

**O CAPITAL SE REESTRUTURA NO IMOBILIÁRIO: ELEMENTOS
TEÓRICOS PARA A COMPREENSÃO ATUAL DA PRODUÇÃO DO
ESPAÇO**

Izabela Dolores Cebin Bassani

Rafael Santos da Luz Monteiro

Rose Mary Nunes Leão

RESUMO: O objetivo central deste artigo é promover um diálogo entre os autores que articulam a produção do espaço à mercadoria construída (produto da atividade de construção), de modo que esse diálogo possa amadurecer a nossa compreensão sobre o atual momento de reestruturação do capital no setor imobiliário, que produz uma nova cidade, determinada pela presença de novas formas de propriedade e empreendimentos.

Palavras-chave: Espaço; Reestruturação imobiliária; Renda imobiliária;

GT-16: Produção e reprodução do espaço urbano- teoria e prática

1 INTRODUÇÃO

O imobiliário tornou-se central para a reprodução do capital, capaz de desafogar economias em crise. O espaço construído pelo imobiliário passa a funcionar como um segundo setor, capaz de absorver os choques sofridos pelo primeiro setor- a indústria. Diante disso, o objetivo deste trabalho é apontar caminhos teóricos possíveis para o entendimento desses processos contemporâneos, com base em autores que fazem uma discussão consistente sobre a temática.

A mercadoria construída possui particularidades, essas podem ser entendidas como entraves e simultaneamente alavancas para a reprodução do capital, pois se em determinado momento freiam o movimento do capital, em seguida, podem se transformar em alavancas para seu desenvolvimento. Um exemplo possível é pensarmos o tempo lento de circulação da mercadoria imobiliária e a necessidade constante de um capital de circulação para financiá-la.

A formação do preço da mercadoria também faz parte dessas contradições, pois existe uma apropriação de “valores” de diferentes elementos em sua constituição, dentre eles, destacaremos aqui, a necessidade da terra: toda construção exige uma fração do solo, que é propriedade particular de alguém (ou grupos) e precisa ser adquirida no mercado. Obviamente, o preço desse terreno aparecerá na mercadoria. Na possibilidade de aumento do preço da mercadoria construída, aparece à renda imobiliária, que através do conjunto de investimentos que constituem a cidade permite esse sobrepreço.

Mesmo diante de tantos entraves, o capital precisa se manter em constante reprodução no imobiliário e na produção do espaço. Para isso constantemente ele atualiza os produtos lançados no mercado e atualiza a lógica de produção do espaço. Associado a essas transformações, trabalharemos com o conceito de reestruturação imobiliária, que é capaz de abarcar essas necessidades mais globais à reprodução do capital nas cidades.

2 CRESCENTE IMPORTÂNCIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CONTEMPORÂNEA

Definimos aqui, aquilo que entendemos por atividade de construção com base nos escritos de Pereira (1988, p.7), a “atividade de projetar, produzir e conservar obras e estruturas físicas fixas”. Uma particularidade que define a construção é o fato de que a mercadoria resultante do processo produtivo não pode ser removida do seu local de construção sem ser demolida completamente ou parcialmente. Acrescentamos ainda a essa definição, a produção de obras de infraestrutura e o comércio de imóveis. Botelho (2007) indica que é nas atividades ligadas ao terciário que encontramos a incorporação e o loteamento, assim como, a compra, a venda e o aluguel de imóveis.

Botelho (2007, p.24) adverte, ainda que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, que os bens tidos como imóveis acabam tornando-se móveis diante dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser monetizados. Por mais que a mercadoria construída seja fixa, ela ganha ‘movimento relativo’ por meio dos títulos que circulam no mercado financeiro. A propriedade passa a ser então um título negociável no mercado financeiro. O capital se reestrutura inicialmente na construção como títulos negociáveis.

A mercadoria construção, em sua produção, produz também o espaço, pois a cada novo produto tem uma nova parcela de solo sendo consumida. O capital fixo produzido é também o próprio espaço sendo produzido; é o fluxo do valor e movimento – o capital!-, se materializando em formas.

Lencioni (2011), fazendo referência a Lefebvre, indica que já existia uma tendência, diante da crescente mercantilização do espaço, ao surgimento de uma nova indústria, a imobiliária, e que “os investimentos de capitais nesse ramo tendem a desregular os mecanismos reguladores mais ou menos espontâneos ou controlados do capitalismo” (LEFEBVRE apud LENCIONI, 2011, p. 196).

O valor em movimento, como sugere Harvey (2018), está ancorado nos lugares: nas cidades, nas paisagens agrícolas, nas configurações territoriais de valores fundiários, enfim, em todo o espaço. E também está ancorado na produção do capital fixo. Essa atuação do capital na produção de infraestruturas se torna vital para a sobrevivência do capital.

Para Lefebvre (2000), o imobiliário passa a ter um papel essencial no combate à tendência à baixa da taxa de lucro médio, sendo que a construção ainda permite a obtenção de lucros acima da média. O investimento na produção do espaço (imobiliário) comporta uma quantidade de capital variável superior à quantidade de capital constante, possibilitando a formação de uma massa de mais-valia que se agrega à massa geral, sobretudo para as construtoras, os promotores e os especuladores. Por

consequente, o processo de rotação do capital no setor é lento, dado o longo período de produção da mercadoria construída. Surgem então novos procedimentos para manter a produção. “A mobilização do espaço torna-se frenética, e caminha até a destruição dos espaços, antigos e novos. Os investimentos e a especulação não podem parar, nem mesmo se reduzir: círculo, ciclo infernal” (LEFEBVRE, 2000 p. 388).

Podemos perceber que a produção imobiliária atualmente é algo essencial para a produção e reprodução do capital e que esse setor da produção vem ganhando cada vez mais centralidade. O espaço é requisitado pelo modo de produção capitalista como uma mercadoria, reconhecido em essência pelo seu valor de uso, mas aparentemente produzido pelo seu valor de troca. Nesse sentido, tentaremos entender como a produção do espaço por meio da indústria da construção civil, no capitalismo, tem passado por grandes transformações e analisar suas consequências para a cidade.

3 PARTICULARIDADES DA MERCADORIA CONSTRUÍDA

A atividade de construir solicita o espaço como condição e meio para a sua produção, “a valorização do capital surge da especificidade do ato de construir” (PEREIRA, 1988, p. 5), e que, portanto, construir é uma forma de apropriação do espaço presente, e, conseqüentemente, do espaço futuro.

As particularidades estruturais da construção civil e da propriedade imobiliária se tornam barreiras, mas também impulsionam a entrada de capital no setor, quais sejam: *o longo período de produção e circulação das mercadorias (ou capital) na atividade e a necessidade da terra, que, juntas, requisitam o financiamento como elemento essencial para a produção*. Tentaremos aqui entender como essas particularidades, percebidas como entraves-impulsos para a produção, podem ser superadas e quais são suas principais características.

A mercadoria construção é um bem de consumo almejado por todos, tem como característica fundamental o fato de ser um bem durável especial, ou seja, seu consumo é feito durante um longo tempo. Essa talvez não seja uma característica tão fundamental para o estabelecimento dos preços das mercadorias imobiliárias, mas parece ir ao encontro da relação temporal que se estabelece na produção e circulação do capital no setor, um tempo lento. Lento porque a mercadoria tem um tempo de construção lento e demora para se realizar no mercado dado seu alto valor.

No que diz respeito ao **longo tempo de produção** da mercadoria, podemos afirmar que haverá necessidade de uma disponibilidade de um volume maior de capital para a produção, visto que o processo produtivo precisa ser alimentado para que a mercadoria possa ser vendida posteriormente,

permitindo assim que o investimento capitalista seja revertido em ganhos. Desse modo, o momento histórico de sua produção deve ser levado em consideração, uma vez que os ganhos atuais podem ser ampliados ou reduzidos no futuro (momento em que a mercadoria encontra-se finalizada), de acordo com as oscilações do mercado.

Em suma, gostaríamos de evidenciar que esses elementos mencionados até aqui podem ser considerados obstáculos para a reprodução do capital no setor da construção, e que como entraves para o ciclo da produção (D-M) e da circulação (M-D') devem ser superados. No que tange o processo de circulação, Jaramillo (1982) nos informa que, por ser uma mercadoria com uma reserva grande de valor, sua realização pode ser demorada. Para isso, o autor afirma que a presença de um capital de circulação é extremamente relevante para a redução do tempo de rotação do capital.

Uma das formas encontradas e que possibilitam a superação desses obstáculos é o financiamento. O capital circulante passa a ser vital para a produção e realização da mercadoria imobiliária, uma vez que ele torna a demanda solvável e possibilita a reprodução do capital no setor, haja vista que para a mercadoria final do setor imobiliário a demanda não é demasiada extensa, já que o seu valor final está além da capacidade de muitos consumidores. Assim, o financiamento se torna o único mecanismo possível para que essa parcela da população tenha acesso a essa mercadoria, revelando ainda o processo de autonomização do Capital.

A dinâmica da produção do espaço construído, segundo Jaramillo (1982), está diretamente vinculada aos ritmos e às modalidades de capitais de circulação vinculados ao setor, estes podem ser bancários ou financeiros. O desenvolvimento tardio da estrutura financeira de um país pode comprometer a formação de um mercado imobiliário dinâmico.

Entendemos a década de 1970 como um marco para a intensificação do processo de globalização, momento de ruptura com a produção fordista, até então vigente, e momento da emergência de um novo estágio do capitalismo, a financeirização, tida como consequência dos processos de transformação da esfera financeira e do capital fictício. Contudo, é nos anos de 1980, nos EUA, e depois nos anos de 1990, para alguns países, como indica Chesnais (1996, p. 37), que “não só parte das empresas se tornam ativos financeiros cada vez mais compráveis e vendáveis na Bolsa de Valores, mas também as empresas como tais, e mesmo grupos empresariais inteiros.

O que Chesnais indica em relação a esse capital é que ele busca sua valorização sem sair da esfera financeira, uma vez que se “valoriza” “sob a 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” (CHESNAIS, 1996, p. 35).

Conseguimos entender que o processo de financeirização possui uma repercussão que se estende pelo espaço urbano, uma vez que os padrões de consumo e produção são alterados pela acelerada transformação espacial que é imposta pela financeirização do imobiliário. Para que o espaço, enquanto condição de valorização da mercadoria imobiliária, continue garantindo o sobrelucro setorial (da construção) e conseqüentemente a sua valorização, alguns instrumentos financeiros passam a ser requisitados.

Um marco na legislação foi à criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997, uma vez que ele consolidou a racionalidade das finanças na produção imobiliária. Dentre os mecanismos que permitiram a evolução do SFI, destacamos, a introdução da Lei no 10.931 de agosto de 2004 que consolidou o instituto da alienação fiduciária do bem imóvel. A alienação fiduciária ao manter a propriedade do bem financiado em nome da instituição financeira, garante maior segurança jurídica ao crédito imobiliário.

Os fluxos financeiros passam a controlar a lógica da produção das mercadorias e engendram grandes transformações no mundo. Se por um lado as transformações nos parecem meramente ligadas ao plano econômico, por outro lado observamos que elas se estendem, dando vazão a novas relações **políticas, sociais e espaciais**, sobre elas criando novas formas de valorização do capital. A produção do espaço e sua valorização parecem agora ser condições para a valorização de capitais do setor financeiro da economia aplicados no setor imobiliário, evidenciando um movimento entre a mundialização e sua relação com a produção do espaço urbano.

É nesse sentido que o espaço passa a ser consumido produtivamente, uma vez que “tem suas qualidades alteradas pelo consumo” (BOTELHO, 2007, p. 27), mas também transforma e produz o novo. Esse outro espaço, novo, abordado pelo autor, é o espaço da urbanização mundial, que se traduz numa lógica de geração de mais-valia, marcado pela forte presença da segregação socioeconômica e cultural, intensificada agora, sobretudo, pela lógica financeira.

Vimos até aqui que o preço da mercadoria construção está vinculado a produção da cidade como um todo, e que, portanto, o alvo do mercado imobiliário é a privatização do espaço, e que por consequência disso, a mercadoria imobiliária, tende-se a comportar com preço de monopólio e demarcar ainda mais a divisão espacial. Neste sentido, o próximo item fará uma abordagem a respeito da necessidade da propriedade da terra enquanto elemento essencial à reprodução do capital na construção civil.

Para Pereira (1988) afirma que a apropriação capitalista da terra tem como consequência a transformação da propriedade imóvel num elemento que expressa poder econômico que também se

torna uma base para que as relações de produção e consumo sejam alteradas, “à medida que exclui os trabalhadores da posse dos meios da terra, de produção e da moradia” (PEREIRA, 1988, p. 9).

Sabemos que a renda da terra diz respeito às relações sociais de produção estabelecidas em determinado período, sendo sua emergência precedente à própria formação socioeconômica capitalista. Carcanholo (2013, p. 159) adverte-nos que “a renda da terra é um instrumento importante para o estudo de situações concretas” e que a possibilidade de utilização desse conceito vai além da questão agropecuária, se estende amplamente para os estudos urbanos, sobretudo por demonstrar a tensão existente entre os agentes (proprietários fundiários e capitalistas arrendatários) que buscam se apropriar dessa fração da mais-valia global: a renda.

Pensando nisso, é que se faz necessário entender o comportamento do mercado urbano de terras, uma vez que, segundo Carlos, “a propriedade do solo urbano como monopólio permite não só a realização de um fragmento, mas também a apropriação do conjunto do trabalho que sintetiza na produção da cidade” (CARLOS, 2011, p. 99). O que a autora tenta demonstrar é que o capital fixo investido na produção da cidade permite a acumulação ampliada do capital.

No que diz respeito à renda da terra aplicada à construção, ao imóvel construído, podemos concordar que seu preço se desvincula do preço de produção, devido à necessidade do terreno para a consolidação da mercadoria. Segundo Lencioni (2014) devido ao fato dessa propriedade impor um custo falso de produção ao setor imobiliário, pela necessidade que se estabelece de se pagar pelo terreno, pelo monopólio da propriedade da terra, outros elementos passam a entrar no jogo da determinação do preço do imóvel. Um desses elementos é o fato de que a terra aparece como salvaguarda de valor, onde nos momentos de fragilidade econômica, faz-se como um refúgio, ou quando nos momentos de crescimento econômico se constitui numa possibilidade de desdobramento dos investimentos.

Se por um lado o desenvolvimento do urbano parece ser o principal fator de precificação do imóvel no mercado, essencialmente o peso maior vem da propriedade da terra. Não se trata também de dizer que a terra urbana é rara ou cara, trata-se do monopólio dela. Do direito que seus proprietários têm de cobrar para que ela seja usada e sua propriedade seja transferida para outro.

Esse argumento é o que nos leva a acreditar que o processo de abertura de capitais na bolsa se faz necessário, uma vez que as empresas construtoras e incorporadoras precisam adquirir um banco de terrenos, por exemplo.

4 A RENDA IMOBILIÁRIA E A FORMAÇÃO DO PREÇO DA MERCADORIA CONSTRUÇÃO

A renda imobiliária possui uma estrita relação com o processo de produção - por mais que seja proveniente da cidade como um todo-, só pode ser apropriada por meio da produção da mercadoria construída, no canteiro de obras. A renda imobiliária é formada em relação à produção do espaço como um todo, nesse caso a própria cidade é quem fornece as condições de valorização nesta forma de renda, ela tende a predominar nas áreas mais urbanizadas. Conforme Tone (2010, p.57) “o monopólio da localização possibilita a valorização através do conjunto de investimentos que a constituem (a cidade): vias, praças, sistemas de transporte, edifícios e à valorização simbólica, ligada aos usos e frequentadores”.

Muitos são os autores que discutem a relação entre renda da terra e produção do espaço urbano – Lencioni (2014), Pereira (2004), Botelho (2007), Campos Júnior (2002), Carlos (2011), dentre outros. Assim, Lencioni (2014) afirma que a mercadoria construção (edifício, casa) é uma mercadoria de caráter especial, uma vez que para sua constituição a terra se faz necessária, afinal, ao se adquirir um imóvel industrial ou residencial, junto com ele se adquire também um pedaço de terra. Essa característica peculiar da produção imobiliária gera um rebatimento sobre os preços dos imóveis, uma vez que a essência da formação do preço da mercadoria imóvel é dada pelo monopólio da terra, o monopólio espacial, e aparentemente e de forma equivocada demonstra-se como algo relacionado à escassez de solo ou aos altos “preços” da terra, até mesmo como um pressuposto de localização, quando na verdade estamos analisando uma relação social de produção. Além do preço de produção da mercadoria (construída), é acrescido a esse valor o preço do terreno.

Entendemos assim, que o conceito de renda imobiliária pode evidenciar ainda mais o caráter especulativo na formação dos preços da terra urbana, quando se estabelece pela competição entre os capitalistas pelo acesso à propriedade dos solos mais bem localizados na cidade, e esse preço altera-se conforme a disputa por esse acesso se amplia. A valorização por sua vez acontece por meio da lógica da construção, que se estabelece mediante a exploração imediata do trabalho, no canteiro de obras; ou na produção global, da cidade como um todo, por meio da espoliação urbana, dada a privatização do espaço da cidade.

Analisando a obra de Pereira (1988), entendemos que a apropriação capitalista da terra “transforma a propriedade imóvel numa base para a estruturação das relações de produção e consumo, à medida que exclui trabalhadores da posse dos meios de produção e da moradia” (PEREIRA, 1988, p. 9). Para

o autor, a implicação dessa condição se dá quando no plano da aparência o preço da venda da mercadoria imobiliária não tem vinculação alguma com seu preço de custo. Assim, ele admite que essa aparência é resultante do “encravamento do mercado de terras e do mercado de edifícios no mercado imobiliário” (PEREIRA, 1988, p. 10). Nesse sentido, a mercadoria edifício, conjuntamente com a “mercadoria” terra, torna-se a chave para o processo de valorização. Em síntese, o que se tenta revelar é que o preço da produção da mercadoria imóvel não pode regular o preço do mercado, uma vez que a terra, dentro desse processo, apresenta-se como renda capitalizada. O que Pereira (1988) afirma é que conforme se intensificam os processos de industrialização e urbanização, mais fortemente se estabelece a relação de discrepância entre valor e preço da mercadoria imobiliária.

O preço da terra, pautado na lógica de extração da renda imobiliária, por meio da atividade da construção, acaba revelando uma das principais características do modo de produção capitalista, o desenvolvimento de suas contradições (que historicamente estão sendo superadas através de novas estruturas ou chamadas reestruturas). Se o preço da terra é alto, ele compromete a rotação do capital, sobretudo no imobiliário, no qual o tempo de rotação e reposição do capital imobilizado é grande e a terra é necessidade vital. Uma das formas de superação desse entrave é o financiamento.

5 REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA: APORTE TEÓRICO PARA O ENTENDIMENTO DE UM NOVO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA CIDADE

O processo de reestruturação imobiliária, que ganha importância diante dos estudos atuais da produção do espaço urbano por compor, juntamente com outros processos, o conjunto de transformações socioespaciais das cidades do mundo inteiro, engendrado pela recente dinâmica imobiliária.

Trata-se de uma possibilidade de garantia da reprodução do capital, que não precisa, necessariamente, ser investido na indústria manufatureira, e sim, em outras atividades econômicas, como a produção imobiliária e a construção da cidade. Apontadas como possibilidade para combater a taxa decrescente da lucratividade do capital. Para o autor, os investimentos massivos na produção do espaço tem uma relação com a nova “materialidade urbana” associada as “mudanças nos processos espoliativos, assim como no aumento do capital incorporado nos empreendimentos (Pereira, 2011, p.7). Essas reestruturas são tentativas de sobrevivência do capital, o que faz com que conseqüentemente levem à própria expansão geográfica do sistema pelo mundo.

A reestruturação em curso do capitalismo requer uma ampliação e uma transformação do mercado imobiliário e de todas as atividades ligadas ao setor, tornando-o capaz de assegurar condições que alteram a própria produção do espaço metropolitano em consonância com as novas demandas da indústria, do Estado (neoliberal) e dos centros financeiros. A articulação dos setores hegemônicos na produção do espaço parece ganhar destaque agora.

Há na reestruturação imobiliária a combinação de múltiplos processos que não foram alcançados pela reestruturação industrial, mas que se fazem presentes no setor da produção imobiliária que podem revelar uma dinâmica nova e diferenciada das demais, uma vez que esse modelo de reestruturação busca o máximo rendimento e também “ganhos patrimoniais mobiliários e imobiliários sob a forma de valorização financeira do capital-dinheiro e sob a forma de capitalização rentista da terra e imóveis” (CHESNAIS, 2005, p.48).

Para Lencioni (2014), a reestruturação imobiliária pode ser entendida a partir de dois processos, quais sejam: a concentração e a centralização de capitais. O primeiro processo é de ordem quantitativa, uma vez que “altera o tamanho, a magnitude do capital de uma empresa” (LENCIONI, 2014, p. 34), permitindo que ela possa enfrentar novos obstáculos frente à reprodução do capital. O segundo processo é de ordem qualitativa, pode ocorrer “por meio da absorção de uma empresa pela outra; por meio da associação entre empresas e por meio da fusão delas” (LENCIONI, 2014, p. 34).

A centralização de capitais, segundo a autora, pode acontecer ainda por meio da subcontratação (ou terceirização), sendo que as empresas contratantes, por meio de um contrato, controlam as decisões tomadas pelas empresas contratadas. Outra forma de centralização de capitais é por meio da abertura de capital na bolsa de valores, que possibilita a “ampliação de financiamentos externos” (LENCIONI, 2014, p. 42), e conseqüentemente a possibilidade de compra de outras empresas.

A reestruturação imobiliária seria, então, o termo usado para qualificar o processo de transformação pelo qual passaria a maneira de organizar a produção resultante dos agentes imobiliários; diz respeito também à ligação entre a reestruturação produtiva da indústria da construção e sua relação com a propriedade imobiliária urbana. Pereira (2006), quando analisa a metrópole latino-americana, aponta para a emergência de uma nova forma urbana, ocorrendo em razão da produção imobiliária de “novos artefatos contemporâneos que se relacionam a uma mudança da maneira de habitar e construir a cidade” (PEREIRA, 2006, p. 45). Essa mudança gera reflexos à estrutura urbana, reflexos esses contemporâneos à atual produção imobiliária.

As transformações a respeito da expansão metropolitana, diante da reestruturação imobiliária, estão vinculadas à própria superação teórico-metodológica do modelo centro-periferia, uma vez que a

“periferia adentra e passa prepositivamente a frequentar áreas centrais” (PEREIRA, 2011, p. 53), assim como percebemos a produção de uma urbanização confinada nas áreas que seriam “destinadas” para a expansão das periferias. Em suma, o que se propõe é a análise da nova lógica de expansão do urbano, que exige uma articulação das formas de produção do espaço “no processo histórico da construção da cidade” (PEREIRA, 2005, p. 10).

Para o autor, essa seria a única forma de superar a dualidade que segmenta a cidade em áreas verticalizadas (dinâmica intensiva) e áreas regidas pela autoconstrução (dinâmica extensiva), tendo em vista o fato de que há coexistência entre essas formas, portanto, uma requer a existência da outra. Ele relata que a urbanização da América Latina durante muito tempo esteve pautada nesse modelo em questão, centro-periferia, e que a atual expansão metropolitana requer uma nova interpretação da realidade.

O padrão de produção periférico de crescimento da cidade, a “urbanização tradicional”, que existia como fonte de possibilidade para a reprodução do trabalho, é substituída pela produção da “cidade neoliberal”, uma vez que a cidade se transfigura para servir o capital, “mais particularmente ao rendimento dos patrimônios imobiliários e mobiliários capitalistas” (PEREIRA, 2015, p.160).

Reconhecemos então que com a metropolização dos espaços, que pode ser entendida como um “processo de reestruturação”, ou uma “nova forma social do espaço”, essas novas dinâmicas apresentam um outro arranjo das forças e agentes, no direcionamento do crescimento urbano, sobretudo porque a dinâmica atual de produção da cidade já não está pautada necessariamente na atividade extensiva (que não é mais definidora do crescimento urbano, mas continua a existir), “trata-se, agora, de produzir e de desenvolver novas condições metropolitanas que são imprescindíveis para a reprodução do capital, subvertendo toda a lógica urbana herdada” (LENCIONI, 2011a, p. 136).

O processo de reestruturação implica no desenvolvimento de duas perspectivas. A primeira compreende a reestruturação produtiva, que para Spolon (2011) consiste “em uma mudança na produção imobiliária e na reorganização da incorporação na indústria da construção imobiliária; a segunda diz respeito à reestruturação em termos espaciais propriamente ditos, ou seja, artefatos arquitetônicos e urbanos na forma de novos produtos imobiliários” (SPOLON, 2011, p. 95-96).

Novos artefatos produzidos estão apoiados nos novos instrumentos da política urbana, “como as operações urbanas e imobiliárias que começam a priorizar megaprojetos urbanos e imobiliários” (PEREIRA, 2011, p. 58), que podem movimentar um volume de capital de maior grandeza. Destacam-se a produção dos condomínios fechados nos últimos anos e sua intensificação maciça no Brasil, onde o “espaço urbano se reestrutura, muda suas formas arquitetônicas e, também, as formas sociais de

produção e apropriação imobiliária, para funcionar melhor e permitir excedentes mais elevados” (PEREIRA, 2011, p. 58). Em suma, o autor nos mostra que o espaço como algo de suma importância para vida não pode ser afastado de sua dimensão de “produto- produtor” da valorização imobiliária e, por conseguinte, de potencializador de uma sobrevida para a decrescente lucratividade do capital.

Observamos também, que o setor imobiliário, dentro desse novo quadro, movimenta capitais de outros setores produtivos e também do financeiro, seja pela sua capacidade especulativa ou por ser potencializador da perspectiva rentista e patrimonialista na qual enquadra-se o Brasil. Sendo assim, observamos a presença de mudanças qualitativas no setor a partir dessa financeirização e espaço construído. Essa flexibilização do imobiliário exige um novo pensamento sobre a produção do espaço global.

Esse espaço, pensado globalmente pela nova dinâmica capitalista, associa-se à emergência de agentes novos em sua produção. Sublinhamos, aqui, o papel das grandes incorporadoras, que através da capitalização de recursos, podem ampliar sua escala produtiva para lugares distintos. A dinâmica desses novos agentes parece tornar necessária uma nova proposta para as questões que permeiam o solo urbano e o próprio processo de reestruturação imobiliária, uma vez que essas novas lógicas são pensadas para garantir a rentabilidade adquirida pela propriedade da terra e pela dinâmica de urbanização.

O “urbanismo empresarial” proporcionado pelos promotores imobiliários toma o lugar do Estado na direção do crescimento das cidades. Para Pereira (2015), as novas formas de propriedade patrimonial se tornaram o negócio dominante, “tendo como finalidade apenas o rendimento do patrimônio urbano e imobiliário e não se busca mais organizar a cidade senão enquanto defesa do urbano enquanto riqueza patrimonial” (PEREIRA, 2015, p. 161). Cidade e imobiliário estão submetidos a um novo “regime de propriedade” do capital, por meio das finanças.

A década de 1970, enquanto marco para o crescimento desordenado das cidades, período que sucede a intensa presença da chamada urbanização sem urbanismo, demonstra que se privilegiava “o ganho com a produção de lotes urbanos sem qualquer urbanismo que aumentavam de preços pela mera transformação do uso da terra” (PEREIRA, 2015, p. 1). Para o autor, a partir de então, os instrumentos de financeirização da economia, assim como a reforma imobiliária, facilitaram o crédito e a generalização da forma-condomínio, o que fez com que a produção imobiliária intensiva se tornasse hegemônica.

A produção da forma condomínio diz respeito a produção de uma nova estruturação para a cidade, pois retrata mudanças nas condições gerais do valor, como também de sua repartição entre os agentes

da produção, do comércio e do financiamento dos produtos imobiliários. Esses produtos indicam a emergência do metropolitano como condição de um espaço novo. Se antes, na cidade fordista, só os trabalhadores se deslocavam para as áreas centrais, hoje, as classes médias e ricas também se deslocam, uma vez que os novos empreendimentos (condomínios, flats, shoppings) são construídos nas áreas mais distantes dos centros urbanos, a centralidade está alocada, agora também, na periferia. A dinâmica metropolitana se estende pelos municípios que são próximos, levando a produção de uma paisagem fragmentada e uma apropriação desigual do espaço, impondo uma hierarquia metropolitana.

Pereira (2015), ainda complementa nos dizendo que as forças do capitalismo atual, que são cada vez mais centralizadoras e concentradoras do poder, são muito distintas das forças pretéritas. O autor enfatiza que o desencobrimento das relações sociais que permeiam a produção da forma-condomínio atualmente é vital para o entendimento dos conflitos urbanos, uma vez que o “poder das finanças movimentam na construção da cidade, subvertendo espaços, produtos e formas de apropriação imobiliária” (PEREIRA, 2015, p. 2). Nesse sentido, a produção da cidade atual se dá por meio de uma reestruturação, por mais que aparentemente apareça como traços de uma crise.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As nossas leituras nos possibilitaram perceber que a atual produção de nossas cidades está diretamente ligada aos anseios do capital, que para reproduzir-se no imobiliário necessita do monopólio espacial. O que vemos é uma sobreposição do valor de troca em relação ao valor de uso dos espaços.

A lógica da (re) produção imobiliária não está cerceada apenas pela escala nacional da economia, encaminha-se para além, é global. O capital global atua diretamente sobre o local, criando novas formas urbanas, que modificam e (re) organizam os espaços produtivos na cidade, inserindo novas possibilidades. Possibilidades que passam desde a expansão das manchas urbanas, a implosão dos grandes centros, assim como a escolha de locais que serão áreas centrais para a reprodução do capital financeiro.

O espraiamento da cidade é um fenômeno consequente desses processos, já que são criadas novas frentes de ocupação nos municípios, ampliando o seu tecido urbano. Os custos para se viver nas cidades aumentam, porque a expansão do urbano demanda recursos do estado e do município, como vias, iluminação pública, escolas enfim, equipamentos públicos necessários à população que é atraída/direcionada para essas novas centralidades.

Essa nova racionalidade já era prevista por Lefebvre, que entendia a mercantilização crescente do espaço como a formação de uma nova indústria, a imobiliária. Para ele a tendência seria de que o imobiliário, doravante mobilizado (construções, especulações), se tornaria central para o capitalismo “como uma nova indústria, menos submetida aos entraves, saturações e dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias” (LENCIONE, 2011, p. 196).

O espaço tornou-se um lugar privilegiado para a reprodução e acumulação do capital, sobretudo com o intenso e extenso processo de urbanização das cidades no mundo. Cada vez mais as cidades se constroem sobre a égide do capital, deixando de lado a prática urbana e a tão sonhada utopia da cidade enquanto lugar de encontro. O que se nota, em contrapartida, é a construção de espaços cada vez mais homogêneos, fragmentados e hierarquizados, seguindo a nova ordem de urbanização.

7 REFERÊNCIA

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

CAMPOS JÚNIOR, C.T. **A construção da cidade**: Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor&Cultura, 2002.

CAMPOS JÚNIOR, C. T.; GONÇALVES, T. M. **Produção do Espaço Urbano da Serra - Espírito Santo**: estratégias recentes da construção imobiliária. Revista Mercator, v. 8, n. 17, p. 69-78, set./dez. 2009.

CARCANHOLO, R. **Capital: essência e aparência**. Vol.2. Expressão Popular. São Paulo: 2013.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CHESNAIS, F. **A mundialização do Capital**. São Paulo: Xamã, 1996.
_____. (org.) **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

HARVEY, D. **A Loucura da Razão Econômica**: Marx e o capital no século XXI. Boitempo. 2018.

JARAMILLO, S. **Las formas de producción del espacio onstruido em Bogotá**. In: PARDILLA, E. (Org.). **Ensayos sobre el problema de la vivienda em México**. Cidade do México: Latina, UNAM, 1982. p. 149-212.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte. Editora: UFMG, 1999. Tradução de Sérgio Martins.

_____. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

LENCIONI, S. **Condomínios industriais**: um novo nicho dos negócios imobiliários. 2011.

_____. **Reestruturação imobiliária:** uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. Revista Eure- Vol. 40. Nº 120.2014.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, Técnica e Construção.** São Paulo: Nobel, 1988.

_____. P. C. X. **São Paulo:** A Construção da Cidade 1872-1914. São Carlos: Rima, 2004.

_____. **Produção imobiliária e reconfiguração das cidades:** espaço e política. XVI ENANPUR-ESPAÇO, Planejamento e Insurgência. Sessões livres.2015 Acesso em : http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=103.

_____. Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

_____. **Agentes imobiliários e reestruturação:** interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SPOLON, A.P.G. **Hotelaria, cidade e capital:** o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos. Tese de Doutorado- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo- USP, 2011.

TONE, B. **Notas Sobre A Valorização Imobiliária em São Paulo na Era do Capital Fictício.** Dissertação: 2010.