



**XVIII ENANPUR**  
NATAL2019  
27 a 31 maio

## **O circuito imobiliário no capitalismo dependente contemporâneo: financeirização ou exacerbação da lógica do capital de incorporação?**

### **Autores:**

Vitor Hugo Tonin - Instituto de Economia/Unicamp - [vitorht@gmail.com](mailto:vitorht@gmail.com)

### **Resumo:**

Este trabalho debate o tema da financeirização da produção do espaço urbano a partir da análise das categorias de circuito imobiliário e do capital de incorporação em países dependentes. Parte-se de uma caracterização abstrata das fases do circuito imobiliário (ciclo do capital na produção do espaço urbano) e como que de suas contradições emerge o capital de incorporação. Em seguida, verifica-se sua evolução em sociedades dependentes e periféricas. Busca-se suprir uma lacuna na história do pensamento urbano: articular as análises sobre o capital de promoção imobiliária com a teoria marxista da dependência, caracterizando o ciclo do capital imobiliário a partir das categorias de superexploração da força de trabalho e da renda da terra. Por fim, se analisa as transformações do circuito imobiliário em países dependentes no atual padrão de reprodução mundial do capital: o neoliberalismo e como se articula a categoria de financeirização.

# O CIRCUITO IMOBILIÁRIO NO CAPITALISMO DEPENDENTE CONTEMPORÂNEO

Financeirização ou exacerbação da lógica do capital de incorporação?

## INTRODUÇÃO

O desenvolvimento capitalista é caracterizado pela criação incessante de novos mercados. As necessidades humanas que não eram dominadas pela lógica do capital, ou eram apenas parcialmente, passam a ser dominadas pela lógica da valorização capitalista. É o que Rosa Luxemburgo chamou de acumulação primitiva permanente e, mais recentemente, David Harvey chamou de acumulação por espoliação ou expropriação. Este processo também ocorreu com o "circuito imobiliário". A necessidade de morar na cidade e todas as demais formas de produzir-consumir o espaço urbano foram sendo submetidas à lógica da valorização do capital. Tornou-se um ramo da economia cada vez mais importante em diferentes formações sociais. Mas a produção capitalista da casa e da cidade tem peculiaridades que impedem de analisar o setor da mesma forma que os demais setores da economia.

O circuito imobiliário é um fenômeno presente no último elo de uma cadeia de mediações e abstrações que inicia, do lado dos níveis de abstração, desde o modo de produção e passa pelo sistema mundial, padrão de reprodução do capital e formação sócio espacial; e desde o lado das escalas parte do mundial e passa pelo continental, nacional e regional, antes de chegarmos até aqui, o urbano. A cidade é o palco em que todas as determinações, destes distintos níveis de abstração e historicamente acumuladas se expressam. E este palco também tem seus atores e seu brilho próprio.

Estamos, portanto, falando da cidade em um determinado modo de produção, num determinado sistema mundial. Mas também estamos falando de cidade num determinado padrão de reprodução do capital, a dependência. Quais variáveis articulam esses níveis de abstração mais gerais com o local? O circuito imobiliário, é a categoria específica da escala urbana que articula o local com o nacional na produção do espaço. Articula também o urbano com a urbanização, a formação sócio espacial e o padrão de reprodução do capital, pois é na lógica de reprodução do circuito imobiliário, cuja expressão mais evoluída é o capital de incorporação, que se condensam todas as variáveis historicamente consolidadas no espaço urbano.

Para a exposição do nosso problema tomamos a fórmula marxista do ciclo do capital:  $D - M \dots P \dots M' - D'$ . Partiremos da descrição do esquema geral para o ramo imobiliário conformando um circuito imobiliário em geral. Em seguida buscaremos descer o nível de abstração e incluir o papel das especificidades que os países dependentes apresentam. Isto é, a superexploração da força de trabalho e a forma de articulação da renda da terra, consolidando em um esquema específico para os países latino-americanos. Formalizar o lugar dessas estruturas numa elaboração teórica-abstrata de nível intermediário é nossa proposta neste artigo. Não nos parece suficiente apresentá-los como um detalhe ou uma especificidade, ou até como uma “externalidade” como faz a teoria neoclássica. Por fim, iremos debater como a chamada “financeirização”, a atual fase do capitalismo contemporâneo tem influenciado o circuito imobiliário.

## O CIRCUITO IMOBILIÁRIO

Na primeira fase do circuito imobiliário (D-M), quando o dinheiro inicial mobilizado é investido nas condições necessárias para a produção, isto é, na força de trabalho, matérias-primas, maquinaria e equipamentos, já se apresentam duas peculiaridades do setor: i) a alta quantidade de capital necessária para iniciar a produção, seja de uma simples casa unifamiliar, seja para um grande empreendimento imobiliário; e ii) a intermitência do fluxo de oferta da principal matéria-prima do circuito imobiliário: terra urbanizada. O problema da escassez de terras é criado pela relação capitalista de valorização da propriedade privada, que, por sua vez, possibilitam que a terra tenha preço, pois viabiliza a cobrança de uma renda pela sua utilização. É a capitalização dessas rendas que permite precificar a terra, ainda que esta não tenha valor. Logo, desde o início do circuito já se apresenta a contradição fundamental da urbanização capitalista, pois ao mesmo tempo que a propriedade privada da terra atrapalha a criação de um fluxo permanente, ela permite a apropriação de lucros suplementares, oriundos da formação de preços de monopólio. Aqui já se apresenta, portanto, o principal nó teórico, prático e político do circuito imobiliário: a valorização capitalista da propriedade da terra que por sua vez é também a valorização capitalista do espaço que esta terra suporta.

O problema do preço do imobiliário não é um problema criado pela análise marxista. Esta análise é a que permite enxergá-lo e resolvê-lo, ao contrário da análise hegemônica que o reduz a um problema de oferta e demanda conduzindo-o a um beco sem saída. Segundo a análise convencional, o problema do imobiliário é um problema de oferta, já que para se produzir imóveis necessita-se de terra, um bem não reproduzível; infraestrutura urbana, que é cara e demorada; adequação à legislação urbanística, que se altera de cidade em cidade. Nesta perspectiva, a solução seria flexibilizar a legislação urbanística, o Estado financiar o investimento em infraestrutura e ajudar a financiar a demanda imobiliária. O beco sem saída é que sempre que essas propostas são praticadas, a produção imobiliária se agiganta, a oferta de terrenos e imóveis se eleva, mas os preços não caem. Ao contrário, também se elevam.

O problema não é a terra, mas o capital. A terra vazia expressa uma das formas de valorização promovida pelo capital imobiliário, mas todas as outras formas, inclusive as produtivas, modernas e “ultraevoluídas” são consequência da concorrência entre os capitais na busca por retirar daquele espaço a maior quantidade de retorno monetário possível e disponível.

Isto significa que é o movimento do capital que confere um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana. Ela assume o papel de mecanismo de distribuição espacial das atividades enquanto reflexo da concorrência entre agentes capitalistas pela urbanização privada da cidade. (RIBEIRO, 1997, p. 50).

A terra não é produzida, mesmo a terra urbana, que pressupõe alguma incorporação de capital fixo, apresenta limites para ser produzidas por um capital individualmente. É dizer, necessita de condições que estão fora do seu escopo. Isso significa

Com efeito, não havendo a produção de terras não pode haver lei de oferta. É a demanda por terras que suscita a oferta, o que equivale a dizer que o preço da terra é determinado pela demanda. Entretanto, é necessário esclarecer que não é a demanda dos consumidores finais, que, de posse de uma certa soma de recursos, tentam maximizar a satisfação de suas necessidades, mas a demanda capitalista por terras que determina o preço fundiário. (RIBEIRO, idem, p. 71).

A partir do momento que adquire um preço socialmente aceito, o proprietário desta terra-espaço tem a capacidade de se apropriar de valores reais, pois a sociedade está disposta a trocar valores reais pelo preço fictício da terra.

Assim, esse preço de mercado, representação monetária do valor representa a si mesmo, devido à ausência do valor representado. Apesar disso o preço em sua forma monetária permite pressupor o “valor da terra”, não importando que (in)exista o representado. No caso, o desempenho da lei do valor mostra sua eficácia ao, dialeticamente, pelo representante (preço de mercado) admite a existência do representado, o valor. (PEREIRA, 2017).

Por isso é tão difícil ao pensamento convencional compreender as contradições do imobiliário, pois a raiz do problema está na formação do preço do produto imobiliário e na relação dialética estabelecida entre eles, que é resolvida na concorrência capitalista pela apropriação de sobrelucros de localização. Isso traz a teoria da renda para o centro do debate das estratégias de acumulação no setor. A raiz do problema se encontra na formação do preço do produto imobiliário. Para enxergá-lo é preciso entender a dialética entre preço e valor, o que exige a teoria marxista do valor. É nas possibilidades de apropriação de lucros suplementares viabilizadas nesta relação entre preço e valor que se explica a concorrência capitalista na produção do espaço e a transformação do circuito imobiliário num atrativo, rentável e instável setor de acumulação de capital.

A segunda fase do circuito ( ... P ... ) lida com o momento da produção. É a fase em que o valor é produzido, mas o capital está parado. A construção aprofunda essa característica, ou seja, o tempo de produção é extremamente alto, atrasando o fim do ciclo e o tempo de retorno do capital. Além disso, o circuito imobiliário caracteriza-se pela coexistência de diferentes formas de produção desde as mais artesanais e informais até as mais industrializadas. Isto só é possível porque é uma produção fundiária, exige terra que está

monopolizada, e aqui, como na agricultura, o preço médio tomado como critério de concorrência não é definido pela média dos preços de produção, mas pela forma mais atrasada, pela composição orgânica mais baixa, ou seja, é estimulada a permanência de formas atrasadas e menos produtivas de construção.

Finalmente, a terceira fase do circuito ( $M' - D'$ ), quando a mercadoria é vendida, é caracterizada pela imobilidade da mercadoria que permanece fixa na terra, por sua durabilidade ao longo do tempo, pela sua heterogeneidade e pelo alto preço final. Essas três características dificultam a existência de um fluxo constante de demanda solvente, afetando a escala da produção e o tempo de finalização do ciclo.

Para superar essas dificuldades, convocou-se o Estado e criou-se a figura do capital incorporador. A ação conjugada de ambos permitiu lubrificar os dois pontos do circuito imobiliário, as duas fases de circulação ( $D - M$ ) e ( $M' - D'$ ). Ao lubrificá-las, é possível aumentar a sua velocidade diminuindo o tempo total de rotação do capital. Ao mesmo tempo, o surgimento do capital de incorporação afeta o tempo de produção já que os constrangimentos de oferta de dinheiro inicial e de demanda solvável foram mitigados e também permite, com o aumento de escala, elevar a intensidade de capital na produção em detrimento da força de trabalho. As funções do capital de incorporação eram: elevar a oferta de dinheiro inicial disponível, subordinar a propriedade privada da terra urbana às necessidades do capital incorporador garantindo um fluxo constante de terras; elevar a composição orgânica do capital no setor, aumentando a produtividade e reduzindo o tempo de produção e, por fim, garantir um fluxo constante de demanda solvável através do crédito imobiliário à demanda.

Com o surgimento do capital de incorporação e a consolidação do circuito imobiliário, todas as demais atividades capitalistas que exigem espaço construído terão que se subordinar a oferta produzida dentro deste circuito. O capital de incorporação passa, assim, a internalizar a oferta de terra urbanizada, pois tem capacidade de disputar a demanda desta terra definindo seu preço a partir dos projetos de rendas imobiliárias que definir para aquele produto específico. O capital incorporador pela sua prática conhece de antemão quais as distintas demandas por terra urbanizada e a hierarquia de preços formadas por elas em virtude dos efeitos úteis de aglomeração que podem ser estimulados. Isto é, o capital de incorporação passa a internalizar “as condições que permitem aos capitais obterem sobrelucros decorrentes do uso do solo urbano”. (RIBEIRO, 1997) e dessa forma passam a disputar em melhores condições a apropriação desses sobrelucros na forma de rendas fundiárias e imobiliárias. Em síntese, o capital incorporador estimula a produção imobiliária na exata medida em que através dela consegue com maior poder disputar a apropriação dos valores socialmente produzidos, estimulando a oferta e possibilitando um aumento dos preços.

## O CIRCUITO IMOBILIÁRIO EM PAÍSES DEPENDENTES

O processo descrito acima é uma abstração do circuito imobiliário. Esta abstração se aproxima mais da realidade dos países capitalistas centrais. Foi a forma com que naqueles países o capitalismo solucionou o problema da moradia: produção em larga escala pelo capital incorporador, barateamento da moradia, crédito imobiliário acessível. Logo, quando ocorre

um auge cíclico na economia dos países periféricos o mesmo receituário é apresentado e o Estado passa a promover políticas de promoção à oferta e facilitar o acesso à demanda para impulsionar o desenvolvimento do capital de incorporação. Mas os países dependentes apresentam características estruturais que, ao agudizar as contradições clássicas do circuito imobiliário, transformam-no qualitativamente, distanciando-o da experiência dos países centrais. As características estruturais são o regime distinto de exploração do trabalho, a superexploração da força de trabalho; e o papel que a renda da terra historicamente assumiu como forma de acomodação das burguesias locais.

Entendemos superexploração da força de trabalho como a construção histórica realizada pelas classes dominantes locais para conjugar a transferência de mais valia em direção aos países imperialistas, afim de saciar suas associadas estrangeiras, com acumulação interna de mais-valia. Isto é, em vez de enfrentar-se contra as burguesias estrangeiras, as classes dominantes locais criaram mecanismos internos de compensação das perdas internacionais de valor. Os diferentes mecanismos de superexploração da força de trabalho concorrem para que o preço pago pela força de trabalho (salário) seja estruturalmente inferior ao seu valor. Isto é: que os salários sejam insuficientes para satisfazer as necessidades historicamente dadas de recuperação média do desgaste físico e mental da força de trabalho. (CARCANHOLO, 2013; MARINI, 2005)

A outra característica estrutural que se apresenta no capitalismo dependente se origina da importância que a propriedade da terra adquire como reserva de valor e fonte de apropriação de renda sustentando parte importante das burguesias locais em sua associação com as homólogas estrangeiras. De um lado, na medida em que cabe ao capital estrangeiro, através do investimento estrangeiro direto, o domínio das cadeias industriais de valor e o domínio último das finanças, do outro, as burguesias locais se atrincheiram no setor mercantil e fundiário, já historicamente ocupado por elas e cujo domínio é fruto e exige permanente intimidade com o exercício do poder a nível local. A propriedade privada da terra passa a ter uma importância decisiva no ciclo de reprodução do capital dependente. Disso deriva que as revoluções burguesas latino-americanas não tiveram a reforma agrária como uma de suas tarefas históricas, diferenciando-se dos processos revolucionários europeus. Essa ausência da reforma agrária é expressão política da importância da renda fundiária no ciclo de reprodução do capitalismo dependente.

Mas o que isso tem a ver com o circuito imobiliário? São justamente essas relações sociais de propriedade no território que serão a base de expansão da urbanização brasileira. Por consequência, a importância econômica das relações de poder sobre o território irá contagiar a propriedade fundiária urbana provocando uma mudança qualitativa no circuito imobiliário dos países dependentes em comparação com os países centrais. Isto é, no capitalismo dependente, a propriedade fundiária não é uma barreira antagônica ao desenvolvimento e expansão do capital imobiliário e da construção civil, mas é um elemento estruturador que os agentes do capital imobiliário irão se apropriar, ressignificar e potencializar, como objeto da concorrência capitalista na cidade.

Claro que esse processo será historicamente contraditório para a incorporação imobiliária. Contraditório, porque, num primeiro momento, a força destas relações sociais de propriedade tem capacidade de se impor frente a produção imobiliária e constrangê-la,

conformando o que chamou de produção rentista. Mas o desenvolvimento do capital imobiliário em vez de enfrentar o caráter rentista da propriedade, subordinando-a e, portanto, diminuindo a importância das rendas em favor do lucro da construção, conseguiu apropriar-se delas e impulsioná-las. Assim, a subordinação das rendas derivadas da propriedade ao capital de incorporação se fez transformando-a no elemento dinâmico do setor. Aqui, o capital imobiliário surge dos próprios proprietários de terras em associação com o capital mercantil. O modus operandi de ambos: comprar antes, o mais barato possível, e vender depois, o mais caro. Diferente do que aconteceu nos países centrais, onde a realização de uma reforma agrária e a forma com que o mercado interno de massas se articulou dentro do padrão de reprodução do capital impuseram uma dominação e marginalização da dimensão rentista no circuito imobiliário, a ponto de alguns autores questionarem a própria existência de uma renda fundiária urbana (LOJKINE, 1979).

Assim, dentro do circuito imobiliário Latino Americano as rendas incorporadas, que estamos chamando de dimensão rentista, tanto fundiárias quanto imobiliárias (localização), são responsáveis pelo encarecimento dos produtos finais e pelo confinamento da produção apenas a consumidores de alta e média-alta renda. E ao contrário do que se propaga, o capital de incorporação não é vítima, mas promotor do aumento do preço dos terrenos. Quanto mais desenvolvido o circuito imobiliário dependente mais se expressa suas características subdesenvolvidas: seu caráter espoliativo e rentista. Quanto mais se desenvolve a produção imobiliária capitalista nessas condições mais se aprofunda a contradição expressa na apropriação exclusiva dos setores privilegiados e excludente das maiorias dessa sociedade.

Passemos em revista novamente o circuito imobiliário, agora, considerando as relações desenvolvidas com essas duas características, isto é, considerando o circuito imobiliário, do ponto de vista econômico, como órbita de realização e valorização da mais valia extraordinária acumulada pela superexploração da força de trabalho<sup>1</sup> e, do ponto de vista sociológico, como espaço de acomodação das burguesias locais historicamente mercantis e rentistas.

Na primeira fase de circulação (D-M), a origem histórica do capital dinheiro inicial que migra para o setor imobiliário já apresenta diferenças significativas. Oriundo dos setores mais atrasados de economia, com traços marcadamente mercantis, em associação com os proprietários fundiários tão acostumados com a rentabilização do seu patrimônio (escravista ou fundiário), esse capital se orienta pela maximização dos ganhos através da apropriação das rendas fundiárias e imobiliárias. Por isso, não raro este capital está disposto a abrir mão do lucro da produção, através da contratação de empreiteiras terceirizadas, e basear-se

---

<sup>1</sup> Ao solucionar o problema da acumulação com a superexploração as burguesias dependentes devem ter se imaginado no melhor lugar dos mundos. Uma vez que a realização do excedente era feita no mercado mundial, cindir o duplo papel de produtor e consumidor da classe trabalhadora apropriando-se do seu fundo de consumo não era um problema. A ausência de demanda interna não é um problema econômico em uma economia exportadora, é um problema social que pode ser resolvido pela polícia, pela violência, mas não é necessariamente um problema econômico. Até que no processo histórico de acumulação nas economias exportadoras as taxas de acumulação se veem obstadas pela própria sobreacumulação interna ou ainda por crises advindas da acumulação mundial. Em ambos os casos uma massa de valor excedente não encontra saída para sua realização. É nesta fenda que a instituição da propriedade capitalista da terra e do setor imobiliário ocupam um importante espaço na economia dependente: órbita para realização do excedente oriundo da superexploração nos setores exportadores.

exclusivamente nos lucros de incorporação. Nesta primeira fase, portanto, liderada pelo capital de incorporação, o projeto é desenhado visando um produto de máxima rentabilidade, menos a partir da relação com dos custos com ganhos de escala e produtividade, e mais com as possibilidades de rendas imobiliárias, de sobrepreço. Como consequência, os projetos se concentram em produtos para alta renda, seja moradia, escritórios, shopping centers. Mesmo que para isso seja necessário esperar mais tempo. O tempo é amigo da atividade especulativa.

A oferta dos projetos acessíveis à baixa renda pela atividade privada de incorporação é constrangida, não pela escassez de terras, mas pela dinâmica da concorrência baseada na apropriação de rendas imobiliárias, isto é, pela produção de localizações de maior preço, mais “valorizadas”. As margens de lucro do capital de incorporação são mais elevadas, já incorporando essas rendas. Assim, sendo a renda da terra um suporte da existência da burguesia interna, o preço da terra, que é definido pelo produto projetado, aparece como uma barreira muito mais elevada que nos países centrais. A dimensão aparente deste fenômeno oculta sua verdadeira causa e não raro o próprio capital de incorporação apresenta o custo da terra como um dos entraves para o setor, quando na verdade é um pilar da forma específica em que se estrutura e se desenvolve a incorporação imobiliária no país.

Diante desta lógica de funcionamento, os produtos imobiliários do mercado formal tendem a se direcionar majoritariamente para os setores de alta renda, onde os ganhos de incorporação são maiores, devidos as rendas imobiliárias acrescidas. Abre-se espaço para que o orçamento público exerça importante papel nessa fase inicial já que é a única forma de direcionar a produção imobiliária para a média e baixa renda. Esse espaço será ocupado pelo Estado de acordo com as relações estabelecidas em cada formação socioespacial entre o Estado e o circuito imobiliário e limitados pela conjuntura do ciclo econômico.

A vigência da superexploração na formação socioespacial impõe um caráter agudamente pró-cíclico ao circuito imobiliário. Eleva-se muito nos momentos de auge cíclico da economia, já que é sustentada pela migração de lucros excedentes extraídos da superexploração em outros setores do capitalismo dependente. É no auge cíclico da economia que se torna atrativo, pois se torna abundante a mais-valia extraordinária sobrando para outros setores, principalmente setores de bens suntuários, como é o setor imobiliário nos países dependentes. Assim, não é apenas porque crescem a capacidade de pagamento dos compradores e demandantes de produtos imobiliário, como famílias, comerciantes e industriais, mas também porque há capital excedente disposto a investir em setores distintos de sua origem. Em geral, os picos do ciclo econômico dependente ocorrem devido à valorização dos produtos exportados ao mercado mundial. Assim há uma forte correlação cíclica das exportações com o circuito imobiliário dependente. As burguesias locais, que em algumas formações sociais dominam a propriedade fundiária de onde são extraídos e produzidos os produtos exportados ganham duplamente nesse momento. Ademais, como o momento de auge do ciclo é o momento em que o Estado nos países dependentes consegue alguma folga fiscal para investimentos em infraestrutura e social ele também contribui para elevar ainda mais o caráter pró-cíclico da produção imobiliária.

É também, nesta primeira fase do circuito imobiliário que o capital dinheiro inicial, além de comprar a terra, definir a localização que será produzida e o produto que será construído, compra a força de trabalho. A superexploração da força de trabalho se expressa

aqui em uma oferta de mão de obra com baixo custo e qualificação. Trará um impacto significativo na forma como se estrutura a fase posterior, a produção, para a qual passamos agora.

Nos países dependentes, a segunda fase do circuito imobiliário (...P...), a fase da produção, se caracteriza pela convivência de formas avançadas de produção com as formas mais arcaicas possíveis, dado a possibilidade que a abundante oferta de mão de obra a preços baixos disponibiliza de produção artesanal. A convivência de formas avançadas de produção com métodos artesanais amplia as diferenças de produtividade, mas mantém, na média do setor, uma baixa produtividade.

Como resultado, desse processo não somente uma menor produtividade média, mas uma maior disparidade de diferenças de lucratividade nos distintos capitais envolvido no setor resultando num maior escopo da equalização (perequação) das taxas de lucro. Isto é, o lucro do capital mais avançado é muitas vezes superior ao lucro do capital mais atrasado, do qual aquele apropria-se de parte da mais-valia deste. Mas essa defasagem não conflui necessariamente na destruição ou incorporação do pequeno pelo grande, como em qualquer outro setor capitalista que não seja de base fundiária.

Mais importante ainda é que entra nessa equalização a autoprodução oriunda da necessidade do trabalhador superexplorado construir sua própria casa nos interstícios do seu tempo de trabalho. Essa casa autoconstruída, uma vez pronta, se subordina a circulação mercantil e adquire preço. Esse preço tem como base o tempo de trabalho abstrato de sua construção que foi o mais elevado possível em virtude da precariedade desta construção.

Isso, porque, embora o operário construindo a casa para si esteja reduzindo o custo individual de aquisição de sua moradia está, simultaneamente, produzindo mercadoria em potencial e acrescentando valor aos objetos que seu trabalho transformou com longas jornadas de trabalho, o resultado é um aumento da média do tempo de trabalho na produção de moradias. Quem se beneficia com o aumento do tempo de trabalho neste ramo de produção são as próprias atividades imobiliárias e de construção orientadas para o mercado, que, aliás, não se dirigem para aumentar a produtividade do trabalho da construção justamente, por serem elas as principais beneficiadas pelo aumento relativo do trabalho socialmente necessário à produção de moradias. Esse aumento relativo do valor da mercadoria se traduz em preços de venda mais elevados e “desligados” do seu custo de produção. (PEREIRA, 1985, p. 149).

Existe assim uma ampla margem para apropriação de lucro extraordinário por parte dos capitais médios e mais avançados promovendo a possibilidade de que a construção em si seja terceirizada para empresas empreiteiras subcontratadas cujo lucro apropriado é apenas uma cota parte do lucro industrial total produzido por ela, uma vez que é dividido com o capital que coordena todo o processo, o capital de incorporação. Mesmo sendo apenas uma cota parte, se a terceirizada estiver numa das linhas mais avançadas da equalização, o lucro apropriado por ela pode ser igual ou até superior ao lucro apropriado por outros capitais localizados nas faixas mais atrasadas da equalização da taxa de lucro.

Assim uma das características do setor imobiliário no país dependente é a tendência de os capitais mais avançados terceirizarem a produção, livrando-se da parte mais conflitiva do processo. Muitas empreiteiras se tornam apenas gestora de passivos trabalhistas. A disparidade entre as margens de lucro dentro do setor de construção, típicas de um setor de base fundiária em países com vigência do regime de superexploração, reforça essa tendência.

Por fim, na terceira fase, de realização (M'-D'), o circuito imobiliário no capitalismo dependente se caracteriza pelo profundo divórcio entre os produtos imobiliários ofertados e a capacidade de solvência da ampla maioria da população. Mesmo o crédito imobiliário simplesmente desconsidera a maior parte da população destes países como possíveis tomadores. É neste momento que se expressam nitidamente as suas características estruturais: o caráter rentista da produção e a exclusão, fruto da dimensão miserável a que é submetida a força de trabalho sob domínio da superexploração. É justamente nessa brecha que atua a "ideologia do financiamento" divulgada pelas instituições internacionais como o Banco Mundial que no fundo servem para legitimar uma política pública que alimente os ganhos rentistas do capital incorporador (rendas fundiárias e imobiliárias), através de subsídios estatais, e impulse a penetração do sistema financeiro no imobiliário (renda financeira).

O que acontece então com essa massa de população insolvente? Como ela mora na cidade? Onde adquire os bens necessários para reproduzir a sua vida? Esta é a dimensão mais visível do elo de ligação entre as estruturas da formação sócio espacial dependente e o espaço urbano: a espoliação urbana.

Os problemas espaciais urbanos: segregação, periferização, favelas, moradia, etc, são não apenas fruto da lógica da reprodução do capital de incorporação. Afinal, essa lógica de reprodução está presente no mundo todo e nem por isso as questões sociais vinculadas ao espaço urbano adquirem tanta dramaticidade. É dizer, a renda fundiária e a lógica especulativa da dinâmica imobiliária que se reproduz de disritmias espaciais pode existir em qualquer país capitalista, mas por que é na periferia do sistema que os problemas espaciais urbanos atingem dimensões dramáticas?

Existe uma lógica nessa aparente desordem e ambas – desordem e lógica – existem antes mesmo da chamada financeirização. A desordem urbana expressa "no nível do espaço a segregação imperante no âmbito das relações econômicas" (KOWARICK, 1993). Portanto, é preciso voltar-se para a forma com que a força de trabalho das amplas camadas de trabalhadores é utilizada e remunerada para entender as questões urbanas.

Se partimos do conceito de superexploração, como uma categoria estrutural da realidade latino-americana, que é, portanto, continuamente reposta, e não um elemento datado, perceberemos que o trabalhador é continuamente forçado a buscar os elementos materiais necessários para sua reprodução por fora do mercado, já que dele estão excluídos pela restrição orçamentária salarial. Assim, parte do tempo de trabalho necessário para reproduzir-se enquanto trabalhador não é reposta pelo salário, mas sim ampliada para fora da jornada normal de trabalho. "Em outras palavras, submetido à engrenagem econômica da qual não pode escapar, o trabalhador, para reproduzir sua condição de assalariado e de morador urbano, deve sujeitar-se a um tempo de fadiga que constitui um fator adicional no

esgotamento daquilo que tem a oferecer: sua força de trabalho.” (KOWARICK, 1993). Podemos exemplificar dois dos principais fatores de esgotamento adicional: a mobilidade e a moradia.

Diante da incapacidade de através do salário adquirir uma moradia nas condições “normais” ou formais. O trabalhador superexplorado é obrigado criar fórmulas de sobrevivência como a favela. Isto é, a procurar lugares em que o acesso à terra seja facilitado (e aqui o problema da espoliação se relaciona claramente com a dimensão rentista), e, portanto, longínquo, e sua casa levantada através da autoconstrução. Amplia-se assim a jornada de “dilapidação da força de trabalho” para além da jornada de trabalho oficial com os longos trajetos de movimentação precária e extenuantes horas, dias e anos na autoprodução da casa.

Essa lógica da desordem cria um mercado próprio, mas que diferentemente do que pode parecer à primeira vista, não está descolado do mercado formal. A autoprodução estimulada pela superexploração influencia na equalização global da taxa de lucro no setor, influencia diretamente na composição orgânica dos capitais e é um dos pilares que possibilitam o exercício de preços de monopólio por parte dos capitais mais produtivos.

Sendo a superexploração uma característica estrutural do capitalismo latino-americano essa dilapidação extra também o é. Por isso a importância da contribuição de Kowarick ao tirá-la do lugar de simples descrição das penúrias do povo e torná-la categoria sob o nome de espoliação urbana: “somatório de extorsões que se operam através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, apresentados como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistências e que agudizam ainda mais a dilapidação realizada no âmbito das relações de trabalho”. Recuperando o fio de seu raciocínio sugerimos que a espoliação urbana seja considerada mais uma das formas concretas em que se expressa a superexploração: a forma espacial da superexploração da força de trabalho urbana. Assim, o chamado problema habitacional só será equacionado se observadas “às condições de exploração do trabalho propriamente ditas, ou mais precisamente às condições de pauperização absoluta ou relativa a que estão sujeitos os diversos segmentos da classe trabalhadora.” (KOWARICK, idem).

A questão habitacional nos países dependentes é a questão da espoliação urbana que para ser resolvida exige uma modificação qualitativa no padrão de exploração da força de trabalho, no circuito imobiliário e de como o Estado atua sobre eles. Como ambos estão interligados pois fruto do mesmo processo de dominação, a conclusão de Kowarick é certa: “o problema habitacional, bem como outros elementos básicos para a reprodução da força de trabalho, terá um encaminhamento na medida em que movimentos populares urbanos conectados à luta que se opera nas esferas do trabalho puserem em xeque a forma do domínio tradicionalmente exercidas pelo Estado no Brasil, onde se condensam as contradições de uma sociedade plena de desigualdade e oposições.”

## A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE NO ATUAL PADRÃO DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL

Neoliberalismo é o nome dado a um novo padrão de reprodução do capital surgido a nível mundial diante da crise capitalista do final da década de 1960. Apresenta um conjunto de iniciativas políticas e ideológicas, dominando todas as dimensões da vida social. Em sua essência neoliberalismo é a ampliação da extração de mais valor através da expansão da circulação do capital fictício. Essa expansão, que aparece como ampliação do setor financeiro, permite, de um lado, que se ampliem a extração de valor em setores já consolidados através do movimento de concentrações e centralizações, reestruturações produtivas e retiradas de direitos; e, de outro, através da criação e apropriação de novas órbitas de acumulação. Esse movimento só foi possível graças ao descolamento do mercado de dinheiro das reservas de ouro promovido pelos EUA após a segunda guerra e ratificadas em 1973, no fim do acordo de Bretton Woods. Logo, é consequência deste processo o crescimento exponencial do mercado de capital dinheiro, o capital bancário e o capital fictício. A evolução do setor financeiro desde então é assustadora e do seu descompasso em relação ao crescimento da produção de bens e serviços surgiu a interpretação de um descolamento e autonomização das finanças; e no nível político, a defesa de um suposto capital produtivo contra o capital especulativo. Em nossa opinião essas teses equivalem a admitir o fim da teoria do valor, da exploração e das crises capitalistas. A permanência dos ciclos econômicos e das crises, como a de 2008, são demonstrações suficientes que o sistema financeiro ainda está dialeticamente vinculado à produção de valor e que seu crescimento é resultado e condicionado pelo crescimento da extração de mais-valia.

Para verificar o crescimento da extração de mais-valia basta considerarmos que a produtividade geral da economia mundial avançou muito mais rápido que o ritmo da redução da jornada de trabalho. Ou ainda considerar a aguda diminuição de direitos e salários reais, isto é, a diminuição relativa e absoluta do custo da força de trabalho em todo o mundo desde a década de 1970; e, por fim, a incorporação dos países do bloco socialista às cadeias de produção de valor, principalmente China e Rússia.

Todos esses processos de ampliação da extração de valor são simultâneos à hipertrofia do sistema financeiro mundial, forma dominante da apropriação do valor depois de 1970. Que o ritmo de crescimento da massa de mais valor circulando na forma de capital dinheiro ou fictício seja muito maior que o ritmo do crescimento do PIB dos países ou de outros indicadores é antes sinal do aumento da extração de mais-valor e não o seu contrário.

Assim, nos parece um equívoco indicar, com o conceito de financeirização, que há um divórcio da produção de valor e até uma oposição a ela, mas parece uma proposta fértil se sob o conceito se quer por ênfase na dimensão financeira da apropriação no atual padrão de reprodução do capital, isto é, em que a forma de apropriação de valor dominante passa pelo sistema financeiro.

O mercado de capital dinheiro se expande e pressiona pela criação de novas órbitas de acumulação, acirra-se a concorrência entre capitais a nível mundial e surgem novas formas de apropriação através de mecanismos espoliativos. O neoliberalismo traduz-se numa

determinada política que se distingue em cada formação social, provocando uma reconfiguração da divisão internacional do trabalho oriunda da capacidade de gerenciar globalmente a produção de valores de uso, as chamadas “cadeias globais”. Acirra-se a cooperação antagônica entre Estados e grandes monopólios. Os sistemas de promoção ao desenvolvimento capitalista industrial nos países periféricos criados no pós-segunda guerra são destruídos. A ideologia do desenvolvimentismo perde hegemonia.

Na nova divisão internacional do trabalho da época neoliberal promove-se nos países periféricos um aprofundamento de sua antiga condição primário exportadora. Mas agora com maior grau de especialização produtiva, apropriação tecnológica e mecanização. É o período que inaugura um novo padrão de reprodução do capital: o padrão exportador de especialização produtiva. Nesta fase a exportação volta a ser o centro dinâmico da acumulação do capital, tal como havia sido até os anos 1940.

O caráter exportador deste padrão o assemelha ao padrão agromineral que prevaleceu na região entre 1850 e 1940, assim como se assemelham devido ao peso dos bens agrominerais no total das exportações. Mas para além dessas semelhanças apresentam diferenças cruciais que, se ocultadas podem levar a equívocos importantes. Essas diferenças se encontram no nível de concentração e centralização dos capitais que dominam os setores exportadores, na importância do investimento estrangeiro na região e principalmente nos valores de uso exportados. Diferente do padrão agromineral exportador, agora há presença também de bens industriais, produzidos em maquiladoras. Mesmo a commodity é diferente do produto primário exportado anteriormente, pois agora apresenta um maior grau de elaboração. Assim, o que define o atual padrão não é o setor de origem do produto exportado, mas o nível de especialização exigido pelas “cadeias globais de valor”. (OSÓRIO; LUCE; FERREIRA, 2012)

Na passagem do padrão industrial para o atual ocorre um processo de desmobilização da indústria voltada a atender as necessidades internas que passam a ser supridas pelas importações. De outra parte, aquelas indústrias especializadas com vantagens competitivas no mercado mundial serão impulsionadas. Para as necessidades da mundialização, no entanto, a América Latina é mais atrativa nas atividades extrativas e agropecuárias que naquelas atividades industriais. Expressão disto é que a desindustrialização não se reflete apenas na substituição de produtos consumidos da produção interna por importados, mas também na reprimarização da pauta de exportação (CANO, 2014).

A mudança no padrão de reprodução terá suas expressões territoriais, isto é, na forma como o capital domina o território. O retorno dos centros de decisão para as necessidades mundiais da acumulação de capital desprestigiara as políticas regionais e de infraestrutura voltadas à integração nacional dos mercados regionais. Essa política será substituída pela construção dos grandes corredores de exportação desde as fronteiras agrícolas e minerais. A dinâmica produtiva caminha sobre o território de acordo com as necessidades da acumulação mundial. As novas fronteiras urbanas seguem o mesmo rumo e novas configurações urbanas são inauguradas: cidades de fronteira, agrícola e mineral ressurgem com pujança. Neste contexto, as metrópoles, onde estão as sedes do poder transnacional e local, são revitalizadas no seu caráter urbano predatório, na apropriação de riqueza, e no papel de colonialismo interno.

Ao inserirmos a escala regional e nacional, devemos retomar que na nova DIT promovida pelo neoliberalismo, a função preponderante dos países Latino Americanos no comércio mundial é o fornecimento de bens agrominerais. Essa é a base produtiva que atrai as Empresas Multinacionais (EMNs) para os territórios nacionais da região seja para atuar diretamente no setor, seja para atuar nos setores vinculados a ele como insumos, máquinas e equipamentos, financiamento e comercialização. Ou seja: o setor dinâmico da produção de valor nesses países se encontra em atividades baseadas na exploração no território.

No último auge cíclico do capitalismo mundial os preços desses produtos atingiram patamares extremamente elevados no mercado mundial promovendo por um lado uma aceleração da expansão destes setores agrominerais e por outro uma sobreacumulação nos circuitos nacionais (locais) de produção de valor. Essa sobreacumulação, em grande medida oriundas da renda da terra, à procura de órbitas alternativas de absorção de excedente encontrou uma demanda por investimentos imobiliários promovida pela própria expansão agromineral. Assim, além das metrópoles, ressaltada por Carlos De Mattos (2015) como a escala privilegiada da nova fase do capitalismo mundial, vimos surgir movimentos importantes de novos capitais de incorporação ou de capitais já consolidados em direção às cidades de fronteira, do agronegócio, cidades médias, minerais, etc. Essa configuração territorial dá especificidade à metropolização Latino Americana já que se tratam de dois versos da mesma moeda.

Nos parece importante colocar ênfase na hierarquia interna que marca esta rede global de metrópoles. Talvez para os países centrais seja uma novidade que suas metrópoles estejam comercial e financeiramente tão ou mais articuladas com as metrópoles de outros países quanto com o seu entorno dentro do mesmo espaço nacional. Mas essa sempre foi a regra para os países de origem colonial e dependentes. Aqui, as principais cidades sempre fizeram o papel de colonialismo interno, funcionando como um entreposto subordinado às metrópoles dos países imperialistas e a partir daí subordinando as cidades no interior de seu estado nação. À exceção do curto período entre 1930 e 1980 (a depender de cada país) em que alguma iniciativa foi esboçada no intuito de articular uma rede urbana nacional autocentrada, a história de 5 séculos da urbanização Latino Americana é a história em que as principais cidades estão voltadas para fora exercendo o papel de transmissão da dominação territorial desde dentro.

Enfim, uma característica comum atravessará esta diversidade de configurações urbanas presentes na América Latina: em todas elas desenvolver-se-á um circuito imobiliário pujante. O capital excedente sobreacumulado nos setores de especialização produtiva buscará novas formas de realização. Esgotado o reinvestimento no próprio setor e inviabilizada a industrialização, acabará promovendo o circuito imobiliário, reencontrando assim sua origem: a valorização capitalista da terra. As rendas imobiliárias se tornam elementos de realização do excedente acumulado em atividades fundiárias agrícolas e minerais, que em última estão sustentadas pela superexploração do trabalho. É assim que a relação superexploração do trabalho – renda da propriedade se repõe para solucionar os problemas de realização gerados por ela mesma. É a eterna fuga para frente descrita por Maria da Conceição Tavares (1999).

## AS MODIFICAÇÕES RECENTES NO CIRCUITO IMOBILIÁRIO

O debate sobre a financeirização a nível mundial, local ou setorial ainda está em aberto. Antes de aderir a esta ou aquela interpretação de um debate ainda em construção nos preocupa mais afirmar os caminhos que não queremos seguir. Na seção anterior defendemos que o tema da financeirização não pode suplantiar, ocultar ou mesmo negar a produção de valor e de mais-valia, como algumas de suas variações interpretativas promovem. Também não deve promover o esmaecimento da divisão internacional do trabalho e as consequentes particularidades das formas de reprodução do capital a nível regional e nacional. A exacerbação da lógica das finanças não deve ser sinônimo de homogeneização, mas sim de aprofundamento do caráter desigual do desenvolvimento capitalista mundial. Não é a dimensão financeira que particulariza o capitalismo brasileiro ou Latino Americano. Por isso não se pode afirmar que o capitalismo Latino Americano é simplesmente um capitalismo financeirizado igualando-o ao capitalismo inglês, estadunidense ou japonês. Em resumo, admitir a hipótese da financeirização do capitalismo mundial só seria possível desde uma análise vinculada a produção de valor e que afirme a centralidade das particularidades que o capitalismo assume em cada formação social. É importante perguntar o que há de qualitativamente novo na realidade do capitalismo mundial para justificar a formulação de uma nova teoria da financeirização.

Advertência semelhante deve ser feita para a análise do circuito imobiliário. O tema da financeirização tem levado analistas atribuir a ela características que são da lógica do capital de incorporação, portanto criadas antes, e que foram exacerbadas ou generalizadas com as novas formas de aproximação deste mesmo capital de incorporação com o sistema financeiro e o capital bancário. O capital de incorporação já havia surgido para solucionar dialeticamente contradições do circuito imobiliário em relação à propriedade fundiária, ao volume de capital investido e ao tempo de rotação do capital neste setor, impulsionando a capacidade de captação de ganhos espoliativos através da construção do espaço.

Assim, é sempre mais importante ser rigoroso na resposta sobre “o que fica” para não jogarmos demasiada ênfase em aparentes e falsas novidades quando uma nova realidade “aparece” aos nossos olhos e se torna hegemônica no debate acadêmico. Nesse sentido parece correto “apontar que a financeirização é a circunstância contemporânea que mais exacerba a formação exorbitante de preços no mercado, mas a explicação da formação de preços de monopólio dos imóveis independe dessa circunstância”. (PEREIRA, 2016, p. 134)

A impressão de que ocorre uma mudança de grau e de não de qualidade, também pode ser tomada de De Mattos: “Aun cuando muchos de los rasgos que caracterizan esta situación ya estaban presentes en momentos anteriores del proceso de formación y desarrollo capitalista, su manifestación actual muestra una mucho mayor fortaleza y profundidad que en el pasado.” (DE MATTOS, 2015).

É inegável que há um crescente papel das finanças e do sistema bancário no financiamento, desenvolvimento e exploração dos espaços urbanos. Afinal é justamente essa a característica principal do neoliberalismo como já afirmamos anteriormente: ampliar a capacidade de valorização do capital abrindo novos setores para a acumulação do capital para

que a mais valia sobreacumulada encontra esferas alternativas de (re)valorização. Mas não devemos nos deixar impressionar pelas aparentes mudanças que o surgimento desses novos atores traz.

Concordamos, portanto, que ocorrem mudanças, mas dentro da estrutura já criada pelo capital de incorporação. Então qual é a essência dessas mudanças? É a radicalização da polarização dialética entre valor e preço na produção imobiliária, exigida e possibilitada pela entrada das finanças, que eleva a capacidade de mobilizar o espaço para se apropriar de valor da circulação (espoliação) através da potencialização da exploração do trabalho de construção. Isto é, enquanto a exploração do trabalho na construção remunera, na forma de lucro industrial, o capital construtor, a articulação com o sistema financeiro viabiliza uma maior apropriação da mais-valia produzida em outros setores da sociedade, através do exercício do monopólio da terra e do espaço, que será repartida entre a renda fundiária, imobiliária e financeira.

Na reprodução do capital no setor imobiliário há dois momentos a serem distinguidos: um, de formação da urbanização capitalista em que a estratégia de exploração do trabalho de construir esteve combinada a processos espoliativos fundados na propriedade que formavam (elevados) preços de monopólio e particularizou a reprodução do capital por proporcionar renda. E o atual, em que na urbanização contemporânea os diferentes processos de espoliação exacerbam a capitalização da renda da terra (espoliação urbana) e exorbitam os preços dos imóveis (espoliação imobiliária), que só se realizam por que a imposição do financiamento cria as condições para sua realização (espoliação financeira). (PEREIRA, 2016, p.127)

Então, o que teria mudado com a urbanização? Agora, poderíamos tentar uma nova síntese, se inicialmente era formação da renda na exploração do trabalho que gerava o preço monopolista do imóvel. E, portanto, realizava um preço acima do valor, mas com fundamento no uso produtivo do capital e do trabalho. Na urbanização contemporânea é a partir do exorbitante preço monopolista do imóvel que se gera. Trata-se de processos espoliativos que têm condições de elevar às alturas a renda e os juros. Esse movimento está no feixe da transformação (dialética) entre valor e preço, como foi indicado, é contraditório porque um é o do processo de criação do valor (do produto) que se transforma em preço (de mercado) e o outro é do preço (de mercado) que representa o valor (do produto) cuja representação exorbita ou absorbita, ultrapassando limites esperados. (idem, p. 137)

A articulação das investigações sobre o circuito imobiliário com as análises da financeirização não devem borrar as especificidades que o capital de incorporação assume em cada formação social, pois a tendência é que antes de atenuar as especificidades pavimentando uma homogeneização das distintas formas de circulação do capital no imobiliário, estas especificidades sejam exacerbadas pela articulação com as finanças.

Vejamos então como este processo assume no circuito imobiliário das economias dependentes.

O capital dinheiro sobranete a nível mundial cria a possibilidade de ocupação de um setor antes monopolizados pelas burguesias locais. Estas por sua vez, poderiam fazer concorrência a esta ocupação, reservando para si a exclusividade desta órbita de acumulação, uma vez se mantem as dificuldades para os capitais estrangeiros estabelecer-se num setor que exige profundo conhecimento do território e relações com as estruturas de poder local consolidadas. Pois a segregação espacial é produzida pelos capitais, mas é mantida, ao longo do tempo, com o poder político estatal em todos os níveis principalmente local:

De forma que a valorização dos imóveis (terra e edifício) na cidade seja um processo subordinado às necessidades do capital, não pelo seu poderio técnico e industrial, mas pela “atuação do Estado [que] torna-se essencial, porque administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária”, como privatização do domínio político das condições de apropriação da capitalização da renda e da valorização imobiliária. (PEREIRA, 2016, p. 131).

Com este monopólio as burguesias locais podem optar por, em vez de concorrer, encontrar formas de articular-se com seus potenciais concorrentes através de uma associação que seja vantajosa para ambos.

Na base desta associação está certamente a semelhança existente entre o movimento de apropriação de rendas de propriedade seja sob a terra, o espaço urbano ou o dinheiro. A semelhança deste movimento facilitará a apropriação das rendas fundiárias e imobiliárias por parte do capital fictício.

Essa articulação exigirá uma institucionalidade correspondente, novos mecanismos legais que autorizem novas formas de financiamento tanto à produção quanto à demanda das rendas altas. Essas novas formas de funcionamento podem ser vistas como os mecanismos institucionais que irão possibilitar, impulsionar e ordenar a articulação entre o mercado de capitais (capital fictício, bancário e “dinerário”) e o circuito imobiliário. No Brasil, esse movimento se expressou na constituição de um novo Sistema de Financiamento Imobiliário (ROYER, 2014).

Surge um novo tipo de agente que é capaz de circular todo o território nacional em busca de alianças locais para novos investimentos. Esse agente representa investidores, proprietários locais ou estrangeiros de capital dinheiro, dispostos a abrir mão de sua liquidez por um tempo para investir especificamente no espaço urbano, em troca de remuneração básica mais um prêmio de risco que julga ser superior à média. Sua busca é por capturar saltos de remuneração oriundos das valorizações urbanas em todo território nacional. Esses agentes não se limitam, portanto às grandes metrópoles nacionais, embora seja nestas que os impactos dessa nova configuração sejam mais evidentes (FIX, 2007). Eles vasculham também as cidades médias e até as novas fronteiras urbanas, pois não se movimentam na escala, mas sim nos sobrelucros oriundos de monopólios, cuja potencialidade está espalhada em todo

país. O espaço urbano, a nível nacional, passa a ser “planejado” pela captura de rendas imobiliárias.

Assim, um novo ator surge na clássica constelação de atores dentro do circuito imobiliário definido por Lobato CORRÊA (1993). Trata-se do de um tipo de financista imobiliário que irá se articular aos diferentes incorporadores financiando seus projetos. É recente, portanto, a entrada definitiva dos agentes financeiros, através dos fundos de investimento imobiliário ou através do controle financeiro das grandes construtoras. Um movimento muito semelhante ao ocorrido com as grandes indústrias no início do século XX. Parece que a era monopolista em que ocorre a fusão definitiva da atividade de produção (“capital industrial”) com o capital bancário, alcançou finalmente o capital imobiliário, após ter tido o caminho preparado pelo capital de incorporação. Na base desta fusão está a transformação da renda imobiliária em renda financeira tal como afirmava Topalov e intuído muito antes por Lenin:

Finalmente, tal y como sucede en el campo, la transformación de los suelos y de las edificaciones en “capital” – es decir, en propiedad de un derecho de participación en el producto social por intermedio de la renta – hace de la propiedad del suelo una inversión que puede sustituir a cualquier otra forma del capital ficticio. Por lo demás, ésa es la razón por la cual los polos de acumulación capitalista, y especialmente el capital financiero, pueden convertirse eventualmente en propietarios del suelo en los puntos decisivos del ciclo de valorización. (TOPALOV, 1984, p. 42).

O monopólio dos bancos fusiona aqui com a renda fundiária e com o das vias de comunicação, porque a subida do preço dos terrenos, a possibilidade de vendê-los, bem mais caro, em lotes...dependem sobretudo da facilidade das comunicações com o centro da cidade, e essas comunicações estão precisamente em mãos das grandes companhias ligadas a esses mesmos bancos... (LENIN, apud LOJKINE, 1981, p. 165)

A base desta articulação, desta aproximação e até desta fusão entre o capital bancário e o capital imobiliário é a mesma base que deu origem ao próprio surgimento do capital de incorporação: a possibilidade de apropriação de sobrelucros oriundos da forma específica que esse capital circula sobre o território. Por consequência, irá elevar o patamar das contradições já existentes no capital de incorporação, mas também irá apresentar algumas novas. Apesar da aproximação esses capitais continuam sendo representados por agentes distintos, de um lado o representante das finanças e do outro o representante do capital incorporador ou construtor. A pressão que o financista exerce sobre o tempo de viabilização do projeto que inclui não somente a construção, mas toda a tramitação nos órgãos locais e as vendas, nos casos em que estas permanecem com o incorporador, é muito mais elevada do que aquela em que o investimento é feito com capital próprio do incorporador, financiada pelos mutuários ou com tradicional capital bancário, pois o interesse do financista é justamente em ver o seu capital retornado com acréscimos no tempos mais rápido possível. Aprofunda-se a pressão para que o capital incorporador resolva um dos problemas para o qual surgiu: diminuir o atraso na rotação do capital na construção.

Outro elemento importante é o aprofundamento da diferenciação dos capitais de incorporação. Vimos que se trata de um setor de oligopólio diferenciado. Isto é onde grandes capitais convivem com pequenos e médios. Vimos também que esta diferenciação interessa ao setor já que viabiliza um maior gradiente na equalização da taxa de lucro, e portanto, maiores apropriações de lucro extraordinário dentro do setor. Entre as mudanças recentes se encontra o aprofundamento de concentração e centralização de capital em um pequeno grupo capitais que passa a descolar-se ainda mais da média do setor. O mecanismo mais utilizado para isso é a abertura de capital por parte de grandes incorporadoras imobiliárias. A capacidade financeira destes capitais permite a eles promover mudanças na produção. Uma nova rodada de desvalorização do trabalho na construção incluindo o trabalho no escritório de arquitetos e engenheiros é realizada (SHIMBO, 2010). A capacidade de escala destas grandes incorporadoras e das empreiteiras subcontratadas torna viável a opção de utilização de técnicas mais produtivas no canteiro de obras. A contradição da produção que descrevemos anteriormente, formada pela desvalorização do trabalho e abundância de mão obra disponível para o setor, se aprofunda.

### CONCLUSÕES PROVISÓRIAS

Todas essas transformações analisadas antes reforçam que modificam as especificidades do circuito imobiliário dependente. Porque tais mudanças são justamente atraídas pela capacidade de retorno mais elevado através da apropriação de rendas imobiliárias. Ou seja, aprofundam a concorrência capitalista pelos monopólios do espaço urbano capazes de justificar socialmente os elevados preços que, por consequência, aumentam a pressão pela propriedade urbana que se expressa através da elevação do preço dos terrenos de um lado e da exclusão urbana, de outro.

Portanto, em vez de eliminar ou atenuar o caráter rentista, as transformações atuais aprofundam-no. O que nos países dependentes está intimamente ligado, como vimos, à superexploração da força de trabalho. Por isso, esta, tampouco é atenuada já que grande parte desses “novos” capitais continuarão a promover a desvalorização do trabalho na construção e não buscarão atingir a demanda estruturalmente insolvente. Mesmo aqueles capitais que, dentro de certos limites buscarão atingir um pouco além da parte de cima da pirâmide de renda, serão justamente os maiores lobistas das novas políticas urbanas estatais, cujos incentivos servem justamente para elevar a apropriação de rendas imobiliárias e financeiras.

As tradicionais políticas de financiamento e, principalmente, a financeirização da produção do espaço só vieram intensificar a polarização [entre preço e valor]. Os preços dos imóveis parecem não ter qualquer relação com o que custa construí-los. Trata-se de movimentos do capital, que intensificam a dependência dos preços de monopólio, que tendem a continuar ainda mais elevados. Os preços de mercado tendem a aumentar em face da possibilidade de crédito, subsídio público e a própria instrumentalização financeira do produto imobiliário para obtenção de renda. Em todos esses possíveis a questão chave é que o imóvel representa um valor de troca sempre maior e independente da produção. Essa “normalidade” seria em função de que o preço de monopólio se forma com

autonomia em relação ao valor podendo chegar “às nuvens” no que depender do desejo e da capacidade dos compradores. (PEREIRA, 2017)

As transformações recentes no circuito imobiliário criam uma base fenomênica para que os apologistas do mercado imobiliário, suas entidades de classe e lobistas afirmem um caminho pacífico para a solução do problema de moradia:

A nossa suposição é que a ascensão recente do capital financeiro passou a impulsionar a construção imobiliária e os negócios com a propriedade da terra urbana de uma forma tal que foi considerada boa porque aparentemente estavam ganhando todos com o crescimento da cidade, tanto os proprietários e agentes rentistas como os habitantes carentes de moradia e ainda outros que se beneficiam com a realização desses negócios. (PEREIRA, 2016, p. 126).

Mas na realidade vemos que as transformações recentes no circuito imobiliário em países dependentes, promovida pela chamada financeirização, reforçam o caráter espoliativo-rentista e excludente da produção urbana.

No entanto, se analisado com mais profundidade, como fizemos, a forma como espaço urbano é integrado à reprodução do capital percebemos claramente que a contradição somente cíclica nos países centrais adquire um caráter estrutural nos países periféricos: “aumenta o número de imóveis desocupados e o número de moradores em condição de rua” (idem, p. 131).

## REFERÊNCIAS

- CANO, Wilson. ( Des ) Industrialização e ( Sub ) Desenvolvimento ( Des ) Industrialização e ( Sub ) Desenvolvimento. [s. l.], n. 244, 2014.
- CARCANHOLO, Marcelo Dias. (Im)precisiones acerca de la categoría de la superexplotación de la fuerza de trabajo. Razón y revolución, [s. l.], v. 1, n. 25, p. 91–124, 2013.
- CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Editora Ática, 1993.
- DE MATTOS, Carlos. Gobernanza neoliberal, financiarización y metamorfosis urbana en el siglo XXI. In: EDITORES, RIL (Ed.). Revolución Urbana. Estado, mercado y capital en América Latina. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, UC, 2015. p. 1–35.
- FIX, Mariana. São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: BOITEMPO; ANPUR, 2007.
- KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? São Paulo: Livraria Editora Ciências Sociais, 1979.

- LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- MARINI, Ruy Mauro. Dialética da Dependência. [s. l.], p. 1–44, 2005.
- OSÓRIO, Jaime; LUCE, Mathias; FERREIRA, Carla. Padrão de reprodução do capital. São Paulo: Boitempo, 2012.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Teoria e historia: processos e problemas na urbanização dependente. Sinopses, [s. l.], n. 7, p. 139–174, 1985.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Processos e problemas na urbanização da América Latina : teoria e história. Territorios, [s. l.], n. 34, p. 35–58, 2016.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Preço e valor na financeirização da produção do espaço. In: FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia De (Eds.). O espaço e a metropolização: cotidiano e ação. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Dos Cortiços aos condomínios fechados. As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro. [s.l: s.n.].
- ROYER, Luciana. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo: Annablume, 2014.
- SHIMBO, Lucia Zanin. Habitação Social , Habitação de Mercado. 2010. Universidade de São Paulo, [s. l.], 2010.
- TAVARES, Maria da Conceição. Império, território e dinheiro. In: FIORI, José Luis (Ed.). Estado e moedas no desenvolvimento das nações. Petrópolis: Vozes, 1999.
- TOPALOV, Christian. Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos. Madrid: Siglo XXI, 1984.