

A INDÚSTRIA DO SOLO, O CAPITAL E A VERTICALIZAÇÃO

Cesar Miranda Mendes*

Resumo

O presente artigo resgata brevemente o processo de verticalização urbana e os capitais produtores.

Abstract

The present paper deals with the process of cities vertical growth and the several kinds of financial resources involved.

Sendo a verticalização resultante de uma estratégia entre múltiplas forças de capital (fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro) segundo Souza (1989, p.12)¹, na realidade tal estratégia é quem politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das Leis de Zoneamento e Códigos de Obras.

Verifica-se que a verticalização, além da produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.

*Docente do Departamento de Geociências da UFSC.

A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, é reveladora de uma estratégia de capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional (Figura 1).

Por ser habitação, os edifícios são, imediatamente consumo, pois,

"Não há produção possível sem um instrumento de produção; seja esse instrumento de produção apenas a mão. Não há produção possível sem trabalho passado, acumulado, seja esse trabalho a habilidade que o exercício repetido desenvolveu e fixou na mão do selvagem. Entre outras coisas, o capital é também um instrumento de produção, é também trabalho passado e objetivado. Logo o capital é uma relação natural, universal e eterna" (Marx, 1974, p.111)².

Assim sendo, frente às características próprias, a verticalização realiza ampla e rapidamente esse circuito.

Ribeiro (1982), nos lembra de alguns pontos importantes quanto ao mercado urbano, mercado de terras e a produção da habitação diretamente relacionados com o processo de construção de edifícios, sobretudo quando aborda o seguinte:

"A questão fundiária urbana não pode ser colocada partindo-se do princípio segundo o qual existe um conflito entre interesses capitalistas e fundiários. A meu ver, com o surgimento e expansão do sistema de incorporação, a tendência é que haja uma articulação entre os processos de valorização fundiários e imobiliários, aprofundada com o estabelecimento das relações orgânicas entre a incorporação e o capital financeiro" (Ribeiro, 1982, p.44-45)³.

Outro aspecto que deve ser levado em conta, nesse contexto, é a compreensão exata da questão fundiária, tendo em vista às especificidades de cada realidade (país, cidade). Procura-se sempre analisar os sistemas de produção imobiliária e apreender as suas articulações.

O Capital Incorporador

Para a concretização dos empreendimentos imobiliários, envolver-se nesse processo desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, entre outros).

Na prática, muitas destas etapas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital, não obstante, para apreensão, é conveniente pensá-los como serviços prestados a terceiros.

Assim, capital incorporador é definido como aquela função do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços prestados. Ou ainda, *"como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações"* (Smolka, 1987, p.47)⁴.

Entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização nestes termos, o capital incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória.

No bojo do mercado imobiliário, o objeto de negociação que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ter seu valor de troca, desviando assim, a atenção sobre o nível do preço em favor da valorização esperada para tal imóvel, quer dizer, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente despreendido do apelo da propaganda imobiliária.

As entrevistas realizadas junto ao mercado imobiliário oferecem um panorama interessante sobre o processo de verticalização, ao revelar as mais importantes construtoras, vendedoras e incorporadoras. Embora privilegiemos aqui as incorporadoras, é interessante verificar a variação dos papéis entre esses três agentes da produção do espaço verticalizado.

Constatação importante que se faz é que a maior parte das grandes incorporadoras também exercem a função de construtoras.

No caso das vendedoras, a maioria das grandes empresas dedicam-se somente a esse setor.

O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, como o é o caso do arrendatário que investe na agricultura. Seu capital se valoriza na espera da circulação da mercadoria e não no momento da produção.

Por outro lado, a terra pode ser: suporte de processos de valorização de capitais (terrenos para a indústria); suporte de atividades econômicas não-capitalistas (locais usados para pequeno comércio como o artesanato); pode

também ser usada apenas como suporte de consumo (quando se trata de terrenos utilizados para moradias); e finalmente, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção por um agente econômico).

A natureza da relação entre proprietário fundiário e incorporador faz com que o elemento central das empresas que se dedicam à incorporação imobiliária seja a política de compra de terras (Ribeiro, 1982)⁵.

Trata-se de uma relação de dominação/subordinação. Com efeito, por controlar o acesso e a transformação do uso do solo e por ser um agente-suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização, o incorporador está em posição de dominação do processo de produção. A empresa construtora trabalha sob a encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros.

É assim que emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial (Ribeiro, 1982)⁶.

Para melhor apreender o capital incorporador e entender como se efetiva sua valorização, é necessário distingui-lo daqueles realizados por outros capitais, em especial o industrial, o comercial e o financeiro.

"Os capitais industrial, bancário e comercial, largamente protegidos e impulsionados pelo poder estatal, desenvolvem e constituem a força e os movimentos do capital financeiro" (Ianni, 1981, p.45)⁷.

Todos os principais desenvolvimentos do capital no subsistema econômico brasileiro, passam a ser cada vez mais determinados pelo capitalismo financeiro. O setor produtivo privado nacional, o setor produtivo estatal e o setor produtivo imperialista são largamente articulados pelo capital financeiro, desenvolvendo-se sob condições monopolistas. São inúmeras as associações e fusões de empresas, nos setores industriais, bancários e comerciais, ao mesmo tempo em que entre si. É verdade que em cada setor tende a haver movimentos particulares de cada capital.

Quanto ao capital industrial, neste os ganhos de produtividade, provenientes de modificações nos métodos de produção são traduzidos em aumentos temporários na taxa de lucros ou repassados ao mercado na forma de redução no preço. Esta primeira situação estimula a entrada de novos capitais que podem conduzir, via competição, à redução nos preços. à

expansão da produção, ou ainda à maior concentração da produção no mercado.

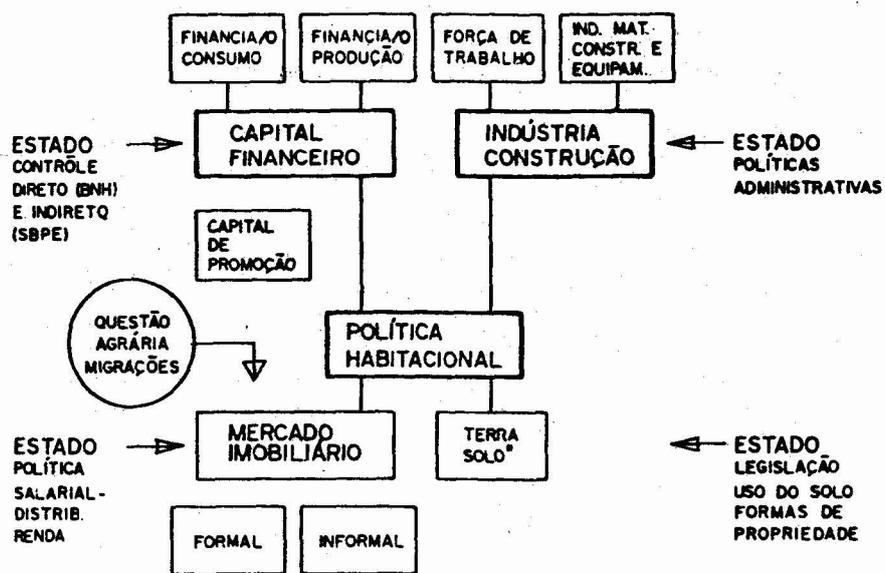
No contexto do capital incorporador frente aos demais, para se resgatar como aquele se impõe à matriz da estruturação urbana, há de se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ou ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação. Neste caso, sua atuação é, em geral, instrumentada pelo Estado (Smolka, 1987)⁸.

Os proprietários fundiários sobrevivem às custas de capitalistas, embora esta relação passe a se realizar indiretamente via salários dispendidos em moradias.

Nesse sentido, o capital incorporador faz jus a uma fatia de massa de mais-valia por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro.

Baseando-se em Lamarche (1976), Smolka (1987)⁹, observou que o capital financeiro concentra capital em sua forma monetária, o qual não está ainda engajado em operações industriais ou comerciais. Assim sendo, contribui para a redução da parcela do capital social (que deve existir na forma monetária como capital de giro), para financiar a produção, efetuar pagamentos diversos etc. No que concerne ao circuito imobiliário, o capital financeiro facilita também a circulação de capital monetário ao converter imóveis em hipotecas, transformando assim lucros imobiliários em juros.

A seguir, com o auxílio da Figura 1, observa-se a relação existente entre a indústria da construção e a política habitacional com o Estado, além do capital financeiro, mercado imobiliário e a terra (Maricato, 1984)¹⁰.



* - NOSSA PROPOSTA.
 FONTE - MARICATO, E. 1984.

A. CAPVALMO - 08/82.

Figura 1 - Organograma das relações entre, indústria da construção, política habitacional e capital financeiro.

Em suma, analogicamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou orquestrar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação na medida que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse que converter suas mercadorias em dinheiro.

Observa-se, que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários, melhor será o estímulo para modificação no processo de produção de imóveis. Com isto, estabelece importante relação entre o capital incorporador e a indústria da construção com a subordinação desta à primeira, devidamente visualizada.

Ao capital incorporador interessa acelerar a atividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo, no processo de construção de edifícios). Na medida em que isto repercute nos salários, todos os outros capitais serão afetados.

Ao capital industrial imobiliário interessa aumentar a produção real de habitação e devidamente realizá-la.

Ao capital financeiro, por sua vez, ao atrelar a apropriação de juros às rendas fundiárias também pode se expor a eventuais crises de liquidez se a depreciação moral dos imóveis financiados é acelerada pela intensidade das transformações no ambiente construído¹¹.

Embora, no que concerne aos negócios imobiliários, os interesses do capital comercial e incorporador, em princípio, sejam aparentemente idênticos, a apropriação da mais-valia circulante entre um e outro capital pode envolvê-lo em questões muitas vezes conflituosas.

Assim, as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação somente são realizadas na medida que o imóvel é comercializado. Porém, o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital comercial pode ser fracamente reduzido, na medida que o capital incorporado vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Na realidade, a promoção imobiliária sob a égide dos interesses de incorporação restringe de certa forma, a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral.

Enfim, ao assumir o comando da estruturação do espaço, o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem...

Embora o capital incorporador associado à parcela relativa do total da produção de habitações, ele assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, na medida que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano, visando ainda, a intervenção do Estado na alocação espacial de meios de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade, além de contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor (Smolka, 1987)¹².

As cidades não crescem apenas em função de serem "lugares centrais", "lugares de emprego e da indústria", ou do famoso "exército de reserva". Na realidade, as cidades crescem porque existe uma multiplicação e complexidade dos interesses nelas resolvidos sobretudo os incorporadores imobiliários, principais representantes da "indústria do solo". Interesses significativos e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado. Fica evidente que a questão central, ligada a esse processo e sua explicação, é aquela relacionada com a propriedade da terra e com a disponibilidade de grandes áreas, capazes de rentabilizar os índices urbanísticos propostos pelas diversas legislações, viabilizada pelas instâncias sociais, política e econômicas poderosas¹³.

Notas e Referências Bibliográficas

- ¹SOUZA, Maria A.A. de. **Identidade da Metrópole - A Verticalização de São Paulo**. São Paulo: USP, 1989. (Tese de Livre Docência)
- ²MARX, Karl. **Para a Crítica da Economia Política**. São Paulo: Abril Cultural, 1974. p.111.
- ³RIBEIRO, Luiz C. de Q. Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habitação. In: SILVA, L.A. (org.). **Solo Urbano - Tópicos sobre o Uso da Terra**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p.44-45.
- ⁴SMOLKA, Martin O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, vol. 2, n. 1, p.47, jan./abr., 1987.
- ⁵RIBEIRO, Luiz C. de Q. Op.cit., 1982.
- ⁶Ib. Ibid., Op.cit., 1982.
- ⁷IANNI, Octávio. As Formas de Capital. In: **A Ditadura do Grande Capital**. São Paulo: Civilização Brasileira, 1981. p.45.
- ⁸SMOLKA, Martin. Op.cit., 1987.
- ⁹Id. Ibid., Op.cit., 1987, 1984.

- ¹⁰MARICATO, Ermínia (org.). **Indústria de Construção e Política Habitacional**. São Paulo: FAU-USP, 1984. (Tese de Doutorado)
- ¹¹Resgata-se alguns autores que trabalharam a questão:
CHARLES, Dowbar. **O que é Capital**. São Paulo: Brasiliense, 1981.
SALGADO, Ivone. **Caracterização dos Promotores Imobiliários que atuam na Cidade de São Paulo (1977-1982)**. *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, vol. 7, n. 21, p.51-71, 1987.
IANNI, Octávio. *Op.cit.*, 1981.
- ¹²SMOLKA, Martin. *Op.cit.*, 1987, p.77.
- ¹³MENDES, Cesar Miranda. **O Edifício no Jardim: Um Plano Destruído. A Verticalização de Maringá**. São Paulo: USP, 1992. (Tese de Doutorado)