



**5º Encontro Internacional de Política Social**  
**12º Encontro Nacional de Política Social**  
Tema: "Restauração conservadora e novas resistências"  
Vitória (ES, Brasil), 5 a 8 de junho de 2017

---

Mesa coordenada Restauração conservadora e questão urbana.

**"Considerações sobre o urbano na atual dinâmica de acumulação de capital"**

**Gustavo Moura de Cavalcanti Mello<sup>1</sup>**

**Resumo:** Com base na proposta da mesa coordenada "Restauração Conservadora e Questão Urbana", a saber, a de analisar criticamente a questão urbana brasileira atual, tendo como objeto privilegiado de investigação o Programa "Minha Casa, Minha Vida" (PMCMV), este texto pretende caracterizar em largos traços a atual dinâmica global da acumulação de capital, para o que serão apresentados alguns conceitos elementares da crítica marxiana à economia política. Por outro lado, serão salientados nexos existentes entre tal dinâmica e o processo de produção do espaço urbano, sobretudo com base na configuração que esse processo assume na produção habitacional no Brasil contemporâneo.

**Palavras-chave:** capitalismo contemporâneo; produção do espaço urbano; questão habitacional; Programa Minha Casa, Minha Vida.

**"Considerations on the urban space in the current dynamics of capital accumulation"**

**Abstract:** Based on the proposal of the coordinated table "Conservative Restoration and Urban Question", namely, to analyze critically the current Brazilian urban question, having as a privileged object of investigation the "Minha Casa, Minha Vida" Program, this text intends to characterize in broad strokes the current global dynamics of capital accumulation, to which will be presented some elementary concepts of Marxian criticism to political economy. On the other hand, links between this dynamics and the process of production of urban space will be emphasized, especially on the basis of the configuration that this process assumes in the housing production in contemporary Brazil.

**Keywords:** contemporary capitalism; production of urban space; housing issue; "Minha Casa, Minha Vida" Program.

**Introdução**

Nos últimos anos houve muita discussão em torno do "Programa Minha Casa, Minha Vida" (PMCMV), uma monumental política declaradamente anticíclica, que não apenas mitigara a crise que grandes construtoras amargavam, como garantira ao setor fartos rendimentos; e que teria finalmente criado no Brasil um mercado habitacional voltado ao "segmento" de "baixa e baixíssima" renda (FIX, 2010), tendo este servido como um "laboratório" para a introdução de inovações técnicas, tecnológicas e organizacionais na indústria da construção civil (BARAVELLI, 2015). Noutra chave, ainda à guisa de exemplo, analisou-se a emergência do PMCMV no interior de um processo de imbricação entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais - fortemente determinado pela intervenção estatal - (ROYER, 2009; FIX, 2010), tendo como importantes momentos nas últimas décadas a criação

---

<sup>1</sup> Doutor em Sociologia, Professor do Departamento de Economia da UFES, e Professor do Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais da UFES. E-mail: <gustavo.m.mello@ufes.br>.

dos Fundos de Investimento Imobiliário; de instrumentos financeiros como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e as Letras de Crédito Imobiliário (LCI); a constituição do Sistema Financeiro Imobiliário, as parcerias público-privadas no interior das "operações urbanas"; a abertura de capitais na bolsa por parte das grandes construtoras brasileiras; dentre outros. Por outro lado, foram produzidas diversas críticas ao PMCMV no sentido da privatização das "políticas habitacionais"; de seus impactos urbanísticos perversos; do rebaixamento do padrão construtivo e arquitetônico que ele promoveu; bem como denúncias sobre o emprego de mão de obra em condições análogas à escravidão; e análises sobre a especulação imobiliária desenfreada e os despejos em massa que a configuração e a implementação do programa implicaram, e que conduziram a uma explosão dos preços das terras e dos aluguéis (ROLNIK et al., 2015; ADALTO et al., 2013).

Algumas dessas questões serão tangenciadas na presente comunicação, à luz de conceitos próprios à crítica marxiana da economia política e de uma apreciação sobre a atual dinâmica global de acumulação de capital. Afinal, como se sabe, a construção e a reestruturação do espaço geográfico, sobretudo urbano, que muitas vezes incluem monumentais destruições e desvalorizações do ambiente construído, são vitais para a reprodução do capital, e os fluxos de capital (real e fictício) necessitam produzir e circular – por vezes de maneira predatória - pelo espaço. Afinal, por concentrar um grande número de indústrias e de serviços, bem como o grosso do mercado consumidor, e na condição de produto de importantes ramos industriais, as cidades são elas mesmas um espaço econômico de produção e reprodução capitalista, e um escoadouro de capital sobreacumulado alhures. Além disso, a produção do espaço urbano articula, de modo intrincado, distintas formas de rendimento: o lucro, por meio da valorização do capital no interior da indústria da construção civil, do transporte etc.; a renda da terra, que varia em função da localização da área, da infraestrutura local e de tudo que eventualmente tenha sido investido nela, bem como do *marketing* e de outros mecanismos mobilizados pela especulação imobiliária (cf. MARX, 1986, p. 237-238; 1984, p.175; HARVEY, 1982); o juro e outros rendimentos financeiros, relativos às operações com as ações das grandes construtoras e incorporadoras, aos fundos imobiliários e a toda sorte de transações envolvendo créditos hipotecários e títulos de todas as espécies (cf. MARX, 1986, p.15; 1973, p. 217-22, p. 259-60; ROYER, 2009). Para compreender a produção do urbano na contemporaneidade, portanto, faz-se necessário considerar detidamente os nexos existentes entre tais formas de produção, manifestação e distribuição da mais-valia.

## **A "fórmula trinitária" e a produção do espaço urbano**

No âmbito da “produção global de capital”, em que Marx se ocupa da distribuição da mais-valia em meio à concorrência entre capitais, efetivam-se, de modo invertido e fantástico, as leis imanentes da reprodução de capital<sup>2</sup>. Como se sabe, a crítica marxiana apreende a produção de riqueza abstrata (valor) em escala ampliada como fundamento, finalidade e motor da dinâmica econômica moderna. O capital apresenta-se, assim, como o "valor que se valoriza" em escala global, e que busca dominar de modo cada vez mais pleno as condições de sua autovalorização, o que passa pela subordinação das diversas esferas da vida social. Assim, afirma-se como uma forma social totalizante e totalitária, que não admite competidores. Para tanto, porém, o capital necessita materializar-se em meios de produção ("trabalho morto"), que transferem valor às mercadorias finais (sendo por isso chamado por Marx de "capital constante"), e adquirir a mercadoria força de trabalho, que ao ser posta em movimento não só enseja a referida transferência de valor, mas acrescenta novo valor a tais mercadorias, a "mais-valia" (sendo por isso designado "capital variável"). Logo, se por sua forma o capital se impõe, não obstante sua substância, o trabalho abstrato, permanece-lhe exterior. Desse modo, essa figura vampiresca, que se vivifica ao sugar o "trabalho vivo", revela-se um falso sujeito, "cego" e "automático", que, ao mesmo tempo incorpora e nega a força de trabalho, impedindo os trabalhadores de se apropriar do produto integral de seu labor. É assim uma relação social inerentemente antagônica, que em sua sede de enriquecimento não reconhece outra diferença entre a produção de uma bomba ou de um alimento que não seja a expectativa de lucratividade, e descarta de eventuais limites ambientais e humanos para sua reprodução<sup>3</sup>.

Sem ter consciência disso, e premido pela concorrência, ao capitalista individual existem duas formas básicas, em geral interconectadas, de efetivar os desígnios do capital: a intensificação do trabalho e a ampliação da jornada de trabalho (a extração de "mais-valia absoluta") e a redução dos custos de reprodução da força de trabalho por meio da revolução científica, tecnológica e organizacional da produção (a extração de "mais-valia relativa"). Esta última, sobretudo com a automação produtiva, engendra uma elevação na proporção entre meios de produção e força de trabalho (o aumento da "composição orgânica" do capital), ou o alijamento do trabalho vivo da produção, de modo relativo e, em certas circunstâncias,

---

<sup>2</sup> Os dois parágrafos que seguem reproduzem a exposição de um texto inédito, intitulado "Nem profecia, nem dogma: Marx e as crises", e parte da argumentação é tributária da exposição de Grespan, 2003.

<sup>3</sup> "'Depois de mim o dilúvio' é a divisa de todo capitalista e toda nação capitalista" (MARX, 1996, p.383), frase atribuída ora a Luís XV, ora à sua amante e conselheira, a Madame de Pompadour.

absoluto. Desdobra-se assim a contradição imanente à forma capital: a fonte da valorização é mitigada, o que se expressa na tendência à queda da taxa média de lucro (a relação entre a mais-valia produzida e o capital total), a "estrela-guia" dos capitalistas.

Ora, com a transfiguração da mais-valia em lucro, os industriais reivindicam sua parte no butim não em proporção ao que logram extrair de mais-valia de seus empregados, mas do quantum total de inversão de capital à produção (o que chega a incluir o capital de comércio de mercadorias, cuja atividade de mera transferência de propriedade é improdutiva). O quadro se torna ainda mais obscuro quando da redução do capital à forma mercadoria, que dá origem à forma *capital portador de juros*; nesse caso, a propensão de extrair mais-valor quando de sua aplicação produtiva dá ao *proprietário* o direito à extração de um rendimento (na forma de juros) em troca do empréstimo de seu capital por um prazo determinado (MARX, 1984a, p. 258-60); o que sacramenta a ilusão fetichista de que o movimento da valorização do valor independente da mediação do processo produtivo (MARX, 1984<sup>a</sup>, p. 293). E atingindo o paroxismo do fetiche do capital, emerge o capital fictício, um "não-capital", um título de dívida redundante do processo de capitalização que singra pelos mercados secundários, cujo preço dimana dos fluxos de rendimentos esperados, calculados com base nas taxas de juros correntes, e que revela seu caráter fictício quando da eclosão de crises financeiras (MARX, 1986, p.11).

Ademais, a possibilidade de subtrair as terras à produção (MARX, 1986, p. 225), os ganhos de produtividade oriundos de fatores especiais (não reprodutíveis e monopolizáveis) de determinadas terras, bem como as diferenças de fertilidade e localização - relativamente ao sistema de transporte, ao acesso a insumos e mercados consumidores etc. -, naturais ou decorrentes de investimentos incorporados à terra (MARX, 1980, p.525); tudo isso faria com que o "capitalista funcionante" fosse forçado a despender uma parte do excedente produzido sob a forma de renda da terra – absoluta, diferencial ou a que redundava de um "autêntico preço de monopólio" (MARX, 1986, p.166, p. 234-5). Não obstante, deve-se frisar, em suas distintas formas, a renda da terra consiste em uma parcela da mais-valia global que é apropriada pelos proprietários fundiários. Em todo caso, de modo "irracional", mesmo a terra "nua", que não é fruto do trabalho e portanto não possui valor, adquire um preço, por meio da capitalização do rendimento esperado com base em taxas de juros correntes (MARX, 1986, 146)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> "Assim, os agentes da produção capitalista vivem num mundo enfeitado, e suas próprias relações afiguram-se-lhes atributos das coisas, dos elementos materiais de produção" (MARX, 1980, p.1550). "Em capital – lucro, ou, melhor ainda, capital – juros, terra – renda fundiária, trabalho – salário, nessa trindade econômica como conexão dos componentes do valor e da riqueza em geral com suas fontes, está completa a mistificação do modo de produção capitalista, a reificação das relações sociais, a aglutinação imediata das relações materiais de produção com sua determinação histórico-social: o mundo encantado, distorcido e posto de cabeça para baixo, no qual *Monsieur Le Capital* e *Madame la terre* exercem suas fantasmagorias ao mesmo tempo como caracteres sociais e

Vê-se que a forma capital tende a se subjetivar (fetichismo) e a se autonomizar em relação aos conteúdos particulares e à sua própria substância, movimento que tem como contraface a reificação universal. Por outro lado, no âmbito da produção global de capital, a distribuição da mais-valia é condicionada - e cada vez mais - pela propriedade do capital, por relações jurídicas, e não pela efetiva participação na criação de valor, a despeito da manutenção do trabalho abstrato como substância do capital (GRESPLAN, 2011). Ao capitalista individual importa a magnitude total de seu patrimônio, o preço ou, mais precisamente, a "valorização" de seus "ativos"; pouco importa se se trata de empregados, máquinas, ações ou títulos do Tesouro. Ao invés das condições efetivas da produção de riqueza abstrata, suas decisões de investimento são balizadas antes de tudo pelos gastos e pela apropriação de riqueza na forma de renda e de juros, cuja imbricação já fora salientada.

Do exposto, evidencia-se de saída o lugar privilegiado que a produção do espaço urbano assume no processo de reprodução do capital, articulando de modo intrincado as distintas *formas transfiguradas* da mais-valia, bem como a "valorização fictícia" do capital. Antes de se aprofundar essa análise, cabe salientar que se desenvolve aí de modo particularmente virulento a tendência à fusão entre as distintas formas funcionais do capital, o que fora enfaticamente destacado por Marx, quando dizia que "[...] o poder descomunal a que essa propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita este a praticamente excluir da Terra, enquanto sua moradia, os trabalhadores em luta pelo salário" (MARX, 1986, p. 237)<sup>5</sup>. Em sentido similar, a produção do espaço urbano, e em particular a chamada "questão habitacional" revelam-se objetos privilegiados para desnudar o caráter inerentemente antagônico das formações sociais capitalistas, e algumas de suas tendências imanentes. Novamente nas palavras de Marx,

[...] qualquer observador isento percebe que, quanto mais maciça a centralização dos meios de produção, tanto maior a conseqüente aglomeração de trabalhadores no mesmo espaço; que, portanto, quanto mais rápida a acumulação capitalista, tanto mais miserável a situação habitacional dos trabalhadores. As 'melhorias' (*improvements*) das cidades, que acompanham o progresso da riqueza, mediante demolição de quarteirões mal construídos, construção de palácios para bancos, casas comerciais etc., ampliação das ruas para o tráfego comercial e de carruagens de luxo, introdução de linhas de bondes puxados por cavalos etc., expulsam evidentemente os pobres para refúgios cada vez piores e mais densamente preenchidos. Por outro lado,

---

imediatamente como meras coisa" (MARX, 1986, p. 280). Diga-se ainda de passagem que a despeito de concentrar sua atenção nas terras destinadas à produção agrícola, Marx estende suas análises às atividades extrativistas e ao emprego da terra para outras produções, como a da construção (MARX, 1986, p. 225).

<sup>5</sup> Na seqüência do texto lê-se que "parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a Terra [...]. Não só o aumento populacional, e por conseguinte a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimentos fabris, docas etc. – necessariamente aumenta a renda imobiliária" (MARX, 1986, p.237-238).

[...] todos sabem que o preço alto das moradias está na razão inversa de sua qualidade e que as minas da miséria são exploradas por especuladores imobiliários com mais lucros e menos custos do que jamais o foram as minas de Potosí. O caráter antagonístico da acumulação capitalista, e portanto das próprias relações capitalistas de propriedade, torna-se aqui tão palpável que mesmo os relatórios ingleses oficiais sobre esse assunto pululam de invectivas nada ortodoxas contra a "propriedade e seus direitos" (MARX, 1996a, p. 286-287).

### **Alguns comentários sobre a atual dinâmica global da acumulação de capital**

Esboça-se assim uma dinâmica de acumulação marcada por sucessivas punções sobre a mais-valia total produzida. Como se viu, sem participar diretamente da valorização do valor, o capital portador de juros, o capital fictício e a renda da terra, cada qual à sua maneira, lançam exigências sobre a futura extração de mais-valia, em certo sentido condicionando a produção corrente. Entretanto, não se trata de funções "parasitárias", mas sim de dimensões essenciais e inerentes à acumulação - ligados a tendências elementares do capital, como a de mobilidade internacional, de perequação das taxas de lucro, de concentração e de centralização, etc. - que não obstante reiteradamente repõem e exacerbam as suas contradições iminentes e os limites próprios à reprodução capitalista.

Além disso, a persecução dos rendimentos em suas distintas formas se dá de forma profundamente imbricada, por vezes conformando papéis desempenhados pelos mesmos capitalistas ou grupos econômicos (ou, melhor dizendo, por grandes conglomerados transnacionais, resultantes da imbricação de "[...] bancos globais altamente concentrados e internacionalizados, grandes corporações transnacionais industriais e de serviços, e gigantes varejistas" (CHESNAIS, 2016)). Mais recentemente, com a generalização dos processos de securitização e o *boom* dos mercados secundários a dimensão financeira da acumulação e o capital fictício foram magnificados, de tal modo que toda sorte de mercadoria ou forma de rendimento se tornaram suportes de títulos e maquinacões financeiras. E aqui a propriedade da terra passou a ocupar papel central, servindo de base para uma plethora de ativos financeiros bastante sofisticados; não por coincidência a mais recente crise econômica mundial teve como estopim o estouro da bolha imobiliária nos Estados Unidos<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Para se ter noção da dimensão desse processo nos Estados Unidos, segundo reportagem do periódico *The Economist*, "a dívida do mercado de crédito dos EUA foi de 168% do PIB em 1981 a mais de 350% em 2007. Os [preços dos] ativos financeiros eram menos de cinco vezes maiores que o PIB dos EUA em 1980, e tornaram-se dez vezes maiores em 2007. O valor nominal de todos os contratos de derivativos subiu de cerca de três vezes o PIB global em 1999 para mais de 11 vezes o PIB global em 2007. O valor nominal dos CDSs [credit default swap (swap de risco de crédito aumentou de cerca de US \$ 6 trilhões em dezembro de 2004 para US \$ 62 trilhões três anos depois. Nos Estados Unidos, a participação dos lucros corporativos gerados no setor financeiro cresceu de 10% no início da década de 1940 para 40% em 2006" (BAUMAN, 2014, p. 5).

Diga-se de passagem, tal crise resta incompreensível se se ignora alguns processos coetâneos, como o incremento global da composição orgânica do capital em função de processos de automação e de desenvolvimento tecnológico sob as bases da microeletrônica, da telemática, da robótica, entre outras; a conseqüente constrição da taxa de lucro (ROBERTS, 2016; KLIMAN, 2012); a transnacionalização da produção, ligada a uma vigorosa concentração e centralização do capital em escala global, que catapultou o desenvolvimento dos mercados financeiros internacionais e a destruição das estruturas de contenção dos fluxos internacionais de capitais próprios ao Sistema de Bretton Woods; e a mobilização desses mercados como espaço de aferição de lucros fictícios por meio do afluxo de capital sobreacumulado, que enfrentava crescentes obstáculos para o investimento produtivo.

Convém insistir em algumas determinações desse processo: o desenvolvimento do mercado mundial por meio da dispersão e da fragmentação da produção em escala global, em meio a reiteradas ondas de "integração vertical e horizontal" da produção (por vezes escamoteada pelos processos de terceirização), foi marcado pela incorporação de regiões na condição de plataformas industriais, em particular a China, e pela crescente importância assumida, no interior dos grandes conglomerados transnacionais, pelas atividades financeiras; de *Pesquisa & Desenvolvimento*; e de *branding*. No caso dos dois últimos conjuntos de atividades, conforme a análise de Paulani (2016), que enfatiza a relevância da conceituação marxiana sobre as formas de distribuição da mais-valia para a compreensão do capitalismo contemporâneo, há de se levar em conta o papel assumido pela renda absoluta que pode ser aferida com o "cercamento" de marcas e inovações técnicas e científicas por patentes; assim, dito de modo estetizado, para que uma *maquiladora* no México tenha condições mínimas de competitividade ela necessita usar programas computacionais ou algoritmos que são propriedade de outrem. Pela capacidade de subtrair à produção esse decisivo elemento, cujo custo de reprodução é nulo ou quase nulo (e que, por conseguinte, não possui valor, ou esse valor é marginal), seu proprietário logra apropriar-se da mais-valia produzida pela maquiladora na forma de renda. O mesmo vale para uma empresa têxtil chinesa que produz artigos de grife; para ter acesso ao mercado mundial ela transfere boa parte de seus lucros para a corporação dona da marca na forma de renda, no caso um tipo de renda de monopólio. Ademais, em meio a essas transformações reforçou-se a separação entre o capital como propriedade e como função, fazendo da própria compra e venda de corporações um relevante negócio, e reforçando a importância da distribuição de dividendos e de aferição de lucros fictícios por parte dos "investidores" (e mesmo dos gestores, cuja remuneração passou a depender cada vez mais do

desempenho financeiro das empresas), potencializando o imediatismo e o caráter especulativo de suas decisões.

Logo, esse processo possui uma inerente e inescapável dimensão "rentista", que foi potenciada nas últimas décadas, quando, em grande medida, a dinâmica global da acumulação passou a se ancorar progressivamente em uma promessa espetacular de extração futura de mais-valia, perfazendo um círculo vicioso: a acumulação efetiva não cessa de claudicar, e a virtualidade do colapso é temporariamente afastada por manobras mais ou menos sofisticadas – inovações financeiras, “reestruturações produtivas”, programas estatais de incentivos e de “salvamentos”, obras megalomaniacas, jogadas midiáticas etc. -, que, não obstante, apenas adiam e magnificam as catástrofes econômicas.

### **Breves considerações sobre a produção do espaço urbano no Brasil contemporâneo**

Não é o caso de insistir nos nexos entre industrialização e urbanização (LEFEBVRE, 2001), e tampouco entre urbanização e acumulação de capital. Cabe apenas salientar algumas determinações particulares desse processo no Brasil, de modo a apreender suas especificidades na contemporaneidade<sup>7</sup>. Conforme argumenta Oliveira (1982), durante o período colonial as cidades foram constituídas como sedes do capital mercantil e da administração estatal, o que explica uma urbanização relativamente intensa, e fortemente concentrada em poucas cidades, durante o período colonial. Não obstante, o caráter autárquico dos monopólios exportadores e o predomínio da mão de obra escrava obstaculizavam uma mais complexa divisão social do trabalho e o surgimento de um conjunto de atividades econômicas eminentemente urbanas. Em decorrência dessa precariedade, em suas fases iniciais a industrialização reproduziu o referido caráter autárquico, tendo de desenvolver uma complexa divisão do trabalho no interior das indústrias nascentes (incluindo setores de produção de bens de capital, bem como de distribuição das mercadorias etc.). Exigiu-se assim elevadas taxas de capitalização (ensejando uma tendência à constituição de oligopólios e oligopsônios), e verificou-se uma relativamente baixa produtividade do trabalho (cf. OLIVEIRA, 1992, p. 43-44), que teve como contrapartida os baixos níveis de capitalização de todo o plexo de serviços ligados à dinâmica urbana e industrial (que subsidiou a equívoca percepção de um "inchaço" do "setor terciário"). Esse padrão de industrialização e de urbanização exigia fortemente o recurso ao sistema creditício,

---

<sup>7</sup> Um dos objetos de reflexão de Cássio Boechat, nesta mesa.



então bastante ancorado nos imóveis rurais e urbanos<sup>8</sup>, e já aí a produção do espaço urbano se revela decisiva como *locus* de investimento do capital sobreacumulado em atividades agrícolas, comerciais e, cada vez mais, industriais.

O referido legado colonial deixou marcas profundas nos processos de urbanização e de industrialização brasileiros, que em seus primórdios e nas suas mais diversas etapas foram condicionados pela atuação estatal, que pelos mais diversos meios - legislação, políticas fiscal e monetária, políticas trabalhistas e de seguridade social, obras públicas, mobilização do aparato repressivo, dentre outros - foi decisiva para a consolidação de um mercado de trabalho e de um exército industrial de reserva (OLIVEIRA, 1982, p.45), para a constituição de um mercado imobiliário, para a concentração e centralização de capital no sistema bancário e financeiro, para a realização do chamado "programa de substituição das importações", que culminou com a criação de um parque industrial mais ou menos completo, etc.

Sobretudo a partir da década de 1950 o processo de modernização produtiva, de traços particularmente oligopolistas, como mencionado, vinculou-se fortemente aos fluxos internacionais de capitais, o que não minimizou a sua indução e sua dependência em relação à intervenção estatal, muito pelo contrário. Na avaliação de Oliveira (2003),

[...] a resolução das contradições entre relações de produção e nível de desenvolvimento das forças produtivas é 'resolvida' pelo aprofundamento da exploração do trabalho. A estruturação da expansão monopolística requer taxas de lucro elevadíssimas e a forma em que ela se dá (via mercado de capitais) instaura uma competição pelos fundos de acumulação (pela poupança) entre a órbita financeira e a estrutura produtiva que esteriliza parcelamente os incrementos da própria poupança; um crescente distanciamento entre a órbita financeira e a órbita da produção é o preço a ser pago por essa precoce hegemonia do capital financeiro. O sistema evidentemente se move, mas na sua re-criação ele não se desata dos esquemas de acumulação arcaicos, que paradoxalmente são parte de sua razão de crescimento (OLIVEIRA, 2003, p.106).

Para os propósitos desta comunicação, serão consideradas algumas das determinações desse processo com base no desenvolvimento da produção habitacional a partir da constituição do Banco Nacional de Habitação (BNH), em um contexto de forte crescimento demográfico e de elevadas taxas de urbanização, ainda que bastante desiguais, quando se considera as distintas regiões do país. Escrevendo no final da década de 1960, Ferro (2006) constatava que a produção habitacional urbana se dividia em três segmentos: a) de luxo, em que o produto é antes um "meio de entesouramento", feito sob bases fortemente artesanais; b) de "classe média", para o qual se voltou majoritariamente o BNH, e que conforma um "estrito mercado

---

<sup>8</sup> Daí a importância da Lei de Terras (1850) e de diversas outras medidas estatais que tornaram a terra "cativa", que na condição de renda capitalizada passar a cumprir o papel de lastro das relações financeiras outrora assumido pela mão de obra escrava (cujo preço também manifestava sua condição de renda capitalizada) (MARTINS, 2010).

de massas", que implica em certa padronização, sob bases eminentemente manufatureiras, mas que pateticamente mimetiza o mercado de luxo, donde a enorme participação do revestimento no custo total das unidades habitacionais; e c) e o popular, em grande medida baseado na autoconstrução das casas, situadas às margens da malha urbana, e numa produção extremamente limitada em termos da diversidade e da qualidade dos materiais, da divisão técnica do trabalho, e assim por diante, voltadas para o uso direto ou, nalguns casos, para a aferição de renda por meio do aluguel.

Note-se que a autoconstrução como "solução habitacional" dominante para a população trabalhadora adquire centralidade, à medida que permitiria o rebaixamento do valor da força de trabalho, o que, junto a outras formas de coerção e espoliação (KOWARICK, 1979), consistiria num meio de contrarrestar a tendência à queda da taxa de lucro (cf. OLIVEIRA, 2003, p.58, e p.105-6). Aliás, Ferro (2006), mas também Martins (2010) e Oliveira (2003), antecipando argumentos que muito tempo depois ganhariam notoriedade por meio do conceito de acumulação por espoliação de Harvey (2004), teorizaram sobre a reiteração de processos de acumulação original inerentes à acumulação capitalista no Brasil, e da *produção capitalista de relações sociais não especificamente capitalistas* - ensejando meios de drenagem de trabalho não pago pelo capital -, o que estaria ligado à primazia do capital comercial em alguns ramos da produção (MARTINS, 2010, p.141)<sup>9</sup>, em particular o da construção civil, além do bancário e da agropecuária<sup>10</sup>.

Ocorre que os baixos valores da força de trabalho - decisivos para o processo de industrialização dos demais setores da economia brasileira -, somados aos reiterados aportes estatais à indústria da construção civil, bem como às referidas limitações do mercado habitacional brasileiro e às especificidades concretas de seu processo produtivo (uma "manufatura heterogênea", segundo a conceituação marxiana (cf. MARX, 1996b, p. 257-258), tornaram a produção habitacional extremamente resistente à industrialização, permanecendo caracterizada por uma baixa composição orgânica do capital (MARX, 1996b, p. 245) e por baixa produtividade<sup>11</sup>. Não obstante, da perspectiva da indústria da construção civil e dos

---

<sup>9</sup> "A acumulação primitiva não se dá apenas na gênese do capitalismo: em certas condições específicas, principalmente quando esse capitalismo *crece por elaboração das periferias*, a acumulação primitiva é estrutural e não apenas genética" (OLIVEIRA, 2003, p.43).

<sup>10</sup> De acordo com Cano (2010), até os anos 1990 - e mesmo 2000 - os setores da eram apanágio de elites autóctones.

<sup>11</sup> A importância da intervenção estatal para o processo de industrialização no Brasil (incluindo aí a do setor agropecuário), para a constituição do exército industrial de reserva e para a mobilização da força de trabalho pelo capital, bem como os nexos existentes entre esses fenômenos e o da urbanização, serão analisados por Cássio Boechat nesta mesa coordenada, com especial destaque para o papel assumido aí pelo Sistema de Crédito Rural e pelo Sistema Financeiro de Habitação, em parte como resposta à crise da primeira fase do Programa de Substituição de Importações, e que competiram para a crise fiscal que inaugura a chamada "década perdida".

proprietários de terras, o BNH propiciou vultosos rendimentos, e catalisou um vigoroso processo de concentração e centralização de capital, dando azo à estruturação de grandes empreiteiras brasileiras<sup>12</sup>. De modo a viabilizar esse programa habitacional de magnitude sem precedentes, que produziu cerca de quatro milhões de unidades habitacionais ao longo de sua existência, constitui-se um robusto aparato institucional sustentado por recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), ou seja, alimentado diretamente pelos trabalhadores, que em grande medida não tiveram acesso aos imóveis produzidos. A despeito de seu êxito quantitativo, o BNH teve efeitos sociais e urbanísticos perversos, o que só poderá ser aqui indicado (MARICATO, 1987)<sup>13</sup>.

Entre o colapso do BNH, no contexto da “crise da dívida” brasileira, e a implementação do PMCMV não houve uma efetiva política habitacional em âmbito federal. Não obstante, nas décadas de 1990 e de 2000 transcorreram decisivos processos no que tange à “[...] produção do circuito imobiliário no Brasil” (FIX, 2010). Um de seus momentos esteve vinculado à difusão do “empreendedorismo urbano” analisado por Harvey (2005), e marcado pelo fomento estatal ao desenvolvimento e à imbricação entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais. É sobretudo ao longo da década de 1990 que o Brasil é atingido pela onda das “parcerias público-privadas”, dos “consórcios urbanos”, dos “megaprojetos”, e que tais. Para tanto, ocorreram uma série de mudanças legislativas e institucionais no sentido de aumentar a “segurança jurídica” dos proprietários de imóveis, de implementar o Sistema Financeiro Imobiliários (SFI) e de estimular os mercados e as inovações financeiras (CEPACs, CRIs, CCIs, LCIs etc.; cf. ROYER, 2009), inclusive obrigando, por meio de resoluções do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central, que as instituições financeiras, e particularmente os fundos de previdência, investissem parte de seus recursos nesses mercados.

Novamente o mercado imobiliário é diretamente alimentado por recursos oriundos dos salários, mas numa escala que se afigurou insuficiente diante da voragem dos grupos econômicos aí envolvidos. Atendendo a esses interesses, ao longo da década de 2000, em meio ao Plano Nacional de Habitação (aprovado em 2003) e à consolidação do Sistema

---

<sup>12</sup> À guisa de exemplo, a Schain Cury, que ao assinar seu primeiro contrato com a COHAB, em 1978, ocupava o “47º lugar no ranking das empresas por patrimônio líquido e o 41º por pessoal contratado”, passou a ocupar, respectivamente, o 3º e o 14º, já em 1983, um ano depois do término das obras. Ademais, ainda segundo a autora, o patrimônio líquido dessa empresa cresceu 2,8 vezes no período (FIX, 2010, p.103).

<sup>13</sup> “Ao transferir para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações que financia [...] o BNH tem gerado, *malgré soi*, uma cadeia de negociatas inescrupulosas [...]; a burla se inicia com a utilização de terrenos inadequados e mal localizados, prossegue na construção de edificações imprestáveis e se conclui com a venda da casa a quem não pode pagá-la, por preços frequentemente superiores ao valor do mercado” (BOLAFFI, 1979, p.54). Crítica que em diversos aspectos ressoa nas supracitadas avaliações sobre o PMCMV, porém não nos adiantemos.

Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), são criados ou alimentados fundos, como o o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), o Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), mobilizando vultosos recursos do FGTS, do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), e do Tesouro Nacional.

Como consequência dessas iniciativas, as grandes construtoras foram estimuladas a abrir seus capitais nas bolsas de valores, a partir de 2005<sup>14</sup>; a constituir vastos bancos de terras; a expandir sua atuação em escala nacional e em cidades médias; e a lançar marcas voltadas ao "segmento econômico" ou a comprar as empresas já especializadas nesse tipo de produção (cf. FIX, 2010, p.135-6). Já em 2008 essa dinâmica revela seu caráter fortemente especulativo, por meio da elevação do preço das terras; da crescente inflação no setor da construção civil; da falta de insumos e de mão de obra especializada; da falta de demanda; de projetos mal planejados e mal executados, empregando materiais de qualidade inferior; da redução das exigências para o fornecimento de crédito, e da queda no valor das ações, mesmo antes da eclosão da bolha imobiliária norte-americana.

Na sequência imediata do lançamento do PMCMV, apresentado simultaneamente como política social e como intervenção anticíclica (e como política de salvamento de grandes empresas), as ações das empresas do ramo da construção civil apresentaram uma vigorosa alta, em particular aquelas cujo escopo fundamental é o da construção de "habitações de interesse social" (HIS); empresas como a MRV e a Tenda tiveram um aumento de mais de 120% de seu preço na Bolsa de Valores. Já a lucratividade das grandes construtoras elevou-se às alturas (a Cury, por exemplo, entre 2009 e 2010 elevou seu lucro líquido de 735%, como constata Fix, 2010, p. 189), tornando-as as empresas do ramo mais rentáveis das Américas, bastante atuante em países da América Latina e da África. Tendo financiado uma quantidade sem precedentes de moradias, fortemente subsidiadas, nos casos das faixas 2 e 3, e integralmente subsidiadas, no caso da faixa 1, o PMCMV aqueceu a indústria da construção civil e estimulou o desenvolvimento técnico e tecnológico do setor, provocando a elevação da composição orgânica do setor. Por outro lado, desencadeou uma elevação explosiva dos preços dos aluguéis, e promoveu o inchaço de uma bolha imobiliária. Tão logo a crise econômica brasileira se manifesta de modo mais contundente, sobretudo em 2015, o PMCMV revela sua fragilidade, sendo virtualmente paralisado, para ser reativado neste ano de 2017 em um ritmo muito inferior

---

<sup>14</sup> O que gerou uma captação de cerca de R\$ 13 bilhões entre 2005 e 2008, com participação majoritária do capital estrangeiro (mais de 75%) (FIX, 2010, p.136).

(ESTADO DE SÃO PAULO, 2017).

### Considerações finais

A produção do espaço urbano, que exerce um papel precípua no bojo da dinâmica global de acumulação de capital, permite apreender a co-pertinência e as contradições existentes entre as distintas formas de rendimentos. Em particular no atual contexto de crise econômica mundial, resultante de crescentes barreiras à reprodução ampliada do capital, vê-se não apenas desenrolar um monumental movimento de centralização de capitais, mas também magnificar a dimensão financeira e rentista da claudicante acumulação, que reforça a instabilidade e auspicia novos cataclismos econômicos. Diante de uma política estatal como o PMCMV essas tendências adquirem uma realidade quase palável. O que gostaríamos de destacar à guisa de conclusão, é que se Marx chamava a atenção para o poder descomunal que redundava da fusão entre proprietários fundiários e industriais, o atual padrão de produção do espaço urbano acrescenta aí as instituições bancárias e financeiras. Nas palavras de FIX (2010, p.214),

[...] a posição do rentista tradicional – característica do capital mercantil – renovou-se e modernizou-se. A relação direta entre proprietário (*landlord*) e inquilino (ou encortçado) foi transformada e passou a ser mediada por um conjunto de agentes: corretor, banco, banco de investimentos, agências de rating, seguradoras, investidores (companhia de seguros, bancos, conselhos de escolas (*schoolboards*), fundos de pensão etc.), companhias nas ilhas Cayman e outros paraísos fiscais. O capital passou a ser, nas suas formas mais abstratas, o proprietário do imóvel: *capital is landlord*. (FIX, 2010, p. 214)

Nesse contexto, os prognósticos distópicos apresentados por Lefebvre em 1968 parecem extremamente atuais. Àquela altura, ele auspiciava a construção de

[...] centros decisoriais, que concentram os meios de poder: informação, formação, organização, operação. Ou ainda: repressão (coações, inclusive a violência) e persuasão (ideologia, publicidade). Em redor desses centros se repartirão, em ordem dispersas, segundo normas e coações previstas, as periferias, a urbanização desurbanizada. Todas as condições se reúnem assim para que exista uma dominação perfeita, para uma exploração apurada das pessoas, ao mesmo tempo como produtores, como consumidores de produtos, e como consumidores de espaço. / A convergência desses elementos comporta portanto os maiores perigos. Ela apresenta politicamente o problema da sociedade urbana. É possível que novas contradições surjam desses projetos, perturbando a convergência. Se uma estratégia unitária se constituísse e fosse bem sucedida, isso seria talvez irreparável. (LEFEBVRE, 1968, p. 33)

Talvez encontremos aí uma descrição pertinente da situação atual, se acrescentarmos a esse quadro a devastação das forças políticas anticapitalistas; uma acumulação de capital marcada por uma enorme concentração de propriedade de renda, por elevadas taxas de

desemprego, pela tendência à constrição dos salários reais, pelo aumento das jornadas e pela intensificação do trabalho, pela destruição dos direitos trabalhistas e das políticas sociais de cunho universal. Haveria ainda de se chamar a atenção para os processos contemporâneos de segregação espacial, de militarização do espaço urbano, de encarceramento em massa, articulado às políticas sociais focalizadas que promovem a estigmatização e o controle social, e de disseminação das ideologias do “autoempreendedorismo”, que fazem do horizonte de possibilidades e da finalidade última da existência o êxito material e o ganho de “status social”, tido como resultado exclusivo da capacidade e da abnegação individual. Nesse contexto, não há de surpreender o ascenso do conservadorismo, do belicismo, da intolerância, do fanatismo, da xenofobia, da misoginia, do racismo, e de toda sorte de opressão. Também não se justifica o espanto com a burocratização, o autoritarismo, e o oportunismo das organizações que pretensamente buscam nadar contra a correnteza. Não obstante, noutros contextos históricos desesperadores também emergiram importantes formas de resistência, algumas das quais produziram fugazes, porém memoráveis experiências revolucionárias e relações sociais significativas e não fetichizadas. Encarar de frente e apreender os mecanismos de reprodução da barbárie capitalista em sua atual configuração, bem como aprender criticamente com as lutas do passado e do presente parece condição para a emergência de novas e urgentes formas de resistência.

## Referências

ADALTO, L.C. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

BARAVELLI, J.E. **Trabalho e tecnologia no programa MCMV**. 2014, 226f. Tese (Doutorado)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 2014.

BAIMAN, R. Unequal Exchange and the rentier economy. **Review of Radical Political Economics**, v. 44, 1, p. 1-22, 2014.

BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. IN: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

BONDUKI, N.G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 29, n. 3, p.711-732, 1994.

CANO, W. Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil. **Texto para Discussão**, IE/UNICAMP, Campinas, n. 177, maio 2010.

CHESNAIS, F. **Finance Capital Today: Corporations and Banks in the Lasting Global Slump**. Leiden: Brill, 2016 (*Historical Materialism Book Series*).

ENGELS, F. Para a Questão da Habitação. IN: OBRAS Escolhidas. Lisboa: Editorial Avante!, 1983.

ESTADO DE SÃO PAULO, 2017. Novos cortes podem impactar Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,novos-cortes-podem-impactar-minha-casa-minha-vida-diz-governo,70001765374>>.

FERRO, S. A produção da casa no Brasil. IN: Arantes, P.F. (Org). **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: COSACNAIFY, 2006.

FIX, M. **Financeirização e mudanças recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2010, 263p. Tese (Doutorado)-Programa de Pós-Graduação em Economia da Unicamp, Campinas, 2010..

GRESPLAN, J . As formas da mais-valia. **Crítica Marxista**, São Paulo, v. 33, p. 9-30, 2011.

\_\_\_\_\_. “A Dialética do Averso”. In: **Marxismo e Ciências Humanas**. São Paulo: Xamã; CEMARX; IFCH, 2003.

HARVEY, D. **The Limits to Capital**. Oxford: Basil Blackwell, 1982.

\_\_\_\_\_. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. “Do administrativismo ao Empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio”. In: **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Anablume, 2005.

KOWARICK, L. Autoconstrução de moradias e espoliação urbana. In: **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. **A política habitacional do regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARTINS, J. S. **O Cativo da Terra**. São Paulo: Contexto, 2010.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural: Livro I, Tomo I, 1996a. (Os Economistas).

\_\_\_\_\_. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural: Livro I, Tomo II, 1996b. (Os Economistas).

\_\_\_\_\_. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, Livro III, Tomo II, 1986. (Os Economistas).

OLIVEIRA, F. O Estado e o Urbano. **Espaco & Debates**, São Paulo - SP, v. 6, p. 36-54, 1982.

\_\_\_\_\_. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Boitempo, 2003.

PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, n. 3 (144), p. 514-535, jul./set.2016.

ROBERTS, M. **The long depression**: marxism and the global crisis of capitalism. Chicago: Haymarket Books, 2016.

ROLNIK, R. et.al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas. **Cadernos da Metrópole**, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015.

ROYER, L.O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. Tese (Doutorado)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.