



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

CARAS CIDADES, CIDADES CARAS: PEQUENA CRÍTICA DA ECONOMIA POLÍTICA DA TERRA URBANA NO BRASIL CONTEMPORÂNEO

Rodrigo Dantas Bastos (UNICAMP) - rodrigodantasbastos@gmail.com

Cientista social e advogado, mestrando do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UNICAMP/IFCH

Introdução

Muito já se escreveu e debateu sobre a crise financeira marcada pelos acontecimentos de setembro de 2008 em *Wall Street*. Ainda assim o tema parece não ter se esgotado nem um pouco. No momento em que escrevo este trabalho, uma das principais pautas no cenário político-econômico estadunidense é a regulação do mercado de capitais. De todas as visões em jogo, não há muitas dúvidas de que a falta de controle sobre a financeirização do mercado imobiliário esteve na origem desta crise. O ponto de maior polêmica nestes debates sobre a crise está nas causas da inflexão do preço dos imóveis, que teria ocasionado a fragilidade dos títulos deles derivados e levado muitos devedores à inadimplência. Neste sentido, compartilho aqui das interpretações que tentam associar estes efeitos à teoria das crises em Marx, numa perspectiva que destaca as conseqüências da formação de novas modalidades de capital fictício e a proeminência do crédito de consumo (Aquino & Cipolla, 2009: 07).

Quando se trata dos reflexos desta crise no Brasil, são poucas as análises rigorosas, em especial com a preocupação quanto à variação de preço dos imóveis. Se o início da crise pode ser identificado com a desaceleração do aumento do preço dos imóveis nos EUA, minha hipótese é que, dentre as conseqüências posteriores ao *crash* de setembro de 2008, pode-se apontar o aumento excessivo no preço dos imóveis em países como o Brasil. Este efeito não se limita ao Brasil, mas também não pode ser identificado em todos os países do mundo capitalista. Em realidade, há pouca informação sobre a variação nesses preços, até porque são poucas as pesquisas que organizam estes dados; a maioria delas é contratada para fins específicos dos próprios agentes econômicos do mercado de terras e do capital incorporador, o que dificulta pensar a questão no âmbito nacional e numa perspectiva crítica.

Com base nesta preocupação inicial, o objetivo deste trabalho é levantar questões junto aos estudiosos da questão urbana de modo a promover uma reflexão sobre as conseqüências desta recente crise e seus impactos no Brasil. Um problema que tentarei enfrentar é a relação de medidas anticíclicas adotadas pelo Estado brasileiro e suas implicações sobre a produção e a reprodução das cidades brasileiras. Neste sentido, tentarei pensar a relação deste aumento de preços com a crise financeira mundial e com o lançamento do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida - MCMV².

Crise financeira e crise urbana

Ao que tudo indica, a economia brasileira tornou-se *locus* privilegiado para investimentos na expansão geográfica da produção capitalista neste novo alinhamento internacional. Isto implica dizer que a recente crise pode ser interpretada como uma crise de sobreacumulação, em que a preservação de uma taxa de lucro necessária ao funcionamento do modo de produção passa a depender não da falta de capitais, mas da inatividade lucrativa de seu excesso; isto é, da falta de uma adequada absorção do excedente de capital ocioso de usos lucrativos (Harvey, 2009: 114), tanto de capital constante como de capital variável.

Nas últimas décadas, sobretudo após a quebra do acordo de Bretton Woods e a desregulamentação do padrão monetário baseado no ouro, no início da década de 70, intensificou-se a estratégia aparentemente confortável (embora mais arriscada) de direcionar estes fluxos de capital excedente para o mercado financeiro. O dólar se tornou a moeda da globalização financeira (o chamado dólar flexível) e as grandes finanças foram recolocadas no centro do poder, posição que perderam desde o final da Segunda Guerra Mundial. Ao mesmo tempo, este arranjo reposicionou os EUA no cenário mundial, em uma clara tentativa (bem-sucedida, por sinal) de manutenção do poder hegemônico internacional. Dessa forma, o capital financeiro, nesta fase do capitalismo, como em nenhuma outra, alcançou um grau de autonomia ímpar.

No contexto pós-crise de 2008, parece ganhar moldura mais concreta a interpretação de que estamos diante da estratégia global de um “novo imperialismo” (Harvey, 2009: 8): por um lado, economias capitalistas avançadas em países com mecanismos estatais de proteção social vigorosos iniciam processos de desregulamentação de direitos e ajustes fiscais, como é o caso de muitos países europeus (Irlanda, Grécia, Portugal, Espanha, França); por outro, economias ditas “emergentes” (como é o caso do Brasil, da China) recebem enormes fluxos de investimentos financeiros em busca de usos lucrativos para o capital excedente que carece de drenos rentáveis nas economias dos países avançados.

Neste cenário, inicia-se a liberação de um conjunto de ativos (destaque para a força de trabalho excedente disposta a empregar-se mediante baixos salários e para terra urbana de baixos rendimentos) que criam bases reais para novas frentes de acumulação de capital. No caso do Brasil, tendo a pensar que os investimentos com a produção do urbano estão na

linha de frente desta liberação de ativos, que deverão servir de lastro para atividades financeiras no mercado mundial de capitais.

A produção do urbano no Brasil e as transformações pós-crise de 2008

A meu ver, a principal medida anticíclica com implicações sobre estes processos de produção é o programa habitacional Minha Casa Minha Vida - MCMV, que venho estudando desde o final de 2009 no decorrer da pesquisa que desenvolvo no mestrado. O mencionado programa ampliou o crédito individual³ e disponibilizou uma grande carga de subsídios para o consumo de habitação-mercadoria por parte de famílias com rendimentos mensais de até 10 salários mínimos. Desta forma, foram ampliadas as condições de solvabilidade da procura (Ribeiro, 1997: 85), principalmente a um segmento que tendia a adotar estratégias de habitação no mercado informal, que em geral oferecia opções residenciais a preços mais baixos, tanto para a compra como para o aluguel, uma vez que este mercado se estruturava basicamente em torno de unidades autoconstruídas em terras ocupadas ou parceladas irregularmente.

O incentivo para o consumo individual da mercadoria moradia no contexto da crise foi também marcado pela necessidade de fomentar a indústria da construção civil, sobretudo pela baixa composição orgânica do capital neste setor e a sua conseqüente capacidade de criar postos (mesmo que temporários) de trabalho. No período posterior ao lançamento do programa a indústria cresceu bastante acima do restante da economia brasileira, superando os números anteriores à crise. Cresceu também a oferta de emprego neste setor e a procura por terrenos edificáveis. Mas o maior e mais espantoso crescimento foi no preço do metro quadrado dos imóveis, principalmente nas grandes cidades brasileiras.

É necessário primeiro colocar em dúvida se este aumento é realmente uma conseqüência do MCMV. Tendo a achar que não é propriamente uma conseqüência, embora sem ele este aumento possivelmente não ocorresse. Acho que, em realidade, o programa foi uma centelha que acionou e fez explodir um dispositivo armado alguns anos antes. Já que se trata de um *boom*, acho importante tentar seguir este “rastilho de pólvora”.

Os principais representantes do mercado imobiliário no Brasil, com destaque para o SECOVI/SP e a ADEMI/RJ, tendem a associar uma coisa à outra, como se pode notar em reportagem da Folha de São Paulo de 16 de junho de 2010, intitulada “Minha Casa dobra

valor de terrenos na periferia”. O presidente da incorporadora e construtora *Bairro Novo* (braço popular da Odebrecht), Daniel Ruman, ao ser perguntado sobre o aumento do preço do metro quadrado em bairros populares da zona oeste do Rio de Janeiro, diz que “há três anos a empreiteira comprava terrenos nestas regiões a R\$10,00 o metro quadrado. Hoje, não saem por menos de R\$20,00. Não havia concorrência nem interesse por esses terrenos. Agora existe” (FOLHA DE SÃO PAULO, 2010). A reportagem ainda indica que, segundo dados da ADEMI e do SECOVI, o valor médio dos imóveis subiu 20% no RJ e 27% em SP, entre o período de 2006 a 2010. Isto é apresentado em associação com o aumento de 51% do crédito de consumo individual para a habitação, ocorrido principalmente em razão do lançamento do MCMV. Neste raciocínio, é evocada a lei da oferta e procura: uma vez estimulada a demanda por novas moradias, o preço a ser pago pelos imóveis tenderia a subir.

Mas o crédito aqui é considerado somente em um momento da produção capitalista da moradia, o momento individual da aquisição da mercadoria do fundo de consumo, que podemos chamar de momento de resolução do “problema da solvabilidade” (Ribeiro, 1997: 85). Reproduzo aqui a equação:

$$D \text{ ---- } M \text{ ---- } [MP \text{ FT}] \text{ ---- } /P/ \text{ ---- } M' \text{ ---- } D'$$

Neste esquema, o capital-dinheiro (D) é transformado em capital-mercadoria (M), utilizado na aquisição de meios de produção (MP) e força de trabalho (FT), em que uma combinação desses fatores no processo produtivo (/P/) tem como resultado um mercadoria nova (M'), cujo valor é superior ao do capital-dinheiro inicial (D'). A interferência do MCMV pode ser situada na passagem M' ---- D'. E isto porque não se trata de crédito de investimento, mas de crédito individual de consumo⁴. Mas entre D e D' existe um percurso bem mais longo.

O crédito de investimento, por sua vez, pode ser situado na passagem D ---- M, em que ocorre não somente a aquisição do capital fixo necessário à construção, mas também a aquisição da *terra urbana* edificável, que é mercadoria deveras especial para a realização do processo de produção da moradia (e do urbano). Primeiro, porque é suporte de produção. Sem terra, sem base fundiária, nada se constrói. Depois, porque é na elevação dos rendimentos da propriedade imobiliária que pode ser obtida a maior parte da “valorização” (entre aspas porque este valor é, em parte, fictício) do capital-dinheiro D em relação ao capital-dinheiro D'.

Também não aparece nesta equação o efeito provocado pelos estoques de terras. Na administração do estoque, a MRV, por exemplo, tem hoje um período médio de 2,5 anos entre a aquisição da terra e o lançamento imobiliário, com um estoque que saltou de 8,4 para 11,3 bilhões de reais em terras, crescendo 35% do segundo trimestre de 2009 para o segundo trimestre de 2010 (MRV, 2010). Neste mesmo período, o lucro desta empresa **triplicou**. Não por acaso, a MRV é considerada a maior produtora do MCMV. E o seu grande diferencial é, segundo consta de seus relatórios aos acionistas, uma administração eficaz deste estoque (MRV, 2010). Em 2006, o Fundo de Investimento Imobiliário inglês Autonomy comprou 16% da empresa. Em 2007, a MRV fez o seu primeiro IOP (da sigla em inglês, ofertas públicas iniciais) e entrou definitivamente na financeirização imobiliária. A partir daí, a “expansão geográfica” foi notável, o que o relatório considera a “peça chave da competitividade” da empresa. Em 2006 a MRV estava presente em apenas 28 cidades. Em 2008, este número subiu para 63. Em 2010, saltou para 85.

A meu ver, não pode haver explicação adequada para esta conta somente na construção das unidades do programa. A hipótese é que o fator determinante destes ganhos está na administração da propriedade imobiliária utilizada para a construção. Nesta linha, não é, portanto, somente a mais-valia extraída nos canteiros de obras e a realização do capital fixo agregado aos materiais de construção como os tijolos, o cimento, etc. A maior parte dos ganhos está justamente na elevação dos preços dos imóveis, elevação que se dá não somente pela transformação material do espaço, mas também por uma parcela artificial de valor fictício. Em outras palavras, pode-se dizer que se expande uma base produtiva para a reprodução de capital na transformação das cidades do Brasil, articulada a uma correspondente financeira cuja posição parece ser de controle e coordenação, direcionada para a produção e reprodução de novas ficções de valor-trabalho.

Mas esta dinâmica própria do mercado de terras deve ser considerada em sua especificidade. Primeiro, tendo em vista que me importa pensar o caso brasileiro. Segundo, tendo como referencial analítico uma economia política da cidade (SANTOS, 1994) em uma fase do capitalismo em que predomina o capital financeiro, que podemos chamar de financeirização da economia, em que também é possível falar em uma financeirização imobiliária.

Por enquanto tenho algumas pistas para entender quais os mecanismos que operam nesta elevação dos preços e qual a relação deles com o programa MCMV. Para prosseguir na

pesquisa, adotei como referência para entrar na questão a análise teórica de David Harvey em *Limits to Capital*, no Capítulo 11, item VI, “Mercado de terra e capital fictício”. Segundo Harvey, quando a terra passa a ser tratada pelos seus proprietários como um ativo financeiro, ela se torna uma forma de capital fictício. Portanto, não se trata mais aqui da terra sob a administração de uma classe distinta do capital, como meio de extrair uma parte dos ganhos do capital, mas da terra operando como um lastro real para a valorização fictícia no processo de acumulação. Esta é a maneira pela qual a “aparente contradição entre a lei do valor e a existência da renda da terra desaparece” (Harvey, 1982b: 369).

No Brasil, a financeirização imobiliária ainda é bastante recente. O crescimento do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e dos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) (ver ROYER, 2009), bem como a abertura do capital incorporador na BOVESPA e a sua relação com o mercado de terras podem ser pontos a explorar. A regulamentação de FIIs no Brasil é de 1993. Mas é justamente a partir de 2005 que começamos a assistir a um crescimento notável destes fundos. Da mesma forma, o SFI, que embora tenha sido criado em 1997, apresentou sinais de crescimento somente a partir de 2005. Nesse mesmo período as maiores e principais incorporadoras do país – incluindo as que produzem pelo MCMV – começaram a fazer as suas ofertas públicas iniciais. Estes grupos investem na aquisição de terras com o objetivo de se apropriar da sua renda futura, na expectativa de que estes ganhos se elevem com o correr do tempo. Investem também na cotização do capital de incorporadoras, apostando nos ganhos que o seu estoque de terras e suas perspectivas de lançamentos podem gerar. O importante é destacar que estas mudanças deram uma nova configuração para o setor, que fez com que a terra (cada vez mais) passasse a ser vista como um ativo financeiro assemelhado ao capital fictício.

Do exposto, acho que a explicação sobre o aumento no preço dos imóveis está muito mais associada à relação que existe hoje entre mercado de terras, capital financeiro e capital incorporador no Brasil do que com a solvabilidade da oferta, problema resolvido pelo MCMV. A inflexão dos preços deve ser vista, portanto, como um resultado do desequilíbrio entre os dois pólos da equação da produção da moradia, em que o problema fundiário foi sobrepujado pelo problema da solvabilidade. Em outras palavras, tenho elementos para afirmar que houve um incremento da oferta de crédito habitacional sem um correspondente ajuste na oferta da terra edificável que não prejudicasse os novos e futuros contratantes devedores em benefício dos agentes econômicos do mercado imobiliário.

Até agora pude constatar que as sete maiores incorporadoras do país especializadas em produzir habitação a baixo custo, para um mercado consumidor dito “emergente” (que segundo os critérios da Caixa Econômica Federal se enquadra na categoria “habitação de Mercado Popular”), fizeram suas IPOs (da sigla em inglês, ofertas públicas iniciais) entre 2005 e 2007. Considerando os efeitos da crise do crédito *subprime* nos EUA e o elevado tempo de rotação do capital no mercado da produção da moradia e do urbano, a hipótese é que o MCMV é a resolução do problema da solvabilidade da oferta de habitação, que foi condicionada pela expectativa de lançamentos imobiliários.

O aumento do preço dos imóveis no Brasil se inscreve, portanto, no rol dos efeitos de uma crise de lastro nos ativos imobiliários dos EUA, que se agravou com os impactos da crise de 2008 e parece buscar em países ditos “emergentes” meios de se expandir (geograficamente), capturando processos de produção (no caso, os processos de produção da moradia e do urbano). Tanto é que não foram somente os terrenos nas periferias que aumentaram de preço. Pelo contrário, este aumento pode ser maior ou menor a depender da localização, mas é sensivelmente generalizado nas grandes cidades brasileiras.

Conclusões

É razoável pensar que existe hoje uma tendência de ampliação do mercado formal de produção do espaço em detrimento do mercado informal. Se boa parte deste mercado informal estava baseada na usurpação da propriedade da terra urbana, em que os ganhos com os seus rendimentos estavam comprometidos, o crescimento do mercado formal deve necessariamente incluir esta remuneração fundiária. Mas a terra e suas rendas aqui funcionam como ativos financeiros, isto é, como lastros reais de realização da acumulação de capital; por isso, não são simples meios de extrair uma quantia da produção capitalista pela propriedade do espaço – como se poderia concluir pela moderna teoria da renda da terra – mas uma forma avançada de valorização fictícia do capital. Esta operação só é possível a partir da financeirização imobiliária e se operacionaliza primeiramente pela atividade da incorporação imobiliária, em que a criação de solo e a transformação do espaço proporcionam sensíveis ganhos na inflexão do preço da gleba para o preço do metro quadrado construído. Em seguida, a aquisição das unidades construídas sob esta lógica torna possível absorver uma parcela da massa salarial em ascensão e reintroduzi-la no circuito de reprodução do capital, sobretudo remunerando a capitalização dos investidores financeiros.

De acordo com dados do SECOVI, a alta nos preços permanece acima da inflação. Para se ter uma idéia, de janeiro de 2005 a junho de 2010, a variação acumulada do preço do metro quadrado de área útil de imóveis residenciais em São Paulo foi de 37,4%. Já o IPCA ficou em 29,7% no mesmo período. Só neste ano, até junho, o aumento foi de 7,9%. No mesmo período, a inflação acumulou alta de 3,1% (PORTAL G1, 2010). Não por acaso, este aumento excessivo pode ser notado a partir de 2005, exatamente no mesmo período em que identificamos o avanço da financeirização imobiliária no Brasil. Mas “ainda tem espaço para o preço continuar subindo”, alerta o presidente do SECOVI-SP, João Crestana (PORTAL G1, 2010). Ao menos a mensagem serve para que nos preparemos para cidades cada vez mais caras.

Bibliografia

AQUINO, Dayani Cris & CIPOLLA, Francisco Paulo. *Capital fictício e crise imobiliária*. Revista Soc. Bras. Economia Política, Rio de Janeiro, nº 23, p. 7-25, dezembro de 2008.

ABRAMO, Pedro. *Mercado e Ordem Urbana. Do Caos à Teoria da Localização Residencial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, FAPERJ, 2001.

EXAME, edição 971, nº 12, 30 de junho de 2010, ano 44, pág. 27. Fontes: CEF, Ernest&Young, FGV, IBGE, MaxHaus e Richard Ellis.

FOLHA DE SÃO PAULO, *‘Minha Casa’ dobra valor de terrenos em periferias*, Caderno Mercado, 16 de junho de 2010.

HARVEY, David. *O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas*. In: Revista Espaço e Debates nº 6, São Paulo 1982a.

_____. *Limits to Capital*. The University of Chicago Press, Chicago, 1982b.

_____. *O Novo Imperialismo*. Edições Loyola, 3ª edição, São Paulo, abril de 2009.

JOHNSON, Simon & KWAK, James. *13 Bankers. The Wall Street Takeover and the Next Financial Meltdown*. Pantheon Books, New York, 2010.

PÁDUA, Rafael Faleiros. *Alguns apontamentos metodológicos para a reflexão sobre a urbanização como negócio no contexto da modernização*. Revista da ANPEGE n° 5, 2009.

PORTAL G1, *Preço de imóveis continuará acima da inflação, indica SECOVI*, Economia e Negócios, 19 agosto de 2010. In: <http://g1.globo.com/economia-e-negocios/noticia/2010/08/precos-de-imoveis-continuarao-acima-da-inflacao-indica-secovi.html>

MARX, Karl. *O Capital*. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 1991.

MRV Engenharia, *Divulgação de Resultados do 3º Trimestre de 2010*, 11 de novembro de 2010. In: www.mrv.com.br

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da Política Habitacional: Limites e perspectivas*. Tese de doutorado. FAU/USP. São Paulo, 2009.

SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. Editora Hucitec, 1994.

SANTOS, César Ricardo Simoni dos. *Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço*. *Cidades*, v. 3, n5, 2006, p. 101-122.

Notas de fim

¹ Cientista social e advogado, bolsista CNPQ, mestrando do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UNICAMP, sob orientação da Prof^a Arlete Moysés Rodrigues.

² O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado através da Medida Provisória n° 459/2009 e posteriormente convertido na Lei n° 11.977/2009.

³ É interessante notar que a economia política de origem marxista identifica o maior problema da crise nos EUA não no crédito de realização do capital-dinheiro, mas na super oferta de crédito individual para o consumo. Nesta perspectiva, ao pensar o crédito para o consumo de habitação oferecido pelo MCMV tento a todo tempo identificar a relação entre esta oferta e a absorção da massa salarial.

⁴ Aliás, na perspectiva que adoto neste trabalho, o problema não é falta de investimento, mas falta de usos lucrativos para o investimento excedente.