava o preço monopolista do imóvel. E, portanto, o preço acima do valor se realizava com fundamento no uso produtivo do capital e na exploração do trabalho. Na urbanização contemporânea é a partir de negócios que atingem um exorbitante preço monopolista do imóvel que se gera renda. Trata-se de movimento de processos espoliativos que tem condições de elevar às alturas a captura de rendas e juros. Essa dinâmica dupla está no feixe da transformação (dialética) entre valor e preço, como foi indicado, é contraditória porque um movimento é o do processo de criação do valor (do produto) que se transforma em valor (de mercado) e o outro é do preço (de mercado) que representaria o preço (de produção), mas cuja representação exorbita (ou aborbulha), ultrapassando os limites esperados. Não é por acaso que na imprensa se discute muito a existência da “bolha” e pouca preocupação há em como ela se forma. Embora temida, não se quer de fato evitá-la. Tanto que fala-se em especulação, mas se ocultam os especuladores, quem atua ou vincula-se a esse tipo de negócio e nem se revelam os processos espoliativos e como estes se combinam aos de exploração.

Então, hoje, o financeiro domina toda a reprodução do capital na atividade imobiliária, da concepção, à comercialização, passando pela construção, porque não só subordina o trabalho do canteiro e, também, o do conceitualizador do desenho. Nessa subordinação, também, incorpora o espaço (nas suas dimensões: concebido, representado e vivido), que é instrumentalizado como um todo e privatizado em suas partes. Essa dominação, do todo e das partes, já não ocorre apenas porque o desenho ou a concepção arquitetônica, que “não é ainda arquitetura”⁹ se institui em separado da construção e exerce por fora do canteiro, o seu poder heterônomo sobre o construir, como disse Ferro (1979). Mas, essa

9. “Não podemos contudo esquecer que o projeto arquitetônico não é ainda arquitetura, mas tão somente um conjunto de símbolos com os quais tentamos fixar e comunicar nossa intenção arquitetônica” (Gregotti, 2004; p. 13)

dominação é ainda maior e ocorre, diria Gregotti (2004), em um plano mais radical e vertical onde se estabelece um ciclo produtivo completo de apropriação e incorporação do espaço que se realiza num território mais amplo e em nível da sociedade global. Para esse arquiteto é como se o projeto ao nível da reprodução pudesse unificar o território e a sociedade, embora a mantenha separado, no nível imediato, a produção da arquitetura.

Assim, nesta discussão, pretendeu-se ter deixado pistas, mesmo que por rápidas indicações para um tema que demanda maior reflexão: a função estratégica da apropriação da terra no movimento do capital na construção imobiliária. Onde se verifica que o relevante para o entendimento da reprodução do capital neste setor é considerar na dinâmica imobiliária, além da valorização pelo trabalho (e técnica) na construção, a particularidade da capitalização da renda da terra. Na consideração dessa particularidade, na urbanização contemporânea, radica a compreensão do predomínio dos processos espoliativos sobre os de exploração do trabalho na reprodução do capital na indústria imobiliária.

BIBLIOGRAFIA

- BRAND, Ulrich & SEKLER, Nicola (org.) **Diante da crise global: horizontes do pós-neoliberalismo**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2010.
- CASTELLS, Manuel. [1972] **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2006.
- DAVIS, Mike. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.
- ENGELS, Friedrich. [1845] **A Situação da Classe Trabalhadora em Inglaterra**. Porto: Afrontamento, 1975.
- FERRO, Sergio. **Canteiro e o desenho**. São Paulo: Projeto Editores, 1979.
- GREGOTTI, Vittorio. [1972] **Território da Arquitetura**. São Paulo: Perspectiva, 2004.
- HARVEY, David. [2010] **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- LEFEBVRE, Henri. [1972] **A cidade do capital**. São Paulo: DP&A, 1999.
- LEFEBVRE, Henri. [1972] **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- MARX, Karl. [1864] **O capital. Crítica da Economia Política**. São Paulo: Civilização Brasileira, 2006.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "Megaprojeto e produção do espaço urbano: uma perspectiva crítica." In Oliveira, F. G. et al. (orgs.). **Geografia Urbana. Ciência e ação política**. Rio de Janeiro: Consequência, 2014. pp. 199 – 218.

Considerações Finais

O aprofundamento do debate da produção imobiliária pode ser considerado um dos objetivos alcançados pelo projeto. Essa coletânea de artigos avança na compreensão teórica das mudanças que as cidades atravessaram especialmente a partir de fins do século XX e a partir de diversos aspectos dessa produção. Reconhece-se que essas transformações têm colocado em questão a cidade e a presença de populações mais pobres que são expulsas pela valorização e produção imobiliária de uma cidade que reconfigura urbano. Este não é mais o locus privilegiado da reprodução da força de trabalho; a cidade reconfigurada apresenta vários centros, é fragmentada e cada vez mais é impactada pela desigualdade à serviço do capital.

O desafio foi compreender e identificar essas mudanças que criaram e continuam criando a “cidade contemporânea”, e para isso torna necessário um esforço de atualização teórica. Foi preciso abandonar as perspectivas que isolam o consumo, a circulação e a produção para tencioná-las dialeticamente como momentos da produção do espaço, que se constituem em referência teórica e histórica para o conhecimento da cidade. Hoje a perspectiva segmentada de estudos sobre a cidade se mostra insuficiente em razão das novas funções globais que a cidade contemporânea e que alteram suas formas e estruturas.

A perspectiva adotada privilegiou o estudo da produção imobiliária destacando as suas diferentes formas de produção e consumo como alternativa para compreender os conjuntos das mudanças da cidade. A cidade em seu desenvolvimento não pode mais ser compreendida segmentada por meio da perspectiva industrial, pois a construção, embora indústria, não tem uma organização fabril. E em sua reconfiguração contemporânea, o urbano se metamorfoseia e responde de maneira, cada vez mais, fragmentada às necessidades da reprodução social.

O enfoque da produção imobiliária permitiu privilegiar, no âmbito deste projeto, a produção, a realização e a distribuição do valor e do espaço a partir das referências da Fórmula Trinitária que, em *O Capital*, revela como o fetiche da mercadoria tanto reparte como unifica a totalidade da produção do valor e do espaço produzido. E a produção imediata, propriamente da construção imobiliária, considerada como um processo que não é fabril dado que a unidade produtiva é móvel e o produto é imóvel, único e tem a terra como suporte, meio e parte integrante da mercadoria, se reparte em lucro/juros, salários e renda da terra. Ou seja, a mercadoria produzida encontra-se imbricada na terra que serviu de base e por tal vínculo ao desenvolvimento das condições gerais materiais (e, também, sociais) que resultam em diferenciação de preços no mercado imobiliário. Tanto que o preço de produção da merca-

doria imobiliária - o edifício, o apartamento ou o metro quadrado construído - não regulará o preço de mercado do produto, porque neste preço final se inclui o preço da terra, como renda capitalizada.

Frente ao exposto e tensionando as categorias – capital, trabalho e terra - constituintes da Fórmula Trinitária é que as comunicações foram debatidas e desenvolvidas. Cabe salientar o esforço de incorporar a dimensão histórica para apoiar a investigação de processos e para auxiliar na compreensão das continuidades e rupturas presentes nas atuais manifestações das contradições e dos conflitos urbanos. Nesse sentido, houve esforço metodológico de construir uma periodização das formas de produção do espaço, em que com os intervalos históricos seriam definidos pelo domínio e predomínio das formas de produção em que se articulam a particularidades das formas: doméstica, encomenda e de mercado, incluindo atualmente a da incorporação.

Para cada forma de produção do espaço haveria como hipótese uma urbanização, uma tensão entre a construção, o produto e sua apropriação e consumo. A partir dela, a compreensão da transformação das cidades contemporâneas, a sua reconfiguração, poderia ser alcançada no estudo da produção do espaço, considerando, num nível, o processo global da produção capitalista e, no nível local, a combinação das formas de produção imediata da construção.

Na mudança de uma forma de produção imobiliária para outra haveria uma descontinuidade (no espaço), todavia essa seria o movimento e o impulso para uma nova continuidade (da valorização), até que outra descontinuidade se efetivasse como se fosse um padrão ou modelo de cidade para que outras mudanças na apropriação do espaço e do valor ocorressem. Essas dinâmicas imobiliárias nas formas de produção não implicam em linearidade, como se interpreta e, frequentemente, se observa no desenvolvimento industrial. A compreensão delas implica na consideração simultânea das diferentes formas de produção, que se articulam na construção da cidade. Esta formulação aproxima-se da hipótese lefebvriana apresentada em Revolução Urbana, que propõe, um eixo espaço-tempo que conduziria da cidade à sociedade urbana, a chamada urbanização completa da sociedade. Mas, dela difere porque não se distancia nem do “desenho” e nem do “canteiro” como forma imediata da produção do espaço e da geração do valor expresso pela cidade.

Então, o desafio era articular as implosões e as explosões do urbano na ordem distante e global e relaciona-las com mudanças locais que se manifestam na produção imediata, como descontinuidade das formas imobiliárias (processo e produto) na ordem próxima. Essa articulação do global e do imediato implica, simultaneamente, na compreensão da totalidade como continuidade da produção do espaço e do valor para a sobrevivência do capitalismo. Na reconfiguração da cidade contemporânea

conflitos foram apaziguados pelo silenciamento de contradições sociais pela produção imobiliária espetacular, por isso se constituiu no exercício privilegiado da interlocução da pesquisa visar compreender, distinguir e identificar os níveis e dimensões da produção do espaço (o total, global e o imediato). Inicialmente, percebidos como produção do espaço em lato senso, em oposição à produção em senso stricto a partir da produção imobiliária e sua relação com as reconfigurações das cidades consideradas.

Nunca é demais ressaltar que um ponto relevante é a metamorfose histórica da renda e da propriedade da terra, que por seu caráter rentista e patrimonialista é comprometido com a valorização imobiliária e capta, como se fosse um imã, a riqueza gerada socialmente. Ainda durante o século XIX, a propriedade moderna da terra em sua origem esteve associada à metamorfose da propriedade do escravo, que foi substituída por formas modernas de propriedade da riqueza. Embora moderna, a propriedade capitalista da terra emerge e permanece como uma irracionalidade por capturar renda em detrimento do lucro e afetar a reprodução do capital. Mas, atualmente, na cidade contemporânea a propriedade imobiliária potencializa o valor produzido e o poder econômico da propriedade privada da terra aumentando os preços imobiliários. Enfim, trata-se de um novo papel e uma nova situação. Na condição atual, a produção da propriedade imobiliária como mercadoria é, além de produção material urbana, sobretudo um processo de valorização do valor (fictício), que simultaneamente potencia os rendimentos sob a forma de juros e de renda. Essa passagem de “obstáculo” ao lucro ao papel de “alavanca” dos juros seria uma ruptura?

Historicamente, cada cidade tem seus processos, problemas e tempos de formação do mercado e desenvolvimento da produção imobiliária; assim, tal periodização deve corresponder a distintas articulações da ordem local e global. É conhecido que este mercado começou a se constituir em São Paulo e no Rio de Janeiro desde meados do século XIX e em Vitória (ES) em meados do século XX, nos anos 1950. Parece ser imprescindível que as condições gerais, sociais e materiais, da produção imobiliária tivessem sido criadas e a construção industrial com relações capitalistas tenha se desenvolvido para que, por meio desta, os mecanismos de geração da renda da terra para construção, imobiliário, fundiário e extrativista, pudessem ser apropriados.

Essa apropriação como que por um “imã” pela propriedade imobiliária poderia ser chamada de acumulação primitiva “à brasileira”, a princípio considerada um refúgio de proteção para o capital local porque não podia concorrer com o capital estrangeiro investido na indústria, mudou. Foi considerado pela política pública, pelo menos no nível de discurso, como uma maneira de criar empregos e de oferecer moradia, seduzindo trabalhadores que se aglomeravam nas cidades a serviço do capital industrial. Nos dias de hoje, esse “abrigo” ao capital está sujeito à hegemonia da acumulação financeira inclusive por seus laços globais e com o capital fictício mundial.

Um conjunto de mudanças ocorreu com a construção até que seu desenvolvimento se tornasse atrativo para o capital financeiro. Um ponto, talvez o mais negligenciado, desse desenvolvimento da construção acontece com a superação do predomínio da forma de produção por encomenda e o ingresso da construção na produção para o mercado. Além das condições históricas da industrialização na produção material, é relevante mencionar as condições sociais criadas com a desabsolutização da propriedade imobiliária, como institucionalização da forma condomínio, e as proporcionadas pela prática e posterior desenvolvimento da incorporação.

A forma condomínio, em diferentes cidades, trouxe maior liberdade para os movimentos do capital, que não tinha que se ater à imobilidade do produto arquitetônico. Em Vitória, o desenvolvimento desta produção permitiu a “alforria” da construção que, superando a forma da encomenda, pôde se defrontar como o mercado e estabelecer um outro estágio de desenvolvimento, por meio da construção de uma arquitetura verticalizada. Mas, foi apenas com a forma de construção por incorporação, impulsionada pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e pela instalação de grandes plantas industriais, que a forma incorporação atingiu estágio mais elevado antes que se abrisse ao capital financeiro. Em São Paulo esse desenvolvimento da construção foi anterior, reafirmando, com isso, a importância das condições históricas criadas pelo desenvolvimento industrial.

Dadas, portanto, em cada cidade, as condições mais seguras de investimento na construção, a forma de produção muda. A construção substitui seu controle industrial e passa a ser controlada pelas finanças. As condições gerais de produção material regidas pela lógica financeira são relativizadas em consonância com (ou em comparação...) à institucionalização das condições sociais. Com isso verifica-se uma desautonomização relativa do valor da construção em relação às condições materiais da produção; por consequência, há maior mobilidade no uso do território e possibilidade de deslocamento que ocupa, também, de maneira lucrativa espaços mais distantes do perímetro urbano dos municípios.

Os produtos imobiliários mudam e o conjunto da cidade se reconfigura. Antes, os empreendimentos localizados próximos das áreas centrais que ofereciam as melhores condições materiais, procuravam criar um produto que melhor pudesse se apropriar das condições urbanas. A associação do capital financeiro com o imobiliário na construção diversificou e aumentou a velocidade dos negócios imobiliários, mas as condições urbanas materiais criadas pelo setor público não acompanhou este movimento. Foi, então, preciso criar produtos imobiliários novos que internalizassem as condições urbanas que sua implantação distante não oferecia. Assim, as cidades foram assumindo, no conjunto e em suas periferias, outras configurações que despertam nossa atenção. Ao contrário de ser o lugar de reprodução da força de trabalho,

as cidades vão se tornando alternativas exclusivas para a acumulação – produtiva e improdutiva – do capital, com todas as consequências que isso acarreta para os movimentos de valorização e da capitalização dos fluxos globais com as cidades e a propriedade imobiliária.

Em conclusão, no século XXI, ao contrário do que poderia ter sido imaginado pelo desenvolvimento do capitalismo, a lógica rentista da produção das cidades se exacerba. O rentismo é especialmente ampliado pela dominância financeira do capital da construção, imobiliária e urbana, que oscila e se desloca nos espaços, dos fluxos periféricos para a centralidade da dinâmica imobiliária e vice-versa. Nos lugares onde os problemas da moradia eram solucionados pela produção fora do mercado, pela construção doméstica (conhecida como autoconstrução), vem ocorrendo uma apropriação de todo esse imenso espaço da cidade pela produção imobiliária de mercado, inclusive sob a forma da incorporação e, também, com apoio da política pública. Essa população está sendo removida e esse processo, além de funcionar como uma alternativa nova para o capital, consiste em uma produção que estabelece outros parâmetros de aumentos do preço da terra, que fica ainda mais inacessível para aquisição via mercado. Então, por um lado, emergem novos espaços de conflito na cidade, expulsando os moradores inclusive com algum salário, que vão engrossar as fileiras dos movimentos sociais porque só conseguem permanecer na cidade na condição de morador precário ou subsidiado.

Dessa maneira, o trabalhador–morador, além de submetido estruturalmente à exploração do trabalho - migrante do campo, que se refugiou historicamente em emprego precário - se torna o precariado. Isso porque não deixou de sofrer em nenhum momento as mazelas da exploração e em qualquer das cidades examinadas está submetido aos diferentes processos espoliativos. Há, portanto, uma somatória de extorsões que empobrece e precariza ainda mais a massa de trabalhadores, que passou a ser vitimada tanto pela espoliação urbana como pela espoliação imobiliária e agora está sujeita à espoliação financeira. Por isso, nas últimas reuniões da pesquisa a indagação persistente era se o quadro das movimentações urbanas, desde junho de 2013 e as recentes, teria a ver com essa narrativa e a compreensão teórica que passamos a formular sobre a combinação dos processos de exploração e de espoliação na produção imobiliária. Ficou a impressão de que esta narrativa da transformação da cidade contemporânea, tendo como foco a produção imobiliária, coincide com uma explicação da emergência desses movimentos urbanos.

Paulo Cesar Xavier Pereira

SOBRE OS AUTORES

Alvaro Henrique de Souza Ferreira

Geógrafo. Pesquisador do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq. Possui graduação em Geografia pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (1996), mestrado em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro (1999) e doutorado em Geografia (Geografia Humana) pela Universidade de São Paulo, 2003. Realizou pós-doutoramento com o Prof. Horacio Capel na Universitat de Barcelona. É professor adjunto do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-graduação em Geografia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio) e Professor associado da Universidade do Estado Rio de Janeiro (UERJ).

CV: <http://lattes.cnpq.br/6413910572689546>

Beatriz Bezerra Tone

Arquiteta e urbanista. Mestre (2010) pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, na Área de Concentração HABITAT- Linha de pesquisa “Questões fundiárias e imobiliárias, moradia social e meio ambiente”. Em 2015, obteve o título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo defendendo a tese São Paulo XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana nesse mesmo Programa da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e possui graduação pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (2002). Atualmente é professora no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu.

CV: <http://lattes.cnpq.br/6230737864485230>

Carlos Teixeira de Campos Junior

Engenheiro Civil. Doutor (1993) e mestre (1985) pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Graduado em Engenharia Civil pela UFES. Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES desde 2008, Professor do Programa de Pós-Graduação em Economia da UFES (1995-2009). Pesquisa as relações entre formas sociais de produção da construção e as mudanças socioespaciais da cidade, tendo como foco a Região Metropolitana da Grande Vitória e o Espírito Santo. Possui experiência nos seguintes temas:

urbanização, história da cidade, produção imobiliária, construção civil, política habitacional e política urbana. É professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/182408496085882>

Lúcia Zanin Shimbo

Arquiteta e urbanista. Mestre e Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Engenharia de São Carlos (EESC/USP, 2004 e 2010, respectivamente), com estágio no exterior realizado na Universidade Paris 8 - Saint Denis. Atualmente, é docente do Instituto de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de São Paulo (IAU/USP). Realizou pós-doutorado no Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB - FAU/USP, 2010-2011). Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP, 2001); tem experiência profissional nas áreas de Arquitetura e Estudos Urbanos, com ênfase em Política Habitacional. Como pesquisadora, atua principalmente nos seguintes temas: produção da habitação; política habitacional, mercado imobiliário e financeirização. Atualmente é professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/3448342105966223>

Maria Beatriz Cruz Rufino

Arquiteta e urbanista. Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Ceará (2001), obteve o título de Mestre (2005) em Planejamento e Projecto do Ambiente Urbano pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e o de Doutor (2012) no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Atuou como docente na área de Planejamento e Projeto Urbano na Universidade Federal do Ceará (2006-2008). Profissionalmente, desenvolveu diversos trabalhos na área de planejamento urbano e habitação, tendo participado da equipe de coordenação do Plano Diretor de Fortaleza junto a Prefeitura de Fortaleza e, mais recentemente, atuado como pesquisadora do Instituto Polis. Atualmente desenvolve pesquisas em torno dos seguintes temas: produção imobiliária; programas e projetos habitacionais; planejamento e projeto urbano. Atualmente é professora Doutora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP).

CV: <http://lattes.cnpq.br/9441049973896483>

Paulo Cesar Xavier Pereira

Sociólogo. Mestre em Ciências Sociais e Doutor em Ciência Política pela Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo. Atualmente é professor do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/4024474030132259XX>

Seção Técnica de Produção Editorial

Coordenação Didática

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

Supervisão Geral

André Luis Ferreira

Supervisão de Projeto Gráfico

José Tadeu de Azevedo Maia

Projeto Gráfico e Diagramação

André Luis Ferreira

Edição de tabelas e digitação

Sóstenes Pereira da Costa

Eliane Aparecida Pontes

Capa

Tadeu Lara Baltar da Rocha

*“Sobre foto de Rafael Muto sob
licença Creative Commons”.*

Impressão Digital Canon (ImagePRESS 1135+ / ADV C5051)

André Luis Ferreira

José Tadeu de Azevedo Maia

Produção Gráfica

Eduardo Antonio Cardoso

Mário Duarte da Silva

Roseli Aparecida Alves Duarte

Valdinei Antonio Conceição

Secretária

Eliane de Fátima Fermoselle Previde

