

PROPRIEDADE FUNDIARIA E CAPITAL IMOBILIARIO: REESTRUTURANDO A CIDADE.

Maria Encarnação Beltrão Sposito

Departamento de Geografia Humana e Regional de Faculdade de Ciências e Tecnologia, Câmpus de Presidente Prudente de Universidade Estadual.

RESUMO

Através de análise da relação entre a propriedade fundiária urbana e o capital imobiliário pretendemos desenvolver um eixo de reflexão que permite explicar/entender o processo de produção imobiliária nas cidades de Ribeirão Preto, São Jose do Rio Preto e Presidente Prudente, no Estado de São Paulo Brasil.

A pesquisa realizada aponta para o baixo de capitalização, em média das empresas que operam nesses mercados, e a necessidade das mesmas de se associarem a proprietários de terrenos melhor localizados, na perspectiva de apropriação de massa global de mais-valia, parcialmente como renda fundiaria capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel.

A natureza da composição técnica e a baixa composição orgânica do capital dessas empresas revela a fragilidade do capital imobiliário que atua nessas cidades e o caráter concorrência do nível de concentração econômica do setor. Por outro lado, e em função dos traços destacados, a produção imobiliária realizou-se na década de 80, preponderantemente, com recursos públicos (financiamentos directos do Banco Nacional de Habitação (BNH), ou repasses do Sistema Financiero Habitacional (SFH) ao sistema bancario privado), ou com recursos dos adquirentes de imóveis (sistema preço de custo).

A forma encontrada pelas empresas, que atuam no setor nas cidades estudadas, para se viabilizarem nas condições dadas acima é, a nosso ver, voltar-se á intensificação da produção imobiliária vertical (aumento do numero de edificações com vários pavimentos).

I

A análise da produção imobiliária urbana coloca-se como contribuição para o entendimento dos mecanismos que dão movimento ao processo continuo de (re) estruturação da cidade, e, portanto de transformação de sua (re) divisão territorial interna, que e ao mesmo tempo técnica/econômica e social. Cada edificação nova que se ergue, corresponde a uma dada demanda potencial de uso de parcela do território de cidade e de acesso á cidade como um todo, provocando a atração e/ou expulsão de outros usos, quer do ponto de vista técnico/econômico, quer do ponto de vista social.

O produzir/vender/compra/consumir imóveis são ações que se contextualizam no processo mais amplo de reproduzir a cidade capitalista, visto que o desenvolvimento

do modo de produção exigiu e propiciou a intensificação da divisão social do trabalho, e tornou a cidade o “locus” por excelência deste processo de intensificação.

A cidade é, assim, não apenas concentração populacional (ao mesmo tempo da força de trabalho e do mercado consumidor), mas também concentração de meios para a produção de mercadorias e reprodução de força de trabalho (equipamentos coletivos e públicos, edificações, infra-estrutura, serviços, informações, etc.) e expressão de sua superestrutura / na cidade circulam e se reproduzem as idéias, os valores, os símbolos, o poder, os signos, etc.

Desta forma, a cidade deve ser pensada como produto, e como produtora do movimento impetrado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalistas, mas também como resultado e condição do processo social.

Nesta **relação** dialética entre a cidade e o processo social e econômico que a produz e do qual ela também é um elemento da produção, a própria concepção de **reprodução da cidade** no capitalismo, explicita-se pelo movimento que alimenta, reforça e/ou transforma esta **relação** (1). Ou seja, a cidade reproduz-se (produz-se continuamente, transformando-se) como base para a reprodução do processo produtivo, no sentido amplo e restrito, e, portanto, do processo social.

Tal movimento de reprodução da cidade exige e reproduz o aglomerado urbano num sentido restrito e material, o de sua expansão territorial. Ou seja, se enquanto estruturas econômicas e movimento social, e assim em função de determinações supe-restruturais, o modo de produção reproduz a cidade (na medida em que aumentam os papéis que desempenha na divisão territorial no trabalho e dos fluxos decorrentes) este processo exige e propicia e produz a reprodução de suas bases territoriais.

No seu processo de expansão territorial, a cidade absorve progressivamente parcelas do território, produzindo assim mais terrenos para a cidade, e permitindo a reprodução da própria cidade.

II

Sobre as bases territoriais produzidas através da expansão territorial da cidade, realiza-se a **produção imobiliária**.

Por produção imobiliária queremos atender a produção, que ao se realizar a través do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração da força de trabalho.

Neste sentido, a produção imobiliária e a expressão da reprodução do capital aplicado em uma construção, tendo como condição o acesso a uma fração do

território (terrebo), garantindo ao proprietário desta, a realização da renda fundiária ali capitalizada e apropriada através da venda da construção ali imobilizada.

Assim, revela-se o caráter de mercadoria, que a terra se reveste no modo capitalista de produção, como único meio através do qual a produção imobiliária se realiza, viabilizando a apreensão de mais-valia, como renda da terra capitalizada e lucro.

A **produção imobiliária**, como forma capitalista de produção, coloca no mercado um produto com formas específicas de produção e consumo, decorrentes de características particulares desta mercadoria-o imóvel expressão de unidade terreno/construção a ele incorporada. Tais características das outras ã disposição no mercado, e interferem na formação de seu preço.

Em função das características que traduzem essas especificidades, o imóvel e na essência o resultado de uma forma de produção que o deferência das outras mercadorias, pela fixidez ou imobilidade do produto e que por outro lado, expressa a privatização de uma fração do território da cidade indissociável do imóvel e da própria cidade como um todo. No ato de vender/comprar/usar tal imóvel. Esse aparece como uma mercadoria que ao ser transacionada no mercado, realiza a venda/compra da propriedade da terra e da construção sobreposta a ela, e portanto, o direito de uso/consumo desse imóvel.

A partir da perspectiva exposta, análise da produção da relação entre proprietários fundiários e incorporadores/construtores. Através de pesquisa realizada em três cidades medias do Estado de São Paulo (Brasil): Ribeirão Preto, São Jose de Rio Preto e Presidente Prudente, pudemos avaliar a importância dessa relação para explicar a intensificação do processo de verticalização, observando nas mesmas.

Por **verticalização** entendemos o processo através do qual se reproduz territorialmente a cidade, através da ampliação/ multiplicação/ desdobramento de sua base fundaria. A expressão desse processo é a ampliação do numero de edificações de vários pavimentos, nas cidades estudadas que ainda não encontrariam dificuldades concretas para sua expansão horizontal (produção de mais terrenos) e que tem disponibilidade de terrenos vagos.

Por verticalização entendemos o processo através do qual se produz territorialmente a cidade, através da ampliação/ multiplicação/ desdobramento de sua base fundaria. A expressão desse processo é a ampliação do número de edificações de vários pavimentos, nas cidades estudadas que ainda não encontrariam dificuldades concretas para sua expansão horizontal e que têm disponibilidade de terrenos vagos.

III

A **produção imobiliária**, ou seja a incorporação de um imóvel só é possível pela relação proprietário e incorporador/construtor, sendo necessário que este repasse

àquele, uma fração da mais-valia que a venda imóvel permite realizar, correspondente à renda fundiária ali immobilizada.

Para o desenvolvimento dessa pesquisa trabalhamos com o conceito de renda fundiária na cidade, com base nos seguintes pressupostos:

- 1) a instituição jurídica da propriedade privada da terra na sociedade capitalista, garante a realização da renda tanto no campo quanto na cidade a partir de distinção que dela decorre entre proprietários e não proprietários, e da que controle que os primeiros exercem sobre acesso a terra, e a necessidade dos outros de ter acesso a ela para reproduzir enquanto força de trabalho;
- 2) o monopólio se impõe, então, como barreira ao acesso a terras que não estão sendo utilizadas, ou poderiam a partir de novas inversões de capital, permitir baixas de lucro maiores. A instituição jurídica da propriedade privada de terra garante o monopólio, e permite aos proprietários exigir a apreensão de frações do capital, para acesso a terra;
- 3) a partir destas afirmações, e independentemente das diferenças entre cada terreno/localização lugar, que garantem a apreensão de renda fundiária urbana sob a forma diferencial, temos que a "... capacidade intrínseca da instituição da propriedade privada gerar renda ao proprietário e que gera a renda absoluta". (SPOSITO, 1990:41). E portanto, a renda absoluta na cidade e a expressão da propriedade privada da terra na sociedade capitalista, enquanto instituição jurídica e portanto legal, e também como expressão de um desequilíbrio entre a oferta e a demanda do solo, e dos interesses contraditórios entre a produção capitalista e a "... propriedade fundiária existindo não apenas legalmente, mas oferecendo de fato uma resistência, defendendo seu campo de ação contra o capital e no lhe cedendo terreno a não ser em certas condições". (TOPALOV, 1984: 52);
- 4) enquanto categoria econômica o conceito de renda absoluta expressa (como expressam todas as categorias econômicas em Marx) uma relação social. Então é no contexto do modo capitalista de produção, que a propriedade de terra está sendo analisada, e por isso é que a partir da relação entre proprietários fundiários e capitalistas, a renda se realizara. No caso da produção imobiliária, a renda absoluta é a expressão da relação social entre o proprietários e o promotor construtor.

Para a análise dessa relação social, e no que se refere à verticalização, é necessário questionar quais são as propriedades fundiárias (terrenos/ localizações/ lugares) passíveis de incorporar imóveis de vários pavimentos, para captar a importância da aplicação do conceito de renda de monopólio à cidade.

No processo de venda de um imóvel com vários pavimentos, a construção que for incorporada ao terreno é fracionada em n imóveis (apartamentos e/ou lojas e/ou

escritórios e/ ou garagens, etc.). Ou adquirente tem acesso ao construção e o direito ao uso coletivo das áreas comuns.

Em relação a outros tipos, adquirente compra um imóvel que lhe propicia menos privacidade o sobre qual, além disto, tem direitos restritivos de demolição, reforma, mudança de fachada, de uso, etc.

Tais limitações só encontram compensação, a partir da lógica do consumidor no fato de que a verticalização é uma forma de acesso a uma dada localização, que é melhor, em comparação às outras localizações no interior da cidade.

Acrescentamos que, no interior da cidade, os diferentes terrenos/localizações /lugares oferecem diferentes condições de construtibilidade à verticalização, seja por suas qualidades intrínsecas (como por exemplo, dificuldades impostas pelo tamanho ou declividade) seja por razões extrínsecas (como por exemplo, a lei de zoneamento que determina os índices de construtibilidade, taxas de ocupação e gabaritos para altura máxima das edificações).

A partir dessa linha de raciocínio nem todos os terrenos são passíveis se verticalizarem ou nem todas as localizações/lugares encontrariam no mercado **em determinado momento**, compradores de imóveis não individuais a elas incorporadas.

Assim, para garantir um determinado nível de preço para a sua produção imobiliária vertical, o incorporador/construtor precisara ter acesso a determinados terrenos.

Em função de um estoque de terrenos tanto menor, quanto mais se “exigir” das suas localizações e/ou qualidade próprias os proprietários dos melhores terrenos dispõem do monopólio sobre o acesso as melhores localizações as quais se prestam **num determinado momento**, a verticalização.

Para nos tais peculiaridades permitem caracterizar terrenos que em dado momento propiciam condições para se constituírem como suporte de edificações com vários pavimentos como lugares **de monopólio** que permitem aos seus proprietários apreensão da **renda de monopólio**.

Vamos ver quais condições dão suporte para tal entendimento:

1.- Para Marx o preço de monopólio não é determinado pelo valor da mercadoria ou por seu preço de produção. O preço de monopólio guarda relação direta com a necessidade e capacidade de pagar do mercado;

2.- as terras que garantem aos seus proprietários a realização de renda de monopólio constituem-se únicas, na medida em que comparadas a outras, propiciam ao capitalista sobre lucros.

3.- no interior da cidade apenas alguns terrenos tem condições favoráveis a vertilização ou permitiriam no mercado compradores dispostos a pagar preços mais elevados;

4.- a renda de monopólio poder ser reconhecida nas cidade também pelo fato de que apenas sem dado terreno, tiver a ele incorporado a edificação propiciara ao seu proprietário e/ou incorporador/construtor, apreensão da renda de monopólio. Ou seja o mesmo terreno ainda que, potencialmente portador das condições para vertilização da renda de monopólio se a ele não se incorporar a edificação;

5.- assim e traves da produção da edificações e pela sua comercialização que a renda de monopólio se realiza indisociable do lucro em seu preço;

6.- a partir das colocações acima, podemos considerar um **patamar de formação** de renda fundiaria que via produção e venda de imóvel permite um **patamar de realização** mais elevado. A diferença entre o patamar de formação (enquanto o terreno contém a potencialidade de vertilização) e o de realização (em quanto a ele se incorporou a construção) permite realizar sobretaxas de renda fundiaria (a nível de renda de monopólio) e de lucro (preços dos imóveis verticais mais altos do que de outros imóveis);

7.- a realização da renda de monopólio na cidade è sempre expressão de um dado momento histórico visto que as características que permitem a sua realização em determinado terreno não são naturais mas historicamente determinadas. E no processo social e histórico de produção da cidade que certas localizações se configuram em dado momento como especiais únicas no que se refere a possibilidade de incorporar um determinado tipo de produção imobiliário;

8.- como expressão de um dado momento, o lugar de monopólio pode ser recriado, relocado em outros pontos da cidades no seu processo histórico de reestruturação, a partis da no seu processo histórico de reestruturação a partir de transformação continua da divisão econômica e social do território. A lógica da produção imobiliária vertical pode, então reproduzir as qualidades únicas de dadas localizações em outros lugares recriando monopólio na medida da capacidade de demanda do mercado e de suas possibilidade únicas então, reproduzir as qualidades únicas de dadas localizações em outros lugares, melhores que outras em disponibilidade e sobre as quais a mercadorias pela qual se interessam esta incorporada ou em processo de incorporação;

9.- o comprador submete-se a pagar sobretaxas de renda e de lucro aos proprietários e incorporadores/construtores para ter acesso a uma localização a qual não teria poder de compra individualmente. Porque o comprador não poderia pagar individualmente por esta localização que o incorporador/construtor lhe vende por preços mais elevados um imóvel cujo preço de formação médio e mais baixo do que o preço de produção de imóvel com qualidades semelhantes mas produzido individualmente em um terreno;

10.- as determinantes de formação do preço do imóvel verticalização são de diferentes ordens e ao guardarem relação com a localização do imóvel e portanto ao lugar que ocupa na divisão econômica e social do território são também do modo capitalista de produção determinadas ideologicamente. Neste sentido o acesso ao edifício em determinadas realidades urbanas como em cidades como as quais trabalhamos são também a expressão do direito ao lugar de monopólio enquanto privacidade distinção/separação social e status e por tal seus compradores se disporão a pagar mais do que pagariam pro outros imóveis;

11.- para concluir nossas colocações a propósito da pertinência da aplicabilidade do conceito de renda de monopólio a cidade e especificamente a produção imobiliária vertical como via para sua realização e necessário recolocar que a divisão econômica e social do território na cidade produz uma diferenciação de tal ordem em sua estrutura interna que a reprodução da cidade. Tais inversões não se distribuem homoganeamente pela cidade por tal reforçam e reproduzem a diferenciação que decorre da divisão técnica e social do território (a nível interurbano) e que também reforça e possibilita a reprodução de lugares de monopólio.

IV

A produção imobiliária, especialmente a vertical, só pode ser entendida se discutimos a realização da renda fundiária na cidade, amarrada. Para tal, acrescentamos a análise da ação do promotor/construtor.

A articulação da ação desses dois agentes justificou decorrer do desenvolvimento da pesquisa não apenas pela estreita relação entre os papéis de ambos mas também porque nas três cidades estudadas, geralmente a mesma empresa era responsável pela incorporação dos edifícios.

Ao incorporador cabe a realização do empreendimento através do lançamento do edifício no mercado, e propiciando a potencialização da propriedade fundiária em propriedade imobiliária.

O incorporador ao adquirir o terreno para potencializar o empreendimento, pagar o preço correspondente ao que denominamos **patamar de formação** do monopólio, e o construtor ao viabilizar a edificação realizada no ato de sua venda alcançará um patamar de realização deste monopólio. Esta dinâmica permitira ao incorporador/construtor auferir um sobre-ganho, decorrente da diferença entre o preço pago pela propriedade fundiária e o preço desta propriedade embutido nas frações ideias dos imóveis. A partir da mais valia que corresponde a esta sobretaxa é para nos renda fundiária capitalizada na sua forma de monopólio, e não lucros ou juros.

Tal entendimento conceitual construiu a partir da constatação de que quando o incorporador/construtor não dispõe de capital para comprar o terreno, ele se associa ao proprietário fundiário com o objetivo de realização do empreendimento e estabelece o percentual que caberá a este no momento de venda dos imóveis, em

função de sua condição de monopólio sobre a propriedade. Quanto o incorporador adquire o terreno, transforma parte do seu capital em propriedade e por tanto em renda potencial capitalizada na propriedade passando a ser ao mesmo tempo proprietário fundiário e capitalista. E por tal o preço que seus imóveis alcançam no mercado concretiza a realização de sua renda capitalizada e de lucro decorrente do investimento capitalista de produzir tais imóveis duas formas de mais valia contidas e aprisionadas no preço do imóvel sendo que não é possível realizar uma sem que a outra se realize.

Quando o capital incorporador contrata os serviços de uma construtora apenas paga pelos serviços prestados. Quando a construtora dispõe de capital ela própria realiza sua inversão para a compra dos meios necessários ao desencadear do processo de trabalho viabilizando a produção imobiliária.

Ha estreita relação entre estes dois papeis e a distinção parece nos estar na origem e composição do capital que se materializa na produção de imóveis.

Nas cidades estudadas grande parte de produção imobiliária vertical tem os capitais que a deliberam originários do capital nacional da indústria de contração e do capital patrimonial.

Tal constatação invalidou nossa tese inicial de que a preensão de capital financeiro e da indústria de construção nacional de grande porte ou internacional nas cidades estudadas representaria um movimento de expansão pelo interior de setor que em outras cidades brasileiras já se caracteriza pela fase monopolista.

A maior parte da produção imobiliária vertical nas três cidades deliberada por capitais da indústria de construção e de obras publicas por construtoras que se dedicam exclusivamente ou predominante a produção de imóveis para fins residenciais. Embora majoritariamente residenciais os imóveis verticais também se destinam a fins comerciais e de serviços e neste caso são estas mesmas construtoras que os produzem para vender posteriormente lojas escritórios etc, como vendem apartamentos.

Com menor incidência aparecem atuando na produção de edificios nestas cidades, construtoras que também se dedicam a obras públicas, e quanto isso ocorre, acaba por ser um momento da história destas empresas de maior capacidade de seus capitais, para viabilizar-lhes a entrada em concorrências públicas e possibilitar-lhes, via disponibilidade de capitais, o custeio das obras, aguardando os pagamentos das parcelas por parte do governos os produzem

Algumas destas empresas já atuavam na construção de edificações. Outras iniciaram suas atividades com a verticalização e voltaram posteriormente seus interesses principalmente para a construção de conjuntos habitacionais através de concorrências publicas.

Dentre as empresas que atuam exclusivamente (ou quase que) na produção de edifícios constatamos que a maior parte delas são empresas de pequeno e meio capital. Inúmeras iniciaram suas atividades com a construção de 1 ou 2 edifícios pelo sistema de preço de custo (8), sem precisar dispor de capital nesta fase, mas apenas vendendo seus serviços, por um preço que corresponde de 12% a 23% do custo mensal da obra.

A venda de serviços permitiu a algumas destas empresas a **produção de capital** que em etapas seguintes se reproduziu através de outras construções onde passaram a realizar o papel de incorporadoras e por vezes inclusive auto financiamento a construção do edifício.

De uma maneira geral os capitais originários da própria indústria de os quais atuam nas cidades em estudo são capitais de pequeno e médio porte cuja atuação e de caráter local u regional. Poucos se destacam pro uma área de atuação mais ampla.

Também como capital patrimonial embora em menor escale e possível identificar a origem de capitais que foram investidos na produção imobiliária vertical.

As pessoas físicas que investem na produção imobiliária vertical nas cidades estudadas são geralmente proprietários de terrenos (por herança ou aquisição) e/ou imóveis (posteriormente demolidos) bem localizados, sobre o qual incorporam a construção do edifício, erguido muitas vezes com recursos de poupança pessoal ou familiar. São quase sempre edifícios de 4 pavimentos, sem elevador, e às vezes administrados durante a construção pelo próprio proprietário, que adquire os materiais, empreita as diferentes fases e tipos de mão-de-obra, e toma de todas as providências legais para a realização do empreendimento. São em número menor do que os das pequenas construtoras, mas atuam para atingir a mesma faixa do mercado a de médio poder aquisitivo.

Também encontramos o capital patrimonial de origem jurídica sendo investido na produção de edifícios e nestes casos a opção por este setor e secundaria e apenas mais uma forma de valorizar o capital de familiares empresas que atuam em mais de um setor alem do nível local/regional preferindo diversificar seus investimentos.

V

Alguns pontos devem ser resgatados e outros acrescentados com o objetivo de sintetizar os principais elementos que compõem nosso eixo de análise.

Em primeiro lugar queremos ressaltar que a ampliação da produção imobiliária vertical na década de 90 no interior do Estado de São Paulo não correspondeu exclusiva ou preponderante ao movimento de expansão geográfica de atuação de grandes empresas da construção civil, que já operam há algum tempo em grandes áreas urbanas como São Paulo e Rio de Janeiro, mas resultam da atuação majoritária de pequenos e médios capitais.

A pesar de da tendência geral da predominância do capital monopolista em outros setores industriais a atuação de tipo concorrência predominou durante a década de 80 nas cidades estudadas em função de vários outros fatores.

A baixa composição orgânica do capital do setor possibilita nos capitalistas enfrentar as limitações impostas pela natureza desta produção; a necessidade de dispor de uma fração do território para desencadear seu processo produtivo a magnitude do preço da mercadoria e conseqüente tendência à retratação da demanda solvável em períodos de crise econômica e o tempo relativamente longo necessário à realização do processo produtivo.

A tendência à utilização de grande quantidade de mão-de-obra do setor não incorporou efetivos avanços tecnológicos ao processo construtivo. Ao contrario tais avanço não se deram em função imobiliária do que a proporção do capital variável e apenas decorrência

Deste fato decorre a tendência à diminuição do preço da força de trabalho neste setor pois que mesmo a composição técnica do capital não tendo se modificado substancialmente, a conjuntura da década de 80, em quanto período de relativa estagnação econômica, propiciou a represão salarial no setor (10) e a prática do trabalho volante e da sub empreita como formas de diminuir os custos com a obrigações trabalhistas e de remunerar por tarefa ao invés de por tempo. Todas as empresas entrevistadas confirmaram esta prática.

A composição técnica e a baxia composição orgânica do capital do setor da produção imobiliária é, então, a forma através da qual enfrentam a restrições decorrentes da natureza desta produção, más o que efetivamente viabilizou tal forma de atuação foi a disponibilidade de credito imobiliario para permitir a realização do processo produtivo deliberado pelo capital imobiliário.

O que garantiu o fluxo de um lado e mais expressivamente no começo da década de 80 foi a fluidez de recursos do SHF (ver tabela 1); de outro lado, de forma mais maciça a partir de 1984 foi a prática do sistema preço de custo colocando os recursos dos futuros proprietários dos imóveis para financiar o processo de construção e eventualmente a compra do terreno.

Através do Quadro 1 é possível se analisar em síntese as fontes dos recursos para a produção imobiliária.

A pesquisa nos fez avaliar que o capital imobiliario que atuou nestas cidades na década de 80 ainda e frágil não apenas em função de níveis baixos de incorporação tecnológica mas porque dispõe de pouco capital em relação ao necessário para deliberar o processo produtivo. Ou seja suas taxas de lucro estão controladas de uma lado pelo fato de que não tem condições efetivas para produzir em grande quantidade e com significado aumento da produtividade de outro porque repassam parte de seus rendimentos para o capital financiero através do pagamento de juros

quando toman credito para produçãõ ou permite que os condôminos apropiensem de parcela deste lucro ao co-financieram a construçãõ.

Tal permite avaliar que ainda sobrevivam no mercado imobiliario construtora que operam apenas vendendo seus serviçõs e através desta venda formando seu capital impulsionando lhes a realizar um tipo de produçãõ que por suas peculiaridades possibilite lhes diminuir um pouco o custo do M2 construïdo/ou apropriar se de parcela da renda fundiaria capitalizada no imóvel construïdo.

A forma encontrada pelo setor para se viabilizar nas condições dadas acima e, ao nosso ver voltar se a intensifiçãõ da produçãõ imobiliária vertical.

A construçãõ de edifícios de vários pavimentos permite-lhes compensar a não utilizaçãõ de sistemas construtivos mais avançados (afinal, ainda sãõ construïdos prédios colocando-se um tijolo acima de outro), através a organizaçãõ do trabalho de uma forma a propiciar um tipo de produçãõ em serie: ao invés de varias unidades imobiliárias em vários terrenos várias unidades imobiliárias em varias terrenos várias unidades em um só terreno; ao inves da compra parcelada de material em vários momentos em funçãõ de ritmos de construçãõ diferentes de casas a compra de todo material simultaneamente para vários apartamentos ao invés de vários terrenos um só terreno.

Tabela 1

NIVEL DE INTERMEDIACÃO FINANCEIRA NA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL NO BRASIL (1964-1986)			
ANO	NOVAS UNIDADES CONSTRUÍDAS EM MILHÕES ¹ (a) ²	NOVAS UNIDADES FINANCIADAS PELO SFH (b) ³	% (a/b)
1964 – 70	2.3 ⁴	0.5	17.4
1971 – 78	5.6	1.5	26.4
1979 - 80	2.3	1.1	47.8
1981 – 83	5.1	2.1	41.1
1984 – 86	2.5	0.2	8.0
1964 - 86	15.5	4.8	25.8

¹ Todos os tipos de habitação (inclusive barracos, etc.).
⁴ Estimado por interpolação
 Fontes: ² PNADS 1978, 1983, 1986, Censos 1960, 1970, 1980.
³ Habitação e Poupança, 1988, mais, p. 16.
 Extraído de MELLO (1989)

Em funçãõ deste último aspecto e que procuramos demonstrar que a vertilizaçãõ nestas cidades do interior não responde preponderantemente a um processo de adensamento populacional pressão da demanda habitacional mas se realiza para

possibilitar o desdobramento de um terreno em vários terrenos, multiplicando as possibilidades de realização da renda fundiária urbana, apropriada parcialmente pelo incorporador/construtor e eis a outra forma através da qual estes também compensam suas taxas de lucro relativamente reduzidas. Ou seja e na articulação entre proprietários fundiários e o capital imobiliário que o processo de verticalização se delibera como forma de ampliar verticalmente a produtividade e sobretudo vender uma localização a um preço que individualmente poucos compradores poderiam ou se interessariam em pagar.

Ao produzir o prédio produzem a renda de monopólio. Ao reproduzirem territorialmente a cidade de forma ampliada produzem sobretaxas de lucro e renda fundiária. Ao criarem espaço viabilizam enquanto capital imobiliário pouco capitalizado e vendem o monopólio de uma localização.

QUADRO 1

RELAÇÕES ENTRE O CAPITAL IMOBILIÁRIO E PROPRIETÁRIO, ESTADO E PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS URBANOS				
O acesso à propriedade fundiária urbana	Fonte de recursos financeiros para a produção imobiliária vertical			
	Recursos Estatais		Recursos Privados	
	“Plano Empresário” SFH	“Plano Condomínio” SFH	Capital dos condomínios (preço de custo)	Capital Imobiliário (auto financiamento)
	O incorporador/construtor compra o terreno	O terreno é adquirido com recursos de SFH e/ou dos adquirentes	Os condomínios compram o terreno ou associar-se e/ou dos adquirentes	O incorporador/construtor associa-se ao proprietário fundiário ou adquire o terreno
Org.: Ma. Encarnação B. Sposito				

A maior evidência para nos da tese exposta acima está no fato de que em todas as três cidades o preço do M2 construído do apartamento é maior do que o preço do M2 de casas do mesmo padrão de construção. Tal diferença varia segundo os entrevistados, na ordem de 20% a 70%. Esta diferença será tanto maior quando não há limites para o desdobramento do terra e sua taxa de ocupação a reprodução do território será ampliada quando o zoneamento é muito restritivo o estoque de terrenos nos quais está potencialmente embutida a possibilidade de verticalização é menor e o preço dos mesmos maior.

A verticalização é, então, uma forma de monopolizar o acesso às melhores localizações, pois que viabiliza a realização de sobretaxas de rendas fundiária, acentuando o controle dos proprietários sobre estas localizações.

A crise econômica da década de 90 tendera a restringir a atuação de pequenos capitais imobiliários em função da retração da demanda solvável e das fontes de financiamento da acentuação do preço dos melhores como decorrência da diminuição do estoque e da eminência de realização da renda de monopólio contida neles via reprodução de “boas” localizações.

Paralelamente a tendência e de diminuição das frações sociais que terão acesso a estas localizações de monopólio estimulando a prática de uma ciranda imobiliária visto que o processo de valorização da produção vertical valorização da produção vertical estimula especulação considerando a fusibilidade de reproduzir ampliadamente o capital investido e a renda fundiária capitalizada no imóvel.

NOTAS

1. CARLOS (1986:11) destaca que: “A reprodução do espaço recria constantemente as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital”.

2. LEFEBVRE (1972) busca na obra de Marx e Engels, o sentido do termo produção para o materialismo histórico, e ressalta que só a partir do materialismo dialético podemos apreender seu duplo sentido, ou seja, entender **produção** como um processo com dupla determinação: historicidade e práxis. Esta dupla acepção, estes dois aspectos do processo foram assim sintetizados pelo autor:

“O termo (produção) é entendido numa acepção muito mais alta do que em economia e assume o sentido de toda a filosofia: produção de coisas (produtos) e de obras, de idéias e de ideologias, de consciência e de conhecimento, de ilusões e de verdade. A história vai assim do passado longínquo (original) ao presente, e ao historiador refaz o caminho em sentido inverso para compreender como pôde o passado gerar o presente. Por outro lado, a práxis, fundamentada neste movimento e apoiada no presente que constitui, prepara o futuro, encara o possível, isto é, no limite, a total transformação do mundo real por uma revolução total. A análise da prática social (práxis) mostra: produção em sentido restrito e produtividade social, prática política, prática revolucionária, etc.”.

(...)

“Deste modo, a produção tudo abarca e nada exclui do que é humano. O mental, o intelectual, o que passa pó espiritual e o que a filosofia toma por seu domínio próprio são produtos como tudo o resto. Há produções das representações, das idéias, das verdades, como há das ilusões e dos erros. Até há produção da própria consciência”.

“No sentido amplo, há produção de obras, de idéias, de espiritualidade aparente, em resumo, de tudo o que faz uma sociedade e uma civilização. Em sentido restrito, há produção de bens, de alimentos, de vestuário, de habitação, de coisas. O segundo sentido apóia o primeiro e designa a sua base material” (p. 38, 46 e 48).

É neste duplo sentido eu entendemos a cidade, como lugar que reúne e expressa, ao mesmo tempo, as duas acepções do termo, como coloca o mesmo autor:

“Por conseqüência, a cidade abarca na verdade a dupla acepção do termo produzir. Sendo também ela obra, é o lugar onde se produzem obras diversas, incluindo o que dá sentido à produção: necessidades e satisfações. Igualmente constitui o lugar onde são consumidos. Nela se conjugam estas realidades, estas modalidades do produzir, umas imediatas, ou taras mediatas (indiretas). Esta unidade, de que era abstrata e intemporal, recebe da cidade concretização e inserção e inserção no tempo” (p. 52).

A unidade desta suplicidade decorre, a nosso ver, do próprio fato de que a cidade é expressão da **produção** no seu sentido amplo, enquanto obra que se materializa para permitir a produção no sentido restrito, e própria reprodução da nossa existência.

3. Dentre as especificidades dos imóveis, podem ser destacadas:

- Os imóveis não circulam como as outras mercadorias, têm, por tanto, uma localização fixa e da qual, praticamente, não podem se dissociar.

- Ao contrário de outras mercadorias, como as industriais, não são produzidos num único ponto (por exemplo, numa fábrica), mas sim de forma extensiva em tantos pontos do território, quantas localizações possam através deles serem vendidas.

- São mercadorias de durabilidade maior, do que o tempo médio de duração das outras, e incorporam o caráter permanentemente e indestrutível dos terrenos os quais se erguem.

- São comprados/ vendidos no mercado com menor freqüência (em função do valor e durabilidade) e por tal exige-se alta disponibilidade de recursos financeiros para a realização comercial.

- São indispensáveis tanto a reprodução da força de trabalho, quanto para a reprodução da força de trabalho, quanto para a produção de mercadorias e realização do consumo.

- Os usos do imóveis podem ser diferentes, numerosos e não necessariamente excludentes, ainda que simultâneos ou sucessivos.

4. A priorização da análise do papel destes agentes, não deixa de considerar a importância de ação de outros, como corretores imobiliários, setor financeiro, Estado e os movimentos sociais.

5. A construção de um conceito não se faz individualmente, mas é muito mais resultado da reflexão que histórica e coletivamente se acumula.

Para SOUZA (1989:125): "... o que é importante de ser destacado nesta definição da verticalização do espaço urbano é que:

1. é um processo inusitado por seu ritmo e amplitude;
2. é um processo que passa num país novo dominado;
3. é um fenômeno "sui- gênesis".

A verticalização no mundo sempre esteve ligada mais aos serviços do que à habitação (...) Porém, ela também pode ser definida, ainda que a nível de hipótese como resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro, criando o espaço urbano".

FERREIRA (1987) coloca que: "O termo verticalização foi definido como a possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador" (p. 72), sendo encarada como "... uma solução para a necessidade de base fundiária..." (p. 79).

CARLOS (1986: 242) ao colocar "... que reprodução do espaço urbano não ocorre apenas através de incorporação de novas áreas, mas também a partir de espaços construídos", entende que o processo de verticalização é de um exemplo desse processo.

6. Considera-se como "capital patrimonial o de pessoas físicas, cuja origem vem de poupança pessoal, de herança, etc..., e também o de pessoas jurídicas, acumulando nos diversos setores da economia (comércio, indústria, etc.). (...) A produção imobiliária não se presencia, para estes investidores, Como uma atividade regular, mas ocasional" (SALGADO, 1987. P. 54).

7. Para avaliar a presença do capital internacional e/ou nacional de grande porte na população imobiliária no Rio de Janeiro, remetemos a SMOLKA (1987) e em São Paulo, a SOUZA (1989).

8. Segundo SALGADO (1987:59), "... na construção sob o regime do "preço de custo", o preço é pago pelos compradores na medida do andamento da obra, sobre uma base de preço previsto e fixado no começo e reajustado ao longo do período de construção pelo custo real da construção".

9. Plano econômico que sustou o processo inflacionário de marco a outubro de 1986, período após o qual a inflação cresceu rapidamente, diminuída o poder de compra geral da sociedade.

10. Em parte, esta análise pode ser encontrada em PEREIRA (1988).

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. São Paulo: Usp/fflch, 1991. Tese (Doutorado).

CARLOS, Ana Fani A. A (re) produção do espaço urbano. São Paulo: USP/FFLCH, 1986. Tese (Doutorado).

FERREIRA, Nádya S. M. A (des) verticalização de São Paulo. São Paulo: USP/FFLCH, 1986. Tese (Doutorado).

LEFEBVRE, Henri. O pensamento marxista e a cidade. Lisboa: Ulisséia, 1972.

MELLO, Marcus André. B. C. Regimes de acumulação e sistemas financeiros de habitação: uma perspectiva internacional comparada. III ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 3, 1989, Águas de São Pedro. Anais... ANPUR, 1989, P. 143-55.

PEREIRA, Paulo César X. Espaço, técnica e construção. São Paulo, Nobel, 1988.

SALGADO, Ivone. Caracterização os produtores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo. Espaço & Debates, São Paulo, n. 21, p. 51-71.

SMOLKA, Martín. O nexu urbano- imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas. Cadernos IPPUR7UFRJ. Rio de Janeiro, n. 3, 09-23, dez. 1989.

SOUZA, Maria Adélia A. de. A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo. São Paulo: USP/FFLCH, 1989. Tese (Livre- Docência).

SPOSITO, Eliseu Savério. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. São Paulo: USP/FFLCH, 1990. Tese (Doutorado).

TOPALOV, Christiam. Lê profit, la rente et la ville, éléments de théorie. Paris: Economia, 1984.