



A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COMO PLATAFORMA DE VALORIZAÇÃO FICTÍCIA

THE PRODUCTION OF URBAN SPACE AS A PLATFORM OF FICTIOUS VALORIZATION

LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO COMO PLATAFORMA DE VALORIZACIÓN FICTICIA

Francisco Clébio Rodrigues Lopes¹
clebiolopes@yahoo.com.br

RESUMO

A urbanização como negócio de incorporadoras internacionalizadas impõe ao espaço o caráter de local, no qual ocorre a metamorfose do capital produtivo em financeiro, contudo tal transformação não acontece sem a regulamentação por parte do Estado, o maior exemplo é o Sistema Financeiro Imobiliário. Assim, o movimento de capitalização utiliza a indústria da construção civil, setor de baixa composição orgânica, para se reproduzir. Com a abertura dos mercados em 1990, o Brasil se tornou uma importante plataforma de valorização fictícia e o imobiliário passou a ser investimento seguro de capitais internacionais. A principal consequência foi a expansão dos maiores grupos de incorporação pelo território brasileiro o que gerou uma centralização capitalista.

Palavras-chave: Economia política. Cidade. Centralização capitalista.

ABSTRACT

Urbanization as business developers internationalized imposes the space character of place, which occurs the metamorphosis of productive capital in finance capital, but such a transformation doesn't happen without regulation by the State, the best example is Real State Financial System. Thus the movement of capitalization uses the construction industry, a sector with low organic composition, to reproduce. With the opening of the markets in 1990, Brazil has become an important platform of fictitious valorization and the real state became a safe investment for international capital. The main consequence was the expansion of the largest developers in Brazilian territory which generated a capitalist centralization.

Keywords: Political economy. City. capitalist centralization.

RESUMEN

La urbanización como negocio de desarrolladores internacionalizados impone al espacio el carácter del lugar, que se produce la metamorfosis de capital produtivo en financiero, pero esa transformación no sucederá sin una regulación por parte del Estado, el mejor ejemplo es Sistema Financiero Inmobiliario. Por lo tanto, el movimiento de la capitalización utiliza la industria de la construcción, un sector con baja composición orgánica, para se reproducir. Con la apertura de los mercados en 1990, Brasil se ha convertido en una importante plataforma de valorización ficticia y el inmobiliario se convirtió en una inversión segura para el capital internacional. La principal

¹Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo São Paulo/SP. Grupo de pesquisa: Geografia urbana – a vida cotidiana e o urbano.

consecuencia fue la expansión de los más grandes desarrolladores en territorio brasileño, que gênero una centralización capitalista.

Palabras clave: Economía política. Ciudad y centralización capitalista.

1. INTRODUÇÃO

Desde 2008, o mundo tem sido assolado por uma crise econômica e a sua principal consequência é a redução de postos de trabalho em todo mundo, principalmente na Europa. As altas taxas de desemprego revelam uma dificuldade de valorização devido ao aumento da composição orgânica e à consequente queda tendencial da Taxa de Lucro (TL), assim o valor se reproduz como crédito e busca vitalidade em setores improdutivos (circulação, serviços e reprodução) ou produtivos de baixa composição (indústria da construção civil), que são ampliados.

A produção capitalista é essencialmente acumulação visto que a massa de valor precisa ser reproduzida com a elevação da produtividade do trabalho, contudo os métodos pelos quais alcança isso implicam: diminuição da TL, desvalorização e desenvolvimento das forças produtivas à custa das já existentes. O aumento da massa de Mais-valia (MV) consiste em que a participação do Capital Variável (CV) diminui enquanto a do Constante (CC) aumenta, mas de tal modo que o valor contido na mercadoria é reduzido, entretanto a relação se modifica não porque a quantidade de trabalho vivo cai, mas porque a já objetivada, que é colocada em movimento, sobe.

Com o desenvolvimento da força produtiva e a composição orgânica superior do capital, que lhe corresponde, põem um quantum cada vez maior de meios de produção em movimento por um quantum cada vez menor de trabalho, cada parte alíquota do produto global, cada mercadoria individual ou cada medida individual determinada de mercadoria da massa global produzida absorve menos trabalho vivo e, além disso, contém menos trabalho objetivado, tanto na depreciação do capital fixo empregado quanto nas matérias-primas e auxiliares utilizadas. Cada mercadoria individual contém, portanto, uma soma menor de trabalho objetivado nos meios de produção e de trabalho novo agregado durante a produção (MARX, 1988, p. 163-164).

Nesse contexto, assistimos o aumento dos investimentos no imobiliário e nas construções privadas e públicas porque ainda comportam uma proporção superior de CV em relação ao CC, então as indústrias da construção passaram a executar a metamorfose do produtivo em financeiro. No interior da cidade, incorporadoras internacionalizadas participam de um amplo circuito de mobilização da propriedade do solo em busca da captação das diversas formas de renda capitalizada da terra.

No Brasil, instrumentos foram regulamentados na década de 1990 com a finalidade de captar recursos à produção de imóveis. Dentre eles, o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), os títulos de securitização e os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que visam o pagamento “do capital adiantado na produção de imóveis urbanos, no intervalo de sua realização, amortização

esta desdobrada em movimentação financeira da estrutura em produção e por si só capitalizada” (DAMIANI, 2008, p. 268).

Vislumbra-se uma desastrosa desvalorização no horizonte da acumulação em virtude do descolamento entre o capital financeiro e o produtivo visto que o primeiro é cerca de três vezes maior do que o segundo atualmente. Dadas essas condições, o espaço ganhou uma centralidade porque foi visto como um subterfúgio ao valor em expansão, contudo a relação entre produção espacial e valorização é tênue já que as formas de reprodução são cada vez mais fictícias. Visamos examinar esse vínculo, por isso organizamos este artigo em cinco seções, a segunda – após esta introdução, que é a primeira – analisa a expansão das finanças; na terceira, expomos os mecanismos que possibilitaram a aproximação entre o mercado de hipotecas e o de capitais; a quarta mostra a incorporação do Nordeste brasileiro enquanto necessidade do crescimento desmedido. Seguem-se as Considerações Finais, constituintes do último segmento.

2. O capital portador de juros.

O período entre o final da Segunda Guerra Mundial e a década de 1970 (os trinta anos gloriosos) foi caracterizado por um rápido aumento da cientifização, isto é, aceleração qualitativa da composição orgânica, transferência da capacidade de trabalho para funções relativas à supervisão, abreviação da circulação através do planejamento de estoques, vida útil mais curta do capital fixo e elevação da Taxa de Mais-valia (TMV). As inovações baratearam os meios de subsistência, assim o capital passou a acumular mediante a redução da parte da jornada durante a qual o trabalhador utiliza para si, justamente para ampliar a outra durante o qual pode trabalhar gratuitamente para o capitalista (passagem da MV absoluta à relativa como principal meio de acumulação).

No entanto, a expansão via MV relativa conduz a uma contradição, pois ao aumentar a parcela de exploração por cada força de trabalho é possível empregar cada vez menos capacidade laboral para cada soma de capital o que leva a uma queda da TL ($MV/CC + CV$). Tal efeito pode ser compensado se crescer a massa absoluta de força de trabalho produtivo, todavia só é possível com uma extensão permanente do modo de produção e assim ocorreu durante os anos gloriosos porque os investimentos destinados ao desenvolvimento de novos produtos e à ampliação de mercados superaram em medida suficiente aqueles voltados ao progresso da técnica. Esse mecanismo de compensação atingiu fase crítica nos países centrais com a revolução microeletrônica porque as inovações não podiam mais suscitar avanços significativos no plano da criação de valor visto a saturação dos mercados internos, então só restava a periferia que oferecia certo potencial suplementar à exportação. Rapidamente se percebeu que a expansão ficaria circunscrita a poucos países porque os custos da infraestrutura deveriam ser subsidiados pelos Estados-nacionais via empréstimos, porém muitos não conseguiam sequer pagar os juros desses créditos e desse modo estourou a crise das dívidas do Terceiro Mundo (KURZ, 2005).

Ao capital, uma alternativa à queda da TL é a sua reprodução sob a forma de crédito porque busca mantê-la no circuito financeiro mediante a aceleração das distintas fases das mercadorias e também da metamorfose do capital; por outro lado, permite manter por mais tempo separados os atos de compra e de venda, isto é, o valor se valoriza sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações. Contudo, a transformação de todo o capital numa promessa de trabalho não realizado ou a mais do que pode ser, caracteriza-se como especulação. Além disso, ele pode não conseguir igualar os tempos diferentes de produção o que gerará um desequilíbrio entre a oferta e a demanda, e conseqüentemente poderá ocorrer uma desvalorização de todo o capital-monetário (DAMIANI et al, 2006).

A atual fase da modernização se caracteriza pela extrema concentração e centralização capitalista tanto dos que ainda são produtores de MV quanto daqueles que são predadores de valor já criado, todavia a lógica da valorização financeira se impõe ao processo total de acumulação, quer dizer, o trabalho morto procura a reprodução mediante a aplicação em ativos financeiros – divisas, obrigações e ações – mantendo-se fora da produção de bens e serviços, por isso, permanece durante muito tempo na sua forma monetária.

No capital portador de juros, temos dinheiro que gera mais dinheiro (D – D') sem a mediação da produção e da circulação, logo o seu valor de uso é criar um quantum superior ao que está contido nele mesmo. O juro aparece como fruto do próprio capital e não como parte do lucro, quer dizer, da MV que o capitalista extorquiu do trabalhador, portanto a concepção do fetiche atinge o seu grau mais elevado porque atribui ao produto acumulado do trabalho e fixado na forma monetária uma qualidade inata e em progressão geométrica, todavia “na realidade a conservação, e nessa medida a reprodução do valor dos produtos de trabalho passado, é apenas o resultado de seu contato com o trabalho vivo” (MARX, 1988, p. 284).

À medida que aumentou a desproporção estrutural entre o trabalho morto e a massa que pode oferecer alguma rentabilidade, o real capital empresarial que utiliza capacidade laboral na produção mercantil, passou a recorrer ao sistema bancário para continuar a valorização, quer dizer, ele teve que hipotecar o seu próprio futuro (fictício) para continuar a produzir na situação atual.

Esse capital busca “fazer dinheiro” sem sair da esfera financeira, sob forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem-sucedida. Ele tem como terreno de ação os mercados financeiros integrados entre si no plano doméstico e interconectados internacionalmente. Suas operações repousam também sobre as cadeias complexas de créditos e de dívidas, especialmente entre bancos (CHESNAIS, 2005, p. 36).

No entanto, o capital financeiro não foi levado ao lugar que hoje ocupa por movimento próprio já que foi necessário que os Estados mais poderosos decidissem desbloquear o sistema

mundial. O primeiro recurso que permitiu a transferência de riquezas em grande escala para a esfera das finanças foi a abertura de linhas de crédito dos bancos internacionais aos governos dos países do Terceiro Mundo, sobretudo da América Latina. Nessa região, a multiplicação por quatro das taxas de juros, pelas quais as somas emprestadas deviam ser pagas, precipitou uma crise das principais economias durante a década de 1980, contudo a principal consequência foi o efeito “bola de neve” porque os percentuais absorviam uma fração sempre maior do orçamento estatal, das receitas das exportações e das reservas do país, e a única maneira de cumprir os compromissos era tomar novos empréstimos. No entanto, foi a dívida pública dos países da OCDE, após a sua titularização, que alavancou a massa de dinheiro desubstancializado em virtude do nível atingido pela renda nacional desses Estados-nacionais. O seu crescimento resultou dos fluxos que se formam inicialmente como salários, rendas agrícolas e de trabalhos por conta própria, antes de serem convertidos em impostos que são dirigidos ao setor financeiro mediante a parte do orçamento estatal alocado para o serviço da dívida (CHESNAIS, 1997; 2005).

Quem possui um título da dívida pública tem direito sobre a renda futura da sociedade, mesmo sem vir a participar da sua produção, ou seja, o capital patrimonial confronta o capital como função. A propriedade não se interessa pelo consumo nem pela criação de riquezas que aumentem a capacidade produtiva, mas pelo investimento que ofereça o máximo retorno, no menor prazo de tempo possível e com o menor risco. O rentismo é o ganho resultante de transferências da esfera da produção e da circulação, quer dizer, deduções das categorias centrais de rendimento como o lucro e os salários, logo os capitalistas financeiros partilham com os proprietários fundiários o traço rentista que consiste em se colocar em posição de exterioridade ao produtivo.

Não há melhor investimento para o capitalista monetário que as estatais que oferecem água, eletricidade e telefone porque são fontes de ganhos regulares e seguras, portanto são ativos tanto mais atrativos quanto mais o Estado tenha nelas realizado inovações que assegurem rendas sem a necessidade de renovação durante longos anos. Outra fonte importante é os fundos de pensão, pois centralizam uma poupança proveniente de cotizações sobre salários e rendimentos, e ao atingirem um determinado patamar se configuram como instituições financeiras não bancárias, cuja função é frutificar um montante de capital-dinheiro, daí as pressões para o desmantelamento dos sistemas de previdência e privatização dos serviços públicos.

A “dívida do Terceiro Mundo” foi utilizada pelo FMI e Banco Mundial, sob pressão dos EUA, para impor políticas de austeridade fiscal, liberalização e privatização aos países periféricos a partir dos anos de 1990. A descompartimentalização desses mercados em diferentes tipos (de câmbio, de crédito e de ações), bem com a abertura a operações de empréstimos a todo tipo de investidor institucional criou novas praças interconectadas com os mercados financeiros dos países do centro do sistema.

Nesse sentido, a história da privatização dos serviços públicos no Brasil iniciada pelo governo de Fernando Henrique Cardoso é emblemática, pois foram criados lócus de valorização

financeira com o apoio do Estado visto que as estatais foram subavaliadas, além disso, dinheiro público (do BNDES) foi emprestado aos compradores. O sistema previdenciário brasileiro também tem sido desmantelado com a imposição de tetos de valor reduzido para os benefícios, primeiro para os trabalhadores do setor privado (durante o governo de FHC) e em seguida os do setor público (na gestão de Lula), então se abriu a acumulação privada todo o território da previdência. Mediante pressões internacionais, o mercado de títulos públicos e a bolsa foram abertos às empresas estrangeiras e o país emergiu como uma importante plataforma de valorização fictícia, capaz de proporcionar aos rentistas nacionais e estrangeiros ganhos com moeda forte (PAULANI, 2010).

É nesse contexto de inserção do mercado brasileiro nos fluxos da mundialização que ocorreu a aproximação entre o setor imobiliário e o capital portador de juros.

3. O espaço na era da finança

O entrelaçamento entre imobiliário e mercado de capitais foi vislumbrado como uma possibilidade de superar limites históricos como a propriedade fundiária, a necessidade de volumoso capital de giro com um largo tempo de rotação e o financiamento da demanda que não é capaz de pagar pelo imóvel, por isso examinaremos inicialmente essas questões e depois analisaremos as transformações no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Um fluxo permanente de solo é condição à construção civil, todavia o direito de propriedade garante o privilégio sobre a utilização da terra aos donos da base fundiária, logo a produção do espaço está fora da influência do capital enquanto polo privado de acumulação visto que é necessário transferir uma parte da MV aos detentores do monopólio. Isso só é possível porque o setor da construção e de obras públicas possui uma composição orgânica inferior à média o que permite a constituição de um lucro suplementar, pois as condições de valorização não são reproduzíveis, fixando os sobrelucros, então, sob a forma de rendas das quais se beneficiam os detentores do monopólio.

A baixa composição nesse setor pode ser atribuída ao atraso tecnológico e científico e à consequente utilização de uma numerosa mão de obra, porém, as mudanças na produtividade do trabalho tendem a elevar a composição dos capitais envolvidos, logo desaparecerá a MV extra. Nos últimos anos, houve uma difusão de tecnologias na construção civil, principalmente a utilização de novos materiais como as estruturas metálicas (que substituem as estruturas de concreto armado), dos painéis de gesso acartonado (substitutos das paredes de alvenaria) e da argamassa semipronta adquirida em embalagens (que substitui a argamassa rolada no canteiro), o que transforma a construção num sistema de montagem e ganha espaço em certos segmentos da indústria sem, entretanto, mudar por completo o padrão construtivo (DIEESE, 2001).

Pesquisas sobre a indústria da construção (TONE, 2010; RUFINO, 2012) mostram o uso de softwares modernos como o BIM (*Bulding Information Modeling*) que permite a modelagem dos produtos em 3D com previsão de consumo de material, incluindo taxas de desperdício e

dimensionamento dos espaços; e projetos arquitetônicos padronizados com a finalidade de equalizar a produtividade dos operários, contudo tais inovações estão limitadas a algumas construtoras. No território brasileiro, a construção civil opera com tempos diferentes de produção e em alguns casos é extremamente artesanal com uso intensivo da mão de obra, entretanto, sabemos que há uma tendência de centralização, isto é, os capitalistas que produzem no tempo médio absorvem aqueles que apresentam baixa produtividade, fenômeno já perceptivo.

O ciclo de rotação capitalista na engenharia civil é extremamente longo nos seus dois componentes. O tempo de produção de um imóvel é extenso, assim o valor conserva durante muito tempo a forma de produto semifinal, desse modo, a duração exige uma concentração anterior em cada empresa ou um capital de giro que garanta o retorno à forma dinheiro antes do final do período de edificação. A circulação da mercadoria-habitação é lenta porque dadas as condições de proletarização da população e a fraca solvabilidade, o consumo se realiza mediante o crédito, então a circulação só termina quando todo o valor foi pago (TOPALOV, 1979).

A necessidade de recursos volumosos à compra de materiais, ao pagamento da força de trabalho, à aquisição de inovações e ao acesso do solo faz com que o aporte monetário inicial seja elevado o que encarece o bem, portanto grande parte da demanda por moradia não possui meios próprios para adquiri-la em virtude do baixo valor de troca da força de trabalho. Desse modo, o financiamento para o comprador é um elemento crucial, contudo em função do prazo extenso e dos riscos à recuperação do crédito, encontra dificuldades, logo historicamente coube ao Estado subsidiá-lo até como uma forma de permitir a reprodução social da classe trabalhadora.

Até a metade dos anos de 1990, o financiamento do setor imobiliário estava limitado ao SFH, instrumento central da política habitacional que canalizava as poupanças voluntárias e compulsórias provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Com a desregulamentação do mercado brasileiro, o SFH apareceu como uma forma de realizar capitais internacionais que se reproduzem mediante juros extraídos de transações creditícias, contudo esse tipo de valorização necessita de alguma segurança, daí a promulgação em 1997 da Lei 9.514 que criou o SFI.

O SFI foi criado como um complemento ao SFH e visava captar recursos junto ao mercado de capitais por meio da securitização, garantindo a segurança jurídica das transações por meio da alienação fiduciária, visto a dificuldade de recursos ao sistema da habitação, após a extinção do Banco Nacional da Habitação. Por exemplo, no ano anterior à promulgação do SFI, 84,3% das unidades habitacionais comercializadas foram financiadas diretamente aos compradores pelos incorporadores e construtores enquanto os bancos responderam por 13,4% do volume total concedido². O principal programa de financiamento naquele período era a Carta de Crédito Associativa ou Individual, contudo sua abrangência era extremamente limitada já que 85,11% dos

² Inadimplência dos contratos do SFH ultrapassa os 34%. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 29 de março de 1998, Nacional.

beneficiados entre 1995 e 1998 (BOTELHO, 2007) possuíam ganhos acima de três salários mínimos, isto é, grande parte dos brasileiros estava alijada.

O objetivo principal do SFI foi garantir segurança aos investidores que oferecem crédito já que a inadimplência dos contratos do SFH em 1997 ultrapassou 34% de acordo com dados do Banco Central, daí a figura da alienação fiduciária que permite ao credor retomar o imóvel após noventa dias de atraso do pagamento. Além disso, linhas de crédito foram abertas para aquisição de empreendimentos comerciais prontos (*shopping centers*, escritórios e condomínios); o número de instituições que poderiam fornecer crédito imobiliário foi ampliado; a contratação de seguro com cobertura de morte ou invalidez e danos físicos passou a ser opcional; e tornou-se possível adquirir recursos para mais de um imóvel³.

Realizar uma ponte entre o mercado financeiro primário (com base em contratos hipotecários) e o secundário (onde são negociados os títulos de crédito) o que fortaleceria o segundo, tornando-o semelhante ao norte-americano era finalidade do novo sistema, por isso instrumentos de securitização foram desenhados como o Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Debêntures, Letra Hipotecária e Cédula de Crédito Bancário.

Outro mecanismo nessa ligação dos mercados foi o FII visto que permite ao pequeno investidor participar da construção de hotéis, edifícios de escritórios, centros de convenção e flats, uma vez que se torna proprietário de um número de cotas, cujo valor depende do empreendimento, e não de uma fração específica do imóvel (apartamento, sala ou andar). Eles podem ser de dois tipos: renda ou incorporação. No primeiro, com prazo indeterminado, a renda é capturada na forma de aluguel; já o segundo se encerra com a venda e o rendimento vem da incorporação (FIX, 2007).

Com a extensão da alienação fiduciária ao SFH, os bancos conseguiram mais uma fonte de recursos ao imobiliário, diminuindo a dependência a cadernetas de poupança. Esse instrumento jurídico permitiu que o SFH vendesse seus créditos, transformando-os em títulos comercializáveis no mercado secundário e criou a Companhia Brasileira de Securitização, do qual todos os grandes bancos são acionistas. Entre maio de 2011 e abril de 2012, o estoque de LCI cresceu 52,3% e atingiu R\$ 53,679 bilhões enquanto que a captação avançou 42,65%, somando R\$ 25,268 bilhões. Já o estoque de CRI passou de R\$ 23,205 bilhões para R\$ 28,449 bilhões, contudo houve uma redução da ordem de R\$ 2,857 bilhões na captação⁴.

A Caixa Econômica Federal é a instituição mais ativa na captação de recursos através da securitização, por isso sua carteira de letras já soma R\$ 20 bilhões, com crescimento de 58,2% do estoque nos últimos doze meses encerrados em março de 2012 e o prazo médio das emissões tem sido de 15 a 18 meses, com aplicação mínima de R\$ 50 mil. Em relação aos CRIs, o banco

³ Ibid.

⁴ ROSA, S. Novos títulos dão fôlego ao crédito habitacional. **Valor Econômico**, São Paulo, 15 de maio de 2012, Finanças.

pretende emitir R\$ 4 bilhões, sendo que R\$ 2,2 bilhões já foram lançados, lastreados na sua carteira imobiliária para o FGTS⁵.

No Itaú Unibanco, o estoque de LCIs já rivaliza com o das Letras Financeiras (título de crédito que consiste em promessa de pagamento em dinheiro) com R\$ 16,7 bilhões e crescimento de 67,75% (relação entre 2011 e 2012). Boa parte desses títulos é oferecida aos clientes do “*private banking*” do banco, que têm mais de R\$ 3 milhões em investimento, com alocação mínima em torno de R\$ 100 mil. O Santander já oferece LCIs para o segmento de varejo, com aplicação mínima a partir de R\$ 30 mil e o volume de letras imobiliárias aumentou em 12% no ano (relação entre 2010 e 2011), atingindo o saldo de R\$ 8,6 bilhões⁶.

Apesar da captação de recursos via instrumentos de securitização, a base do SFH continua sendo a SBPE. Por exemplo, a CEF que responde por 33% do financiamento habitacional, possui uma carteira de crédito imobiliário no valor de R\$ 164,6 bilhões, sendo que R\$ 85 bilhões provêm da poupança⁷. No entanto, essas fontes tradicionais estão cada vez mais envolvidas com o mercado secundário visto o exemplo do FGTS que adquire CRIs lastreados em empreendimentos habitacionais. Parte da MV do trabalhador é acumulada sob a forma de um fundo e posteriormente é apropriada pelo Estado sob o pretexto de fornecer moradia subsidiada às classes que possuem baixa solvabilidade, contudo a produção imobiliária tem como propósito frutificar as finanças mundiais.

Em relação aos títulos de securitização, em especial o CRI, foram reconhecidos pela Resolução n.º. 2.517 de julho de 1998 do Conselho Monetário Nacional como valores imobiliários, quer dizer, papéis que poderiam circular como qualquer outro valor financeiro. No entanto, o maior impacto veio com a Resolução n.º. 2519 que autorizou às entidades participantes da SBPE a incluir esses instrumentos no cálculo da exigibilidade, assim 39% dos fundos podem ser aplicados em securitização (ROYER, 2009).

A aproximação entre os mercados envolveu também a abertura de capitais das incorporadoras em bolsa de valores a partir de 2004, todavia a venda de ações ordinárias exigiu que as empresas adequassem a sua organização às exigências internacionais (por exemplo, implantação de rigorosos princípios de governança corporativa, dentre outros aspectos, emissão trimestral de relatórios financeiros, produção alcançada, estratégias gerais etc.) e valorizassem seus ativos, quer dizer, era necessário tornar-se um investimento confiável. Embora a valorização da empresa tivesse caráter fictício visto que se assentava sobre a produção futura, ela tinha como base as propriedades fundiárias, daí a formação de bancos de terras.

A principal consequência para as empresas que passaram a operar na bolsa foi a forte capitalização o que impulsionou a concentração capitalista por meio das fusões, que podem

⁵ Ibid.

⁶ ROSA, S. Novos títulos dão fôlego ao crédito habitacional. **Valor Econômico**, São Paulo, 15 de maio de 2012, Finanças.

⁷ Ibid.

ocorrer sob dois tipos. Um primeiro é através da compra de empresas menores de capital aberto; o segundo ocorre mediante a formação de parcerias com grupos locais e tem como motivação a necessidade de acumulação através da conquista de novos mercados e aumento da produção, afinal os papéis negociados são lastreados na promessa de ganhos vindouros.

4. Novos mercados

A expansão das grandes incorporadoras, geralmente oriundas do eixo Rio-São Paulo, mediante a ampliação do seu campo geográfico de atuação, envolvia a inclusão da periferia, tanto os terrenos metropolitanos desses grandes centros como a conquista das demais regiões brasileiras, contudo o crescimento desmedido encontra algumas resistências. Por exemplo, as empresas locais possuem algumas vantagens tais como proximidade dos proprietários fundiários, conhecimento da burocracia administrativa e vínculos políticos, por isso, os grupos nacionais precisam firmar acordos. Juridicamente, se configuram como Sociedade de Propósito Específico (SPE), isto é, uma empresa criada para cuidar de um único empreendimento que nasce no momento da compra do terreno e é desfeita depois da entrega das chaves. Apesar da divisão dos lucros, os incorporadores locais fazem alianças com os nacionais para dinamizar a sua produção e aumentar a competitividade já que as grandes são bastante capitalizadas e possuem técnicas que lhes possibilitam maior produtividade do trabalho.

Com a grande oferta de crédito oriunda da maior participação da SBPE no financiamento habitacional, do FGTS, do mercado de capitais e do Programa governamental Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e com a formação das parcerias, há uma expansão da incorporação por todo país, todavia rapidamente os preços dos terrenos centrais se elevaram e empreendimentos em tais áreas só seriam viáveis se destinados ao segmento de alto padrão. Com a saturação dessa parcela foi necessário conquistar novos consumidores, por isso buscou-se terreno barato na periferia para produzir empreendimentos com custos mais baixos e com as garantias estatais, uma nova demanda solvável foi criada.

O lançamento de títulos pelas firmas nacionais na bolsa possibilitou uma ampliação dos investimentos por todo território brasileiro, especialmente pelo Nordeste que historicamente deteve uma demanda reprimida e um baixo preço da terra urbana (QUADRO 01). Assim, houve um crescimento da incorporação mediante a inserção de empresas oriundas do eixo Rio-São Paulo, a reestruturação de construtoras tradicionais locais e o surgimento de novos grupos.

O mecanismo utilizado pelas entidades jurídicas nacionais para penetrar nesses mercados foi o desenvolvimento de parcerias com estabelecimentos imobiliários locais, contudo isso teve implicações na organização do trabalho. Enquanto os grupos nacionais focam no negócio imobiliário, supervisionando a produção e a comercialização dos empreendimentos, os locais ficam responsáveis pela edificação em si.

QUADRO 01 - Preço do m² no Brasil em 2010

Áreas geográficas	Custos médios	Variações percentuais		
	R\$/m ²	Mensal	No ano	12 meses (acumulado)
Brasil	747,36	0,66	4,33	6,52
Norte	747,18	0,44	4,42	8,14
Nordeste	702,00	0,75	4,58	7,02
Sudeste	792,23	0,59	4,40	6,15
Sul	724,26	0,93	3,10	5,43
Centro-Oeste	720,50	0,54	5,23	7,10

Fonte – IBGE/Caixa Econômica, 2010.

A chegada de grupos (Gafisa, MRV, Cyrela e Rossi) resultou num maior acirramento por terrenos visto que os papéis emitidos em mercados de ações são avaliados de acordo com a expectativa de crescimento, medida através do Valor Geral de Vendas (VGV) das incorporadoras. Daí a estratégia de formar banco de terra, pois o solo serve como lastro ao possibilitar produção futura, conseqüentemente, houve uma elevação dos preços. Por outro lado, a atuação estatal mediante a redução da taxa de juros, ampliação do prazo de financiamento, aumento dos salários e diminuição da inflação criaram uma demanda artificial, subsidiada pelo endividamento estatal. No entanto, o preço da base fundiária não deriva simplesmente da oferta e da procura, mas representa um somatório dos juros, da amortização do capital empregado na produção da cidade mais o pagamento da renda capitalizada.

A terra é uma mercadoria especial, pois não é produto do trabalho, portanto não tem valor, contudo a sua aquisição confere ao comprador um título que o autoriza a receber uma renda anual. Ao comprador, a renda figura como juros sobre o dinheiro desembolsado na compra, não difere de investimentos tais como títulos da dívida pública e ações de empresas, assim o solo assume a forma de um capital fictício e o mercado imobiliário funciona como um ramo particular da circulação do capital a juros. Assim como todas as formas de capital fictício, o que se compra e se vende é um direito a um ingresso futuro, a saber, uma garantia sobre as utilidades futuras pelo uso da terra ou um direito ao trabalho futuro (HARVEY, 1990).

Com o aumento do preço dos terrenos, a maneira encontrada pelas construtoras para diminuir os gastos foi diluir o custo através da concentração de um grande número de unidades o que garante maior racionalização e padronização da construção, logo a produção exige menos tempo de trabalho. O produto imobiliário sob a forma condomínio permitiu, simultaneamente, uma redução das despesas com a obra e um aumento do preço das unidades visto que nessa mercadoria estão incluídos os equipamentos de uso comum. Dessa forma, apoiada por Programas como o MCMV, foi possível generalizá-lo já que era possível atingir a demanda não solvável.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na atualidade, até mesmo as necessidades básicas como o morar só se realizam mediante o comprometimento da MV vindoura é o que revela a aliança entre o mercado de capitais e o setor imobiliário com o fim de criar uma demanda à mercadoria casa. Tal aspecto é extremamente crítico já que o crescimento econômico ocorre através da promessa de ganhos futuros e a vida social está cada vez mais envolvida pela cultura do endividamento, portanto percebemos que a realização do mundo moderno está assentada sobre três elementos - crédito, endividamento e crise.

No Brasil, as transformações no SFH atraíram um volume crescente de dinheiro e permitiram a expansão da incorporação em regiões periféricas do país e a consequente centralização. Os negócios com a terra urbana surgem como possibilidade de reprodução, entretanto os investimentos envolvem uma quantidade enorme de adiantamentos de capital, cuja valorização depende de projeções, o que revela fragilidade do setor em virtude das chances reais de desvalorização.

Arrastada para o interior das finanças mundiais, a terra tornou-se bem financeiro puro e os seus proprietários continuam sendo remunerados, todavia se comportam cada vez mais como capitalistas monetários já que o rendimento se resolve como juros, a maioria das vezes, sob a circunstância de promessas de valorização. Desse modo, a efetivação dos capitais em torno do solo inclui a atualização do fetiche no seu grau elevado porque o dinheiro descolou-se das formas concretas de acumulação e tornou-se ficção.

No momento em que tudo perde a substância, a propriedade fundiária é a única segurança, daí a busca pela formação de bancos de terras pelas incorporadoras com o objetivo de lastrear os seus investimentos, todavia a sua importância está em permitir uma produção futura. O mais grave é que a busca pela formação desses estoques leva a concentração, encarece os terrenos e, por seguinte, dificulta o acesso da população mais pobre, por isso o Programa MCMV não consegue deslanchar em relação ao atendimento do segmento que ganha até três salários mínimos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

CHESNAIS, F. A emergência de um regime de acumulação mundial predominantemente financeiro. **Praga**: estudos marxistas. São Paulo, n. 3, p. 19-46, 1997.

_____. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: _____ (org.). **A finança mundializada**: raízes sociais e políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.

DAMIANI, A. L. **Espaço e Geografia**: observações de método. Ensaio sobre a Geografia Urbana a partir da metrópole de São Paulo. 2008. 414 f. Tese de Livre-Docência – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

_____. et al. (coord.). **O futuro do trabalho**: elementos para discussão das taxas de mais-valia e de lucro. São Paulo: AGB/SP; LABUR/Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Departamento de Geografia, FFLCH/ USP, 2006.

DIEESE. Os trabalhadores e a reestruturação produtiva na construção civil brasileira. Estudos Setoriais, São Paulo: **DIEESE**, n. 12, 2001.

FIX, M. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

HARVEY, D. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. Traducción de Mariluz Caso. México, D.F: Fondo de Cultura Económica, 1990.

INADIMPLÊNCIA dos contratos do SFH ultrapassa os 34%. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 29 de março de 1998, Nacional.

KURZ, R. **Seres humanos não rentáveis**: ensaio sobre a relação entre história da modernização, crise e darwinismo social neo-liberal. Brunnen, Suíça: Preparado para apresentação nas Jornadas Anuais da INTEGRAS, 2005. Disponível em: <<http://obeco.planetaclix.pt/rkurz254.htm>>. Acesso em: 05 mai. 2011.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política. Volume IV. 3 ed. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cultura, 1988.

PAULANI, L. M. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, F. de. et al. (orgs.). **Hegemonia às avessas**: economia, política e cultura na era da servidão financeira. São Paulo: Boitempo, 2010.

ROSA, S. Novos títulos dão fôlego ao crédito habitacional. **Valor Econômico**, São Paulo, 15 de maio de 2012, Finanças.

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

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. 332 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

TONE, B. B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. 2010. 244f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. (org.). **Marxismo e Urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979, p. 53-80.