

---

V CBEO - Curitiba



V CONGRESSO BRASILEIRO DE ESTUDOS ORGANIZACIONAIS  
Curitiba-PR - Brasil

---

CAPITAL IMOBILIÁRIO FINANCEIRIZADO, ESPOLIAÇÃO URBANA E LUTAS DE CLASSE NA  
PRODUÇÃO DA CIDADE E DA MORADIA

**Jose Ricardo Vargas de Faria** (UFPR) - [jrvfaria@gmail.com](mailto:jrvfaria@gmail.com)

*Professor do Departamento de Transportes e dos Programas de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e em Políticas Públicas*

As lutas pela reforma urbana no Brasil se constituíram em uma agenda centrada em alguns princípios fundamentais: (i) Direito à Cidadania; (ii) Gestão Democrática da Cidade; (iii) Função Social da Cidade e da Propriedade (GRAZIA DE GRAZIA, 1993, p. 284). Tais princípios - expostos inicialmente no *Tratado sobre a Questão Urbana: por cidades, vilas e povoados, justos, democráticos e sustentáveis*, elaborado durante Fórum Internacional de Reforma Urbana, realizado entre os dias 31 de maio e 4 de junho de 1992 - são a expressão das chaves para enfrentar os *problemas* urbanos. Os problemas são eles mesmos definidos a partir de uma determinada compreensão dos fenômenos que os produzem, seus efeitos, seus beneficiários e suas vítimas, em outras palavras, o diagnóstico é politicamente formulado. No relatório do encontro nacional do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) no ano de 2003, em que consta a proposta de uma plataforma para a política de desenvolvimento urbano, se afirma que

O processo de urbanização no Brasil, acelerado e caótico, atendeu aos interesses do desenvolvimento e da produção capitalistas, em um modelo de acumulação desigual, que excluiu sistematicamente a maioria da população do acesso a bens, serviços e direitos. Assim, as cidades brasileiras se constituem em importantes mecanismos de reprodução e acumulação do capital. A forma como estão (des)organizadas e (des)ordenadas se converte em meio de acumulação de capital. Transformando-se, simultaneamente, em mecanismo de "espoliação urbana"<sup>1</sup>, onde violência e precariedade estão intrinsecamente ligadas. Dentro da lógica de mercado, exacerbada pela globalização, vemos emergir formas de marginalização, expressas na segregação residencial e social. (FNRU, 2010).

Essa ideia, frequente na literatura brasileira sobre o urbano, remete à noção de que a produção das cidades desconsidera (ou considera como externalidade, efeito indesejado, consequência) a pobreza e, em decorrência disso, o zoneamento, a produção habitacional, a prestação de serviços (enfim, o planejamento urbano), seriam feitos apenas para uma parcela da população (ROLNICK, 1997), que é aquela que se confunde com o todo, em referência à tese de Ranciére (1995). Essa cidade continente da não-cidade constituiu, como afirma Oliveira (1981), parte das condições da super exploração do trabalho que

---

<sup>1</sup> Espoliação urbana definida por Kowarick (1979, p.59) como "o somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho".

viabilizou a acumulação de capital em uma economia dependente como o Brasil (MARINI, 2000), por meio da redução do fundo de consumo do trabalhador pela exclusão do custo com moradia ou, em outros termos, pelo sobre trabalho não pago na autoprodução da moradia e da cidade.

Nesse processo, a especulação imobiliária, mais especificamente a retenção especulativa da terra urbana, é um corolário fundamental, que compõe a compreensão sobre a periferização dos trabalhadores. Os processos de produção de valor imobiliário, centrais na lógica geral de acumulação (HARVEY, 2014), expõe uma forma particular do conflito de classes, os conflitos urbanos. O processo de financeirização do capital imobiliário, contudo, introduz novos elementos para compreensão desses conflitos, na medida em que reformula, ainda que de forma combinada, os tradicionais processos de valorização sustentados pelos investimentos na produção do solo urbano.

O objetivo deste trabalho é explorar preliminarmente as novas contradições resultantes da financeirização do capital imobiliário e suas expressões nas disputas pela produção e apropriação das cidades.

### **Financeirização do Capital Imobiliário**

Motivado pela percepção de que os capitais imobiliários, que sempre estiverem circunscritos “a uma órbita de operações de valorização e acumulação de capitais nacionais”, começaram a repercutir os sinais de crise e instabilidade financeira de economias mundiais, Paiva (2006) aponta a necessidade de compreender as transformações na lógica de valorização do capital imobiliário, especialmente a partir das suas conexões com o capital financeiro (PAIVA, 2006, p.187). Nesse sentido, um movimento teórico fundamental é requalificar a definição de capital imobiliário em um novo contexto.

De modo geral, quando se discute capital imobiliário está se tratando da forma mercantil de produção do espaço urbano (parcelamento, construção, incorporação, financiamento, etc.), ou seja, de capitais individuais que se colocam na forma de capital mercantil imobiliário. Entretanto, as novas relações estabelecidas entre o capital financeiro e o capital imobiliário, sob égide de um capitalismo financeirizado, suscitou, por um lado, a obsolescência (ou insuficiência) do conceito de capital mercantil imobiliário em captar a essência de uma nova relação muito mais complexa e, por outro lado, contribuiu para a emergência do que denominamos de capital financeiro imobiliário. Não obstante, é necessário salientar que não se trata de um rompimento definitivo com o conceito de capital mercantil imobiliário, uma vez que, na maioria das economias em desenvolvimento, dada a pequena

profundidade dos mercados de capitais, o movimento do capital financeiro imobiliário ainda é substancialmente exíguo e, portanto, impérvio na dinâmica macroeconômica (PAIVA, 2006, p.140).

A forma financeira do capital imobiliário constitui-se preferencialmente a partir da securitização de ativos imobiliários que, tal como destaca Paiva (2006), caracterizam-se inicialmente pela baixa liquidez e elevado custo de transação. Ao derivá-lo, a partir da securitização, em um título negociável no mercado de capitais, promove-se

uma ampliação das oportunidades para os investidores do mercado imobiliário, uma vez que os mesmos poderão exercer sua função especulativa não somente com a propriedade fundiária e imobiliária, mas também com os direitos de propriedade. (PAIVA, 2006, p.141).

Essa transformação permite verificar a “existência de um componente autônomo” na dinâmica de especulação de preços no setor, que passa a refletir, além dos ciclos imobiliários, a ação de investidores de curto prazo que desencadeiam “movimentos especulativos massivos”.

O capital financeiro imobiliário, formado a partir de novas e complexas imbricações entre o capital financeiro com o capital imobiliário, procura criar e ampliar, sob condições de maior liquidez, as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. Para tanto, articula de maneira orgânica o sistema financeiro (acesso a recursos financeiros e instrumentos de liquidez), os grandes investidores institucionais, o setor imobiliário e também o Estado, constituindo novos e sofisticados produtos financeiros orientados para o mercado imobiliário. [...] Um aspecto importante a ser destacado é que se trata de um processo de articulação de duas frações de capitais, cuja natureza individual de valorização – em ambos os casos – é intrinsecamente especulativa, onde raríssimas são as vezes em que as bases econômicas que poderiam sancionar o otimismo exacerbado dos agentes econômicos são sólidas (PAIVA, 2006, p.191).

Como efeito, tende-se “a gerar uma espiral ascendente dos preços dos ativos imobiliários e fazer com que ‘agentes racionais’ cometam equívocos coletivos, inflando bolhas especulativas” (PAIVA, 2006, p.192). Na análise do caso da crise da economia japonesa, Paiva (2006) destaca a formação de uma bolha imobiliária resultante da desregulamentação do setor financeiro e de uma elevada e injustificada expectativa de retorno dos ativos financeiros derivados dos imobiliários. Como consequência e aliando-se a isso a importância que o capital financeiro imobiliário tem assumido na dinâmica de acumulação de capital, especialmente em nações desenvolvidas, os ajustes resultantes do “estouro das bolhas imobiliárias”, acerto de contas entre riqueza real e riqueza

fictícia, produzem “efeitos deletérios sobre a estrutura financeira e produtiva” dessas economias (PAIVA, 2006, p.184-8).

O que é importante destacar, contudo, é a submissão do capital imobiliário ao financeiro, como afirma Paiva (2006):

Concomitante às transformações econômicas e financeiras ocorreu um rápido estreitamento das relações entre o capital financeiro e o capital imobiliário, com as instituições financeiras reconhecendo na propriedade imobiliária um ativo importante na composição do portfólio. Entretanto, não se trata de um simples estreitamento de relações como já havia ocorrido em outras fases da história, mas de uma imbricação que se apresenta sob a tutela de um padrão de acumulação financeirizado e, por isso, revela uma vigorosa capacidade de comandar a dinâmica do processo de acumulação. [...] Nesta perspectiva, encontra-se em pleno desenvolvimento uma diáspora do capital imobiliário, uma expansão emblemática, não somente no sentido geográfico de deslocamento do capital em busca de oportunidades globais de valorização, o que tem fomentado a criação de um circuito mundial de valorização patrimonial, mas também uma expansão no sentido conceitual, já que a fusão do capital financeiro com o capital imobiliário intensificou a geração de novos instrumentos financeiros, promovendo a superação da rigidez (baixa liquidez) do ativo imobiliário e, conseqüentemente, uma transformação substancial na temporalidade de reprodução do capital imobiliário (PAIVA, 2006, p.134).

Para localizar esse debate no Brasil, deve-se lembrar que a ressalva de Paiva (2006) sobre os efeitos insensíveis desse processo nas economias em desenvolvimento ainda não podia considerar as transformações discutidas por Fix (2011).

A ampliação do crédito nos primeiros anos do governo Lula, somada às mudanças no marco regulatório, sustentaram o boom imobiliário ocorrido a partir de 2006. A intensificação dos fluxos que alimentavam o circuito imobiliário modificou quantitativa e qualitativamente o setor contornando alguns dos obstáculos, sem necessariamente superá-los. A abertura de capital das empresas – mais de vinte em poucos anos – abriu caminho para a concentração e centralização de capitais e ampliou os canais de entrada do capital estrangeiro nas suas formas mais abstratas. [...] O movimento é duplo. As empresas brasileiras se capitalizaram recorrendo ao mercado de capitais. Visto de outra perspectiva, a nuvem de capital financeiro internacional encontrou um canal de conexão com um circuito imobiliário antes reservado às elites locais.

A estrutura econômica do mercado imobiliário mudou, pois as empresas deste setor, tradicionalmente constituídas por empreendedores locais com forte incidência na legislação urbanística, passaram a se caracterizar pelo porte nacional, com capital aberto e significativamente internacionalizado. A abertura de capitais dos incorporadores imobiliários e a constituição dos fundos

imobiliários transformaram a estrutura de ativos dessas empresas. De fato, este novo capital imobiliário requer a transformação do imóvel em financiamento que, pela securitização, se constitui em ativo financeiro. Assim, parte da especulação não está mais localizada no domínio do proprietário do imóvel, na retenção especulativa da terra, e os efeitos dessa valorização se espriam pelo tecido urbano, extrapolando as grandes metrópoles e atingindo, também centros médios.

Capitalizado, o setor encontrou barreiras próprias da formação social brasileira que procurou contornar por meio de inovações de vários tipos: na organização da empresa, nos instrumentos financeiros e urbanísticos, nos produtos imobiliários e no canteiro de obras. Em todos esses campos as transformações seguem mescladas ao antigo padrão de promoção imobiliária justamente pela impossibilidade da metamorfose completa se realizar (FIX, 2011, p.219).

A partir dessas leituras, não se pode ignorar que especulação imobiliária no Brasil adquire um novo caráter. Uma nova ordem de mediações é incorporada no processo de valorização imobiliária, reposicionando a especulação na esfera das relações econômicas. Além de se constituir como mercadoria, unidade entre valor de uso e valor de troca, mas subordinada ao metabolismo deste, “a propriedade da terra urbana é tratada como ativo financeiro puro e reduzida a um campo especial de circulação do capital portador de juros” (FIX, 2011, p.213). A relação contraditória entre as duas dimensões da terra mercadoria foi discutida por Logan e Molotch (apud FIX, 2011), mas o que se evidencia aqui é um processo especulativo de segunda ordem que coloca em perspectiva o elemento central das teses sobre o urbano que cunharam debate sobre função social da propriedade urbana. Em uma dinâmica de valorização que não é mais exclusivamente determinada pelo capital mercantil, deve haver ressalva em afirmar que “o valor da terra e dos imóveis varia de acordo com as leis ou investimentos realizados nas proximidades” (MARICATO, 2012). A financeirização insere novos elementos que escapam à esfera local ou aos aspectos físicos do território.

### **Conflitos Urbanos e a Financeirização**

As contradições da produção capitalista do espaço urbano com expressão em diferenças materiais e de poder e em distinções entre grupos e classes sociais, evidenciadas, por exemplo, nas tensões entre a mercantilização da terra

urbanizada e as condições de reprodução de força de trabalho e nos distintos níveis de exercício (ou negação) do direito à cidade, engendram as condições de transformação do espaço urbano em cenário e objeto de lutas sociais. Os conflitos urbanos, uma das expressões dessas lutas, demonstram historicamente as contradições encontradas na organização socioespacial do urbano, exteriorizadas politicamente em atos e manifestações. Expressam também os conflitos de interesse entre os atores que constituem a realidade social, sejam os que clamam por políticas de garantia do direito à cidade, como os que são instados a implementá-las.

Análises sobre operações urbanas consorciadas (OUC) e emissão de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), concebidos como instrumentos de recuperação de investimentos públicos, ou recuperação de mais-valias fundiárias, denotam que, além do que prometem, se constituem em parcerias entre poder público e iniciativa privada com a finalidade de promover a valorização imobiliária. Como assinala Fix (2011, p.222): “instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, que auxiliam o incorporador a desbloquear os entraves para a circulação do capital, como as operações urbanas, são difundidos e aplicados”. Tais instrumentos, inseridos em processos de valorização que estiveram sempre associados às intervenções físicas no entorno dos imóveis, promovidas na maior parte dos casos pelo poder público, que lhe conferiam determinadas vantagens de localização, eram concebidos para exigir dos proprietários de imóveis a contraprestação ao erário público dos valores que resultaram desses investimentos. A emissão de títulos derivados das mais-valias fundiárias, associado a própria financeirização dos ativos imobiliários, produz contudo, novas contradições decorrente dos processos de acumulação que adquirem expressão em conflitos urbanos.

O que se observa nas estratégias de revitalização é que a ocorrência prévia de depreciação dos imóveis – e da região, de modo geral – cria as condições propícias para a abertura de novas fronteiras de especulação, diversamente daquelas tradicionais, não mais nas periferias, mas nos centros urbanos. A noção de “vida” contida no termo revitalização pode ser significada como ciclo de vida da reprodução do capital imobiliário. A ação do poder público para recuperar tais áreas é combater o ciclo vicioso da degradação/depreciação, realizando investimentos e lançando mão de instrumentos urbanísticos para criar

condições de promoção do ciclo virtuoso da valorização do solo urbano, de tal modo que o mercado se encarregue de enobrecer a área degradada. A função social (produtiva) é definida como uso que promova a valorização, criando o paradoxo de que o objetivo para utilização dos instrumentos urbanísticos é desobstruir o processo de especulação imobiliária. No entanto, nos processos de gentrificação, é possível identificar, em diversos casos, resistências e lutas que expressam as disputas pela produção e apropriação das cidades. Operações Urbanas Consorciadas e projetos de revitalização urbana em Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte são alguns dos casos a serem explorados nesse trabalho.

#### Bibliografia

FIX, M. de A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de Doutorado. Campinas: Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

FNRU. Resoluções do Encontro Nacional do FNRU - Junho 2003. Acesso em 10 de junho de 2010: <http://www.forumreformaurbana.org.br/reforma/pagina.php?id=719>.

GRAZIA, G de (Org.). Direito à Cidade e Meio Ambiente. Rio de Janeiro: Fórum Brasileiro de Reforma Urbana, 1993.

HARVEY, D. Cidades Rebeldes. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

KOWARICK, L. A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MARICATO, E. Cidades-Urgente: colocar a questão urbana na agenda nacional. Especial para a Carta Maior. Disponível em [http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia\\_id=20298](http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia_id=20298). Acesso em 08 de junho de 2012.

MARINI, Ruy Mauro. "Dialética da dependência". Em: \_\_\_\_\_. Dialética da dependência: uma antologia da obra de Ruy Mauro Marini. Petrópolis: Vozes; Buenos Aires: CLACSO, 2000, p. 105-165.

OLIVEIRA, F. L. de. A economia brasileira: crítica à razão dualista. 4ª ed. São Paulo, Petrópolis: CEBRAP, Vozes, 1981.

PAIVA, C. C. A Diáspora do Capital Imobiliário e sua Dinâmica de Valorização no Capitalismo Contemporâneo: a Irracionalidade em Processo. Tese de

Doutorado. Campinas: Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2006.

RANCIÉRE, J. O Dissenso. NOVAES, A. A Crise da Razão. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

ROLNICK, R. A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1997.