



GT-20: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

Milícias, Financeirização e a Reestruturação Imobiliária nas Periferias

Kamir F. Gemal¹
kamirgemal@gmail.com, FAU-USP

Resumo

Este trabalho explora duas proximidades entre a produção imobiliária financeirizada e aquela promovida em territórios de milícia na cidade do Rio de Janeiro. A primeira é uma semelhança na incorporação do espaço na acumulação – para o financeiro, em nível global, e para as milícias, diante do conjunto de outras atividades que dominam em seus territórios. A segunda é um desdobramento da reestruturação imobiliária pelas finanças que promove uma elevação de preços fundiários e imobiliários em geral e garante margens mais atrativas para outros promotores como aqueles que atuam em territórios de milícia. Estas análises partem de um esforço de “reconstruir a unidade de dimensões e níveis no entendimento de processos que não deveriam ser segmentados” (PEREIRA, 2005, p. 11629) e reafirmam aspectos fundamentais da produção capitalista do urbano, como a centralidade da propriedade nas disputas pela riqueza social.

Palavras-chave: milícia, imobiliário, financeirização.

1. Introdução

Neste trabalho, pretendemos discutir a produção imobiliária em territórios de milícia na cidade do Rio de Janeiro, especificamente daqueles no entorno do Itanhangá (Tijuquinha, Muzema, etc.). Esta é uma produção avançada em termos de complexidade e refinamento das estratégias de acumulação² que vem alterando significativamente a paisagem destas localidades. São inúmeros prédios erguidos pela própria milícia e por outros promotores imobiliários³ nestes territórios dominados, com aproximadamente 8 andares, colados uns nos outros.

As unidades são anunciadas em agências imobiliárias locais e plataformas online por corretores, sendo vendidas por preços entre 40 e 280 mil reais (segundo tipologia, localização, vista, etc.) e

¹ Doutorando (FAU/USP), geógrafo (IGEOG/UERJ) e técnico em edificações (CEFET/RJ). Pesquisa realizada com bolsa concedida pela Fapesp (Processo 2023/08544-1). **Orientação:** Prof.^a Dr.^a Beatriz Rufino.

² Referimo-nos ao desenvolvimento das relações de produção e de propriedade, meios de financiamento (à produção e ao consumo), formas de acesso à moradia e veiculação do produto novo, estratégias de articulação com o Estado, efetividade dos instrumentos de espoliação e expropriação, etc.

³ Aqueles que põem em movimento esta produção, independente de porte e escala de atuação, lógica de acumulação ou local de atuação, de modo a abarcar desde grandes incorporadoras a pequenos construtores independentes

com aluguéis variando de 600 a 1.600 reais⁴. Não se trata mais da autoconstrução para satisfazer a própria necessidade de habitação, ou mesmo de uma simples evolução de *puxadinhos* que, vendidos ou alugados, incrementam a renda familiar. São construções de grande escala que empregam maquinário pesado, técnicas construtivas mais sofisticadas, e possuem distinto grau de organização e planejamento do canteiro de obras que começam a se aproximar do modo de operação de incorporadores imobiliários de pequeno e médio porte. Além disso, a milícia não apenas ganha com o imobiliário, mas também com o incremento populacional que, sob coação, paga suas taxas, consome suas mercadorias e elege seus políticos.

Para contribuir com a análise do processo de desenvolvimento desta produção imobiliária, nosso objetivo é recoloca-la diante dos movimentos gerais de transformação do próprio capital, do urbano e do imobiliário na medida que vão se renovando os termos e as demandas da acumulação. Este é um esforço de “reconstruir a unidade de dimensões e níveis no entendimento de processos que não deveriam ser segmentados”, como propõe Pereira (2005, p. 11629) quanto à noção de reestruturação imobiliária. O autor não se refere a um processo qualquer de reorganização produtiva ao recorrer a esta noção. Mas a uma transformação que, embora se expresse localmente nas formas de produção do espaço⁵, se anima a partir de ajustes globais da acumulação associadas às finanças⁶ (Ibid., p. 11628). De 1990 em diante em São Paulo e, nas últimas décadas, no Rio de Janeiro e em outras metrópoles brasileiras, estas mudanças vêm promovendo novas dinâmicas, lógicas, hierarquias e agentes que subvertem o modelo de produção do espaço predominante de centro-periferia. Vários são os trabalhos que vêm discutindo estas transformações na produção imobiliária, nas políticas de promoção da habitação popular e nas articulações entre Estado, mercado imobiliário e finanças (ROYER, 2009; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; RUFINO, 2012; SILVA, 2019; NAKAMA, 2022). Assim, tomamos este avanço da reprodução de capitais através da produção imobiliária em territórios da milícia e o recolocamos diante da reestruturação do setor associada aos avanços do capital financeiro na periferia, na produção de habitação para famílias mais pobres.

Exploramos, então, duas vias de aproximação entre a produção *financeirizada* do imobiliário e esta que pode ser chamada de *milicianizada*. Não tomamos este termo de modo vulgar. Trata-se de

⁴ Estes dados foram reunidos a partir de consultas em anúncios online, em grupos de compra e venda no *Facebook*.

⁵ O arranjo das relações propriamente de produção, de estruturação e circulação da propriedade, de financiamento; a espacialização/territorialização de grupos sociais; o emprego de técnicas e tecnologias; a reformulação e introdução de novos produtos imobiliários e de seus meios de veiculação no mercado, etc.. O grande exemplo ressaltado por Pereira (Ibid.) são “os chamados condomínios fechados que modificam a expansão metropolitana e dão origem a novas periferias sociais e espaciais, como o forte encorticiamento de edifícios em áreas centrais da metrópole”.

⁶ Tomamos *finanças* na acepção proposta por Chesnais (2016, p. 5-9) que além de incorporar a lógica de reprodução do capital financeiro propriamente dito alcança também organizações, agentes, estruturas não-financeiros que promovem conjuntamente a generalização de uma reprodução (valorização) global do capital reconfigurada, financeirizada. Uma em que os juros, a dívida e outros instrumentos especulativos do mercado financeiro penetram nas mais variadas esferas produtivas e reprodutivas da sociedade, inclusive no Estado e nas famílias.

um processo de reorganização local do setor imobiliário capitalista pela lógica milicianiana de domínio territorial e que está por de trás do *urbanismo miliciano* que Benmergui e Gonçalves (2019) propõem. Afinal, é através desta dominação que se recriam condições gerais necessárias à promoção mercantil do imobiliário que estes promotores imobiliários não seriam capazes de alcançar. Desenvolvem-se meios próprios de circulação e criação (pela violência) de novas propriedades imobiliárias; e de coordenação da produção do espaço tão avançados em termos capitalistas que nos permitimos caracterizar tal processo como um de *milicianização* do imobiliário. Tal é o caso do Comando Vermelho, facção do tráfico de drogas do Rio de Janeiro, que promoveu um empreendimento de grande volume⁷. Os pressupostos à valorização destes capitais perpassam por lógicas semelhantes de produção e apropriação do espaço, tal como os pressupostos para a produção de habitação popular nas periferias se alcançaram pelas finanças.

Claro, é necessária a ressalva de que são transformações de ordens distintas. Enquanto o capital financeiro torna-se tão central ao ponto que ele reorganiza estruturalmente o capitalismo, a milícia está longe de ter poder para tanto. A forma de remuneração também é diferença importante, pois expressa a diferença nos volumes de capital acumulado (centralizado⁸) pela milícia e pelos agentes das finanças, bem como as articulações estabelecidas entre outros capitais individuais e o mercado – para as finanças, predomina o juro, enquanto no esquema das milícias o lucro ainda é de maior importância (junto às rendas de extorsão e ágio).

Desenhamos então **uma primeira via de aproximação** da reestruturação imobiliária pelas finanças e este processo incipiente de centralização de capitais nestes territórios que dá origem ao nosso objeto. Esta é uma proposição que mais vale para a milícia em sua especificidade como grupo econômico, como se discutirá mais adiante, do que para outros promotores imobiliários independentes atuantes em seus territórios. Argumentamos que o desenvolvimento destas duas formas mercantis de produção do imobiliário são desdobramentos concorrentes e de mesmo sentido, fruto de uma mesma tendência (e suas inevitáveis contradições) do capital em geral: a de sobreacumulação diante da reprodução ampliada de capitais individuais. Conforme se esgotam as possibilidades de investimento (de absorção e rentabilização de excedentes) em determinados setores ou esferas da reprodução

⁷ “Um condomínio com 41 prédios, aproximadamente de 300 apartamentos, e 40 lojas [...] construído com dinheiro do tráfico de drogas. Os imóveis estão sendo vendidos ou alugados e ficam no Parque União, no Complexo da Maré, na Zona Norte do Rio, informou a Polícia Civil. As unidades são vendidas por valores entre R\$ 45 mil e R\$ 80 mil; e o aluguel fica em torno de R\$ 1.200 mensais.” O Globo, 03/07/2024. Reportagem de Marcos Nunes, disponível no [link](#).

⁸ Segundo Marx ([1867] 2013, p. 851), este é processo de acumulação relativa de capital diante da massa social total – “se aqui o capital cresce nas mãos de um homem até atingir grandes massas, é porque acolá ele se perde nas mãos de muitos outros homens. Trata-se da centralização propriamente dita, que se distingue da acumulação e da concentração”. Enquanto a concentração se dá pela intensificação do emprego de capital na produção diante da massa de trabalho empregado (incremento de composição técnica e da fração fixa diante da variável); a centralização ocorre através da competição, num processo associação entre capitais, ou de sua expropriação e absorção nas disputas concorrenciais (Ibid., p. 851-852). Ver também Chesnais (2016, p. 88-92).

social, o capital é impelido a buscar outros destinos (territórios, setores e esferas) para manterem suas taxas de acumulação.

Além dos serviços de segurança privada clandestina, as receitas foram se expandindo para cobranças de taxas de autorização de funcionamento de cooperativas de transporte alternativo (vans, kombis e mototáxis), de barracas de vendedores de rua; para instalação de pontos de água, de portões e guaritas nas comunidades; ao ágio na venda de botijão de gás e galões d'água (ou mesmo a monopolização de sua comercialização acima de preços praticados normalmente); à cobrança de pedágios ou taxas para moradores que possuem veículos; para instalação e transmissão clandestina paga de canais fechados de televisão; à venda de cigarros pirateados e de materiais de construção como areia, pedra e saibro para realização de construções; a taxas também para venda ou legalização de imóveis ou mesmo para permissão de construções; além da prática agiotagem, isto é, concessão de crédito informal; chegando-se até à capitalização com a venda do próprio controle sobre territórios conquistados para outros grupos (inclusive para facções do tráfico). Isto apenas reforça o que conclui Manso (2020, p. 70) com base na análise de denúncias: “tudo era fonte de receita para o grupo”.

Este é o papel que a produção do espaço vem assumindo com cada vez maior importância nos termos que discute Lefebvre ([1970] 2002, p. 143-147) – ou, como discute Pereira (2005, p. 11636), de garantir “uma sobrevivência invisível do lucro decrescente, mas novidade essencial da reestruturação”. De modo semelhante à consolidação de uma produção capitalista da habitação por agentes financeiros na periferia urbana, tratamos do que ocorre nos territórios da milícia: a subordinação da produção do espaço à reprodução de capitais.

Centramos na análise, então, a capacidade e necessidade de diversificação e expansão como fator orientador da reprodução destes capitais. Afinal, é isto que os compelem a transpor os obstáculos da acumulação através do imobiliário. Assim argumenta-se que embora o capital miliciano que investe no imobiliário não *seja* capital financeiro e não guarde vínculo direto com esta esfera de reprodução do capital, ele reproduz o movimento de recorrer ao espaço para absorção de seus excedentes de outros setores. Isto que o capital financeiro faz – com maior intensidade e alcance geográfico dado o nível de centralização que se permite pelas finanças.

Para a **segunda aproximação**, argumentamos que a promoção imobiliária em territórios de milícia (agora incluindo outros promotores) tem, de modo indireto, suas margens de lucro ampliadas significativamente por consequência da atuação dos promotores financeiros do imobiliário. Isto ocorre na medida que as forças das finanças promovem e fortalecem uma reestruturação do imobiliário (de condições gerais de produção e circulação) para garantir pressupostos básicos a seu avanço sobre as periferias do urbano.

O argumento principal é que esta reestruturação suscita uma elevação dos preços fundiários e imobiliários em diversas frentes que não se restringe apenas ao que se produz sob estes pressupostos. Ele se generaliza ao universo de produtos imobiliários disponíveis nas periferias do urbano brasileiro – e, conseqüentemente, àqueles em territórios de milícia. Deste modo, dadas as condições particulares de atuação destes promotores, permite-se uma valorização e captura de riqueza social ainda maiores nos territórios de milícia.

Isto é, ainda que estes dois tipos de promotores (os *financeirizados* e os associados direta- ou indiretamente às milícias) apresentem condições particulares de reprodução de seus capitais muito distintas em alguns aspectos, a vinculação dos mercados e da demanda permite que a transformação nas condições gerais de produção e circulação do imobiliário promova mutuamente sua viabilização econômica – mesmo para aqueles que não as acessam. Para isto, este texto se divide em 2 seções. Uma para cada via de aproximação apresentada. Primeiro, retomamos na literatura a centralidade do problema da sobreacumulação como motivação para incursões sobre o espaço. Em seguida, discutimos as conseqüências da reestruturação do imobiliário pelas finanças que garantem margens ainda mais atrativas para os promotores em territórios de milícia.

Ao explorar as convergências destas duas formas de produção do imobiliário, tem-se uma atenção teórico-metodológica dupla. De um lado, quanto à atuação territorializada das milícias que passam a se debruçar sobre o imobiliário e, do outro, quanto aos efeitos do avanço das finanças sobre o urbano. Ambas são tratadas como movimentos de alívio das tensões de um capital sobreacumulado e guardam alguma semelhança entre si, especialmente no que importa sua associação e dependência de elementos que extrapolam suas esferas imediatas de atuação no ambiente construído. As duas também vêm se mostrando extremamente eficazes em reorganizar a produção e a reprodução social de acordo sua lógica – as finanças diante do globo e a milícia diante de seus territórios, cada um segundo seu nível de centralização de capital e sua forma particular de associação com o Estado.

Isto parece se tornar mais verdadeiro e possível diante do dilaceramento de instituições públicas e de direitos sociais que as forças neoliberais – que andam lado a lado com o capital financeiro – vêm promovendo em tantos países do globo, especialmente nas economias periféricas em que a maior parte da população já se encontra em situações mais vulneráveis. Nestes países, tal como no Brasil, estas formas de organização e associação capitalista, junto ao universo de estratégias por elas empregado, parece ser particularmente efetivo.

Enfim, espera-se que estes argumentos permitam uma renovação de olhares para tantas outras formas de desenvolvimento do capital (e de capitais individuais) na medida que ele se expande além de suas fronteiras para aliviar as ameaças de crise que ele próprio impõe a si.

2. Convergências iniciais: reestruturação imobiliária e sobreacumulação de capital

Os investimentos do imobiliário na cidade do Rio de Janeiro historicamente se concentraram na Zona Sul – exceção da região da Grande Tijuca (Zona Norte), que sempre teve maior dinamismo imobiliário, e dos bairros da Barra da Tijuca, Recreio e Jacarepaguá (Zona Oeste) nas últimas décadas (ABREU, 1987). Isto promoveu uma intensa ocupação nestas áreas, quase que exclusiva pelas classes média e alta. Ao restante da população, restaram as periferias autoconstruídas (inclusive favelas) ou bairros mais pobres com atividade imobiliária menos dinâmica.

Isto permaneceu verdadeiro senão pela produção subsidiada de habitação, que em alguma medida produziu empreendimentos populares de maior porte nestas áreas em que o mercado imobiliário tradicionalmente deixava de lado. Apesar de iniciada pelos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAP) e, em seguida, pela Fundação Casa Popular na primeira metade do século XX, essa produção só se torna expressiva a partir do Banco Nacional de Habitação (BNH) da década de 1960 em diante (AZEVEDO e ANDRADE, 1982; BONDUKI, 1994). Foi disponibilizado um volume até então inédito de crédito destinado à produção de habitação popular pelo mercado privado que, além de intensificar a produção em termos quantitativos, reforçou no Rio de Janeiro sua concentração nestas áreas periféricas, sobretudo por sua associação com a política de remoções de favelas majoritariamente da Zona Sul implementada durante a ditadura militar (VALLADARES, 1978). Porém, após a incorporação do BNH à Caixa Econômica Federal, pouco se fez em termos de fomento à produção de habitação para as famílias mais pobres até meados da primeira década dos anos 2000.

Com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009, um volume ainda maior de recursos foi disponibilizado estimular (como financiamento e subsídio) a produção e aquisição de habitação para as famílias de mais baixa renda – mais de R\$ 230 bilhões foram investidos nas duas fases do PMCMV no país (MENDONÇA e SIBIN, 2015). Porém, as mesmas tendências de gradativa periferização se mantiveram, senão se intensificaram, alcançando até áreas de expansão urbana não consolidadas. Isto atribui-se ao movimento de elevação de preços da terra a novos patamares, sobretudo na ausência de instrumentos que regulassem ou contivessem estas movimentações especulativas dos preços (CARDOSO, ARAGÃO e ARAÚJO, 2011). A constante busca por terrenos mais baratos sob a prerrogativa de *viabilização* econômica destes empreendimentos, embora cabível diante do desenho do programa, bem exprime os conflitos entre seus objetivos sociais declarados e as pretensões de que atuasse como política econômica anticíclica diante da ameaça de crise pós-2008.

Através do MCMV, a atividade de algumas incorporadoras se expandiu ainda mais em direção às periferias da cidade do Rio de Janeiro diante dos subsídios ao setor e de tamanha expansão de alavancagem com empréstimos. Além disso, ao capitalizarem-se no mercado de ações e por outros instrumentos de captação de recursos, foram capazes de o fazer com mais força e rapidez do que seria

então possível (SILVA, 2019) – este é o movimento de concentração e centralização de capital que elevou a novos patamares a capacidade produtiva de empresas promotoras imobiliárias (LENCIONI, 2014). Não por acaso, portanto, há forte correlação espacial quanto à localização de grandes empreendimentos de habitação popular e os territórios de milícia na cidade do Rio de Janeiro – esta sobreposição é bem exposta no Relatório final do Grupo de Estudos dos Novos Ilegalismos (2020, p. 20). É nestas áreas de periferia urbana que, sem grandes investimentos públicos, as condições de vida se degradaram e grupos de crime organizado conseguiram se estabelecer. De modo facilitado, portanto, a tomada de condomínios populares pela milícia tem se tornado muito comum (Ibid., p. 21-23) pelas muitas vantagens que oferecem: desta população concentrada, é possível “extrair receita da administração condominial, sobretaxar transações imobiliárias, expropriar apartamentos, apropriar áreas comuns para construções ilegais, cobrar taxas de segurança e extorquir serviços essenciais” (HIRATA, CARDOSO, *et al.*, 2022, p. 269).

O domínio de empreendimentos do MCMV torna-se o vínculo mais aparente e imediato entre a produção imobiliária da milícia (e de outros promotores em seus territórios) e aquela de incorporadoras associadas ao capital financeiro no Rio de Janeiro. Argumenta-se, porém, que seja uma convergência secundária, especialmente porque na CPI de 2008 já encontram registros de prédios sendo construídos nestes territórios – um no Itanhangá e outro no Recreio (ALERJ, 2008, p. 150 e 158). Privilegiamos um aspecto mais fundamental compartilhado por estas duas formas de produção: a sobreacumulação que impele o avanço em direção ao espaço.

Como apresentamos, parte-se da premissa de que a ampliação da acumulação (do capital total e de capitais independentes) demanda novas formas de organização da circulação do valor. Então, argumentamos que tanto a financeirização das economias quanto a subsunção de diferentes atividades econômicas pela milícia sejam consequências espacial- e temporalmente determinadas (e distintas) deste processo de reprodução ampliada de capitais individuais. São ajustes para aliviar a sobreacumulação, que emerge nos limites da concentração e centralização de capital de outros setores.

Kautsky ([1899] 1986), por exemplo, é o primeiro a redirecionar a doutrina marxista para analisar o processo de avanço do capital sobre o campo – um de concentração fundiária, expropriação das condições de reprodução próprias e, enfim, de proletarização do campesinato. É a reestruturação do campo pelo capital que rapidamente se sucedeu à emergência da indústria fabril na Europa oitocentista, cuja análise é privilegiada nos três livros d’O Capital. Apenas no esgotamento de certas fronteiras de acumulação, particularmente do setor produtivo fabril, que o capital se compele a buscar novas objetos de investimento.

Esta reestruturação produtiva (do conteúdo das relações de produção e circulação destes bens) pelo capital, porém, não ocorre no mesmo ritmo e ao mesmo tempo em todos os setores da economia.

Na medida em que o capital toma os vazios da indústria fabril e esgota suas frentes de ampliação da acumulação num mesmo setor ou economia, ele gradativamente escoar, transbordando pelos caminhos de menor resistência – para os setores cuja reestruturação se prova mais fácil, menos arriscada e mais lucrativa. Para superar tais limites, a expansão setorial e espacial assume papel fundamental na busca do capital por novos campos de investimento e autorreprodução. Desta forma são postergadas as crises no limite das tendências de concentração e centralização para ampliação da acumulação (particular e geral, individual e social). É este movimento que Harvey ([1982] 2013, p. 361) também discute através do sobreacúmulo de “excedentes de força de trabalho, mercadorias e capital monetário” que proveitosamente escoam para o circuito secundário, o do ambiente construído (capitais fixos como infraestruturas e o imobiliário) sob o nome de *capital switch*.

O recurso ao espaço, ao ambiente construído como responsável pela acumulação do mais-valor social é justamente o que aponta Lefebvre ([1970] 2002). A sobreacumulação dos setores primários é destacada pelo autor como pressuposto para escoamento de capitais para a produção imobiliária. Buscando vias de investimento, o capital encontra “um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e na venda do espaço. [...] Esse é o caminho (imprevisto) da socialização das forças produtivas, da própria produção do espaço” (Ibid., p. 143).

A emergência deste objeto de discussão na literatura não se deu tardiamente. Ainda ao final do século XX, momento em que Lefebvre escreve, podia-se falar neste *imprevisto* movimento do escoamento de capitais das esferas produtivas para o ambiente construído como novo locus privilegiado da acumulação, ainda que Kautsky já discutisse um movimento semelhante de reestruturação do campo pelo capital um século antes. É que a indústria da promoção imobiliária é uma das últimas a ser incorporada integralmente aos circuitos da acumulação, pois as barreiras à valorização do capital são de penosa superação (JARAMILLO, 1982, p. 151). Quanto a estes obstáculos, nos referimos à necessidade de grande capital inicial; aos extensos períodos de circulação que, por sua vez, exigem maior rentabilidade e expõe os investimentos a riscos de diferentes ciclos econômicos; e aos altos preços destas mercadorias que demandam grandes níveis de solvência da demanda ou formas adaptadas de realização e consumo.

A dificuldade de sua superação se localiza na dependência de certos pressupostos (condições gerais) que não podem emergir em formas mais simples das esferas particulares, da alçada imediata de capitais individuais (tal como outras condições gerais emergem em formas primitivas nas esferas particulares de cada capital). Elas dependem de níveis mais elevados de consolidação e desenvolvimento do próprio capital como força social, isto é, como uma associação de forças capaz de dar conta

de determinadas empreitadas. Trata-se não apenas de um desenvolvimento de outros setores econômicos dos quais o imobiliário depende, mas do próprio Estado como regulador da propriedade, do mercado, de crédito e, inclusive, de instrumentos de (re)distribuição de riquezas que incrementam a solvência das massas da população.

E é sob estas circunstâncias que a sobreacumulação de outros setores se torna uma grande alavanca para o avanço do capital sobre o imobiliário. O processo de concentração e centralização de capitais permite uma acumulação de excedentes por capitais individuais capaz de promover tais investimentos e é na coordenação de sua circulação que as finanças atuam. A financeirização como processo trata da generalização de condições para a “circulação internacional de fluxos financeiros em escala relativamente inédita” entre diversos setores; numa “reestruturação da economia para um sistema mais flexível [...] em termos da aceleração de tempo e espaço” (KLINK e SOUZA, 2017, p. 382). Do mesmo modo, por isso que o capital financeiro global também recorre ao ambiente construído para absorção e rentabilização de excedentes, sobretudo através de investimentos rentistas de fundos de pensão (CHRISTOPHERS, 2011).

A reestruturação pelas finanças não aparece apenas na dimensão da produção ou circulação do capital. Ela também se expressa na organização interna dos próprios capitais individuais, conforme facilita-se o acesso a instrumentos de financiamento (as diversas formas de contração de dívidas) e desenvolvem-se formas mais fluidas e centralizadoras de associação de capitais (LENCIONI, 2014). Deste modo, junto à ficção da autovalorização apartada da esfera produtiva, é a propriedade do próprio capital que se torna o vínculo preponderante e em torno do qual se organizam os capitalistas – e não mais seu emprego numa ou noutra atividade.

O mesmo ocorre com as milícias. Embora nas finanças predomine um ímpeto de desterritorialização – e reterritorialização, pois um processo não existe sem o outro, diria Haesbaert (2007, p. 2) – a base da acumulação das milícias é, ao contrário, territorialmente localizada. Mas justamente por este domínio concentrado é que se incrementa seu potencial de extração e captura de riqueza social conforme sua rede de atividades econômicas se expande. Em seus territórios, a dominação se estende a um amplo rol de atividades, de modo que a fluidez intersetorial e a associação de capitais que as finanças promovem já está desde o início posta pela milícia. Eventualmente, argumentamos, o capital centralizado pela milícia⁹ haveria de escoar para o ambiente construído. Sua grande capacidade de

⁹ A noção de grupo econômico serve de modo eficaz para caracterizar a atuação da milícia. Ela emerge como nova “expressão institucional da unidade empresarial contemporânea” (PORTUGAL, 1994) e ressalta o vínculo em torno do capital sobre um conjunto de atividades, como discute Gonçalves (1991, p. 494): “O grupo econômico é definido como o conjunto de empresas que, ainda quando juridicamente independentes entre si, estão interligadas, seja por relações contratuais, seja pelo capital, e cuja propriedade (de ativos específicos e, principalmente, do capital) pertence a indivíduos ou instituições, que exercem o controle efetivo sobre este conjunto de empresas”.

absorção de capital bem serve para transpor os limites que um domínio quase total das atividades cotidianas encontraria talvez num futuro próximo.

Aqui, retomamos Lefebvre ([1970] 2002, p. 143): não é que a produção do espaço por agentes e grupos dominantes seja nova, mas a novidade que o interessa jaz “na produção global e total do espaço social” como “extensão da atividade produtiva” capitalista, isto é, em favor da acumulação. É deste modo que o “espaço torna-se lugar de funções das quais a mais importante e velada é esta: formar, realizar, distribuir, de uma nova maneira, o sobreproduto da sociedade inteira (isto é, no modo de produção capitalista, a mais-valia global)” (Ibid.).

Assim, a produção do imobiliário não apenas se subordina, ao passo que condiciona e orienta também a do global. Lefebvre (Ibid., p. 146) argumenta que, “[n]a medida em que o circuito principal [...] arrefece”, além de “absorve[r] os choques” como destino de capitais em periódicos momentos de crise, “pode até acontecer que a especulação fundiária [o circuito secundário] se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de ‘formação de capital’, isto é de realização da mais-valia”. Enfim, resume o autor (Ibid., p. 147) o poder da tendência que anuncia: “O segundo circuito suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial”. Este processo se torna mais evidente e acentuado através tanto da produção imobiliária financeirizada quanto por aquela promovida pela milícia, que vem assumindo gradativamente maior importância em seus respectivos esquemas de acumulação.

3. A mediação pelas condições gerais: déficit habitacional, crédito e os níveis de preço

Há ainda uma importante articulação entre essas duas dinâmicas de desenvolvimento de promotores imobiliários financeirizados e não-financeirizados que operam nas periferias urbanas. É um desdobramento da reestruturação imobiliária apoiada especialmente no desenvolvimento de diferentes formas de financiamento disponíveis no mercado de capitais (de crédito/dívida e de ações). Estas transformações nas condições gerais de produção e circulação de uma fração significativa destes bens imobiliários ofertados acaba por incidir no conjunto total de mercadorias semelhantes em circulação. Por sua vez, isto promoveu uma elevação de preços fundiários e imobiliários, que garantiu margens mais atrativas para promotores atuantes em territórios de milícia, ainda que tais condições vantajosas de produção não possam ser acessadas por eles, nem as de circulação por seus compradores.

Argumentamos que isto só ocorre porque há uma interligação de mercados onde a procura de habitação (aqui popular e majoritariamente, mas não necessariamente, periférica no sentido geográfico) pode ser satisfeita por agentes diferentes e concorrentes, sendo acessadas tanto pela compra ou pelo aluguel, mesmo que sejam produtos qualitativa- e espacialmente diferentes. Isto, claro, tomando em vista sempre a possibilidade da autoconstrução para satisfação mais imediata desta necessidade.

Por se constituir como valor de uso complexo¹⁰, esta escolha contrapõe diversos fatores ao preço – proximidade de emprego, de equipamentos e serviços de educação, saúde, lazer, etc.; a presença/ausência de grupos armados (e quais deles); a (in)segurança jurídica da propriedade diante da possibilidade de remoção, etc. Ao considerar tais aspectos, não se pode deixar de lado outra ressalva: é que a produção imobiliária discutida aqui vem se realizando em uma área de favelas junto a uma centralidade que já apresenta preços imobiliários elevadíssimos – o bairro da Barra da Tijuca. Este aumento de preços, portanto, há de ser melhor aproveitado por promotores associados à milícia nestes territórios e, apenas em menor medida, em outros mais afastados de outras centralidades urbanas.

Surge agora o problema da mediação entre os preços (de venda ou aluguel) e estes valores de uso complexos e concorrentes, com condições de produção e circulação muito diferentes que, por sua vez, determinam diferentes preços de produção e de mercado.

3.1. A especificidade do preço fundiário e imobiliário

Para mercadorias em geral, preços de mercado tendem a convergir para soma do custo médio de produção para um determinado bem e da expectativa social média de lucro – e, por lucro, entenda-se rentabilidade ajustada para o período de congelamento do capital na mercadoria até sua reconversão em dinheiro. Na produção imobiliária, porém, há uma especificidade que subverte este processo tradicional de formação de preços. É seu vínculo especial com a terra, ou melhor, com a fração do espaço onde se localiza.

A terra não é apenas base *onde* ocorre a produção, mas ela própria um composto indissociável do produto final. Isto faz com que sua formação distinta de preço seja transposta à precificação do que se constrói e vende com ela. Pois, no preço da propriedade imobiliária, paga-se (em geral) o correspondente à construção e à fração do espaço onde se localiza.

Ocorre que, pela terra não ser diretamente produto do trabalho humano, seu preço não se explica pelas leis da Teoria do Valor. Isto não significa, porém, que sua análise não tenha sido incorporada à análise geral do capital. Ao contrário, na verdade, pois a propriedade privada (da terra e dos meios de produção) assume papel central na reprodução do capital – discussão que extrapola o escopo deste trabalho. De todo modo, parte-se de que o preço fundiário responde, sobretudo, a percepções (disputadas) sobre as vantagens comparativas em seu uso – seja enquanto utilidade para quem nela reside, seja em termos de competição para quem nela produz ou comercializa bens – e, também, à disponibilidade geral de pagamento por elas.

¹⁰ A utilidade de imóveis depende de elementos produzidos socialmente que capitais individuais não são capazes de produzir salvo exceções, pois depende-se de processos coletivos de produção espacial do urbano (TOPALOV, 1974, p. 278-279). É um *sistema espacial* que assume tal condição de valor de uso complexo diante do conjunto de valores de uso específicos (TOPALOV, [1979] 2006, p. 9). Aqui novamente a propriedade atua em favor da captura de riqueza, pois permite absorver em seu preço uma remuneração por valores de uso que seus proprietários não produziram.

Cabe à classe de proprietários fundiários o poder de especulação, segundo o privilégio de monopólio sobre a terra, sob expensa de trabalhadores e, inclusive, de capitalistas. Marx ([1894] 2016, p. 755) resume: não é “a propriedade da terra [que] cria a parcela de valor” que remunera os proprietários, mas é a exclusividade garantida pelo monopólio da propriedade privada que “capacita o proprietário fundiário [...] a transferir esse lucro extra do bolso do fabricante para seu próprio bolso”.

Quanto a este processo de captura de riqueza através do imobiliário, importa que há um conjunto de avaliações socialmente realizadas sobre tais vantagens comparativas, majoritariamente em torno de aspectos subjetivos, como proximidade a certos equipamentos urbanos (de saúde, educação, lazer, etc.) e de outros elementos (certos grupos sociais (in)desejados, praias, eventos, florestas, vistas, etc.). Sem referência objetiva e por serem disputados, a precificação destes valores de uso complexos depende justamente da disposição e capacidade geral de pagamento. É o que Marx ([1894] 2016, p. 902) relembra quanto aos preços de monopólios: ele é “determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores”. Assim que, quanto maior o nível de solvência, isto é, de recursos nas mãos dos pagadores, maior também será o nível geral de preços para esta parcela do preço da mercadoria imobiliária que não responde ao trabalho cristalizado na edificação em si, mas à propriedade privada que garante monopólio do uso da terra e do acesso privilegiado a seu entorno.

Não é importante aqui analisar profunda- e exaustivamente os termos de precificação fundiária no urbano; as disputas (entre e intraclasses) que nele se expressam; as formas fundamentais e metamorfoseadas de pagamento pelo seu uso, etc.. Por hora, basta ressaltar que esta dissociação entre preços de mercado e valor (trabalho objetivado) do produto imobiliário permite que a transformação nas condições de circulação destas mercadorias impacte nos níveis de preço, sobretudo aquelas que incidem nas formas e capacidade de pagamento.

3.2. Mercados de capitais e elevação dos preços

Nos debruçamos agora sobre a centralidade do desenvolvimento dos mercados de capitais no esquema de reestruturação recente do imobiliário e na determinação dos níveis de preço destas mercadorias. Há três circunstâncias a serem destacadas que, embora tenham juntas promovido uma elevação de preços, precisam ser discriminadas segundo a forma com que o fazem.

Primeiro, têm-se a expansão de crédito na primeira década dos anos 2000 para a aquisição de habitação, especialmente no âmbito do Programa MCMV. O grande volume de recursos relativamente baratos para financiamentos habitacionais aumentou significativamente a solvência das famílias. Com pagamento prolongado e mais facilmente incorporado ao orçamento familiar, permitiu-se que imóveis mais caros fossem absorvidos pelo mercado de faixas de renda inferiores. Esta dinâmica é ainda mais forte diante da concessão de subsídios, com comprometimento do fundo público seja

diretamente para custeio de parte do preço das habitações, seja indiretamente no rebaixamento de taxas de juros (por subremuneração do fundo público).

Segundo, é que o financiamento barato não se destinou tanto ao consumo quanto à produção, isto é, à construção em si – mas não à compra de terrenos. Em geral, uma estrutura de capital com maior participação de capital empregado de terceiros eleva os custos de produção (pelo ônus do juro, prêmios de seguro, etc.) e estreita as margens de lucro (especialmente considerando os limites da capacidade de pagamento de faixas de renda inferiores). Por outro lado, a contração de dívida permite taxas de lucro significativamente maiores, pois o volume de capital próprio a ser comprometido em cada empreendimento é muito reduzido.

Terceiro – e numa engenharia financeira estratégica de complemento à concessão de crédito para a construção – tomamos em consideração a abertura de capital das empresas promotoras (incorporadoras imobiliárias) na bolsa de valores e seu recurso a outras formas de endividamento. Muito mais capitalizadas, com capacidade de constituir bancos de terras para aproveitar as linhas de financiamento, e mediante intensa reconfiguração de sua atuação (de centralização de capital, em especial por *joint ventures*, e fusões e aquisições) um conjunto de incorporadoras brasileiras multiplicou de forma sem precedentes sua produção (SANFELICI, 2013, p. 37; SILVA, 2019, p. 71; ABREU, MELAZZO e FERREIRA, 2020).

Os lucros extras que afloram do recurso crédito (subsidiado ou não) ao consumo advêm de um aumento *absoluto* nos preços de mercado – pois uma solvência maior permite níveis mais elevados de preço de mercado (para preços monopólicos)¹¹. Já os lucros extras auferidos pela concessão de crédito à produção derivam de um aumento *relativo* do lucro, de um incremento da *taxa* de lucro sobre capital próprio (ao passo que lucratividade global do empreendimento é reduzida). Estes últimos, porém, não ensejam necessariamente um aumento no preço final das mercadorias, apenas da terra em si. O problema é que este aumento prejudica a competição de promotores sem acesso a crédito barato, pois somente nestas condições de pequeno comprometimento de capital próprio é que as reduzidas taxas de lucro global dos empreendimentos ainda são economicamente atraentes.

¹¹ Estes aumentos capturam aos poucos os subsídios conforme a capacidade de pagamento é incorporada ao preço. Assim são excluídas faixas socioeconômicas inferiores e os empreendimentos afastam-se cada vez mais das centralidades urbanas em busca de preços fundiários inferiores. É uma tendência da produção de habitação popular acessadas via mercado, com algum tipo de benefício aos atendidos. Isto ocorreu com o BNH (Banco Nacional da Habitação) ao destinar cada vez mais sua produção para as faixas de renda superiores (AZEVEDO e ANDRADE, 1982; AZEVEDO, 1988); e que vem ocorrendo com Minha Casa Minha Vida (MCMV) pela elevação dos tetos de preço das unidades subsidiadas além (ARAGÃO e CARDOSO, 2012, p. 89). No caso do MCMV, há ainda outro agravante: os preços das unidades não são fixados, apenas o teto para os financiamentos por faixa de renda – assim, para se adequar nas diretrizes do programa, empreendimentos podem ter seu “o padrão construtivo [...] nivelado por baixo” enquanto seu “preço nivelado por cima” (CARDOSO, ARAÚJO e JAENISCH, 2018, p. 11).

Retroativamente, estes aumentos são disputados e majoritariamente absorvidos por proprietários nos aumentos do preço pela terra, até que a lucratividade dos promotores se aproxime novamente dos níveis de lucro médio vigentes. Este processo revela justamente o privilégio do monopólio sobre a propriedade privada dos terrenos, que garante o direito à apropriação da riqueza social na medida que ela é capturada na forma de renda (capitalizada no preço).

Contudo, a terceira mudança não promove um aumento de lucro (absoluto ou relativo) a ser capturado como renda no preço fundiário, como o fazem as outras. O aquecimento da atividade imobiliária (pela oferta de crédito e pela capitalização financeira) promove escassez – de terrenos, mão de obra, insumos, etc. – que contribui para elevar preços de produção (ARAGÃO e CARDOSO, 2012, p. 89) e de mercado sem, contudo, permitir novos lucros extras. Isto, claro, dependendo do elemento em que tal escassez se expresse, pois a dificuldade de encontrar terrenos apenas reforça os privilégios de proprietários nas disputas pelos preços.

Ainda vale lembrar que mudanças nas legislações municipais que incrementam de diferentes modos o potencial construtivo nestes terrenos favorecem as duas pontas destas dinâmicas. A elevação dos preços imobiliários é favorecida tanto pela intensificação da construção que aumenta o preço da terra (por incremento de utilidade), quanto pelo aquecimento do setor imobiliário, que tende aumentar os custos de produção diante da escassez já mencionada.

Portanto, transformações recentes nas condições de produção e circulação do imobiliário, sobretudo *pela* e *para* a atuação de promotores imobiliários financeirizados, ensejaram aumentos de preços da terra e de imóveis. Cabe então discutir através da economia política a generalização destes aumentos no mercado a ponto de favorecerem até promotores e compradores que não acessam tais novas condições. Para isso, destacamos que estes aumentos apenas são possíveis pois estas habitações populares entram no mercado como qualquer outro imóvel, sem regulações restritivas quanto aos níveis de preço ou sem o estabelecimento de regimes particulares de propriedade que impediriam a captura de riqueza circulante e, sobretudo no caso daquelas subsidiadas, do fundo público por promotores e proprietários de terra.

3.3. O déficit habitacional e as condições de competição no mercado

Para o caso da habitação popular, as dinâmicas de preço no mercado para produtos semelhantes se transformam diante do déficit habitacional. Este aspecto é importante, pois é nesta condição de não satisfação da demanda que preços de produção mais elevados são capazes de assumir papel determinante no mercado em geral. Através da manutenção de níveis altos dos preços imobiliários, aqueles lançados em territórios de milícia são capazes de abocanhar fatias ainda maiores da riqueza social circulante nestas áreas da cidade, especialmente ao empregar outras estratégias particulares de redução de seus custos.

Não cabe aqui uma análise de como são empregados e os limites de seus efeitos, mas não podemos deixar de mencionar estas alavancas de redução de seus preços de produção diante dos aumentos dos preços de mercado: invasão e grilagem de terras (públicas e privadas); evasão fiscal; transgressão de padrões urbanísticos de uso e ocupação do solo; negligência com normas de segurança (ambiental, física, de trabalho) e de padrões construtivos com relação ao projeto, materiais e técnicas empregadas nos empreendimentos; recurso ao trabalho informal, etc.. Devemos lembrar, porém, que embora estas estratégias sejam muito empregadas por promotores em territórios de milícias, incorporadoras tradicionais também aproveitam delas vez ou outra.

A importância deste aumento é particularmente maior para a milícia (e agora já excluindo aqueles promotores que apenas atuam em seus territórios), pois esta captura de renda urbana se além do imobiliário, nos outros setores que ela controla. Aqui que a diversificação setorial se dá em escalas diferentes. O investimento imobiliário para o capital financeiro é, em si, uma diversificação de portfólio, assim que as incorporadoras não desfrutam de suas vantagens. Já as milícias, enquanto grupo econômico, elas que se aproveitam desta interdependência entre setores. A intensificação da ocupação de seus territórios pela verticalização concentra mais famílias que além de se tornarem pagadoras das ditas taxas de segurança e consumidoras de outros setores em que as milícias atuam (ou sobre os quais cobram ágio), serão, elas também, novas integrantes de seu curral eleitoral reforçando seu poder político diante do Estado. Desta forma, parte dos ganhos imobiliários podem ser abatidos do preço das habitações e extraídos na forma de renda destas outras fontes sob controle das milícias.

Para agora dar conta destas dinâmicas específicas de competição e de determinação dos níveis (mais elevados) de preço no mercado, podemos nos referir ao Livro III d'O Capital de Marx ([1894] 2016). Ocorre que a lei do valor – como média do tempo de trabalho socialmente necessário para reprodução de mercadorias – rege os movimentos gerais do mercado, mas é apenas “o centro de gravitação em torno do qual giram os preços e com base no qual se compensam suas constantes altas e baixas” (Ibid., p. 223). Outros elementos como a demanda, a oferta e sua composição também trabalham para afastar ou aproximar do valor os níveis de preço preços praticados no mercado. Tratamos consequentemente de possibilidades de captura de riqueza na forma de lucros extras e facilidades na viabilização destes empreendimentos.

O que a competição faz, com maior ou menor restrição, é equalizar a taxa de lucro e os preços médios de produção, generalizando com maior ou menor rapidez os efeitos de mudanças tanto nas condições de produção ou de circulação, quanto nos níveis de oferta e demanda para estas mercadorias (Ibid., p. 225). Tão mais intenso é este processo quanto maior for o desenvolvimento do capital como força reguladora da sociedade – ou, nas teorias da economia vulgar, quanto mais integrados e eficientes forem os mercados.

De um lado, quando a oferta (a massa produzida) é maior que a demanda, as famílias tem a possibilidade de optar por consumir apenas as mercadorias mais baratas. Assim que uma parte da massa total será vendida abaixo de seu preço de produção. Na verdade, abaixo inclusive de seu valor, pois serão aquelas mercadorias produzidas sob as melhores condições (mais baratas que os preços médios de produção) que determinarão os limites mínimos de preço do mercado¹². Enquanto produtores em desvantagem auferem prejuízos, aqueles que gozam de uma posição privilegiada auferem lucros extras tomados de seus concorrentes.

Do outro, quando a demanda se engrandece diante da massa restrita da oferta¹³, a relativa escassez minimiza desvantagens competitivas de aumento nos preços e maior será a capacidade de determinar os preços de mercado por aquelas mercadorias produzidas sob piores condições (Ibid., p. 224) – isto é, mais caras, mas não necessariamente em desvantagem. Pois nem o consumo de todas as mais baratas atenderá às necessidades sociais. Por isso, a manutenção do déficit habitacional é central para a fluidez deste processo, sobretudo nas periferias.

Neste mesmo sentido atua a composição da oferta – não apenas o preço médio de produção, mas a proporção com a qual o mercado opera sob melhores ou piores condições de produção. Assim, as condições de produção mais comuns (predominantes) nos setores da economia tendem a ter mais força na determinação dos preços (Ibid., p. 228).

É o que ocorre com a fatia do setor imobiliário voltado para habitação popular através do PMCMV, em que a maioria dos promotores compartilha de condições semelhantes de produção e circulação – estas, portanto, ganham ainda mais força na determinação dos níveis de preço dos imóveis para faixas de renda populares. Consolida-se neste cenário uma cruel vantagem setorial que garante ainda mais potencial de captura de riqueza circulante (de outros setores, expropriando-a através das famílias) à maioria dos produtores da habitação popular brasileira. Isto é, capitalistas que produzem sob piores condições (mais caras) ainda alcançam seus preços mínimos de mercado (preço de custo acrescido do lucro médio), enquanto fatias ainda maiores de lucros extras¹⁴ são apropriadas por aqueles em vantagem concorrencial, sob expensa da precariedade das habitações urbanas. Isto man-

¹² Segundo Marx (Ibid., p. 226), para “que o preço de mercado de mercadorias [...] corresponda ao valor de mercado [...] é necessário [...] lançar no mercado a massa de mercadorias requerida para a satisfação das necessidades sociais, isto é, a quantidade pela qual a sociedade pode pagar o valor de mercado”. Neste trecho Marx fala de mercadorias idênticas, mas aqui extrapolamos sua hipótese sob a premissa de que as diferenças entre as mercadorias são tomadas em consideração na comparação de preços diferentes pelos consumidores.

¹³ “Para isso, no entanto, é necessário que a demanda supere aquela que é considerada a demanda normal, ou que a oferta caia abaixo desta” (Ibid., p. 224).

¹⁴ Também, dada a natureza da produção imobiliária e seu vínculo com a propriedade fundiária, mais intensa é a disputa pela apropriação destes lucros extras entre promotores e proprietários. Quando apropriados por esta classe, chamamos aos lucros extras de renda fundiária. Esta apropriação setorial é uma dentre o conjunto de formas de captura de riqueza pela propriedade – esta discussão, porém, está além do escopo deste trabalho.

tém-se verdadeiro enquanto o mercado não estiver saturado, pois, do contrário, são as melhores condições de produção que passam a regular os preços (Ibid. 228-229). De todo modo, isto não é uma preocupação destas empresas, pois a superação do déficit está longe de se mostrar no horizonte.

Esta discussão de Marx, porém, trata de mercadorias em geral e demanda um ajuste ao considerar as particularidades do imobiliário – o próprio autor alerta que não trata de formações de preços que “derivam de monopólios, artificiais ou naturais” (Ibid., p. 245), como ocorre com a propriedade privada da terra. Para discutir as tendências de variação de preços de mercado diante de oferta e demanda, Marx recorreu às diferenças na formação das condições particulares de *produção*, que, na concorrência do mercado, determinam preços de produção médios e confrontam os preços individuais de cada capitalista. Embora adotemos estas proposições, o distinto processo de precificação do imobiliário evidencia que devem ser consideradas sobretudo as condições de *circulação* destes bens como determinantes na variação dos preços de mercado. Assim, quando a oferta é tão restrita diante da demanda por habitação, argumentamos que é a capacidade e a disposição máximas de pagamento que assumem papel de determinação dos níveis de preço mais elevados para o mercado. Isto, porém, só pode ser verdade enquanto a solvência das famílias permitir a absorção de preços de mercado maiores que o preço médio de produção (soma dos custos de produção e lucro médio). Daí que, além do déficit, os subsídios também são essenciais dadas as circunstâncias de solvência da população.

Não obstante, do mesmo modo que é para a propriedade da terra que se encaminha a maior parte desta riqueza capturada com a elevação de preços, é dela também a maior fatia descontada diante de restrições nos meios de pagamento. Se, nesta disputa pela apropriação da riqueza social, as taxas de lucro dos promotores ou as de renda dos proprietários for suficientemente baixa, a produção estanca até que patamares de solvência mais elevados sejam retomados ou que se recorra a outras formas de circulação e consumo da habitação (como o aluguel).

É desta forma, portanto, que entendemos que a transformação das condições gerais de produção e circulação do imobiliário capitalista – discutida na literatura como reestruturação imobiliária – ganham mais força na determinação dos preços do mercado popular em geral. Por isso que sustentamos que a atuação e pressão (econômica e política) exercida por incorporadoras de capital aberto (com grande participação no mercado popular brasileiro) e outras instituições associadas ao mercado financeiro – sejam elas públicas ou privadas – acabou por facilitar uma elevação geral nos preços de mercado. Por consequência, ampliaram-se as margens de lucro de empreendimentos realizados por outros promotores, como os que atuam em territórios milicianos, ainda que não acessem estas condições de produção e circulação.

Dado o universo de estratégias e vantagens que constituem as condições particulares da produção e circulação do imobiliário em territórios de milícia, é impossível afirmar em que medida a

viabilização destes empreendimentos depende da reestruturação do imobiliário popular pela atuação de promotores financeirizados. Fato é que, se não, certamente foram importantes para garantir ganhos ainda maiores, conferindo ainda mais importância ao ambiente construído no esquema de acumulação da milícia enquanto grupo econômico, detentor de poder militarizado e coordenador da produção destes espaços em diversas dimensões.

4. Considerações finais

De início, demos maior destaque neste trabalho à sobreacumulação, pois é um processo fundamental e perigoso ao capital, na medida que se esgotam suas fronteiras de expansão, e à manutenção de níveis mínimos de justiça social, dado que esta tensão se alivia pela expansão dos processos expropriativos e espoliativos ao que ainda não foi subsumido pelo capital. Ainda que a financeirização tenha de receber a devida atenção como processo hegemônico de reestruturação econômica, política e social, é necessário cuidado para que não negligenciemos outras formas de gestão de capital que se aproveitam e acompanham a precarização da vida em geral.

Neste sentido que este olhar sobre a milícia se torna necessário. Não se trata de apenas um grupo que detém poder militarizado num território. Mas de um conjunto de esforços de potencialização de receitas, empregando as mais perversas estratégias para abocanhar territórios, setores da economia e esferas de reprodução da vida. No sentido inverso, sua conformação atual diante de sua história particular de consolidação permite ampliar o escopo de análise para além das finanças – para outras formas de gestão de capital contemporâneas – para abarcar estas que assumem formas variadas (e mais cruéis) de expressão em países periféricos.

Este ajuste na abordagem teórica – tanto das milícias quanto das finanças – ressalta o que é essencial no capital. Como diria Virgínia Fontes (2010, p. 65), a “violência primordial” em seus expedientes de expropriação e espoliação da riqueza social “é permanente e constitutiva” da sua reprodução e expansão. Este é também um esforço de alcançar e retomar a totalidade destes movimentos do capital e da sociedade a partir do particular e do imediato que a análise das milícias nos permite.

Assim que emerge o segundo ponto de articulação: o confronto das condições de valorização particulares, individuais de cada capitalista (ou de gestores de capital) diante das condições gerais. Trata-se de um ajuste tão conceitual quanto metodológico. Como diria Sandra Lencioni (2007, p. 6), “a própria análise [através da categoria de condições gerais] conduz à relação entre o particular e o geral” – tal era a proposta inicial estabelecida a partir da noção de reestruturação imobiliária, sob os termos discutidos de Pereira (2005), de modo a reunir pela análise crítica aquilo que se encontra separado na superfície.

Diante das especificidades deste mercado e destes empreendimentos, novamente sobressai a centralidade da propriedade da terra (sob variados sistemas de legitimação) como prerrogativa para

captura de riqueza através do preço imobiliário; do crédito e do pagamento parcelado como meios de elevar os níveis de produção e consumo; da captura do Estado em favor de interesses particulares; e das desmedidas do capital, como o déficit habitacional, que é alavanca para manutenção de altos preços e um dos instrumentos fundamentais de espoliação urbana.

5. Referências

- ABREU, M. D. A. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. 3ª. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1987.
- ABREU, M.; MELAZZO, E.; FERREIRA, J. Produzindo casas de papel: as engrenagens da securitização de ativos imobiliários residenciais no Brasil. **Confins**, 2020. 47.
- ALERJ. **Relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito (Resolução nº 433/2008) destinada a investigar a ação de milícias no âmbito do Estado do Rio de Janeiro**. Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, p. 282. 2008.
- ARAGÃO, T. A.; CARDOSO, A. L. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J.; COSTA, H. S. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012. p. 81-106.
- AZEVEDO, S. D. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, v. 22, n. 4, p. 107-119, 1988.
- AZEVEDO, S. D.; ANDRADE, L. A. G. D. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- BENMERGUI, L.; GONÇALVES, R. S. Urbanismo Miliciano in Rio de Janeiro. **NACLA Report on the Americas**, 2019. 51(4), p. 379-385.
- BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 127, n. 3, p. 711-732, 1994.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAÚJO, F. D. S. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. **XVI Econtro Nacional da Anpur**, Rio de Janeiro, 2011.
- CARDOSO, A. L.; ARAÚJO, F. S.; JAENISCH, S. T. Morando no limite: sobre padrões de localização e acessibilidade do programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. **XV Enanpur**, Recife, 2018.
- CHESNAIS, F. **Finance Capital Today: Corporations and Banks in the Lasting Global Slump**. Leiden; Boston: Brill, 2016.
- CHRISTOPHERS, B. Revisiting the Urbanization of Capital. **Annals of the Association of American Geographers**, 2011. 101(6), p. 1347-1364.
- FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. São Paulo, Tese de Doutorado: Unicamp, 2011.
- FONTES, V. **O Brasil e o capital-imperialismo: teoria e história**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2010.
- GENI. **A expansão das milícias no Rio de Janeiro: uso da força estatal, mercado imobiliário e grupos armados**. Grupo de Estudos Novos Ilegalismos – UFF. Rio de Janeiro. 2020.
- GONÇALVES, R. Grupos econômicos: uma análise conceitual e teórica. **Revista brasileira de economia**, 1991. 45(4), p. 491-518.
- HAESBAERT, R. Território e multiterritorialidade: um debate. **GEOgraphia**, 2007.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1982] 2013.
- HIRATA, D. et al. The expansion of milícias in Rio de Janeiro - political and economic advantages. **Journal of Illicit Economies and Development**, 2022. 4(3), 257-271.
- JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio. In: COBOS, E. P. **Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.

- KAUTSKY, K. **A questão agrária**. São Paulo: Nova Cultural, [1899] 1986.
- KLINK, J.; SOUZA, M. B. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Caderno das Metrópoles**, 2017. 19(39), p. 379-406.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 2002.
- LENCIONI, S. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. **Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, 2007. 245(07).
- LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE**, 2014. 40(120), p. 29-47.
- MANSO, B. P. **A república das milícias: Dos esquadrões da morte à era Bolsonaro**. São Paulo: Todavia, 2020.
- MARX, K. **O Capital - Livro I: O processo de produção do capital**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1867] 2013.
- MARX, K. **O Capital - Livro III: O processo global da produção capitalista**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1894] 2016.
- MENDONÇA, A. R.; SIBIN, B. **Public Banks, banking inclusion and housing financing to low income population: a comparative study of the experiences of Brazil and Chile in the 2000s**. 10th Annual Global Labour University Conference. Washington: [s.n.]. 2015.
- NAKAMA, V. K. **Do financiamento à financeirização: a reestruturação do espaço pelos Fundos de Investimento Imobiliário em São Paulo**. São Paulo, Dissertação de Mestrado: USP, 2022.
- PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**, São Paulo, 2005.
- PORTUGAL, J. G. **Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea**. São Paulo: Fundap, IESP, 1994.
- ROYER, L. D. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2009.
- RUFINO, B. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2012.
- SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Eure**, 2013. 39(118), p. 27-46.
- SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2010.
- SILVA, R. A. **Subúrbio S/A: reestruturação imobiliária e reconfiguração do espaço urbano carioca sob domínio do capital financeiro no século XXI**. São Paulo, Dissertação de Mestrado: USP, 2019.
- TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires [e-book], [1979] 2006.
- TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France**. Paris: Mouton & Co, 1974.
- VALLADARES, L. D. P. **Passa-se uma casa: análise do programa de remoções de favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.