



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Estrutura de preços da terra e produção do espaço urbano em Macaé-RJ.

Oséias Teixeira da Silva

Professor do Instituto Federal Fluminense – IFF
Programa de Mestrado em Ensino Profissional e Tecnológico - PROFEPT

Sessão Temática 14: Conversões de uso da terra, conflitos fundiários e socioambientais.

Resumo. A compreensão das intrincadas relações entre estrutura fundiária, produção imobiliária e preço da terra são chaves fundamentais para a análise da produção do espaço urbano em sociedades capitalistas. Esta é uma tarefa hercúlea o que explica o fato de grande parte dos trabalhos ou focarem na produção imobiliária ou na estrutura fundiária mas raramente na relação entre os dois. O objetivo do trabalho é justamente avançar na compreensão da relação entre produção imobiliária capitalista, estrutura fundiária e preço da terra. Com este objetivo discutimos inicialmente a produção imobiliária capitalista e a figura do promotor imobiliário e contrapomos a estrutura fundiária e a figura do proprietário fundiário. A partir de um estudo empírico realizado na cidade de Macaé, localizada no interior do Estado do Rio de Janeiro, buscamos avançar na compreensão teórica dessa relação ao mostrar como o preço da terra se estrutura de forma diferenciada de acordo com os padrões de expansão urbana da cidade em zonas, sendo que cada zona, como resultado de uma forma distinta de produção do espaço pretérita e presente possui preços da terra muito diferenciados que condicionam a produção imobiliária atual.

Palavras-chave. Produção do espaço urbano; produção imobiliária capitalista; estrutura fundiária; preço da terra; Macaé-RJ.

Land tenure structure, land price and urban space production in Macaé-RJ.

Abstract. Understanding the intricate relationships between land structure, real estate production and land prices are fundamental keys to analyzing the production of urban space in capitalist societies. This is a Herculean task which explains why most works either focus on real estate production or on land structure but rarely on the relationship between the two. The aim of the paper is precisely to advance the understanding of the relationship between capitalist real estate production, land structure and land prices. To this end we initially discuss capitalist real estate production and the figure of the real estate developer and counterpose land structure and the figure of the landowner. From an empirical study carried out in the city of Macaé, located in the interior of the State of Rio de Janeiro, we seek to advance in the theoretical understanding of this relationship by showing how land prices are structured differently according to the patterns of urban expansion of the city in zones, and that each zones, as a result of a distinct form of past and present space production, has very different land prices that condition the current real estate production.

Keywords: production of urban space; capitalist real estate production; land structure; land price; Macaé-RJ..

Estructura de la tenencia de la tierra, precio de la tierra y producción de espacio urbano en Macaé-RJ.

Resumen. La comprensión de las intrincadas relaciones entre la estructura del suelo, la producción inmobiliaria y el precio del suelo son claves fundamentales para el análisis de la producción del espacio urbano en las sociedades capitalistas. Se trata de una tarea hercúlea, lo que explica que la mayoría de los trabajos se centren en la producción de la tierra o en su estructura, pero rara vez en la relación entre ambas. El objetivo de este trabajo es avanzar en la comprensión de la relación entre la producción inmobiliaria capitalista, la estructura del suelo y los precios del mismo. Para ello, en un primer momento se habla de la producción inmobiliaria capitalista y de la figura del promotor inmobiliario y se contraponen la estructura del suelo y la figura del propietario. A partir de un estudio empírico realizado en la ciudad de Macaé, ubicada en el interior del estado de Río de Janeiro, buscamos avanzar en la comprensión teórica de esta relación mostrando cómo los precios del suelo se estructuran de manera diferente según los patrones de expansión urbana de la ciudad en zonas, y que cada zona, como resultado de una forma

distinta de producción de espacio pasada y presente, tiene precios del suelo muy diferentes que condicionan la producción inmobiliaria actual.

Palabras clave: producción del espacio urbano; producción inmobiliaria capitalista; estructura del suelo; precio del suelo; Macaé-RJ..

1. Introdução

A compreensão da relação entre a estrutura fundiária, o preço da terra e a produção imobiliária capitalista é fundamental para avançarmos no desvendamento dos processos de produção dos espaços urbanos das nossas cidades. A estrutura fundiária diz respeito a forma como a propriedade da terra está distribuída entre os integrantes de uma determinada sociedade ou de um determinado recorte espacial e pode ser mais ou menos concentrada. O preço da terra é a forma como se expressa a renda capitalizada no contexto de uma sociedade capitalista, sendo portanto, em última instância também uma das formas em que se manifesta o tributo exigido pela propriedade privada (MARX, 2017). A produção imobiliária corresponde por sua vez a toda produção de imóveis novos para fins comerciais, residenciais ou industriais cujo fim último é a busca do lucro na operação (Sposito, 1991).

Com esse objetivo em mente no primeiro tópico analisamos a produção imobiliária capitalista e a forma como esse agente se relaciona com a propriedade fundiária. Mostramos que esse agente tem papel fundamental no processo de produção imobiliária capitalista por ser o agente que faz de fato tudo acontecer tendo um papel central na conformação dos padrões de produção do espaço urbano e também para a compreensão da dinâmica da estrutura fundiária e do preço da terra, pois mesmo quando a produção imobiliária capitalista é responsável apenas por uma pequena parte do total da produção imobiliária encetada em uma cidade, os locais em que essa produção se dá tendem a ser mais valorizados o que influencia na valorização de todas as demais áreas da cidade. Ainda é preciso compreender que a produção imobiliária, capitalista ou não, se contrapõe ao estoque imobiliário, resultado de processos de produção passados mas que permanecem devido a grande durabilidade dos imóveis (TOPALOV, 1979). A relação entre estoque imobiliário e produção imobiliária atual, capitalista ou não, compõe aquilo que denominamos mercado imobiliário.

No segundo tópico analisamos o conceito de proprietário fundiário analisando as suas formas de atuação e a maneira como se conforma a produção do espaço urbano. Mostramos que o proprietário fundiário age impedindo a ação e não fazendo acontecer, buscando ser recompensado pelo menos pelo preço de mercado do seu terreno, que representa a renda capitalizada referente a utilização do mesmo. Assim a renda que o proprietário busca auferir com o imóvel representa um tributo exigido pela propriedade privada ao promotor imobiliário interessado em desenvolver um imóvel naquela área. No terceiro tópico buscamos brevemente discutir as formas de interação entre esses dois agentes fundamentais para a compreensão do funcionamento do espaço urbano. No tópico seguinte discutimos as características da urbanização macaense e como a relação desses dois agentes se conformam ao relacionar os padrões de preços da terra com as formas de produção imobiliária encetadas em cada localidade. Seguem-se as considerações finais.

2. Os proprietários fundiários e sua relação com a produção imobiliária capitalista

A análise do processo de produção imobiliária capitalista envolve a compreensão integrada da dinâmica da construção civil, um ramo da produção industrial e do mercado de terras, um mercado que tem suas origens em sociedades pré-capitalistas. Assim a produção imobiliária articula de forma inextricável a indústria e o mercado de terras e conseqüentemente a produção e o lucro à renda (SILVA, 2022). Assim a mercadoria habitação tem sempre esse caráter particular uma vez que se trata de um processo de produção que sempre exige um novo terreno para acontecer (TOPALOV, 1979). Além dos aspectos ressaltados pelo autor acima citado que

apontam para a especificidade do processo de produção imobiliária, gostaríamos de ressaltar essa articulação necessária entre construção civil e mercado de terras, lucro e renda como elemento crucial para a efetivação da produção imobiliária capitalista.

Silva (2022) aponta nesta direção ao afirmar que o que motiva o promotor imobiliário não é lucro da construção civil, mas o diferencial entre duas formas de renda capitalizada, ou seja, passíveis de se transformar em certo montante de dinheiro, uma primeira renda capitalizada atual, condizente com as formas atuais de uso do imóvel e de seu conteúdo social, e uma renda potencial, condizente com os novos usos propostos pelo promotor imobiliário para o imóvel e que só irá se concretizar de fato a partir do processo de produção imobiliária que permite a mudança de uso e faz com que a renda capitalizada potencial se transforme em nova renda atual. Assim sendo, da mesma maneira que o diferencial de renda é a chave para a compreensão da produção imobiliária capitalista, a produção imobiliária é a chave para a compreensão dos processos de transformação urbana no capitalismo.

A produção imobiliária pode ser compreendida como “toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis (...) (SPOSITO, 1991) . A produção imobiliária pode ser dividida, portanto, em dois grandes grupos: a produção imobiliária capitalista, comprometida com a produção de valores de troca, ou seja, de imóveis para venda ou arrendamento com objetivo de se obter ganhos monetários e a produção imobiliária não-capitalista, comprometida com a produção de valores de uso como ocorre no caso da produção por autoconstrução ou da produção de imóveis pelo Estado. Obviamente nada impede que um imóvel produzido como valor de uso seja posteriormente inserido na esfera da troca, é inclusive normal que isso ocorra numa sociedade capitalista, como se dá em relação ao mercado imobiliário presente nas favelas (BALTRUSIS, 2004) mas se tratam de formas distintas de produção, diferenciando-se em alguns casos tanto no que diz respeito as técnicas utilizadas quanto as relações de trabalho envolvidas.

Neste trabalho iremos abordar apenas a produção imobiliária capitalista, referida a partir deste momento simplesmente como produção imobiliária. Essa produção envolve a construção de diferentes tipos de imóveis que atendem a diferentes tipos de demandas, como ocorrem com os imóveis residenciais, comerciais e industriais. Dentro de cada uma dessas modalidades de imóveis há diferentes segmentos cada um com diferentes características e voltados para públicos diferentes. Só para citar um exemplo, um conjunto habitacional localizado em uma área periférica, subsidiado pelo Estado e voltado para as classes populares constitui um tipo de produção imobiliária com características bem distintas de um edifício de suítes em um bairro nobre de uma grande cidade, embora em ambos os casos se trate de produção imobiliária residencial.

Quando apontamos, com Sposito (1991) supracitada, que a produção imobiliária pressupõe a relação entre a construção de imóveis e a propriedade da terra isto não significa que esta relação seja harmônica ou desprovida de contradições. Na verdade, como aponta Marx (2017) a renda da terra, como um tributo ao proprietário da terra aparece como um obstáculo ao desenvolvimento das atividades capitalistas já que para que o capitalista possa inserir a terra na esfera produtiva ele precisa pagar a renda ao seu proprietário, isso mesmo no caso do pior terreno, ou seja, a renda absoluta. Dessa maneira, tanto no campo quanto na cidade, embora de formas distintas, a renda da terra como tributo pago ao proprietário fundiário aparece como um obstáculo ao desenvolvimento capitalista obrigando os empreendimentos capitalistas a destinar parte ou a totalidade do lucro extra ao proprietário fundiário.

Por outro lado, como aponta o mesmo autor em outro livro de o Capital (Marx, 2011) a propriedade privada capitalista é fundamental para a existência do capitalismo, pois onde não há a propriedade privada como um obstáculo ao acesso a terra por parte do trabalhador é impossível que haja produção capitalista, pois se o trabalhador tem acesso a terra irá produzir

riqueza para si mesmo e não para o capital. Portanto, a propriedade privada da terra e o proprietário fundiário são tanto um obstáculo e um estorvo ao desenvolvimento capitalista, quanto um elemento essencial e inevitável desse processo. A partir da compreensão desse papel dialético do papel da propriedade privada e do proprietário fundiário, podemos avançar na análise das formas de atuação dos proprietários fundiários. Esse papel dialético e contraditório do proprietário fundiário em relação ao desenvolvimento capitalista é apontado em Smith (1979, p. 5) :

Near-monopoly control of space by landowners may prevent the sale of land for development; the fixity of investments forces new development to take place at other, often less advantageous, locations, and prevents redevelopment from occurring until invested capital has lived out its economic life; the long turnover period of capital invested in the built environment can discourage investment as long as other sectors of the economy with shorter turnover periods remain profitable.

Como o texto deixa claro a grande arma do proprietário fundiário não é a sua capacidade de agir, mas de impedir que a ação aconteça, retendo os terrenos que possui a espera de uma oferta que considere a altura das suas expectativas. Como o texto aponta a ação do proprietário fundiário, retendo especulativamente grandes frações do espaço urbano, faz com que muitas vezes os novos desenvolvimentos se dêem em direção a espaços menos adensados, com características mesmo desvantajosas para a produção imobiliária, mas com preços mais reduzidos da terra. Assim a questão não é que as áreas “novas” apresentariam maior facilidade para o desenvolvimento urbano, mas sim a questão do preço. Nas áreas mais densas, mais urbanizadas e melhor providas de infraestrutura os proprietários fundiários tendem a somente aceitar se desfazer da propriedade mediante preços maiores por m² do que em áreas mais periféricas.

Assim o obstáculo que o proprietário fundiário oferece a produção imobiliária é relativo, ou seja, não se trata de dificultar ou impedir per si essa produção, mas de dificultar que ela seja feita com a lucratividade esperada (SILVA, 2022) . Se o proprietário fundiário age como capitalista fundiário tendo a propriedade como um investimento como outro qualquer obviamente ele não irá se opor a venda do imóvel desde que ele possa vendê-lo por um preço que seja pelo menos compatível com o preço de mercado e se possível superior a ele. Assim o proprietário fundiário poderá ser um obstáculo se exigir um preço da terra que seja incompatível com a produção imobiliária passível de ser realizada no local, como ocorre, por exemplo, quando o proprietário exige um alto preço por um imóvel em uma área central, mas em processo de degradação.

Por outro lado, a propriedade fundiária se torna de fato um obstáculo à expansão do capital via produção imobiliária quando o imóvel é de propriedade de trabalhadores que utilizam a propriedade como valor de uso e não como investimento e tendem a resistir a se desfazer da propriedade mesmo mediante o pagamento de um preço superior ao preço de mercado do imóvel. Em geral os proprietários fundiários correspondem a poucos indivíduos ou famílias que tem a capacidade de monopolizar grandes porções da terra urbana. Na cidade de São Paulo, por exemplo, 1% dos proprietários de terra possui 28% das propriedades representando 44% da área total e 47% do valor total das propriedades (INBEC, 2020).

Em primeiro lugar, temos, portanto um número muito restrito de proprietários de terras e um número ainda mais restrito de grandes proprietários na cidade de São Paulo, sendo que nada indica isto ser diferente em outras cidades do país. Portanto, não apenas temos um pequeno número de proprietários controlando um percentual elevado de propriedades, bem como estas são ainda as propriedades mais amplas e mais valorizadas. De um total de 11,89 milhões de pessoas residentes na cidade de São Paulo em 2014, segundo o mesmo estudo, apenas 1,64

milhões são detentoras de pelo menos um título de propriedade da terra. E desse total de 1,64 milhões de pessoas 16.400 detém 28% do total das propriedades.

Outro exemplo desse fato encontra-se no trabalho de Sposito (1990) que mostra que 18,86% dos terrenos cadastrados na prefeitura da cidade de Presidente Prudente, pertenciam a grandes monopolizadores da terra (empresas ligadas a produção de loteamentos, herdeiros e investidores individuais) o que significa que 1 de cada 5 terrenos pertencia a um agente desse grupo restrito. Não apenas isto mais esse trabalho aponta que estes terrenos estão presentes em todas as direções possíveis de expansão urbana. Ou seja, não importa em que direção a cidade cresça, tal crescimento se dará obrigatoriamente em terrenos detidos por tais monopolizadores da terra urbana, pagando, portanto, os preços por eles estipulados.

Por outro lado, a capacidade de retenção de terrenos a espera de uma oferta lucrativa não significa um poder absoluto por parte do proprietário fundiário, pois significa apenas o poder de impedir a ação e não de agir. Por mais que haja a expectativa da valorização de um imóvel, este só obterá este preço esperado se for de fato comprado por um promotor imobiliário com vistas à realização de um empreendimento imobiliário. Assim, Fix (2011, p. 208) descreve o diálogo entre um proprietário fundiário e um promotor imobiliário que deixa bem claro os contornos dessa relação. O promotor conta que estava negociando a compra de um terreno por R\$ 10 por m² numa área rural em que o custo dos terrenos se situa em torno de R\$ 2 por m². Então o proprietário, querendo ampliar o preço negociado aponta para o fato de que caso o empreendimento desejado pelo promotor fosse de fato construído o terreno iria se valorizar muito e assim ele merecia mais por ele. Então o promotor teria dito “quer ver como o sonho do senhor cai em 2 minutos? Não vou mais comprar sua área. Tudo isso que o senhor falou acabou. Porque precisa ter alguém que tem o esforço de fazer o investimento, de acreditar, de levar, depois que tiver isso é que sua área vai valer” (FIX, 2011, p. 208).

O diálogo deixa muito claro que o poder do proprietário fundiário é limitado, diferente do que geralmente se pensa, pois é um poder de impedir a ação e não de fazer acontecer. Um proprietário fundiário pode impedir o uso do seu imóvel, mas não pode fazer com que algo ocorra nele. E se ele impede o uso do seu imóvel ao cobrar um preço muito alto por ele, o que pode acontecer é simplesmente o promotor não comprar esse terreno e sim outro que está à venda por um preço mais razoável. E por mais que a propriedade fundiária seja relativamente monopolizada, não é ao ponto de fazer com que o promotor só tenha a opção de comprar um terreno de um único proprietário.

Portanto, o papel do proprietário fundiário no processo de produção imobiliária é normalmente passivo, em contraposição ao papel do promotor imobiliário que é ativo, uma vez que dele parte o investimento, por mais que com capital oriundo de terceiros. Assim é esse agente social que tem de fato a capacidade de controlar o ritmo, a direção e os contornos da expansão urbana. É sobre esse agente que iremos falar a seguir.

3. Os promotores imobiliários e a produção imobiliária capitalista

O promotor imobiliário é amplamente reconhecido tendo um papel decisivo na produção do espaço urbano nas cidades brasileiras (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014; UEDA, 2005) . Esse agente social é aquele que tem geralmente o controle do processo de produção imobiliária que pode ser visto tanto como parte do processo de produção do espaço, quanto como à produção de uma mercadoria específica: o imóvel. Dessa maneira é um agente com um papel fundamental tanto para a compreensão da produção do espaço quanto para a produção da mercadoria imóvel. Como parte integrante da produção do espaço a ação dos promotores imobiliários, geralmente se dá em conjunção com outros agentes se dá no sentido de promover transformações espaciais que lhe permitam auferir ganhos relacionados não apenas a produção do imóvel também, mas a mudança nos padrões de precificação da terra. Assim sendo podemos afirmar que esse agente lucra, fundamentalmente, com a transformação nos usos e conteúdos

do espaço urbano, ou mesmo, na conversão de áreas não urbanas em urbanas. Segundo Corrêa (2004, p. 19) :

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-la; a propaganda e a venda das unidades; (b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Uma primeira questão a se ressaltar é a complexidade do agente denominado promotor imobiliário, uma vez que ele é composto por um amplo conjunto de funções que normalmente são executadas por empresas diferentes e que muitas vezes não pertencem ao mesmo capital tendo, portanto apenas uma relação contratual a amarrar as diferentes empresas que compõem esse agente. Nesse sentido existe uma discrepância óbvia entre a concepção mais banal de agente que a associa a um único indivíduo ou empresa e a concepção teórica de promotor imobiliário uma vez que este se constitui principalmente por um amplo conjunto de empresas que atuam como uma unidade. Então o primeiro ponto a se discutir é o que dá ao promotor imobiliário essa unidade, ou em outras palavras, o que nos permite compreender um conjunto composto muitas vezes por dezenas de empresas como um único agente? A unidade de ação das empresas que permite vê-los como um único agente está no projeto imobiliário, cujo objetivo é a de realizar um processo de produção imobiliária que irá resultar na produção de uma mercadoria específica: o imóvel e que deverá ser vendida em um mercado também específico, denominado mercado imobiliário.

É o projeto imobiliário em sua potencialidade de se converter em processo concreto de produção imobiliária que permite a percepção de um conjunto tão amplo de empresas como um único agente. Vejamos um exemplo hipotético: um projeto de produção de um condomínio fechado reúne duas empresas incorporadoras que compartilham os custos e os lucros dessa operação; uma empresa de arquitetura responsável pelo projeto do condomínio; uma construtora responsável pela construção e licenciamento do imóvel; um banco responsável pelo financiamento da produção do imóvel bem como da venda das unidades; uma firma de publicidade e cinco imobiliárias responsáveis pela venda das unidades.

Obviamente todo o investimento dessas diferentes empresas só será rentabilizado se o projeto de construção do condomínio se transformar em processo de produção e posteriormente em realização com a venda das unidades. Assim toda essa gama de empresas tem um interesse convergente na produção efetiva desse imóvel, e de sua realização no mercado imobiliário, uma vez que os possíveis ganhos com essa operação dependem da produção e realização desse imóvel. Dessa maneira é perfeitamente compreensível que essas diferentes empresas atuem em

unísono no sentido de remover todos os obstáculos a execução desse empreendimento e dessa forma podendo ser vistos como um único agente e não como diversos agentes diferentes e independentes entre si.

Mesmo sendo responsáveis por apenas uma fração, em alguns casos, maior ou menor, da totalidade da produção imobiliária encetada pela sociedade ao longo de um período de tempo qualquer, os promotores imobiliários, responsáveis pelo que denominamos produção imobiliária capitalista tem um papel central na configuração de processos de transformação urbana nas cidades capitalistas. Isto especialmente por seu papel na conformação dos padrões de valorização e desvalorização das diferentes áreas que compõem o espaço urbano. Ao se referir especificamente a atuação dos promotores na conformação de áreas de alta renda, Hoyt (2005) afirma que os promotores podem atuar reforçando as direções “naturais” de crescimento de bairros de alta renda e em alguns casos até mesmo alterar essa direção. O termo “naturais” é utilizado pelo autor e colocado entre parênteses apenas para reforçar que o crescimento urbano nunca é natural, mas sócio-histórico. Como aponta o autor, portanto, os promotores imobiliários atuam no sentido de reforçar os padrões históricos de segregação socioespacial existentes numa cidade, contribuindo para o enrijecimento desses padrões.

Por outro lado, como aponta Silva (1995, p. 9) podemos afirmar que: “de uma forma geral, o capital incorporador irá se concentrar e atuar nas áreas onde pode alterar os padrões de ocupação residencial, isto é, onde as possibilidades de valorização são maiores”. Assim sendo, os promotores imobiliários atuam tanto no reforçamento dos padrões históricos de segregação espacial quanto na constituição de novas áreas nobres que oferecem amplas possibilidades de ganhos a partir da valorização dos terrenos. Essas duas formas de atuar e impactar o processo de produção do espaço urbano não são necessariamente antagônicas: um promotor imobiliário pode atuar produzindo imóveis em áreas já consolidadas como nobres ao mesmo tempo que atua na produção imobiliária em novas “áreas nobres” que estão sendo produzidas. Como aponta o autor acima citado à criação de novas áreas suscetíveis de receber os investimentos dos promotores imobiliários se dá muitas vezes a partir da desvalorização simbólica e mesmo física de “áreas nobres” mais antigas.

Tal movimento é uma necessidade do capital que atua no setor imobiliário, uma vez que com a produção imobiliária capitalista atua de forma seletiva espacialmente, temos com o tempo o esgotamento dos terrenos disponíveis nas áreas já consolidadas e a necessidade da busca de novas áreas. Dessa maneira os promotores imobiliários contribuem para a expansão urbana especialmente naquelas zonas relacionados à produção de moradias para extratos de renda média e alta. Tal agente social corresponde na prática a inúmeras empresas que atuam em atividades diferenciadas. A centralidade de atuação desse agente está na empresa de incorporação. Sua atuação se dá da seguinte forma, segundo Ribeiro (1996, p. 94)

Ele (o incorporador) compra o terreno, decide o empreendimento a ser realizado, contrata a produção a uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização da moradia, seja encontrando quem financie a compra a prazo ou vendendo a um capital imobiliário. Podemos, pois, concluir que o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais.

Portanto, essa empresa tem um papel central no contexto da produção imobiliária capitalista, pois representa um capital que faz a mediação de todas as transformações que envolvem esse processo produtivo, desde a compra do terreno, até a construção e venda dos imóveis. Assim em contraposição ao proprietário fundiário que atua impedindo que algo aconteça, o incorporador atua principalmente fazendo acontecer. Dessa forma aspectos relacionados a características construtivas e arquitetônicas dos imóveis bem como a localização dos mesmos

está diretamente ligado a ação dessa modalidade de empresa que tem, portanto, papel central nos processos de produção do espaço urbano em uma sociedade capitalista.

Em relação às empresas incorporadoras no Brasil, uma importante questão refere-se à transformação nas suas formas de atuação relacionadas à abertura de capitais na Bolsa e entrada de capitais estrangeiros (Rufino, 2019 ; Castro e Shimbo, 2011; Lencioni, 2014). Essa transformação implica uma série de mudanças relacionadas, por exemplo, à capacidade de produção de novos empreendimentos ao mesmo tempo, a escala da produção, a padronização dos processos produtivos, etc. Uma das transformações normalmente comentadas se dá em relação à formação de estoques de terrenos por parte dessas empresas financeirizadas, formação que está relacionada principalmente a necessidade de continuidade dos projetos por parte dessas empresas. Um amplo estoque de terrenos permite que a empresa possa construir imóveis numa mesma cidade ou região por um longo período de tempo, o que significa que a cada nova rodada de produção a própria empresa, e não o proprietário fundiário passa a receber os ganhos relacionados a valorização dos terrenos devido a produção imobiliária recente

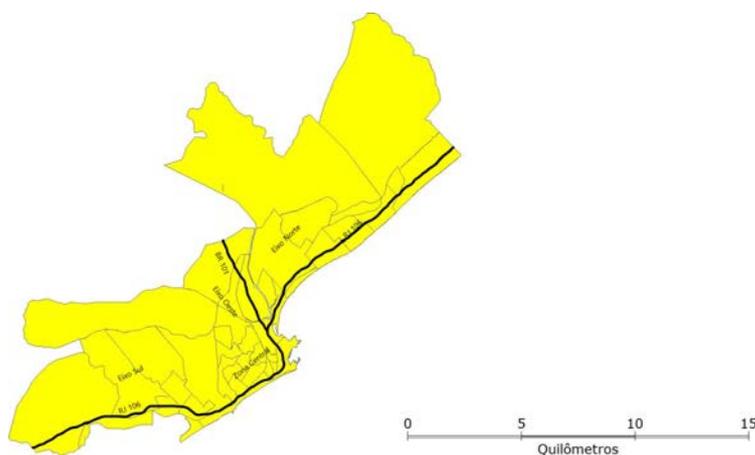
Assim o surgimento de empresas financeirizadas com amplos estoques de terrenos representa uma mudança marcante na relação entre empresas incorporadoras e proprietários fundiários. Ao comprar um grande número de terrenos em uma mesma área o incorporador pode manter a produção nesta área por um longo prazo e se apropriar de todo o processo de valorização ocorrido na área devido a essa produção imobiliária. No próximo tópico iremos discutir o processo de produção do espaço urbano em Macaé e as formas de atuação dos promotores imobiliários e proprietários fundiários neste processo, mostrando a relação entre estrutura fundiária, preço da terra e formas de produção imobiliária capitalista.

4. Processo de produção do espaço urbano em Macaé-RJ.

A cidade de Macaé se localiza no interior do Estado do Rio de Janeiro, sendo conhecida como a cidade do Petróleo, tendo passado por uma fase de intenso crescimento urbano a partir da década de 1970, devido à implantação da base logística da Petrobras para apoio as atividades offshore na bacia de Campos. A instalação de inúmeras empresas do ramo offshore na cidade, o crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos e a geração de empregos qualificados e bem remunerados no setor gerou uma intensa dinâmica urbana manifestada na expansão constante do tecido urbano e da população que mais que triplicou entre 1970 e 2010 (SILVA, 2019).

Dentro desse contexto, um dos setores com mais intenso dinamismo é justamente o setor imobiliário, em que temos a produção em sequência de bairros nobres, a partir de uma zona que se configura a partir da praia dos Cavaleiros e dentro desses bairros temos a produção de condomínios fechados e outras formas de enclaves como shopping centers. Dentro dessa zona sul, que se inicia grosso modo a partir do bairro de Cavaleiros é que se concentra a produção imobiliária de alto padrão voltada para a classe média e média alta. Outras duas zonas se configuram com a expansão da mancha urbana da cidade a partir da década de 1970: uma zona norte, que se inicia após a ponte da Barra que cruza o Rio Macaé e uma zona oeste que se inicia no bairro Aroeira. O mapa 1 apresenta a área da cidade de Macaé no estado do Rio de Janeiro e das zonas de expansão urbana dentro dessa cidade.

Mapa 1: Área da cidade de com identificação das zonas de expansão urbana e principais vias estruturantes da expansão



Fonte: elaborado pelo autor. Base cartográfica: Prefeitura de Macaé, 2015.

Esse crescimento foi desde o início orientado pela instalação das bases mais importantes da Petrobras na cidade: a base de Imbetiba, o Terminal Cabiúnas e o Terminal Parque de Tubos. Duas dessas unidades foram instaladas em pontos extremos do município, em áreas bem distantes do tecido urbano consolidado da cidade. Nessas áreas inexistia naquele momento qualquer ocupação urbana e a existência dessas instalações e o grande número de empregados envolvidos na operação diária do Terminal Cabiúnas e do Terminal Parque de Tubos será um estímulo para a ocupação urbana do entorno dessas duas áreas, que no entanto se dá de acordo com as características gerais de ocupação das zonas sul e norte anteriormente discutido.

A constituição da zona Norte está diretamente ligado à presença do Terminal Cabiúnas, instalação da Petrobras utilizada para envio de petróleo e gás para a Reduc e mais recentemente também utilizada como local de beneficiamento do gás natural (Pessanha, 2017). Já a constituição da zona Sul está diretamente ligado à presença do Terminal Parque de Tubos, unidade que funciona como retroporto do porto de Imbetiba, além de abrigar outras instalações da empresa. Na base Imbetiba, por outro lado, além de termos o porto que é utilizado para abastecer as plataformas da bacia de Campos, também temos a base administrativa da empresa na cidade.

A base de Imbetiba fica no bairro de mesmo nome, bairro este que é um dos mais antigos da cidade tendo sido este bairro e a praia nele localizado o responsável pela fama de balneário adquirida pela cidade nos anos 1950. Porém o Terminal Parque de Tubos e o Terminal Cabiúnas foram quando da chegada da Petrobras na cidade na década de 1970, localizados em pontos extremos dos limites municipais, sendo o Parque de Tubos bem próximo à divisa com o município de Rio das Ostras e o Terminal Cabiúnas bem próximo à divisa com o município de Quissamã.

Nesse momento a malha urbana da cidade correspondia basicamente ao centro da cidade e ao bairro Imbetiba, sendo que no entorno dessas duas instalações praticamente nenhuma ocupação urbana existia. As instalações do Terminal Parque de Tubos e do Terminal Cabiúnas incentivaram não apenas a ocupação no entorno dessas unidades, seja com instalação de empresas offshore seja com o surgimento de loteamentos regulares ou mesmo clandestinos, mas também a ocupação das amplas áreas entre essas unidades e área central da cidade de Macaé. O crescimento da cidade de Macaé, de caráter fortemente linear, também deve ser compreendido no contexto da integração com o município vizinho de Rio das Ostras, sendo que devido a proximidade deste município com o Parque de Tubos e o menor custo dos terrenos fez com que boa parte da expansão urbana que poderia ter se dado em Macaé acabasse se direcionando a este último município, o que reduziu a tensão no sentido da verticalização da cidade.

Outro elemento explicativo para esse fenômeno é a legislação urbana que até a década de 1990 restringia a construção de edifícios na zona central da cidade (BARUQUI, 2004). A partir disso

podemos afirmar a expansão urbana da cidade de Macaé é na sua gênese dispersa, estimulada pela presença dessas duas unidades da Petrobras e do conjunto de empresas que irá se instalar no entorno dessas duas unidades em áreas muito distantes do tecido urbano consolidado da cidade.

Tal padrão de expansão urbana, com o tecido urbano se expandindo fortemente nessas duas direções explica algumas características marcantes da estrutura urbana da cidade de Macaé, como a baixa presença de áreas verticalizadas e a extensão fortemente linear da maior parte de sua mancha urbana. Em conjunto com essa grande expansão urbana temos um forte incremento populacional, sendo que segundo dados censitários, o município de Macaé possuía em 1970, 65.318 residentes enquanto em 2000, tinha 132.461 residentes e em 2010, 206.728 residentes. Portanto entre 1970 e 2000 a população do município mais que dobrou enquanto entre 2000 e 2010, portanto ao longo de apenas 10 anos, a população do município cresceu em mais 70.000 habitantes. No próximo tópico analisaremos a relação entre preço da terra e formas de produção imobiliária capitalista nesta cidade.

5. Relação entre preço da terra e padrões de produção imobiliária em Macaé-RJ

O rápido crescimento populacional e urbano da cidade de Macaé com a expansão se dando em zonas com características bastante diferenciadas em relação ao conteúdo social da ocupação são características marcantes do processo de urbanização macaense. De forma geral, a zona sul se caracteriza por ser uma área em que se produzem de forma sincrônica e diacrônica os bairros nobres da cidade além das novas tipologias urbanas como os condomínios fechados. Esta zona, portanto, concentra os bairros de classe média e média alta tendo inclusive vários bairros caracterizados pela produção de mansões. Por outro lado, as zonas oeste e norte se caracterizam pela produção sincrônica e diacrônica de bairros populares, muitos deles construídos a partir da autoconstrução em terrenos invadidos, sendo estes terrenos comumente em áreas sujeitas a alagamento. Além disso, como aponta Baruqui (2004) com o surgimento do ocupação denominada Nova Leocádia, ocorre a integração física da área dessas duas zonas, a partir da ocupação de uma extensa faixa de mangue que separava essas duas zonas. Com essa ocupação cria-se uma ligação entre os bairros Malvinas (zona oeste) e Fronteira (zona Norte).

Nesse sentido podemos dizer que o padrão histórico de produção do espaço urbano da cidade de Macaé configurou uma cidade fortemente hierarquizada e segregada socialmente em que as classes médias e altas se concentram na zona sul da cidade enquanto as classes populares se concentram nas zonas norte e oeste. Isto fica claro quando comparamos as características de renda de dois bairros tomados como exemplo nas zonas sul e norte. No bairro Lagomar na zona norte, apenas 0,79% da população do bairro em 2010 possuíam renda superior a 5 salários mínimos enquanto 57,46% da população possuíam renda até 1 salário mínimo. Por outro lado, no bairro Cavaleiros na zona Sul, 54,22% dos moradores possuíam renda superior a 5 salários mínimos, enquanto apenas 8,34% dos moradores possuíam renda até 1 salário mínimo (IBGE, 2010). Portanto, no bairro Lagomar, temos uma grande concentração de pobreza e mesmo da pobreza extrema presente na cidade de Macaé enquanto praticamente não temos pessoas pobres no bairro Cavaleiros. Esse padrão de segregação sócio espacial aparece de forma clara na estrutura de preços da terra presente nesta cidade que condiciona e é condicionado por esse padrão histórico de produção do espaço urbano. A tabela 1 mostra os preços médios por metro quadrado na cidade de Macaé. Os dados foram obtidos a partir de uma pesquisa online nos anúncios disponíveis nas sete maiores corretoras de imóveis na cidade de Macaé realizada ao longo do mês de setembro de 2022. Foram obtidos dados de preço dos imóveis, metragem dos imóveis e localização para cada anúncio e com base nesses dados foi calculado o preço médio do metro quadrado por bairro.

As informações por bairro foram distribuídas de acordo com a localização do mesmo nas áreas de expansão presentes na cidade de Macaé. A zona central corresponde aos bairros de ocupação mais antiga da cidade, que existiam antes da expansão urbana vertiginosa pelo qual a

cidade começou a passar a partir da década de 1970. São bairros em geral de urbanização consolidada sem a presença de amplos terrenos disponíveis para produção de novos empreendimentos e que apresentam ainda uma estrutura fundiária fragmentada devido a dinâmica de fragmentação de terrenos devido a heranças (Silva, 2021). Temos então a zona norte que se conforma a partir da Barra de Macaé, cuja expansão está fortemente relacionada à presença do Terminal Cabiúnas. Temos também a zona oeste que se conforma a partir da Aroeira sendo também uma zona ocupada predominante pelas classes populares. Por fim temos a zona sul que se conforma a partir dos Cavaleiros e se caracteriza por ser ocupada predominantemente por moradores de classe média e média alta.

Tabela 1: preço médio por m2, bairros de Macaé, 2022		
Bairro	Localização	Preço médio m2
Linha Azul	Zona Norte	230
Ajuda de Cima	Zona Norte	239
Ajuda de Baixo	Zona Norte	313
Ajuda	Zona Norte	426
Lagomar	Zona Norte	587
Engenho da Praia	Zona Norte	608
Cabiúnas	Zona Norte	699
Jardim Franco	Zona Norte	793
Aeroporto	Zona Norte	1213
São José do Barreto	Zona Norte	1793
Horto	Zona Oeste	226
Imburo	Zona Oeste	244
Nova Cidade	Zona Oeste	253
Virgem Santa	Zona Oeste	384
Quinta da Boa Vista	Zona Oeste	395
Aroeiras	Zona Oeste	844
Novo Horizonte	Zona Oeste	1105
Nova Macaé	Zona Oeste	2147
Jardim Santo Antônio	Zona Oeste	2200

Botafogo	Zona Oeste	2504
Jardim Vitória	Zona Oeste	2227
Imboassica	Zona Sul	156
Vale das Palmeiras	Zona Sul	542
Vale Encantado	Zona Sul	1382
Vale dos Cristais	Zona Sul	1393
Jardim Guanabara	Zona Sul	1756
Mirante da Lagoa	Zona Sul	1802
Granja dos Cavaleiros	Zona Sul	1948
Cajueiros	Zona Sul	2271
Glória	Zona Sul	2344
Lagoa	Zona Sul	2392
Sol e Mar	Zona Sul	2696
Alto dos Cajueiros	Zona Sul	2762
Bairro da Glória	Zona Sul	2913
Riviera Fluminense	Zona Sul	3101
Parque Valentina Miranda	Zona Sul	3129
Cancela Preta	Zona Sul	3806
São Marcos	Zona Sul	3864
Novo Cavaleiros	Zona Sul	3955
Praia Campista	Zona Sul	4009
Costa do Sol	Zona Sul	4186
Cavaleiros	Zona Sul	6908
Praia do Pecado	Zona Sul	6982
Visconde de Araújo	Zona Central	4195
Bela Vista	Zona Central	688
Miramar	Zona Central	1350
Imbetiba	Zona Central	2910
Centro	Zona Central	2930
Fonte: consulta em sites de empresas de corretagem imobiliária de Macaé em Setembro de 2022		

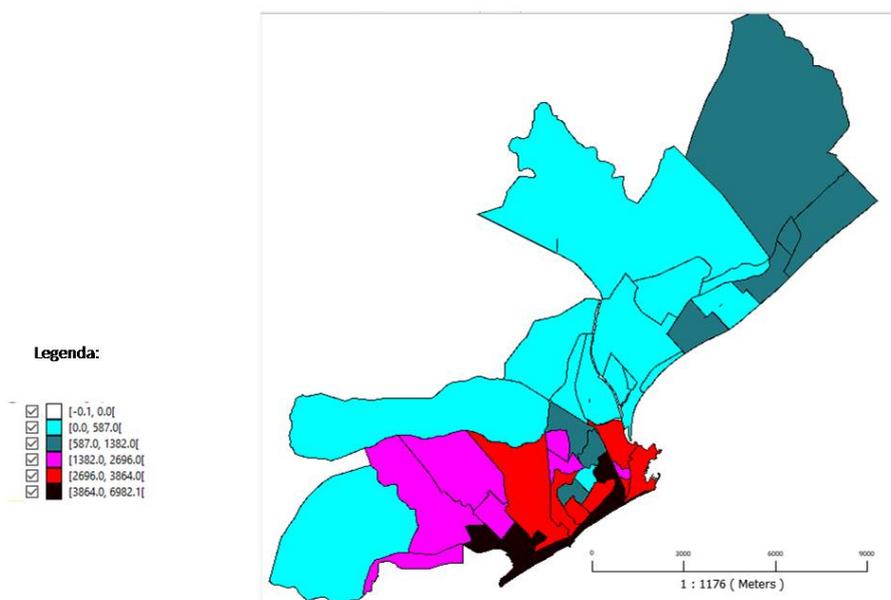
Ao analisar a tabela podemos perceber muito claramente a estrutura de preços fortemente desigual presente na cidade em que dependendo da zona em que estão localizados os bairros existe uma diferença muito grande na estrutura de preços. No caso da zona Norte, por exemplo, os bairros com menor preço da terra são os bairros Linha Azul e Ajuda de Baixo, cujos preços da terra se situam em torno de 230 reais o metro quadrado, já o bairro com maior preço da terra dentro dessa zona é o bairro São José do Barreto em que o preço médio do metro quadrado custa 1793 reais. É importante colocar que estes preços foram obtidos em um ano que se insere em uma longa crise econômica que se inicia em 2015 com a crise da Petrobrás, continua com a pandemia e permanece até hoje. É importante colocar também que como a pesquisa foi feita em imobiliárias ela só registra anúncios em áreas formalizados, assim o mercado imobiliário informal, em áreas de ocupação, em que os moradores não possuem título de propriedade de seus terrenos fica completamente de fora.

Já na zona oeste o bairro com o menor preço da terra é o bairro do Horto, com preço de 226 reais o metro quadrado, estando portanto situado em uma faixa de preço similar ao da zona norte, o que reforça a complementaridade das duas zonas como áreas de habitação popular. Por outro lado o bairro Jardim Vitória possui o maior preço médio por metro quadrado: 2227 reais, preço similar ao bairro mais caro da zona Norte. Portanto a zona Oeste tem uma estrutura de preços basatante similar em relação a zona Norte, com preços variando praticamente dentro dos mesmos patamares o que indica que de fato estas são os locais com preços mais acessíveis de moradia para habitantes com menores condições de renda. Por outro lado, algo completamente distinto ocorre na zona sul. Os menores preços da terra se localizam no bairro Imboassica: 156

reais o metro quadrado, o que se explica pelo fato de que este bairro que se localiza na franja externa de expansão da zona sul e ainda possui muitas fazendas e chácaras não loteadas o que reduz o preço médio da terra nesse bairro uma vez que a terra rural é sempre muito mais barata que a terra urbana. Por outro lado o bairro com maior preço da terra por metro quadrado é a Praia do Pecado em que o metro quadrado custa 6982 reais o metro quadrado. Este é o maior preço médio por metro quadrado encontrado em toda a cidade.

Por fim na zona central o menor preço da terra se encontra no bairro Bela Vista: 688 reais o metro quadrado, bairro que embora se localize na zona central foi loteado apenas na década de 1990 (Baruqui, 2004). Por outro lado o maior preço da terra se encontra no Visconde de Araújo: 4195 reais o metro quadrado, sendo este um dos mais antigos bairros da cidade. Portanto, podemos concluir que além da localização em uma determinada zona e as características infraestruturais de cada bairro, outro elemento importante é a densidade de ocupação pretérita do mesmo que irá indicar se há ou não disponibilidade de terrenos amplos e relativamente baratos. Assim um bairro com muitas áreas rurais e portanto terrenos amplos e baratos como a Imboassica, embora localizada na zona sul terá um preço da terra inferior aos bairros da zona central em que praticamente não existem mais amplos terrenos não ocupados disponíveis para a venda. No mapa 1 temos os preços médios por metro na cidade de Macaé, o que permite ter uma visão mais adequada do padrão espacial da estrutura de preços presente na cidade.

Mapa 1: preços médios por metro quadrado, bairros de Macaé, 2022



Fonte: elaborado pelo autor. Base cartográfica: prefeitura de Macaé, 2015

Ao analisar o mapa fica claro a discrepância em termos de preço da terra entre as zonas oeste e norte e a zona sul. De forma geral, os preços da terra são muito mais elevados na zona Sul que que nas zonas Norte e Oeste. Isto já tinha sido constatado a partir da análise realizada anteriormente com base na tabela. Como se pode ver na maior parte das áreas da zona norte e oeste o preço da terra se situa abaixo de 587 reais o metro quadrado. Em apenas 5 bairros da zona norte o preço da terra se situa entre 587 e 1382 reais. Preços da terra superiores a esse só são encontrados na zona sul sendo que de todos os bairros desta zona apenas dois possuem preços da terra abaixo de 587 reais o metro quadrado e dois entre 587 e 1382 reais. Todos os demais bairros possuem preços da terra acima desse patamar.

A análise do mapa no entanto permite perceber outros elementos tipicamente espaciais da estrutura de preços da terra na cidade de Macaé. Um dos elementos importantes da análise que podem ser ressaltados é a importância da proximidade com a zona central, ou dizendo melhor, a proximidade com a área urbana mais consolidada da cidade de Macaé em termos de acesso a infraestrutura e serviços urbanos. Os bairros da zona sul mais próximos ou mesmo que fazem parte da área urbana mais consolidada, possuem os maiores preços da terra dentro dessa zona. A mesma questão pode ser abordada de outra forma, esses bairros da zona sul que são contíguos a zona central e apresentam melhor infraestrutura, também são os que possuem menos disponibilidade de amplos terrenos possíveis de serem loteados. Em contraposição nos bairros mais distantes da zona central dentro da zona sul, além da infraestrutura inferior temos também maior disponibilidade de amplos terrenos, geralmente de origem rural, o que faz com que o preço da terra seja menor (SILVA, 2021).

Portanto o diferencial de preços da terra dentro da zona sul podem ser vistos como dois lados da mesma moeda: por um lado um conjunto de bairros com melhor infraestrutura e serviços urbanos mais menos terrenos disponíveis e praticamente sem disponibilidade de amplos terrenos, e por outro bairros com pior infraestrutura inferior e serviços mais maior disponibilidade de terrenos, especialmente de amplos terrenos oriundos de glebas rurais. A partir dessa lógica podemos compreender porque os bairros mais distantes da zona central dentro da zona sul da cidade de Macaé possuem preços da terra similares ao encontrados nos bairros mais distantes da zona norte. Ou seja, o fato de terem preços da terra similares indicam que estes bairros tem estruturas urbanas similares embora localizados em zonas de expansão urbana distintas dentro da cidade.

Por fim outro elemento importante da estrutura de preços da terra dentro da cidade de Macaé é a proximidade com o litoral. No zona Sul praticamente todos os bairros que atingem os maiores preços da terra são aqueles localizados na faixa litorânea, formando uma faixa contínua com os maiores preços da terra. Com a exceção do bairro Cancela Preta, todos os bairros que estão no patamar de preço mais elevado, entre 3684 e 6982 reais o metro quadrado, estão no litoral, sendo que inclusive aqueles com maiores preços da terra: Cavaleiros e Praia do Pecado são bairros que inclusive tem o nome de praias que se localizam nestes bairros. Por outro lado a Cancela Preta, cujo nome revela a origem rural do bairro, é um bairro contíguo ao bairro Cavaleiros, sendo um dos bairros da cidade no qual se encontram um grande número de mansões. Dessa maneira da mesma forma que outros estudos revelam (CABIANCA; SOUZA, 2017), também na cidade de Macaé a proximidade ao litoral é um fator importante de valorização imobiliária.

6. Promotores imobiliários, proprietários fundiários e estrutura de preços na cidade de Macaé-RJ.

A análise dos dados levantados neste trabalho a partir da discussão teórica realizada na primeira parte do trabalho nos permite inferir as formas de atuação dos promotores imobiliários e proprietários fundiários a partir da estrutura de preços da terra existente na cidade. De forma geral as práticas espaciais variam bastante de acordo com a estrutura de preços existente em cada uma das áreas que compõem a cidade de Macaé. Por um lado temos uma contraposição entre a zona oeste e norte e a zona sul, no qual os preços da terra são significativamente mais elevados nesta última, o que significa que de forma geral os proprietários fundiários irão pedir preços mais elevados pelos seus terrenos o que significa que para os promotores imobiliários só será possível comprar terrenos nessa área se for para construir imóveis de padrão mais elevado para moradores de renda mais elevada.

Portanto existe uma relação dialética entre a estrutura de preços da terra e as formas de produção imobiliária capitalista, sendo que preços da terra elevados condicionam uma produção imobiliária de alto padrão para moradores de alta renda, produção que tende a reproduzir os preços elevados encontrados nessas áreas. Dessa forma podemos compreender porque quase todos os empreendimentos de moradia popular realizados na cidade de Macaé foram construídos na zona norte ou oeste (COSTA, 2017). Por outro lado, podemos contrapor também, a partir da análise do mapa, uma área que poderíamos chamar de zona central ampliada (os bairros zona central mais os bairros da zona sul que são contíguos a zona central) a uma zona periférica ampliada (as zonas oeste e norte mais os bairros periféricos da zona sul). Na zona central ampliada além de preços da terra mais elevado, temos uma melhor infraestrutura e acesso a serviços urbanos e por outro lado temos também um menor número de terrenos não edificadas praticamente a ausência de amplos terrenos oriundos de glebas rurais, o que se relaciona com a ocupação relativamente mais antiga e densa dessa área. Portanto nesta área os proprietários fundiários irão exigir altos preços pelos seus terrenos ou imóveis, o que só irá permitir uma produção de alto padrão seja para fins residenciais ou mesmo comerciais. Por outro lado na zona periférica ampliada além de uma infraestrutura inferior em termos relativos, temos como principal questão a falta de acesso a serviços urbanos: comércio, serviços, atividades públicas, etc. Por outro lado nesta área existe um maior número de terrenos não edificadas e também a presença de um grande número de amplos terrenos oriundos de glebas rurais. Por isso nesta área os proprietários de terra aceitam preços inferiores da terra o que permite produção de imóveis voltados para pessoas de menor renda. Portanto, podemos afirmar que a estrutura de preços da terra na cidade de Macaé é um elemento central para a compreensão da produção imobiliária capitalista e mesmo do processo de produção do espaço urbano na cidade de Macaé.

7. Considerações finais

Neste trabalho buscamos avançar na compreensão de como a estrutura de preços condiciona e é condicionada pela produção imobiliária capitalista que se conforma principalmente a partir da relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários. Como vimos anteriormente os promotores imobiliários são um agente complexo, composto por muitas firmas distintas, unidas por um projeto imobiliário e que atuam fundamentalmente na busca de transformação dos usos urbanos e isto é justamente a origem do lucro obtido pelos empreendimentos imobiliários (SILVA, 2022). Assim o promotor imobiliário tem um papel claramente ativo nos processos de transformação urbana nas cidades capitalistas.

Por outro lado os proprietários fundiários têm um papel fundamentalmente passivo nesses processos uma vez que este agente pode apenas impedir a transformação, mas nunca realizá-la. Atuam buscando sempre um preço igual ou acima do preço de mercado do seu imóvel e dessa forma podem ser vistos tanto como um estorvo para o desenvolvimento do capital no setor imobiliário como um elemento fundamental desse desenvolvimento ao dificultar o acesso de trabalhadores e mesmo de usos econômicos menos nobres aos imóveis urbanos. Há que se levar em conta ainda que o mercado imobiliário se compõe tanto do estoque imobiliário quanto

da produção imobiliária atual e que nesse contexto a estrutura de preços que existe em uma cidade tanto condiciona a precificação dos imóveis antigos quanto dos imóveis em produção no tempo atual. Como mostramos no trabalho essa estrutura de preços tanto é condicionada pela produção imobiliária atual quanto a condiciona.

Na cidade de Macaé, cidade com um processo de urbanização extremamente acelerado desde a década de 1970, analisamos como esta expansão conforma uma estrutura de preços extremamente desigual que se relaciona tanto com produção do espaço pretérita (disponibilidade de infraestrutura, acessibilidade, serviços urbanos) quanto com a dinâmica atual da produção imobiliária capitalista. A partir da análise da tabela constatamos em uma primeira análise que essa estrutura desigual se conforma a partir de um padrão de preços muito mais limitados nas zonas oeste e norte e um padrão de preços muito mais elevado na zona sul. Só para se ter uma idéia o bairro mais caro das zonas norte e oeste tem um preço médio por m² quase três vezes menor que o bairro mais caro da zona sul.

Em outra análise, de um ponto de vista espacial, identificamos uma zona central ampliada formada pela zona central mais parte da zona sul que se contrapõe a uma zona periférica ampliada em que os preços da terra são bastante inferiores. A proximidade com o litoral é outro elemento importante que explica os preços da terra mais elevados nos bairros da zona sul. Por fim discutimos como essa estrutura de preços conforma a ação dos promotores imobiliários e proprietários fundiários na cidade de Macaé e leva a estratégias diferenciadas em cada área. Portanto, podemos concluir pela importância da estrutura de preços da terra para a compreensão das práticas espaciais dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários o que coloca a necessidade de reforçarmos estudos teóricos e empíricos em relação a este elemento central da produção do espaço urbano nas cidades capitalistas.

8. Referências

- BALTRUSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos. **Cadernos Metr pole.**, v. 0, n. 11, 2004. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8816>>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- BARUQUI, Solange Silva Carvalho. **A cidade formal e a cidade informal em Macaé: uma análise do crescimento habitacional na década de 90.** Disserta o de mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, Universidade Cândido Mendes - UCAM, Campos dos Goytacazes, 2004.
- CABIANCA, Maria Angela de Abreu; SOUZA, Luis Henrique de. A Cultura de Veraneio e a produ o do espaço da Região Metropolitana da Baixada Santista (São Paulo, Brasil). **Turismo e Sociedade**, v. 10, n. 1, 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/turismo/article/view/49250>>. Acesso em: 2 dez. 2022.
- CASTRO, Carolina Maria Pozzi de; SHIMBO, Lucia Zanin. GT2 - 395 O “PADRÃO ECON MICO” DA HABITA O: CONSTRUINDO UMA TRAJETÓRIA DE MERCADO. **Anais ENANPUR**, v. 14, n. 1, 2011. Disponível em: <<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/678>>. Acesso em: 7 jul. 2021.
- CORREA, Roberto Lobato. **Espaço Urbano, O.** Sao Paulo: Editora  tica, 2004.
- COSTA, Angélica Virgílio da. Direito   Cidade e moradia em Macaé: um estudo sobre a vida urbana dos moradores do Residencial Bosque Azul, a partir da avalia o do PMCMV no território. 2017. Disponível em: <<http://app.uff.br/riuff/handle/1/4662>>. Acesso em: 2 dez. 2022.
- FIX, Mariana. **Financeiriza o e transforma es recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Doutorado em Economia, Unicamp, Campinas, 2011.
- HOYT, Homer. The Pattern of Movement of Residential Rental Neighborhoods: from The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. *In*: FYFE, NICK; KENNY, JUDITH (Orgs.). **The Urban Geography Reader**. 1. ed. London: Routledge, 2005, p. 438.

- IBGE. **IBGE | Censo 2010**. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 26 ago. 2021.
- LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales**, v. 40, n. 120, 2014. Disponível em: <<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/402>>. Acesso em: 7 jul. 2021.
- MARX, Karl. **O Capital [Livro I]: crítica da economia política. O processo de produção do capital**. 2ª edição. Sao Paulo: Boitempo, 2011.
- MARX, Karl. **O capital [Livro III]: crítica da economia política. O processo global da produção capitalista**. 1ª edição. Sao Paulo: Boitempo, 2017.
- PESSANHA, Roberto Moraes. A relação transescalar e multidimensional Petróleo-Porto como produtora de novas territorialidades. 2017. Disponível em: <<https://www.bdt.d.uerj.br:8443/handle/1/14805>>. Acesso em: 5 set. 2022.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Sao Paulo: Civilização Brasileira, 1996.
- RUFINO, Beatriz. Ascensão da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO) na financeirização do setor imobiliário-habitacional Autores. *In*: [s.l.: s.n.], 2019.
- SILVA, CARLOS ALBERTO FRANCO. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 57, n. 2, p. 5–27, 1995.
- SILVA, Oséias Teixeira da. AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E OS PADRÕES DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM MACAÉ-RJ. **Revista GeoUECE**, v. 10, n. 18, p. 19–41, 2021.
- SILVA, Oséias Teixeira da. O processo de integração urbana em discussão: o papel dos deslocamentos pendulares na conformação de uma aglomeração urbana não-metropolitana. **Espaço e Economia. Revista brasileira de geografia econômica**, n. 16, 2019. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/espacoeconomia/9470>>. Acesso em: 5 maio 2022.
- SILVA, Oséias Teixeira Da. **A Lógica da Produção Imobiliária Capitalista**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Consequência, 2022.
- SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538–548, 1979.
- SPOSITO, Eliseu Saverio. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. São Paulo, 1990.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. 1991. Disponível em: <<https://repositorio.usp.br/item/000734909>>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- TOPALOV, Christian. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Cidade do México: Edicol, 1979.
- UEDA, Vanda. OS NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina - EGAL**, v. 10, p. 18, 2005.
- ZANOTELLI, Cláudio Luiz; FERREIRA, Francismar Cunha. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**, v. 10, n. 1, 2014. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/8962>>. Acesso em: 30 jun. 2021.
- 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo: o que isso significa?** INBEC Pós-Graduação - Especialização Engenharia, Arquitetura. Disponível em: <<https://inbec.com.br/blog/1-donos-imoveis-concentra-45-valor-imobiliario-sao-paulo-que-isso-significa>>. Acesso em: 18 jun. 2021.