

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
GEOGRAFIA**

**HENRIQUE RODARTE MONTEIRO DA SILVA
(8032779)**

**O CAPITAL FINANCEIRO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO: UM ESTUDO SOBRE O PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA**

TRABALHO DE GRADUAÇÃO INDIVIDUAL II

**SÃO PAULO
2020**

**HENRIQUE RODARTE MONTEIRO DA SILVA
(8032779)**

**O CAPITAL FINANCEIRO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO: UM ESTUDO SOBRE O PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA**

Trabalho de Graduação Individual apresentado como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel, em Geografia, do Departamento de Geografia, da Universidade de São Paulo.

Orientador: Prof. Dr. Anselmo Alfredo

**SÃO PAULO
2020**

1 RESUMO

SILVA, Henrique Rodarte Monteiro. **O capital financeiro e a produção do espaço urbano: um estudo sobre o Programa Minha Casa Minha Vida.** 2020. 49 páginas. Trabalho de Graduação Individual, Bacharelado em Geografia - Universidade de São Paulo - São Paulo. São Paulo, 2020.

A questão primordial da pesquisa leva a indagar se a produção do espaço urbano constitui uma tendência contra-atuante à baixa nas taxas de lucro e faz coincidir crescentemente, através da produção deste espaço, geração de riquezas e produção de valor; ou apresenta-se enquanto uma forma de metamorfose urbana ofuscante, ocultando a contradição sob o invólucro da forma-mercadoria e da forma-monetária. Muito além das chamadas infra-estruturas básicas, o urbano se refere à real possibilidade de apreensão da cidade; o *direito à cidade* indicado por Lefebvre (1991), negado em sua maior amplitude a grande parte da população. Trata-se da urbanização crítica, pela mais pura expressão do crítico do modo de produção capitalista. É a negação do urbano em ato, para os pobres que moram nas cidades dos grandes empreendimentos imobiliários que grassam a todo instante no espaço intra-urbano. Não há possibilidade do urbano para todos, dentro dessa perspectiva. Propõe-se uma análise do setor imobiliário com o surgimento do Programa Minha Casa Minha Vida, ramo que potencialmente seria capaz de repor os pressupostos dos capitais investidos e expandir o mais-valor, devido a uma baixa composição orgânica do capital.

Palavras-chave: Espaço. Urbano. Mercadoria. Valor. Segregação. Capital. Financeiro.

ABSTRACT

SILVA, Henrique Rodarte Monteiro. **Financial capital and the production of urban space: a study on the Minha Casa Minha Vida Program.** 2020. 49 pages. Individual Graduate Work, Bachelor of Geography - University of São Paulo - São Paulo. São Paulo, 2020.

The main question of the research leads to the question of whether the production of urban space constitutes a counter-acting tendency to the fall in profit rates and makes it coincide increasingly, through the production of this space, generation of wealth and production of value; or it presents itself as a form of dazzling urban metamorphosis, hiding the contradiction under the wrapping of the commodity form and the monetary form. Beyond the so-called basic infrastructures, the urban refers to the real possibility of apprehending the city; the right to the city indicated by Lefebvre (1991), largely denied to a large part of the population. It is about critical urbanization, by the purest expression of the critic of the capitalist mode of production. It is the denial of the urban in action, for the poor who live in the cities of the big real estate developments that are rife at all times in the intra-urban space. There is no possibility of the urban for all, within this perspective. An analysis of the real estate sector is proposed with the emergence of the Minha Casa Minha Vida Program, a branch that would potentially be able to restore the assumptions of invested capital and expand the more value, due to a low organic capital composition.

Keywords: Space. Urban. Merchandise. Value. Segregation. Capital. Financial.

SUMÁRIO

1 Resumo.....	3
2 Introdução.....	6
2.1 Mercadoria.....	9
2.2 Alienação e Reprodução Ampliada.....	12
2.3 Renda da terra.....	15
2.4 Juros.....	17
2.5 Lei da queda tendencial da taxa de lucros.....	20
2.6 Centralização e financeirização do capital.....	22
3 O Programa Minha Casa Minha Vida.....	26
3.1 Fórmula Trinitária.....	34
3.1.1 Trabalho Vivo.....	36
3.1.2 Renda Fundiária.....	37
3.1.3 Financeirização do mercado imobiliário.....	40
3.2 Banco de terras.....	44
4 Conclusão.....	46
Referências Bibliográficas.....	49

2 Introdução

O presente trabalho tem o caráter de um estudo teórico sobre a crise e suas determinações históricas no movimento da produção do espaço urbano expressa na dinâmica do mercado imobiliário através do Programa Minha Casa Minha Vida. Selecionei como base para este trabalho, que se propõem a ser antes um exercício de reflexão do que uma pesquisa propriamente, os mestrados de dois autores como fonte secundária: Luccas Ribeiro do Couto e Bruno Xavier Martins, ambos do departamento de Geografia da USP.

Este projeto tomou como postulado a simultânea produção do espaço e acumulação do capital. Dadas as dificuldades do tema, o texto que segue foi sendo escrito com a preocupação de esclarecer na medida do possível os pressupostos da crítica para a partir daí relacioná-los com a necessidade que se apresentou entre produção do espaço e acumulação de capital. Este momento em particular significou também um aprendizado para o autor sobre o próprio Marx, deixando transparecer, com isso, os limites da leitura.

A pretensão de explicitar o automovimento da produção capitalista e, por conseguinte, do espaço, apresentando-o enquanto uma miragem de trabalho produtivo na sociedade moderna, trouxe consigo enormes dificuldades que avançaram lado a lado à tarefa que o autor se propôs. Não obstante os hiatos em diversas passagens, manteve-se o argumento da crise do trabalho produtor de valor com suas derivações para as outras categorias elementares da reprodução capitalista.

No primeiro momento um aporte teórico, com base sobretudo em Marx, têm a preocupação de analisar o modo de produção capitalista e com ele as contradições que impõem o seu próprio limite, para melhor situarmos a problemática em torno da lei da queda tendencial da taxa de lucros e os movimentos de concentração e financeirização do capital. Num segundo momento me apoio na dissertação de Luccas Couto para analisar uma visão do desenvolvimento espacial para em seguida ilustrarmos a tensão proveniente da relação de produção capitalista e a produção do espaço em caráter fetichista com um estudo, tendo como base o mestrado de Bruno Xavier Martins sobre o Programa Minha Casa Minha Vida.

Para a melhor compreensão da análise subsequente, faz-se necessária a exposição do método e a discussão de suas bases estruturantes, entendendo que o objeto da crítica marxiana seja o modo de produção capitalista e suas correspondentes leis de

produção e circulação. Ao discutir o método verifica-se a apreensão do real pelo objeto; e ao analisar o objeto, pode-se questionar a eficácia de argumentação do método.

O método de investigação assenta-se na tradição da crítica social de inspiração marxiana - que busca suas chaves de análise nas categorias básicas da crítica de Marx (tais quais valor, mercadoria e fetichismo) como ferramentas de compreensão do mundo atual, tendo como centralidade a crítica do fetichismo e do modo de produção capitalista "(...) sendo o método dialético necessário para compreender as relações sociais burguesas que, em seu conteúdo contraditório, desde as formas mais simples aparecem em sua externalidade regidas por leis próprias, independente da vontade e controle dos indivíduos. A generalização desta sociedade de trocas cria leis reguladoras que se impõe como as leis da física(...)" . (COUTO, 2011 p. 14)

O conceito de crise, deve ser considerado enquanto uma forma da negatividade inerente ao capital, responsável pela dinâmica do capitalismo como movimento das suas contradições internas, que ao se manifestarem-se na forma de crise, torna-a um elemento essencial para entender a reprodução social capitalista. A crise para Marx está na base da crítica, que não se trata de uma reflexão exterior. Para tanto, a forma de apreensão e exposição deve ser adequada a um sistema contraditório e que se apresenta ocultando e invertendo as próprias contradições. (GRESPLAN, 1999, p. 27,28, 29 apud COUTO, 2011 p. 12)

A identidade simultânea e contraditória deste se expressa no fato de que a acumulação do capital é, ao mesmo tempo, sua crise de acumulação cuja expansão mundial é resultado desta identidade. Percebe-se portanto que a abstração torna-se recurso necessário para desvelar a abstração real que efetiva a própria sociabilidade capitalista

A força totalizante e contraditória do capital - por subordinar e ao mesmo tempo negar o trabalho enquanto fonte de valor pelo qual ele se forma e define - deve ser apresentado de acordo com a sua lógica contraditória interna, independentemente de condições exteriores a ele. (GRESPLAN, op. cit. apud COUTO, 2011 p. 12)

Tanto o aspecto progressivo da acumulação e expansão quanto o das crises "*devem ser demonstradas latentemente nele*", "*devem estar contidas em si*" já no "*conceito simples do capital*" sem que seja preciso esperar desenvolvimentos dele em fases posteriores da apresentação sistemática. Chama a atenção a ênfase de Marx no caráter de latência ou do "*em si*" conforme o qual estas tendências são descritas, contrapondo-se a meras tendências exteriores. (GRESPLAN, 1994, p. 133)

Já no prefácio do Livro I Marx trata da forma celular da economia, que, segundo a sociedade burguesa, seria a forma mercadaria ou a forma de seu valor. Para elucidá-la seria preciso utilizar a faculdade de abstrair pois

"(...)no movimento da mercadaria uma das faces da identidade contraditória - objeto de uso e simultaneamente portadora de valor – que lhe constitui, e permite a relação de equivalência e de valor entre elas, se objetiva na forma natural do dinheiro, através do preço, em oposição a sua substância social oculta e abstrata – o trabalho abstrato. Portanto, a abstração do pesquisador é um recurso necessário para desvelar a abstração real que efetiva a própria sociabilidade capitalista." (COUTO, 2011 p. 13)

Uma relação econômica é também uma relação social, uma construção social de regras que medeia as trocas através de categorias que são fundantes do pensamento. Essas regras são integradoras da forma de organização do pensamento do sujeito, sendo que sua sociabilidade perpassa, necessariamente, por sua relação com a economia.

Deste modo, é preciso ter em mente que “(...) o que se faz efetivo se manifesta encobrindo suas determinações mais profundas. A objetivação é antes de tudo um processo de expressão, de representação, que por isso mesmo olvida suas medidas”. (GIANNOTTI, 1985, p. 47 apud COUTO, 2011, p.15).

Sobre o seu método de pesquisa, Marx ressalta que é preciso se apropriar detalhadamente do objeto em seu movimento, evolução e a sua conexão interna. Somente depois é crível expor a racionalidade imanente ao processo, que não se apresenta por si só. Tendo em mente que a forma pela qual o objeto aparece é fundamentalmente contraditório e oculta suas relações interiores, a análise deve buscar ir além da pura materialidade. Faz-se necessário portanto considerar a impossibilidade de se revelar as determinações de uma realidade contraditória pelo seu aspecto puramente fenomênico, ou manter-se preso à forma pela qual as coisas aparecem.

Deve-se penetrar nas ilusões do conhecimento e nos fetiches da reprodução social capitalista atento às dificuldades que dizem respeito ao acirramento das contradições e a sua complexificação.

Na reprodução crítica da sociedade capitalista o fetiche adquire uma condição de essencialidade na medida em que a contradição, sem ele, não se efetivaria como sociabilidade. Não observar esta determinação fetichista do real levou a formação de um pensamento científico que viu no capital a solução das contradições que eram, elas

mesmas, a sua identidade e tornou-se o fundamento de uma análise científica da modernização periférica que se fez como economia política, porque não viu a unidade pela simultaneidade. (ALFREDO, p. 5- 6).

Como a forma mercadoria é a forma mais geral e menos desenvolvida da produção burguesa, razão por que aparece cedo, embora não da mesma maneira dominante e, portanto, característica como hoje em dia, seu caráter fetichista parece ainda relativamente fácil de penetrar. Nas formas mais concretas desaparece mesmo essa aparência da simplicidade. (MARX, op. cit., p. 77 apud COUTO, 2011, p. 15).

Para expor, em linhas gerais, o modo pelo qual a reprodução capitalista se efetiva criticamente, é preciso resgatar o fundamento do modo de produção capitalista, razão pela qual analisaremos agora brevemente a forma mercadoria

2.1 Mercadoria

Na produção capitalista em geral, as mercadorias, do ponto de vista quantitativo, valem o equivalente ao tempo de trabalho socialmente necessário para a sua produção, aqui considerado apenas como uma média social da produtividade dos diversos trabalhos empregados para produzi-la. O valor de uma mercadoria corresponde ao trabalho despendido pela sociedade para produzi-la. O trabalho é, portanto, a “substância social comum a todas as mercadorias”, e o valor é a “cristalização” dessa substância social. (COUTO, 2011, p. 15-16).

A relação social entre os homens sob a forma mercadoria e a relação de valor constituída por essa relação mesma, recebem a forma fantasmagórica de uma relação entre as coisas. A mercadoria como valor de uso que satisfaz as necessidades humanas pelas suas propriedades, ou mesmo produto do trabalho concreto, não apresenta nada de misterioso. Mas logo que ela aparece como mercadoria, ela se transforma numa coisa fisicamente metafísica e isto constitui o seu caráter fetichista. (COUTO, 2011, p.13)

A contradição fundamental do capitalismo é compreendida como parte do invólucro da forma-mercadoria, razão pela qual a contradição do capitalismo é vista muito mais como a subsunção das formas concretas de vida às formas abstratas de reprodução social mediada pelo valor, daí a centralidade dos conceitos de alienação e fetichismo da mercadoria.

A reprodução do capital não significa senão a repetição do processo de produção, isto é, a reiteração do movimento realizado pela quantia de valor inicialmente lançada na circulação e convertida em meios de produção, matérias-primas e força de trabalho. O valor final do produto é uma soma diferente daquela adiantada para a sua produção, pois o trabalhador mantém-se em atividade por um tempo maior que o necessário para produzir o equivalente aos seus meios de vida. Uma vez que as mercadorias resultantes do primeiro ato de produção foram reconvertidas em dinheiro, o capitalista tem em mãos aquela quantia originalmente investida, mais um acréscimo, que consiste no mais-valor. Esta diferença manifesta a “grande sorte” do capitalista, a mais-valia, condição para a sua função social e, assim, o “dinheiro se transformou em capital”. (COUTO, 2011, p. 20).

O capitalista, ao transformar dinheiro em mercadorias, que servem de matérias constituintes de um novo produto ou de fatores do processo de trabalho, ao incorporar força de trabalho viva à sua objetividade morta, transforma valor, trabalho passado, objetivado, morto em capital, em valor que se valoriza a si mesmo, um monstro animado que começa a trabalhar como se tivesse amor no corpo. (MARX, 1 I, p. 154 apud COUTO, 2011, p. 20).

A oposição¹ na natureza da mercadoria, entre valor de uso e valor, advém do duplo caráter do trabalho: por um lado, dispêndio útil de trabalho adequado a um fim, destinado a criar valores de uso e por outro, dispêndio abstrato de força de trabalho. Esta “objetividade fantasmagórica, simples gelatina de trabalho humano indiferenciado”, como dispêndio físico e mental, sem consideração com a forma pela qual foi despendida, é a “substância social” comum a todas as mercadorias. Tal

¹ A respeito da questão da "oposição", Grespan assinala que (...) temos nesta distinção entre 'diversidade' e 'oposição' novamente uma ressonância fundamental da Lógica de Hegel, que define a primeira como uma forma da diferença na qual os termos diversos são independentes e indiferentes uns dos outros – a diferença não é estabelecida por qualquer relação entre eles – enquanto na segunda é a relação que constitui os termos opostos em sua diferença – cada um é o que o outro não é, e vice-versa. Assim, os vários trabalhos concretos aparecem inicialmente como sendo apenas diversos, e também parecem sé-los o trabalho abstrato e o concreto, definidos como gênero e espécie (...). Mas a troca realiza para Marx o que para Hegel faz a lógica, a saber, a passagem da diversidade para a oposição: na relação de troca, a identidade do trabalho abstrato equipara e identifica os trabalhos concretos ao mesmo tempo em que preside sua diferenciação pela divisão do trabalho; a diferenciação deles só se produz como resultado da divisão do trabalho, organizada pela comparação permanente deles na troca, que se dá avaliando o que têm em comum. A diferença dos trabalhos concretos é determinada pela identidade do trabalho abstrato, por seu 'outro', sendo uma oposição e não diversidade.” (GRESPAN, 1999, p. 66 apud COUTO, 2011, p. 16)

substância é o que permite um valor de uso possuir valor, sendo a grandeza deste valor medida a partir do quantum desta substância – o trabalho abstrato - contém cada produto. Desta oposição constitutiva da mercadoria, produto do duplo caráter do trabalho, decorre a formulação de Marx sobre o desenvolvimento das forças produtivas. (COUTO, 2011, p. 16).

Com a generalização das trocas, superando os laços apenas locais, surge a necessidade de dar à antítese da forma valor da mercadoria uma representação externa, uma forma independente do seu valor, a forma-dinheiro. (COUTO, 2011, p. 17)

O movimento da mercadoria, uma das faces da identidade contraditória - objeto de uso e simultaneamente portadora de valor – que constitui a economia capitalista e permite a relação de equivalência e de valor entre elas, se objetiva na forma natural do dinheiro, através do preço, em oposição a sua substância social oculta e abstrata – o trabalho abstrato. (COUTO, 2011, p. 17).

Entretanto, essa relação aparece invertida, como se as mercadorias expressassem seu valor no dinheiro, o refletor toma o lugar do refletido. Na aparência deste movimento, a forma-equivalente, que assume a forma-dinheiro, adquire a qualidade, como se fosse sua natureza íntima, de expressar valor.

Assim, 'desenvolve-se a necessidade e a paixão de fixar o produto da primeira metamorfose', o processo de troca visa substituir a forma mercadoria pelo dinheiro M - D, que de mera intermediação do metabolismo social vem a ser o fim em si mesmo. A circulação se transforma na 'grande retorta social', onde tudo é lançado para converter-se em dinheiro, sendo mercadoria ou não, 'E não escapam dessa alquimia nem mesmo os ossos dos santos nem as res sacrosanctae, extra commercium hominum²'. (MARX, 1 I, p. 111) (COUTO, 2011, p. 18).

A utilização da força de trabalho pelo capitalista é o seu consumo no ato da produção e expressa a apropriação do seu valor de uso pelo proprietário dos meios de produção tal qual uma mercadoria. A propriedade do capitalista - o produto do processo de trabalho - é um valor de uso, mas é também o substrato material do valor. É um produto destinado à venda que deve conter um valor mais alto que a soma dos valores das mercadorias exigidas para produzi-la e disto resulta a mais-valia, pois o trabalhador mantém-se em atividade por um tempo maior que o necessário para produzir o equivalente aos seus meios de vida. Assim, o dinheiro ao comprar trabalho e produzir mais-valia, se transforma em capital. (COUTO, 2011, p. 18).

² Coisas sacrossantas, excluídas do comércio humano.

A transformação de dinheiro em capital aparece na fórmula da circulação, pois o dinheiro passa de meio a fim: de M-D-M à D-M-D. A unidade de fases opostas do segundo circuito, para além da diferença de seqüência, significa uma diferença de finalidade e conteúdo, pois aquele que parte do extremo de uma mercadoria à outra, tem como finalidade o valor-de-uso, diferente do que ocorre no circuito que começa com o dinheiro, cuja finalidade é o próprio valor-de-troca. Na troca simples de mercadorias apesar dos extremos assumirem a mesma forma, trocam-se produtos diversos da mesma grandeza de valor; os produtos são quantitativamente iguais e qualitativamente diferentes. No circuito D-MD, os termos extremos são qualitativamente iguais e devem mudar quantitativamente com uma incremento de D no final do processo que resulta no circuito D-M-D". (COUTO, 2011, p. 18-19).

2.2 Alienação e Reprodução Ampliada

A força de trabalho é o elemento capaz de agir na esfera da produção e transformá-lo em capital-dinheiro. Com a separação entre a propriedade e o trabalho, esta não dá mais direito ao trabalhador de se apropriar do seu produto, de modo que é o trabalho alheio o responsável pelo produto do capitalista e pelo pagamento do salário do trabalhador. O princípio da equivalência de troca na esfera da circulação é uma forma alheia ao conteúdo e que apenas o mistifica, pois formalmente o trabalhador recebe seu salário que, no conteúdo, é valor produzido antes pela sua própria força de trabalho. No intercâmbio entre capital e trabalho, isto é, entre compra e venda da força de trabalho, esta aparece como simples oposição ao dinheiro, como na circulação simples todas as mercadorias o são em relação ao dinheiro. (COUTO, 2011, p. 25)

O aparente intercâmbio de equivalentes entre o capitalista e o trabalhador revela-se enquanto mera aparência, pertencente ao processo de circulação, que mistifica o verdadeiro conteúdo da produção, a saber, a troca de trabalho alheio já objetificado e, portanto, sem equivalente, por quantidades sempre maiores de trabalho vivo. O trabalho passado não-pago é a condição para a apropriação presente do trabalho vivo não-pago e, por isso, o capitalista acumulará quanto mais houver acumulado no ciclo anterior.

Para acumular, precisa-se transformar parte do mais-produto em capital. Mas, sem fazer milagres, só se podem transformar em capital coisas que são utilizáveis no processo de trabalho, isto é, meios de produção e, além destas, coisas com as quais o trabalhador pode manter-se, isto é, meios de subsistência. Por conseguinte, parte do mais-trabalho anual tem de ser empregada na fabricação de meios adicionais de produção e de subsistência, em excesso sobre o quantum que foi necessário para a reposição do capital adiantado. Em

uma palavra: a mais-valia só é transformável em capital porque o mais-produto, do qual é valor, já contém os componentes materiais de um novo capital. (MARX, 1 II, p. 215 apud COUTO, 2011, p. 25).

A valorização do valor em sendo a finalidade do próprio processo de circulação do capital, o valor passa a ser o conteúdo de seu movimento a determinar as formas-valor (mercadoria e dinheiro) conferindo unidade entre a forma e a substância do valor. Esta autovalorização caracteriza o capital como “sujeito”, pois realiza-se numa auto-relação mediada pela relação com o outro, ou seja, o capital – trabalho objetivado, morto -, personificado na figura do capitalista, determina o vivo, objetivado como mercadoria.

Esta auto-relação mediada pela relação com o outro é o significado do termo 'sujeito', que Marx emprega (...), inspirando-se na terminologia hegeliana: algo que reflete sobre si, que retorna a si a partir do outro 'sem se perder neste movimento', entrando numa 'relação privada consigo mesmo' e determinando suas formas de existência como momentos desta auto-relação. (GRESPLAN, 1999, p. 124, grifo do autor, apud COUTO, 2011, p. 27).

As relações sociais ocultas por trás das relações entre coisas, tornam-se agora, pela subjetividade do capital, meio para atender as necessidades do capital e não mais as humanas. Desse fetichismo consiste não somente o seu poder efetivo de subordinar as condições para a sua autovalorização, mas também a ilusão de que o capital é uma fonte autônoma de produção de valor. (COUTO, 2011, p. 27).

A especificidade da produção sob o modo capitalista é que o processo de trabalho deve ser meio para a valorização do valor, assim, a reprodução é apenas a reposição desse processo, transformar valor adiantado em capital, o que implica um movimento em espiral. Ao contrário da circulação simples, em que a medida está regulada pela satisfação das necessidades e o movimento se extingue no consumo, (...) 'o movimento do capital é [...] desmedido', porque nele o começo e o fim são o mesmo [...] e já por isso o movimento é infinito. "E o fim tem de ser um novo começo, com a superação do momento da auto-repulsão pelo da capitalização, pois o capital 'tem seu fim em si mesmo', não encontrando fora de si mais nenhum limite permanente, nenhum elemento exterior que lhe possa conter indefinidamente a expansão, já que esta se baseia no domínio da fonte de valor mesma." (COUTO, 2011, p. 27).

A relação-capital tem como condição para a sua realização a separação do trabalhador da propriedade dos meios de realizar o seu trabalho. Esta cisão opõe no mercado o trabalhador ao proprietário dos meios de produção. Tal cisão, contudo, não é suficiente. É apenas com a organização do processo capitalista de produção plenamente constituído que a coação das condições econômicas completa o domínio do capitalista

sobre o trabalhador, de modo que este se submete às “leis naturais da produção” que garantem a própria reprodução da condição de dominação. Assim, a violência extra-econômica ou mesmo a coação do Estado para controlar os salários é substituída por uma classe de trabalhadores que, por educação, tradição, ou costume, reconhece as exigências daquele modo de produção como leis naturais evidentes. (COUTO, 2011, p. 22-23).

Do ponto de vista da apresentação categorial das leis que regem a produção capitalista, a exposição da reprodução do capital introduz um elemento importante. Se o primeiro momento da produção ainda permite que se mantenha o pressuposto segundo o qual capitalista e trabalhador se encontram livremente no mercado e trocam equivalentes; portanto, que o ajuste original envolve partes cujas propriedades têm origem no próprio trabalho, uma transação jurídica, fundada na igualdade de posições; a repetição da produção, ou seja, a reprodução do capital, na medida em que implica a extração contínua de mais-valor, desemboca no resultado inexorável de que, a partir de certo momento, a totalidade do valor inserido no circuito proveio de trabalho alheio apropriado sem equivalente. Resta caracterizada uma relação de exploração, de modo que aquele pressuposto inicial de equivalência não consegue mais se sustentar de modo autônomo. (COUTO, 2011, p. 24).

Se a quantia relativa ao mais-valor produzido é inteiramente consumida pelo capitalista, não retornando ao circuito produtivo, tem-se o que Marx chama de reprodução simples; se, por outro lado, esse mais-valor ou parte dele é reintroduzido no processo de produção, tem-se a chamada reprodução ampliada ou acumulação de capital. Assim, a passagem da mera reprodução, presente em outras formas sociais, para a reprodução determinada pela finalidade do processo de produção capitalista, permite distinguir a reprodução simples da reprodução ampliada, que consiste na constante aplicação e retransformação da mais-valia em capital, isto é, na reposição ampliada dos pressupostos do processo de produção (meios de produção e força de trabalho). (COUTO, 2011, p. 25).

Do ponto de vista de uma sociabilidade, apresenta-se o movimento próprio de uma sociedade determinada pelo valor e pela forma valor, contínua reafirmação de sua forma. A simultaneidade é a forma de ser identitária do capital, expressa em sua abstração mais potente na forma monetária.

A riqueza social na forma do dinheiro permite que o seu possuidor detenha um poder social cuja fonte parece estar na sua própria natureza. O resultado é uma forma crescentemente abstrata de dominação, que sujeita as pessoas a imperativos e coerções estruturais impessoais que não podem ser adequadamente compreendidos em termos de dominação concreta. Neste momento da reflexão cabe uma pausa e a abertura de um parênteses para que possamos estabelecer a função da renda da terra.

2.3 Renda da terra

O estudo da renda da terra em Marx conduz a alguns questionamentos importantes no que diz respeito à análise da renda fundiária no meio urbano. A renda da terra, tal como analisada em Marx, une-se à questão do solo urbano e à localização e qualidade das moradias urbanas, em Engels. (SILVA, 2008, p. 93).

A renda da terra, ao lado do salário e lucro, dá origem à fórmula trinitária aventada por Marx no livro III d'O Capital: as três formas do capital são inseparáveis e, juntas, são a espinha dorsal da reprodução da sociedade capitalista (SILVA, 2008, p. 93).

A análise da renda da terra tem uma considerável importância no que diz respeito à compreensão dos processos sócio-espaciais como um todo. O pressuposto da existência da propriedade privada da terra coloca, nos termos do modo de produção capitalista, a produção do espaço e, também, de sua raridade (SILVA, 2008, p. 94).

Terra (renda da terra), capital (lucro e juros) e trabalho (a força de trabalho, a que produz a mais-valia) tal tríade marxiana aponta para a unidade, pois a união dessas categorias demonstra uma totalidade, importante na reprodução dessa economia; a partir desse momento, encontramos também uma alusão ao papel do espaço nessa reprodução: a terra como fonte de renda, ela mesma enquanto materialidade a serviço do processo social de produção. (SILVA, 2008, p. 94).

Dentro do capitalismo, ao mesmo tempo que a terra é vendável ela aufera renda, que é também pré-condição essencial para a realização do capital enquanto totalidade. A renda da terra se constitui enquanto a mais pura forma de remuneração, pois é dada pela simples propriedade, pelo monopólio. Esse monopólio é remunerado em si, sem ter havido, necessariamente, a criação de valor pela extração da mais-valia gerada pelo trabalho alheio. (SILVA, 2008, p. 94).

A propriedade privada da terra confere ao proprietário poder sobre a produção social inscrita na economia capitalista. Este direito exclusivo sobre a terra, sua demarcação enquanto uma esfera privativa, produz um descolamento entre posse e a propriedade.

Quando a terra está sob o domínio do capital privado, toda a sociedade está dessa forma submetida. Trata-se do domínio de uma outra relação social, de uma relação impessoal, abstrata, distante: a propriedade privada da terra, na representação social geral, torna-se uma instituição de fato. Neste momento, o capital tem todas as condições estabelecidas de total domínio sobre as relações sociais, tornando-se o grande sujeito de todo este processo (SILVA, 2008, p. 95)

Em relação ao solo urbano, quais seriam os significados desta espécie de “criação” de valor por intermédio da renda da terra?

A renda urbana aumenta necessariamente, não somente com o crescimento da população, que conduz implícita a necessidade crescente de moradia, mas também com o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou finca raízes nela, ou descansa sobre ela, como ocorre com todos os edifícios industriais, com as ferrovias, os armazéns, os edifícios fabris etc. (MARX 1972, pp. 717-718, apud SILVA, 2008, p. 95).

Tal como ocorre no meio rural, melhoramentos de qualquer sorte incorporados ao solo urbano são a base da regulação do preço da terra.

A renda da terra é uma forma do capital que, além de ter seu caráter autorremunerável (remuneração pela propriedade pura), tem seu quantum de renda (o preço da terra, ou o “valor” a ser restituído) variável de acordo com as leis gerais do mercado (taxa de lucro e de juros). Assim, a terra incorpora a situação geral de desenvolvimento das forças produtivas e constitui-se, ao mesmo tempo, a base da reprodução social total. (SILVA, 2008, p. 95).

O capital fixo corresponde na cidade a todas as formas de construção de infraestruturas voltadas às funções urbanas, de maneira que a cada "melhoramento" urbano, uma nova situação de valorização espacial está em jogo. (SILVA, 2008, p. 96).

O específico do urbano seria o uso do solo mais voltado para a base física enquanto tal. No urbano, o solo não se apresenta enquanto um instrumento direto de trabalho, da forma como ocorre numa produção agrícola ou numa área de mineração, por exemplo.

É nesse ponto que Friedrich Engels, no texto intitulado *Contribuição ao problema da habitação*, apresenta a “questão da habitação” não enquanto algo conjuntural; era a estrutura da sociedade que deveria ser posta em questão. Era posta em

dúvida até mesmo a validade do termo “crise da moradia”: a crise era da sociedade capitalista como um todo, insuperável dentro deste modo de produção vigente. (SILVA, 2008, p. 97).

A produção total do urbano expressa o processo de exploração materializado em uma segregação sócio-espacial, visível nos termos da produção alienada. A alienação, coluna vertebral de todo esse processo, se coloca espacialmente na separação entre o local da produção e local da moradia, além de imprimir uma clara separação e fragmentação da fisionomia sócio-econômica da cidade. Engels, inclusive, qualifica a especulação imobiliária uma espécie de fraude necessária para obtenção de uma fatia adicional da taxa média de lucros. (SILVA, 2008, p. 98).

Conclui-se que o valor do imóvel não é o determinante no preço da terra, mas é a sua localização, no contexto urbano, que influencia o *quantum* da renda da terra. O “valor” do terreno implica uma estrutura que suporte as atividades decorrentes desse valor, que as construções sejam condizentes à “valorização” do espaço. Decorrem daí todas as requalificações e remodelamentos urbanos, que nada mais fazem do que reproduzir a “crise da moradia” em outros patamares e lugares.

Em realidade, a burguesia não conhece senão um método para resolver à sua maneira o problema da habitação, isto é, para resolvê-lo de tal sorte que a solução crie sempre de novo o problema. Esse método chama-se Haussmann. [...] O resultado é o mesmo em toda a parte, qualquer que seja o motivo invocado: as travessas e becos sem saída desaparecem e a burguesia se glorifica com um resultado tão grandioso; mas... travessas e becos sem saída aparecem em outra parte, e com enorme freqüência em lugares muito próximos. [...] Todos esses focos de epidemia [habitações precárias da classe operária], esses buracos e sótãos imundos, nos quais o modo de produção capitalista encerra nossos operários, noite após noite, não são liquidados, mas somente... transferidos. (ENGELS 1976, pp. 93 e 95, apud SILVA, 2008, p. 99).

Trata-se, nos termos assinalados por Henri Lefebvre, de uma estratégia de classe, de produção da cidade enquanto um monumento vivo, mas morto para a grande maioria dos seus habitantes. É o espaço da opressão, espaço amnésico, espaço sem sujeitos históricos, onde não há espaço senão para monumentalidade burguesa (LEFEBVRE, 1991, pp. 15-17 apud SILVA, 2008, p. 99).

2.4 Juros

Na circulação simples de mercadorias, M-D-M, a lei do valor se impõe segundo três regras: 1) o valor de uso é a finalidade do movimento; 2) há equivalência na troca; e

3) a apropriação se dá pelo trabalho próprio. Na seção II do Livro I, com a posição do capital, a primeira dessas regras é negada:

O ciclo M-D-M parte do extremo de uma mercadoria e se encerra com o extremo de outra mercadoria, que sai da circulação e entra no consumo. Consumo, satisfação de necessidades, em uma palavra, valor de uso, é, por conseguinte, seu objetivo final. O ciclo D-M-D, ao contrário, parte do extremo do dinheiro e volta finalmente ao mesmo extremo. Seu motivo indutor, sua finalidade determinante é, portanto, o próprio valor de troca. (MARX, 1983, p. 127 apud MÜLLER e PAULANI).

A sociedade capitalista posta na figura D–M– D' efetiva uma passagem que é da forma para a mesma forma, destituindo o conteúdo como sua determinação e pondo a forma como conteúdo de si mesma. (MÜLLER e PAULANI)

Com a posição da força de trabalho como mercadoria e, pois, com a posição do capital, a lei do valor se completa, quer dizer, a forma valor atinge a própria substância do valor, a força de trabalho, e inicia, desde esse ponto, o processo de interversão da lei. É interversão, porque não se trata de uma inversão trivial, operada externamente, porém, de uma inversão que decorre do funcionamento mesmo da lei, que vem de seu interior), ainda que o resultado de tal interversão só possa ser plenamente percebido pelo encadeamento das voltas do capital, isto é, de sua reprodução. (MÜLLER e PAULANI)

Na circulação capitalista, todas as trocas particulares seguem a equivalência e é precisamente por causa disso – da plenitude e correção desse movimento – que o capitalista se apropria de trabalho não pago, valor sem equivalente. A posição plena da lei do valor, da lei da equivalência, interverte essa lei e põe essencialmente a não equivalência, mantendo, todavia, a equivalência na aparência, vale dizer, nas transações individuais entre capitalista e trabalhador. Assim, considerado o capital em seu processo de reprodução – não importa se simples ou ampliado –, todas as três regras da lei do valor são negadas: 1) a finalidade da produção não é a troca de mãos de diferentes valores de uso, mas a valorização do valor; 2) no movimento global, não há equivalência, pois a força de trabalho produz mais-valia; e 3) a apropriação não se dá por intermédio do trabalho próprio, mas pela expropriação de trabalho alheio. (MÜLLER e PAULANI)

Emprestar e tomar emprestado, em vez de vender e comprar, é aqui a diferença que decorre da natureza específica da mercadoria capital. Do mesmo modo que o que se paga aqui é juro, em vez de preço da mercadoria. Se quiser-se chamar o juro de preço

do capital monetário, então essa é uma forma de expressão totalmente irracional de preço, completamente em contradição com o conceito do preço da mercadoria. O preço se reduz aqui a sua forma puramente abstrata e sem conteúdo, ou seja, ele é determinada soma de dinheiro paga por qualquer coisa que, de uma maneira ou de outra, figura como valor de uso; enquanto, segundo seu conceito, o preço é igual ao valor expresso em dinheiro desse valor de uso. [...] Aqui uma mercadoria tem duplo valor: primeiro, um valor e, depois, um preço distinto desse valor, enquanto o preço é a expressão monetária do valor. O capital monetário de início é apenas uma soma de dinheiro [...]. Como pode então uma soma de valor ter um preço além de seu próprio preço, além do preço que está expresso em sua própria forma dinheiro? [...] O valor do dinheiro ou das mercadorias como capital não é determinado pelo valor que possuem como dinheiro ou como mercadorias, mas pelo quantum de mais valia que produzem para seu possuidor. (MARX, 1984 c, p. 265-266 apud MÜLLER e PAULANI).

O capital portador de juros traz consigo determinações que negam ambos os círculos prévios de *O Capital*. A resposta reside no "milagre" mesmo da mercantilização do próprio capital, "milagre" operado pela forma preço. Por um lado, essa mercadoria tem um valor que corresponde ao montante do empréstimo, por outro, ela tem um preço, o juro, que representa não um valor, mas a valorização mesma do capital. (MÜLLER e PAULANI)

Temos, com isso, a negação da negação das três regras da lei do valor. Vejamos uma a uma essas regras. Como já indicado, a primeira regra da circulação simples, e que a posição do capital (transformação da força de trabalho em mercadoria) nega, é que o valor de uso é a finalidade da circulação. No caso da mercadoria capital, porém, seu valor de uso, que é produzir lucro, volta a ser a finalidade do movimento. Contudo, ainda que resgate formalmente a regra do valor de uso como finalidade, suspendendo a interversão ao pôr a valorização do valor como o verdadeiro valor de uso, reinstaura a circulação simples de mercadorias de modo a dar-lhe uma nova determinação (a aparência de que mercadorias podem valorizar-se espontaneamente). (MÜLLER e PAULANI).

A segunda regra que a posição do capital nega é a que afirma a equivalência na troca. Quando a mercadoria em questão é o capital, a "equivalência" é restabelecida. Desse modo, qualquer preço se mostra como equivalente, não porque ele não difira do valor, mas exatamente porque não há valor por trás desse preço. Aqui, mais uma vez, o

movimento da mercadoria capital resgata a regra da equivalência, mas se trata de uma equivalência *sui generis*, que põe o totalmente arbitrário (da definição do juro pela concorrência) como a verdadeira "equivalência". (MÜLLER e PAULANI).

A terceira regra, por sua vez, é negada não porque a apropriação "volte" a se dar pelo trabalho próprio, mas porque a incongruência que existia antes entre uma apropriação que se dá pelo trabalho de outrem e uma norma que diz que ela deve se dar pelo trabalho próprio deixa de existir, já que o "próprio" da regra é ele mesmo alheio, externo. A mercadoria capital, ainda que não redima o movimento de seu pecado de permitir a apropriação pelo trabalho alheio, fornece a essa operação um ponto de partida que possibilita o bloqueio da introversão e põe o alheio como o verdadeiro do próprio. (MÜLLER e PAULANI)

[...] a última ilusão do sistema capitalista, a de que o capital é fruto de trabalho próprio e de poupança própria é com isso liquidada. Não só o lucro consiste na apropriação de trabalho alheio, mas o capital, com que esse trabalho alheio é posto em movimento e explorado, consiste em propriedade alheia, que o capitalista monetário põe à disposição do capitalista industrial, e pelo qual ele, por sua vez, explora este último. (MARX, 1984 c, p. 43, apud MÜLLER e PAULANI).

Uma vez dados os fundamentos gerais do sistema capitalista, Marx desenvolve a lei geral da acumulação capitalista, que trata da tendência à economia de trabalho vivo em relação ao volume de capital investido, ao mesmo tempo em que a competição entre os capitais individuais desencadeia a centralização destes e fomenta uma renovada e ampliada acumulação de capital, mediante o incremento da sua parte constante em face da variável.

2.5 Lei da queda tendencial da taxa de lucros

O trabalho útil torna-se uma fonte maior ou menor de produtos na proporção direta às mudanças na força produtiva. No entanto, nos mesmos espaços de tempo, independentemente das forças produtivas, o trabalho fornece sempre a mesma quantidade de valor, variando, entretanto, a quantidade dos valores de uso.

Um quantum maior de valor de uso representa maior riqueza material, todavia, a massa de riqueza material pode crescer mesmo com o decréscimo da grandeza de valor. A riqueza material cresce com a força produtiva numa proporção inversa à grandeza de valor dessa massa, que se reduz relativamente ao mundo das mercadorias quando se encurta o tempo de trabalho necessário para a produção de cada uma delas.

Já no livro 1 de *O Capital*, a partir desta formulação sobre o desenvolvimento das forças produtivas, é possível antever os pressupostos da contradição que é desdobrada no Livro III, com a “Lei da queda tendencial da taxa de lucro” (MARX, 3 V). A mercadoria, em sua oposição constitutiva necessária – trabalho abstrato/trabalho concreto –, considerada no processo de circulação, é o meio pelo qual o trabalho produtor de valor – trabalho abstrato – se realiza e permite repor os pressupostos para a produção capitalista. A possibilidade de redução a um mínimo do trabalho abstrato, pelo progresso dos métodos e das técnicas de produção, aponta para a possibilidade de crise, ou seja, põe-se um limite para a produção de mercadorias e a sociabilidade burguesa. (COUTO, 2011, p. 16-17)

Nas palavras de Grespan:

(...)é vida que ressuscita o valor 'morto', pretérito, destes meios, transferindo-o para o produto, de forma que este valor não muda sua grandeza, sendo 'capital constante'. Por outro lado, ela também é o momento que 'altera seu valor no processo de produção', que cria a mais-valia para além do valor da força de trabalho, sendo por isso 'capital variável'. (...) Enquanto 'capital variável', a força de trabalho passa a ser, assim, ela mesma parte do capital; e justamente a parte que, ao 'alterar seu valor', faz, do valor, capital." (GRESPLAN, 1999 p. 120 apud COUTO, 2011, p. 26)

A força de trabalho que atua sobre a objetividade "morta" dos meios de produção, é constantemente reposta como uma oposição, isto é, destituído dos meios de produção. “(...) a vida do capital não é originalmente sua, mas a de um 'morto' que continua contrapondo-se ao vivo e, com isso, se 'vivifica' por 'sugar' a 'vitalidade frutífera' que é do outro, retirando-lhe a vida da qual, porém, depende.” (GRESPLAN, 1999, p. 121, apud COUTO, 2011, p. 27).

O grau de produtividade do trabalho social apresenta-se por meio do decréscimo da massa de trabalho em relação à massa dos meios de produção o que se reflete na proporção da sua composição em valor, no acréscimo da parte constante às custas do componente variável, de maneira que a produtividade do trabalho eleva os meios de trabalho consumidos e reduz o seu valor em relação ao volume. Mesmo assim esse valor aumenta absolutamente, de modo que a diferença entre o capital constante e o variável é menor do que a diferença entre os meios de produção e a massa da força de trabalho. A redução do trabalho necessário leva a uma redução no valor da força de trabalho, possível a partir do barateamento dos meios de vida que estipula esse valor. (COUTO, 2011, p. 30-31)

A queda da taxa de lucro se refere à diminuição relativa do componente variável em relação ao constante. A mesma grandeza de valor materializa-se em uma quantidade

crescente de valores de uso. Os capitais centralizados e concentrados buscam ganhar novos mercados para compensar o barateamento das mercadorias, que carregam em si frações progressivamente menores de valor.

Na sequencia deste movimento desencadeiam-se renovados surtos de produtividade, centralização e acumulação. O capital não consegue estabelecer para si uma medida coerente com referência à sua finalidade de produzir valor. Por isso a sua expansão coincide com a constituição de limites ao seu desenvolvimento. (COUTO, 2011, p. 46).

2.6 Centralização e financeirização do capital

O constante movimento de acumulação permite a concentração do capital nas mãos dos capitalistas individuais, circunscrita por dois fatores: o primeiro relacionado ao seu limite, dado pelo crescimento da riqueza social e, segundo, pela repartição do capital social entre os diversos produtores de mercadorias independentes e reciprocamente concorrentes. (COUTO, 2011, p. 31).

Neste processo a centralização distingue-se da acumulação e da concentração, pois pressupõe apenas uma divisão modificada dos capitais existentes, sem os limites da acumulação e da riqueza social, ou seja, ele cresce aqui porque é perdido em outro lugar. Ela pode ocorrer, portanto, mediante a mudança da distribuição dos capitais já existentes em agrupamentos quantitativamente menores dos componentes do capital social, ou seja, pela expropriação de capitalista por capitalista, diante das crises, ou por meio da fusão dos capitais já constituídos. A centralização completa a obra da acumulação, ao propiciar a expansão da escala das operações dos capitalistas industriais. (COUTO, 2011, p. 31)

Na passagem da livre concorrência para os grandes monopólios, as leis da centralização, sob a coação da concorrência, são conduzidas pelo barateamento das mercadorias, proporcionada pela produtividade do trabalho, que depende também da escala da produção. Os capitais menores irão disputar as esferas da produção que a grande industria ainda não se apoderou na totalidade. “À medida que se desenvolve a produção e acumulação capitalista, na mesma medida desenvolvem-se concorrência e crédito, as duas mais poderosas alavancas da centralização. (MARX, 1 II, p. 258 apud COUTO, 2011, p. 32).

Para Marx a centralização, seja por meio da destruição de outros capitais individuais ou por meio da fusão dos capitais já constituídos, completa a obra da acumulação, ao propiciar a expansão da escala das operações dos capitalistas industriais. O rápido aumento de capital pelo movimento centralizador permitiu a

realização de obras até então inviáveis, como o caso das ferrovias. Ao mesmo tempo em que potencializou a acumulação social, ampliou e acelerou as revoluções na composição técnica do capital. (COUTO, 2011, p. 33).

Interessa enfatizar também a ascensão do capital financeiro que ocorre *pari passu* ao movimento já referido. Há uma estreita relação entre os ramos produtivos que acumulam de modo acelerado e o capital financeiro. O capital que rende juros foi o meio capaz de tornar esse crescimento necessário plausível. Os bancos passam a deter quase todo o capital-dinheiro dos capitalistas, como grande parte dos meios de produção e das fontes de matérias-primas. Esses grandes bancos cartelizados formam alianças de modo a controlar as operações financeiras mais volumosas e lucrativas, o que permitilhes controlar e influenciar os diferentes capitalistas, mediante concessão de crédito. (COUTO, 2011, p. 33)

A reprodução ampliada do capital implica uma crescente diminuição do trabalho por produto, por isso é preciso realizar uma massa cada vez maior de mercadorias no mercado que, proporcionalmente, carregam cada vez menos trabalho no seu interior. Disso resulta a crescente importância estrutural da superestrutura do crédito financeiro, como a forma de reação do sistema ao real processo de desvalorização. O crédito em grande escala não significa senão a antecipação do valor ou da mais valia ainda não produzida, que é lançada para um futuro cada vez mais longínquo. (COUTO, 2011, p. 34-35).

A constituição de um excedente de capital (superacumulação) nos países do capitalismo consolidados na sua forma Imperialista (fins do século XIX até meados do XX), produto da desmedida do impulso constante a acumulação, que tem como referência a sua autovalorização ocorre mediante a centralização dos capitais aliada ao capital financeiro. Há uma estreita relação entre os ramos produtivos que acumulam de modo acelerado e o capital financeiro, que participa da acumulação no processo produtivo e das rendas nas suas diversas formas de investimentos. O elevado grau de centralização obriga os capitalistas, na forma de grandes cartéis internacionais, a partilharem o mundo em busca de mercado, matérias-primas e investimentos, para obterem lucro. (COUTO, 2011, p. 35).

O capital financeiro auxilia, portanto, a valorização, dado os altos custos do processo produtivo em decorrência do constante aumento na composição orgânica dos

capitais (tendência à queda na taxa de lucro), potencializando a acumulação e açambarcando grande parte da mais-valia pelos juros. (COUTO, 2011 p. 35).

Um cenário de retomada da “normalidade” não invalida os conflitos imanentes, mas nesse caso estas oposições se resolvem generalizando-se. Assim sendo, o processo de acumulação dos capitais altamente produtivos e competitivos, não é paralisado por uma queda nos lucros, mas alavancado pelo capital financeiro e as sucessivas centralizações, evidenciando que o crescimento absoluto da massa de valor oculta uma redução paulatina desta substância, pois a produção propriamente dita necessita de aportes cada vez maiores de capital para açambarcar massas cada vez menores de valor, recorrendo às fusões ou aos capitais externos (crédito).” (COUTO, 2011, p. 36).

A superacumulação própria aos grandes conglomerados, resolve-se estendendo o modo de produção capitalista mundialmente, sobretudo exportando os capitais ociosos. Estas forma revela o conteúdo crítico do processo de acumulação na denominada fase imperialista. Todavia, sem descartar a contradição, esta possibilidade de “caos” na “ordem” capitalista não significa a perda total de referência ao seu fundamento – o trabalho abstrato. (COUTO, 2011, p. 36).

O capital se refere a si mesmo como medida e em sua autovalorização, o limite é certa quantidade produzida de mais-valia, quantitativamente limitada. Esta medida, limite estabelecido pelo capital a cada circuito por si mesmo, não se determina por nenhum elemento exterior, mas a partir da desmedida (impulso infinito a acumulação) do próprio capital, que busca convertê-la (esta medida enquanto grandeza de valor) em nova base para a acumulação. (COUTO, 2011, p. 37).

Tal capitalização desmedida falha em estabelecer uma nova medida quando nem todo o valor produzido integra a nova etapa de acumulação, impondo um limite mais elevado. Tal limite é expresso pelos excedentes, que no limite representam a impossibilidade de um novo ciclo do capital ser estabelecido, já que o novo valor criado não pode ser reinvestido com lucro. (GRESPLAN, 1999, p. 138 apud COUTO, 2011, p. 37).

As condições de automensuração do capital derivam do seu processo de valorização, pautado na extração da mais-valia, mas que, sob o aumento da maquinaria, encontra-se numa contradição imanente. A redução do tempo de trabalho necessário, realizada para se obter mais-valia relativa, ocorre pelo aumento generalizado da parte constante do capital em relação à parte variável. Essa contradição é resultado da

afirmação e negação do trabalho pelo capital e gera a sobreprodução, levando a autovalorização à expansão e ao mesmo tempo à desmedida (COUTO, 2011, p. 37, 38).

A abertura aos investimentos internacionais e do comércio no pós segunda guerra, particularmente na Europa, permitiu escoar a capacidade excedente norte-americana, ao mesmo tempo em que a formação de um mercado de massa global e a absorção da população que se encontrava fora do mundo comunista, inseriu todos os continentes na dinâmica capitalista. (COUTO, 2011, p. 40).

Até os anos de 1970, acumulação de capital significava sobretudo capital empregado na produção de bens; atualmente significa, antes de tudo, acumulação acelerada de títulos financeiros. A crítica da economia política considera a atividade do mercado financeiro como um jogo de soma zero, que somente redistribui a riqueza existente. (LOHOFF, 2018)

Marx diferenciou a riqueza sensível-material, por um lado, e riqueza abstrata, por outro lado, o que lhe permitiu conceituar dois tipos fundamentais de capital, com origens inteiramente distintas. No “capital funcionante” (capital industrial e capital comercial), a sua reprodução pressupõe de fato uma produção real de valor, na produção de bens e serviços. Na forma do “capital fictício”, baseado em papéis no mercado financeiro, isto é, no comércio de títulos de propriedade, transforma-se antecipadamente em capital a expectativa de um valor futuro, ainda a ser criado, que talvez nem mesmo seja produzido. (LOHOFF, 2018).

Durante seu tempo de vida, o capital fictício não é nem um pouco menos realidade social que o capital funcionante, mas a sua existência é evanescente e fantasmagórica. Também o capital funcionante pode sair de cena, por exemplo, quando uma empresa vai à falência. No entanto, enquanto o capital funcionante é utilizado, ele é imperecível. O capital fictício, porém, é capital com data de validade marcada, desaparecer no ar faz parte da sua forma de existência. Tomemos o crédito por exemplo. Quando a dívida é liquidada, o credor recupera o dinheiro que emprestou mais os juros; consequentemente, desaparece o reflexo e com isso o capital social adicional. A realização do capital fictício significa sempre o seu fim definitivo. (LOHOFF, 2018).

Capital é somente uma outra palavra para a transformação do dinheiro em mais dinheiro. Capital que não cresce não é capital e perde seu direito de existência. Isso se aplica tanto para cada capital individual quanto para o capital total do sistema. Assim

que se interrompe temporariamente o crescimento do capital total, a economia mundial precipita-se na crise. (LOHOFF, 2018).

O crescimento do capital total, imprescindível para o modo de produção capitalista, pode acontecer por duas vias: por meio de um aumento da produção real de valor ou por meio de um aumento da antecipação de valor. (LOHOFF, 2018).

Com a chegada da terceira revolução industrial que em todos os setores expeliu o trabalho vivo do processo de produção, um novo fundamento para a acumulação do capital foi encontrado na criação acelerada de capital fictício. Desde os anos de 1980 a produção na indústria financeira (a geração sempre crescente de títulos de propriedade) ou seja, paradoxalmente, a superestrutura financeira, tem assumido o papel de “indústria de base”. (LOHOFF, 2018).

Se antes a criação de capital fictício era interna ao setor privado, o atual incremento baseia-se no papel extremamente ativo dos Bancos Centrais na nova produção de capital fictício. Sob o rótulo do combate à deflação, a política monetária não tem hoje outro conteúdo do que criar bolhas especulativas, como com os meios de criação de dinheiro, numa espécie de parceria público-privado. (LOHOFF, 2018).

O conceito de “capitalismo invertido” (derivado do latin *inversio* = Umkehrung, Umstellung) designa o capitalismo contemporâneo determinado pela dinâmica do mercado financeiro. Diferente da expressão descritiva corrente de “capitalismo dominado pelo mercado financeiro”, este neologismo remete a uma determinada teoria da acumulação capitalista. Em comparação com o capitalismo clássico, a relação entre a superestrutura financeira e a economia real virou de cabeça para baixo. A reprodução do capital social total não se baseia mais em primeiro lugar na produção de bens mas sobretudo na formação de capital fictício por meio da indústria financeira. (LOHOFF, 2018).

Na busca de oportunidades de investimento para o capital produzido na indústria financeira, desde o *crash* de 2008, têm fluido volumosos aportes para o setor imobiliário. Mas como isto depende da terra, recurso natural não renovável, o reflexo é a subida acentuada dos preços dos imóveis, especialmente nas grandes cidades. Para o sistema de riqueza abstrata esse desenvolvimento é um ganho; a fortuna que o parque imobiliário representa disparou abruptamente. Para as pessoas que estão à procura de um teto sobre sua cabeça, as coisas se apresentam de outro modo. (LOHOFF, 2018).

3 O Programa Minha Casa Minha Vida

Da metade da década de 1980 e durante toda a década de 1990, o Brasil passou por sérias dificuldades naquilo que tange a aquisição e a produção de habitações,

sobretudo populares. Desde o fim do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1986, o segmento imobiliário da habitação no Brasil entrou num longo jejum de financiamento que durou até mais ou menos 2003, quando voltou a ser capitalizado com a ampliação da faixa de financiamento habitacional compulsório do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos). (XAVIER, 2016 p. 25).

O aumento dos prazos de financiamento para a aquisição de um imóvel, a partir dessa data, e a redução dos juros decorrente dessa ampliação, são reflexos da crença fetichista em torno dos índices positivos de uma economia em crescimento, ao mesmo tempo que expressam a intenção de promover esse mesmo crescimento a partir da produção e financiamento habitacional. No entanto, até que se chegasse a esse momento de relativo acesso à moradia popular, o período que vai do fim do BNH até mais ou menos o começo dos anos 2000 , é profundamente marcado pela impossibilidade de se viver na cidade, pela ausência de políticas para a população mais vulnerável e pela crise econômica que levou a parcela mais pobre a se afastar ainda mais das possibilidades formais de adquirir uma casa ou de alugar um imóvel até mesmo nos bairros mais afastados, devido aos altos preços dos aluguéis e a alta dos juros decorrente das incertezas de uma economia em paralisia. (XAVIER, 2016 p. 25).

A desarticulação institucional da política habitacional brasileira desde a extinção do BNH fica evidente tanto através dos números decrescentes das unidades habitacionais financiadas como através dos conhecidos problemas da periferização das grandes cidades brasileiras. Após a extinção do BNH, as Companhias Habitacionais Estaduais, anteriormente consideradas os agentes locais executores dos programas e projetos habitacionais, entraram em crise, herdando carteiras de financiamentos caracterizadas por alto grau de inadimplência. Muitas dessas Companhias ficaram em situação de insolvência financeira e foram extintas. A falência dos programas nacionais com o fim do BNH revela a negação de uma reestruturação federal das políticas habitacionais e a consequente centralidade que a municipalidade ganhou na reforma institucional e política realizada na Constituição de 1988. Isso fez com que os municípios retomassem a frente na promoção e execução das políticas habitacionais, num processo caracterizado em alguns estudos como “descentralização por ausência”. (XAVIER, 2016, p. 55- 56- 57)

A ausência de crédito impediu que essas políticas tivessem o caráter das políticas habitacionais tradicionais, na forma da construção de casas novas à população. Essas iniciativas locais se concentraram fortemente em programas de urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária, representando melhoria nas condições de parcela significativa da população mais pobre. No entanto, na medida em que o acesso a moradias novas, sejam construídas no âmbito do mercado, sejam no da produção pública formal, foi restringido, a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários funcionou como um incentivo a explosão das favelas nas regiões metropolitanas na década de 1990, única alternativa viável de acesso à moradia para grande parte da população. (XAVIER, 2016, p. 55- 56- 57)

A “década perdida” da política habitacional brasileira, que começa com o fim do BNH em 1986, e se agrava com a queda de arrecadação do FGTS por causa do aumento do desemprego e da informalidade da década de 1990, expõe ainda mais esse problema. Nesse período inúmeros ministérios e secretarias foram criados e extintos, bem como linhas de financiamento e programas, objetivando o equacionamento da questão habitacional. Apesar de algumas mudanças já terem sido feitas durante a década de 1990 que favoreceriam a retomada do crescimento do sistema da habitação no Brasil, este foi um período marcado pela fragmentação dessa política e pelo agravamento da situação da habitação no Brasil. (XAVIER, 2016, p. 57).

Surge nesse período uma lei que pouco a pouco prepara o terreno para dar segurança aos futuros investimentos no setor imobiliário. Foi criado em 20 de novembro de 1997 a lei número 9.514 que institui a alienação fiduciária da coisa imóvel. Com ela, posse e propriedade só se unificam no mesmo indivíduo quando ocorre a quitação total das prestações da unidade habitacional. Até que isso aconteça, o morador, endividado, possui posse direta e propriedade indireta do imóvel, enquanto que o credor concentra em si a posse indireta e a propriedade direta, o que facilita a retomada imediata da mercadoria habitação em caso de inadimplência e preparou o terreno para que uma década depois o capital financeiro entrasse nas incorporadoras brasileiras com os IPOs³ na bolsa de valores guiados pelos instrumentos jurídicos que lhes transmitiam segurança. Com a abertura dos IPOs na Bolsa a partir de 2006 e a injeção de capital, as

³ IPO é a sigla em inglês para Initial Public Offering que, traduzido para português, significa Oferta Pública Inicial e diz respeito ao evento que acontece quando uma empresa decide abrir capital e distribuir suas ações na Bolsa de Valores pela primeira vez. Quando isso acontece, a empresa passa de “limitada” (Ltda), que geralmente possui dois ou mais sócios, para “sociedade anônima” (S/A), quando as ações são vendidas na Bolsa e seus sócios tornam-se anônimos.

incorporadoras brasileiras tiveram que se expandir, tanto geograficamente quanto para faixas do mercado até então inexploradas. (XAVIER, 2016, p. 30 - 34).

O marco institucional que quebra o paradigma da falta de incentivos à política habitacional e de infraestrutura no Brasil foi a criação, logo no primeiro ano do primeiro mandato Lula, do Ministério das Cidades. Nos anos seguintes, os recursos orçamentários para subsidiar operações de financiamento habitacional de interesse social foram ampliados com aportes significativos para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e para o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSHIS), assim como o redirecionamento dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social para financiamento habitacional destinado aos movimentos sociais de luta pela moradia. (XAVIER, 2016, p. 57).

Juntamente a essas mudanças institucionais, também houve mudanças nas bases de como o mercado de habitações vinha operando até aquele momento. Se antes esse mercado se restringia aos empreendimentos voltados às classes de renda mais elevadas, que não dependiam diretamente de um sistema de crédito com parcelas e condições de juros populares, a proposta, a partir de então, foi ampliar o mercado privado de modo a priorizar o atendimento a famílias com renda inferior a cinco salários mínimos mensais, utilizando recursos federais e incentivos fiscais.

As novas diretrizes e estruturas geraram um novo marco regulatório no setor habitacional, o qual ganhou maior segurança institucional com a definição, em 2004, da Lei do Patrimônio de Afetação (Lei 10.931)⁴. Junto com essa Lei, foram criados novos títulos de crédito imobiliário que permitiram o incentivo ao crescimento do setor. São eles as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Cédulas de Crédito Bancário (CCB). (XAVIER, 2016, p. 59).

A tomada de importância do segmento econômico parte principalmente das possibilidades de inserção de uma grande parcela da população no esquema de crédito,

⁴ Essa Lei passou a proteger o adquirente de imóveis em caso de insolvência ou negligência do incorporador, evitando-se a perda dos recursos pagos no período de construção. Se de um lado houve uma certa proteção ao comprador do imóvel, de outro, a Lei favoreceu o prestamista na medida em que possibilitou a continuidade de pagamento do valor incontrovertido das obrigações decorrentes de operações imobiliárias. Antes dela, ao questionar judicialmente o valor das prestações, o mutuário deixava de pagar ao credor todo o valor da prestação, depositando-a integralmente em juízo. Posteriormente à Lei, o mutuário deve discriminar na petição inicial as parcelas das obrigações com as quais não concorda e as que não são objeto de questionamento, mantendo constante o fluxo de dinheiro destinado às incorporadoras e construtoras.

naturalizando o endividamento dessa parcela mais pobre da população, a partir das necessidades de expansão do crédito

No intuito de estabelecer um suporte jurídico para os capitais imobiliários e financeiros, que buscavam segurança na expansão desse cenário promissor do crédito imobiliário no país, a “lei do incontroverso”, como ficou conhecida a Lei do Patrimônio de Afetação, “[...] estabeleceu um mecanismo de proteção aos financiamentos concedidos pelo capital financeiro, ao impedirem a prática, então corrente, de livre ação dos capitais de origem imobiliária e minimizaram os impactos de inadimplência dos mutuários. (SHIMBO, 2010: 89)” (XAVIER, 2016, p. 59)

A relação entre política pública e produção privada de moradias se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento de recursos dos principais fundos públicos e semipúblicos – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) -, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a partir de meados dos anos 2000. A criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio da Lei 11.124, de 2005, integrou todos os programas destinados à habitação de interesse social de todas as esferas de governo, o que favoreceu o planejamento da política habitacional no Brasil. (XAVIER, 2016, p. 60)⁵.

Um boom imobiliário tornou-se claro no Brasil de 2006 em diante, causando uma alta nos preços dos imóveis e evidenciando, mais uma vez, o problema histórico da moradia no Brasil. Diversas medidas anticíclicas de caráter keynesiano, que visavam contornar os problemas decorrentes da crise de 2008, passaram a ser mais comumente aplicadas, sobretudo após 2009. Em 2008, o Plano Nacional da Habitação (PlanHab) estabeleceu as diretrizes da política habitacional e sua integração com a política urbana

⁵ Os programas do SNHIS contemplam ações de urbanização integrada de assentamentos precários, provisão habitacional, assistência técnica e apoio à elaboração de planos de habitação. Como fonte de recursos, eles preveem que sejam utilizados o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Orçamento Geral da União (OGU). Além do SNHIS, o Sistema Nacional da Habitação (SNH) contempla o Sistema de Habitação de Mercado (SHM), cuja finalidade é atender a população com renda mais alta, principalmente entre cinco e dez salários mínimos, por meio de construtoras e incorporadoras que atuam como agentes promotores. O SHM também pode atender a segmentos de baixa renda (o chamado mercado popular), desde que sem a contrapartida do poder público. Para financiar as ações desse Sistema, o Governo incentiva a utilização de recursos originários da captação das Cadernetas de Poupança (SBPE), de Consórcios Habitacionais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e demais investimentos institucionais e de pessoas físicas.

e trouxe inovações com relação à política voltada às famílias de baixa renda. Criado em 2007, no segundo mandato do presidente Lula (2007-2010), o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) visava promover a retomada do planejamento e execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país. Dentre essas medidas de recuperação econômica dentro do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), está o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em abril de 2009. Assim, o PMCMV foi editado de última hora no gabinete da Casa Civil, apresentado, como um programa de estímulo ao crescimento do setor da construção civil, considerado necessário dentro do PAC, e de atendimento à demanda social. (XAVIER, 2016, p. 22- 23)

Estava dado o cenário no qual um novo estado de emergência econômico justificava as ações governamentais do Estado brasileiro: a crise de 2008 passou a funcionar como a justificativa econômica para a realização do PMCMV, o déficit habitacional (que naquele momento era de mais de aproximadamente 6 milhões de moradias) como a justificativa ideológica, e a necessidade de manter o Brasil como receptor de dinheiro mundial em busca de remuneração se articulam a partir de uma política anticíclica editada em caráter de urgência. Foi assim que o Programa passou a servir de lastro ao capital fictício que então fluía com mais intensidade para o país em busca das promessas do setor imobiliário. Fugidos para seus mercados de segurança após a crise de 2008, o Programa traz de volta o capital internacional para as incorporadoras, reestabelecendo o elo anteriormente criado entre o capital financeiro e o mercado imobiliário a partir da promessa de um país com estabilidade econômica e de realização de negócios com alta remuneração. (XAVIER, 2016, p. 22- 23)

A alta taxa de juros brasileira era um dos principais fatores responsáveis pela captação da liquidez de dinheiro mundial no país, mas a crise mundial em 2008 trouxe insegurança aos investidores, e estes destinaram seus capitais aos papéis da dívida americana, mesmo que a juros negativos. O Brasil, a partir desse momento, já não poderia depender unicamente de sua política monetária para atração desse capital internacional e, após a crise, as políticas de suposta inclinação keynesiana e de dinâmica territorialmente expansionista ganharam espaço ainda maior e desempenharam bem a função que os sucessivos aumentos na taxa básica de juros até então vinham desempenhando sozinhos. (XAVIER, 2016, p. 23)

Os ajustes necessários à expansão do mercado de crédito – que só se tornou possível com o ciclo de expansão da economia brasileira e com a queda no número de desempregados observada durante os governos Lula –, o fortalecimento das instituições ligadas ao setor imobiliário, a abertura de capitais das principais incorporadoras brasileiras e as mudanças jurídicas em torno da posse e da propriedade da casa, que, em geral trouxeram mais benefícios aos credores que aos mutuários, contemplam boa parte dos fatores que explicam a ascensão do mercado imobiliário na década de 2000 no Brasil e a consequente necessidade/possibilidade de se lançar um programa habitacional das dimensões do PMCMV. (XAVIER, 2016, p. 35).

A crise econômica mundial, a quebra de observada entre as incorporadoras que abriram capital na bolsa de valores do Brasil em 2006-2007 e o déficit habitacional se tornaram a chave emergencial e indiscutível da criação do PMCMV, que já contava, como mostrado, com uma base institucional e financeira favorável a seu desenvolvimento.

A abertura de capitais das incorporadoras se inicia a partir dos anos 2006 e 2007. Nestes primeiros anos, boa parte dos R\$ 23 bilhões captados com as ofertas das ações na bolsa de valores serviram para comprar terrenos e lançar imóveis. (XAVIER, 2016, p. 24).

Desde então, o número de novos empreendimentos mais que triplicou, ao passo que, até o final de 2011, tais empresas não haviam sequer gerado caixa (conta que registra o valor dos recursos imediatamente disponíveis). Os dados são alarmantes: entre 2008 e 2011 o endividamento das principais incorporadoras aumentou 134%, chegando ao ano de 2011 a uma relação dívida/patrimônio de 68%. Parece haver uma relação direta entre a expansão dessas empresas (e da economia como um todo) e o grau de endividamento das mesmas, indicando que crise e acumulação podem funcionar como um duplo de um movimento único de reprodução do capital, aqui para nós corporificado na política habitacional do PMCMV. (XAVIER, 2016, p. 24).

É no contexto de surgimento desse programa, e também pelos elos no mercado financeiro que ele ajuda a firmar com o setor da construção civil, que o preço dos aluguéis e o preço para aquisição dos imóveis se eleva sobremaneira, uma vez que a facilitação das formas de pagamento, a diminuição das taxas de juros e o crescimento do mercado de créditos fez com que os agentes de mercado pudessem inflacionar esses ativos com a justificativa de que o alto preço cobrado no presente seria distribuído nas parcelas do futuro. (XAVIER, 2016, p. 29).

A inflação dos preços dos imóveis no Brasil no momento do PMCMV marca, ao mesmo tempo, o boom do setor imobiliário ligado ao capital financeiro e o boom das

ocupações de imóveis abandonados na cidade de São Paulo. A negação estrutural colocada pelo sistema da moradia, ainda que sob forma da inclusão como no caso atual do PMCMV, delineia toda uma parcela da população que faz parte desse sistema, porém, sob a condição de negada do processo. (XAVIER, 2016, p. 29).

A escassez de políticas habitacionais desde o final da década de 1980 está relacionada ao surgimento e crescimento dos movimentos de luta por moradia popular que hoje conhecemos em São Paulo. No entanto, se esse momento de esvaziamento das políticas habitacionais, que também se relaciona com a alta do desemprego, fechamento de indústrias, reestruturação do mercado de trabalho, marca o surgimento desses movimentos, contradiatoriamente, o momento de sua maior efervescência se dá justamente junto ao contexto do maior e mais abrangente programa habitacional da história do país – o PMCMV. (XAVIER, 2016, p. 29).

No processo de resistência, os movimentos “descobrem” o centro, revelando as contradições do processo de produção do espaço da cidade: inúmeros edifícios, cercados por toda infraestrutura, completamente vazios, à espera de políticas do/no espaço que ocasionem a subida dos preços. As ocupações do centro de São Paulo, mais intensas nos anos 2000, escancaram o cerne da segregação sócio-espacial: a propriedade imobiliária. (XAVIER, 2016, p. 29).

Se na década de 1990 a situação de rua estava mais relacionada à escassez da produção de moradias e a todo o contexto econômico da década, a atual situação de rua está colada à abundância dessa produção e a uma economia que teve forte crescimento vinculada a uma política habitacional ligada aos capitais financeiros, baseada numa plataforma jurídica que dá mais segurança àquele que vende o imóvel.

Diferentemente do crédito habitacional no período do BNH, em que o financiamento estava ligado às unidades habitacionais e, portanto, o limite de expansão do mercado de créditos era pautado pela capacidade da produção imobiliária do momento, o momento atual é marcado pela inversão dessa relação. A expansão do Sistema Financeiro da Habitação na década de 2000 foi tamanha, que o mercado de créditos não pôde ficar preso às unidades habitacionais existentes e transferiu seu lastro aos empréstimos feitos diretamente ao mutuário. Desejosos e necessitados em obter a casa própria, os milhares de indivíduos com acesso ao crédito imobiliário foram uma das contrapartidas para a incrível expansão do setor imobiliário, que teve que “correr atrás” em níveis assombrosos de produtividade para fazer valer a disponibilização dos créditos nas mãos dos mutuários (rodapé p. 64)

O número de financiamentos concedidos durante todo o período de vigência do BNH (1964-1986), é já bem próximo ao número de contratações feitas em apenas cinco anos do PMCMV, evidenciando a força histórica do momento atual para o mercado de habitações. "O BNH financiou, ao todo, 4.467.329 habitações no período citado, enquanto que o PMCMV I e II, em apenas cinco anos e com dados que vão de abril de 2009 à abril de 2014, já havia contratado 3.389.630 habitações." (XAVIER, 2016, p. 55)

Se compararmos também as características do público atingido pelo PMCMV e pelo BNH, veremos que há uma tendência bastante similar, no sentido de um beneficiamento maior para as faixas de renda médias. Essa parece ser uma tendência histórica da habitação social brasileira.

Se no PMCMV apenas 24% das unidades foram entregues às famílias que estão na faixa entre 0 a 3 salários mínimos, mesmo sendo esta a maior parcela da população dentro do déficit brasileiro, representando 72%, é também o mérito mais divulgado pelo Programa, aparecendo aos nossos olhos como sua razão de ser. Também no caso do BNH, o 1,5 milhão de financiamentos concedidos no âmbito do mercado popular, "[...] representa aproximadamente 68% dos financiamentos destinados ao mercado médio, acima de 10 salários, e ainda 33,5% de toda a produção [...]" (ROYER, 2014: 69) referente ao período citado. (XAVIER, 2016, p. 55).

O medo de perder a moradia a partir da instabilidade de uma casa construída no presente contexto de financeirização do mercado imobiliário, sugere ser este o lastro do capital financeiro internacional que se alia às incorporadoras brasileiras de capital aberto e que se manteria em território nacional através da criação da política habitacional. A não-casa, a situação de rua, passa a servir como segurança aos capitais que investem atualmente no setor a partir da pressão exercida sobre os mutuários para o pagamento de suas prestações. (XAVIER, 2016, p. 33)

Diante deste problema, para desdobrar a questão acerca da crise do trabalho produtivo implícita no setor imobiliário e aos serviços modernos, é crucial avançar além das representações e das dissociações do plano fenomênico.

3.1 Fórmula Trinitária

De modo a permitir a continuidade da reflexão acerca da produção social de valor e sua relação com a produção do espaço, se estabelece uma discussão das frações do capital que compõem o setor imobiliário, sendo estes a renda urbana destinada aos proprietários do solo, o lucro capitalista do setor produtivo e os juros apropriados pelo capital financeiro.

Cabe portanto a advertência de Lefebvre, a partir da “fórmula trinitária” de Marx, segundo o qual há na produção e reprodução das relações capitalistas uma tríade que envolve o capital e o lucro, a propriedade do solo e a renda fundiária e o trabalho com seu respectivo salário; representados separados, mas unidos na sociedade em ato. (COUTO, 2011, p. 136- 137).

A produção do valor, riqueza social, fruto do consumo produtivo do trabalho sobre os meios de produção, do qual participa o solo e o capital – trabalho morto –, apresenta-se como produto das três partes que participam do movimento de autovalorização, portanto, recebem a parte que lhes cabe do valor global. (COUTO, 2011, p. 137).

O circuito imobiliário foi, durante muito tempo um setor subsidiário, subordinado, tornando-se aos poucos um setor paralelo com a possibilidade de vir a ser o principal, caso o circuito normal “produção-consumo” entre em recessão. A estratégia dos capitais seria normalizar esse circuito como complementar e suplementar, caso decline o grande circuito normal da produção e do consumo. (COUTO, 2011, p. 140).

A ascensão do imobiliário representa, segundo Lefebvre, a crise pela qual passam os capitais na esfera produtiva. Desse modo, ainda que a dinâmica dos investimentos imobiliários oscilasse no tempo e no espaço, entre uma função subordinada e dominante, em decorrência das suas contradições, esse setor detém a função essencial de se contrapor a tendência à baixa do lucro médio. Isso porque, segundo o autor, o setor comportaria uma baixa composição orgânica, mesmo com os progressivos investimentos em capital constante. “A construção proporcionou e ainda proporciona lucros superiores à média. A especulação não entra nesse cálculo, mas superpõe-se a ele; nela e por ela, através de uma mediação – o espaço – o dinheiro produz dinheiro”. (LEFEBVRE, p. 72 apud COUTO, 2011, p. 141).

Se para Lefebvre é possível afirmar que o espaço, assim como Marx afirmava para as coisas produzidas, contém e dissimula as relações sociais, recupera-se a partir desta contradição a questão acerca do processo de valorização através da produção do espaço. Dito isso, é crível indagar para o capitalismo hodierno, se a relação capital-trabalho que se manifesta contrária ao que é nos setores produtivos tradicionais, contradição que permite o capitalista acreditar que é o seu capital o produtor de valor - por isso os sucessivos investimentos em capital constante -, é possível de similaridade nos capitais investidos no setor imobiliário. (COUTO, 2011, p. 141).

Traz-se para análise a fração do capital responsável pela construção direta do edifício, ou seja, a porção da construção civil capaz de mobilizar o trabalho vivo na produção do espaço e impulsionar, a massa de valor social.

3.1.1 Trabalho Vivo

Sobre as relações de trabalho na construção civil, elas estariam entre as mais precárias em relação a outros ramos. A rotatividade e o curto tempo no mesmo emprego é outra característica desta ocupação, já que depende do tempo de execução do empreendimento, o que dificulta a sindicalização e a reivindicação pelos direitos trabalhistas. As horas extras também são muito utilizadas, seja para poupar custos do empregador ou aumentar as rendas do trabalhador, sem mencionar os 'bicos' de final de semana. (COUTO, 2011, p. 139).

Nessa direção, o setor imobiliário teria um papel fundamental na luta contra a tendência a baixa nas taxas de lucro, pois mesmo com os avanços técnicos possui um atraso relativo na sua composição orgânica e, por isso, uma alta produção de mais-valia, o que permitiria uma taxa de lucro mais elevada que os outros setores da produção. (COUTO, 2011, p. 140).

As edificações atualmente dispensam várias etapas da produção tradicional, gerando ganho na produtividade da mão-de-obra e poupando no número de empregados. É importante ressaltar que, segundo o estudo do DIEESE, a utilização completa dos sistemas construtivos industrializados pouparia até 2/3 de mão-de-obra e reduziria o tempo em que ela ficaria empregada. (COUTO, 2011, p. 146).

São essas grandes transformações assentadas na industrialização dos sistemas construtivos – sistemas pré-moldados e estruturas metálicas – e atreladas às mudanças nos materiais de construção, que permitem vislumbrar a possibilidade de reestruturação da dinâmica de produção de todo o setor. (COUTO, 2011, p. 145).

Essa reestruturação dos capitais investidos nos empreendimentos imobiliários aumenta a desproporção da parcela constante em relação a variável,

(...)sem mencionar os outros altos custos envolvidos na construção do edifício ou na sua comercialização, tais como, os sistemas informatizados e de planejamento, assessorias, projetos, gastos com a regularização do empreendimento junto aos órgãos competentes, impostos, taxa de corretagem, marketing do próprio modelo construtivo, etc. Adicionam-se a estes custos os pagamentos com os juros do capital financeiro e os elevados dispêndios com a propriedade fundiária. (COUTO, 2011, p. 147).

3.1.2 Renda Fundiária

Este breve resgate da teoria da renda fundiária de Marx é necessário para colocar algumas questões acerca dos tributos pagos à propriedade da terra urbana na contemporaneidade e sua relação com o preço da mercadoria imóvel, determinados pela crise do trabalho produtor de valor.

Por mais que o preço de mercado remunere um capital individual na agricultura pelo preço de produção das mercadorias por ele produzidas, isto é, reponha os adiantamentos para o cultivo e o valorize nas condições médias – taxa de lucro médio -, isso não basta para um solo ser cultivado. A condição mínima, portanto, para o cultivo do solo é que o preço regulador de mercado dos produtos de todos os tipos de solo deve exceder o preço de produção, sendo igual ao preço de produção mais uma renda que remunere o proprietário do solo (COUTO, 2011, p. 159).

Toda a dificuldade na análise da renda consistia, portanto, em explicar o excedente do lucro agrícola sobre o lucro médio, não a mais-valia, mas a mais-valia excedente peculiar a essa esfera da produção, portanto não o 'produto líquido', mas o excedente desse produto líquido sobre o produto líquido dos outros ramos industriais. (MARX, 3 V, p. 230 apud COUTO, 2011, p. 159).

Uma vez que o capital tenha submetido todo o trabalho ao seu controle e determine ele mesmo o seu dispêndio, a dúvida estaria entorno da fração do valor social que é transfigurada em dinheiro, e que ultrapassa o lucro médio, sem ficar, contudo, nas mãos do capitalista - o que descarta a proposição de uma distribuição total da mais-valia socialmente produzida e apropriada por todos os capitais através do lucro médio e de acordo com as grandezas proporcionais de capital. A renda é considerada apenas como uma forma autonomizada sob circunstâncias especiais, mas não da mais-valia em absoluto e sim de determinada ramificação dela: o sobre-lucro. (COUTO, 2011, p. 160).

Só existe renda absoluta quando há excedente de trabalho acima do lucro médio, incorporado no preço final dos produtos por exigência da propriedade da terra. A renda absoluta é o excedente do valor sobre o preço geral de produção, criado na agricultura em consequência de uma composição orgânica do capital mais baixa, relativamente a indústria, e do qual se apropriam os donos das terras em virtude da propriedade privada da terra. O monopólio da propriedade privada da terra é, desse modo, a causa da existência da renda absoluta, paga por cada área de terra, independentemente de sua fertilidade ou localização.

A renda diferencial, por sua vez, se baseia nos resultados desiguais de investimentos proporcionais de capitais numa esfera da produção. O primeiro caso

particular tratado por Marx baseia-se nas distintas fontes energéticas em que capitalistas recorrem para impulsionar as fábricas no interior de um país; a força motriz da queda d'água e a força motriz do carvão. (COUTO, 2011, p. 163).

A localização dos solos também é levada em consideração como fator para resultados desiguais, não obstante a seguinte ressalva: “(...) fica claro que o progresso da produção social atua sobretudo (...) de forma niveladora sobre a localização como causa da renda diferencial ao criar mercados locais e ao melhorar a localização, estabelecendo meios de comunicação e de transporte (...) (MARX, 3 V, p. 136, apud COUTO, 2011, p. 163).

Não obstante ser esse valor de mercado dos produtos um ato social e, igualmente, baseado na inconsciência e não-intencionalidade dos partícipes, esta determinação executa, mediante o consumo dos produtos portadores de renda a distribuição de parte do valor gerado na totalidade dos processos produtivos e que recai ao proprietário fundiário. (COUTO, 2011, p. 165).

Portanto, quanto maior o desenvolvimento da sociedade produtora de mercadorias, tanto mais se eleva a capacidade da propriedade fundiária captar o produto do desenvolvimento do trabalho social. Se há uma parcela da substância social que compõe a renda da terra propriamente dita, não é menos verdade que as outras formas de pagamento que aparecem como tal também influem no poder social do proprietário e no processo produtivo capitalista.

Quanto maior o desenvolvimento do modo de produção capitalista intensifica-se ao mesmo tempo os investimentos sucessivos sobre o solo. Este preço da terra, que é a condensação da capacidade do solo gerar renda por um certo número de anos, não é prerrogativa apenas dos solos cultivados, mas as terras até então fora da produção ou do mercado têm seus preços determinados *a priori* por aquelas com condições de fertilidade e de localização equivalente, dentro da média de investimentos por acre.

“(...) forma-se assim o preço nominal das partes do solo não-cultivadas e, desse modo, tornam-se mercadoria, fonte de riqueza para seus proprietários. (...) A especulação com terras (...) baseia-se apenas nesse reflexo, que o capital e o trabalho lançam sobre o solo não-cultivado.” (MARX, 3 V, p. 149 apud COUTO, 2011, p. 168).

No que concerne aos terrenos para construção, importam a influência da localização sobre a renda diferencial e a preponderância do preço de monopólio. Entretanto, nas cidades misturam-se, sob o nome de renda imobiliária, os juros do capital investido diretamente na construção e os resultados da demanda por moradia que causa elevação desta “renda”. (COUTO, 2011, p. 170)

Outro elemento das oscilações crescentes do tributo pago pelo solo destinado à construção se deve não à especulação com o imóvel, mas sim com a renda fundiária. São destas especulações que é possível derivar para as cidades a renda de monopólio, isso porque têm em comum o fato de elevarem os preços de acordo com a capacidade de pagamento do mercado e acima dos preços de produção e do valor.

Quando falamos de preço de monopólio, pensamos num preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos. (MARX, 3V, p. 224 apud COUTO, 2011, p. 170).

Na reprodução ampliada do trabalho abstrato global, a metamorfose da parte do valor que cabe ao proprietário fundiário urbano, mediante a renda diferencial, tem como condição para se efetivar as variadas produtividades proporcionadas pelas distintas localizações dos terrenos no espaço intra-urbano. (COUTO, 2011, p. 171).

O sobre lucro é fruto da equiparação aos preços reguladores de mercado dos diferentes preços individuais de produção, ocasionados pelas quantidades desiguais de capital e trabalho necessários para a produção de uma mesma mercadoria em diferentes terrenos. Há custos – capital constante e variável - distintos para a produção de um mesmo imóvel em localidades diferentes.

Logo, a formação de preços de produção díspares entre o imóvel/terreno que já dispõe de todas as condições de produção e aqueles que não têm essa vantagem relativa, vai gerar o sobre lucro viabilizado na circulação das mercadorias e fixados na forma de renda diferencial dos terrenos. (COUTO, 2011, p. 171).

A renda absoluta só existe de fato quando há setores da produção que demandam mais força de trabalho do que a média social. Para a construção civil, seria preciso que todos os avanços técnicos e científicos do setor não fossem capazes de dispensar força de trabalho, ou que eles atenuassem apenas parcialmente a contratação de capital variável, permitindo uma massa de mais-valia superior à média social posta pelos outros setores da indústria e fixada na propriedade. Caso contrário, o preço do imóvel deveria subir até o ponto do solo urbano continuar a gerar uma renda, que só poderia provir de um excedente do preço de mercado sobre o valor e sobre o preço de produção, em suma, de um preço de monopólio do produto. Forma-se com isso a renda de monopólio, que não tem relação direta com o valor corporificado na mercadoria. (COUTO, 2011, p. 171).

É oportuno também aludir aos elementos que podem estar entremeados no arrendamento, sendo os juros, por exemplo, parte do pagamento que não se confunde com a renda propriamente dita. Os intensos investimentos públicos, que vão desde obras

viárias e de calçamento até a construção de serviços, constitui uma forma dos proprietários de terras consumirem os frutos do trabalho social objetivado na cidade e que lhes rendem juros. Assim, do mesmo modo que cresce a fonte de enriquecimento da classe que detém o monopólio sobre o solo, aumenta também o preço do imóvel/terreno. (COUTO, 2011, p. 174).

Ao desenredar teoricamente tanto o preço do solo, quanto os tributos que podem constar no arrendamento e a renda propriamente dita, Marx expõem em sua “Fórmula Trinitária” que estas categorias referentes ao monopólio da propriedade só podem ser distribuição do valor produzido pela única fonte criadora desta substância, o dispêndio de trabalho. (COUTO, 2011, p. 174).

Por outro lado, a reprodução geral capitalista se mantém criticamente, simulada quase na sua totalidade por capitais fictícios. O movimento automático de valorização do valor, posto e reposto pelos capitais ociosos, já não pode mais mobilizar uma massa de trabalho compatível com a forma monetária em circulação. (COUTO, 2011, p. 175).

Partindo de Marx, comprehende-se que as relações práticas substituíram a distribuição do valor socialmente produzido e antes fixado na propriedade pela mera representação da riqueza social, vulgo dinheiro. As expectativas de bons negócios no urbano tenderiam a explicitar a falta de critério do próprio capital para com os preços, que há muito tempo perderam a sua referência com o valor. A circulação da forma monetária, remunerando as expectativas em torno da propriedade, teria mistificado a própria categoria de renda da terra. (COUTO, 2011, p. 175).

3.1.3 Financeirização do mercado imobiliário

Sobre o monopólio do solo urbano, a crescente demanda e a competição acirrada por fragmentos da cidade, na disputa pela melhor localização, faz com que o preço do produto final tenda a se tornar um impeditivo para o consumidor desta mercadoria e, do lado do capitalista, os altos custos e o longo tempo de rotação deste setor – período de produção e circulação - poderia custar-lhe a posição de dono dos meios de produção pelas vicissitudes do mercado competitivo. Daí a necessidade de um capital ocioso, autônomo em relação ao capital industrial, para financiar os canteiros de obras e a metamorfose em capital-dinheiro do produto-imobiliário. (COUTO, 2011, p. 147).

Na década de 1990 há uma reestruturação no financiamento imobiliário, com a criação de novas formas de captação de recursos para o setor, como os FIIs⁶ (Fundos de Investimentos Imobiliários) e a securitização de créditos imobiliários através dos CRIs⁷ (Certificados de Recebíveis Imobiliários), que marcam o processo de financeirização da produção de imóveis. As inovações estreitam os laços entre o setor financeiro e o imobiliário, desintermediando os financiamentos, antes centrados nos bancos, para a captação direta no mercado financeiro. O aumento da liquidez dos ativos, fomenta os negócios e dinamiza o setor imobiliário (COUTO, 2011, p. 148- 149).

Esses novos instrumentos financeiros não só aumentam as possibilidades de captar recursos mediante lançamentos de "recebíveis" (créditos) e obter financiamento via formação de um fundo para financiar um projeto, mas podem inclusive acelerar o tempo de rotação do capital immobilizado no empreendimento.

Do ponto de vista dos investidores, o retorno destes ativos depende da modalidade da aplicação, sendo, por exemplo, geradores de juros, quando provenientes da aquisição de recebíveis, de lucros, quando o fundo for proprietário integral ou parcial do imóvel negociado, ou de rendas, através da propriedade de uma carteira de imóveis de aluguel integrantes de um FII. Isso sem contar os ganhos adquiridos com a negociação dos ativos no mercado. (COUTO, 2011, p. 149).

Tanto os Recebíveis quanto os Fundos de Investimentos representam a financeirização da propriedade imobiliária, onde cada investidor possui apenas frações do imóvel ou da dívida que ele representa. Ambos os instrumentos têm como lastro os imóveis, assim sendo, dependem da “valorização” destes para o êxito dos negócios. (COUTO, 2011, p. 149).

As transformações na forma de captação de recursos que se iniciam na década de 1990 ganham um enorme aporte de capitais, sobretudo, a partir do ano de 2005. Mas

⁶ Os Fundos Imobiliários são formados por grupos de investidores com o objetivo de aplicar recursos, solidariamente, em todo o tipo de negócios de base imobiliária, seja no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos. Do patrimônio de um fundo podem participar um ou mais imóveis, parte de imóveis, direitos a eles relativos, etc. (...) estes fundos podem investir em vários títulos e valores mobiliários que tenham como foco e/ou lastro principal o mercado imobiliário. Definição retirada da página eletrônica da empresa “Fundo Imobiliário – Consultoria de Investimentos Ltda”: <http://www.fundoimobiliario.com.br/vantagens.htm>. Acessado em: 20/07/2010.

⁷ A securitização de créditos imobiliários “É um processo estruturado e coordenado por uma instituição especializada (companhia securitizadora), por meio do qual os créditos imobiliários são empacotados e convertidos em títulos mobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs), passíveis de negociação no mercado financeiro e de capitais. Os CRIs, adquiridos pelos Investidores, permitem que os recursos sejam direcionados para os originadores (incorporadoras, construtoras) de maneira a que permita a recomposição de seu capital de giro e subsidie novos lançamentos imobiliários. Trata-se, portanto, de uma mudança no modelo clássico de intermediação financeira”. Definição retirada da página eletrônica da “Companhia Brasileira de Securitização”: <http://www.cibrasec.com.br/conteudo/index.php?id=4>. Acessado em: 20/07/2010

não são apenas estes capitais privados que participam do crescimento imobiliário, o Estado assume uma função primordial no financiamento da construção civil e na elaboração de novos mecanismos legais que facilitam a atração de maiores montantes. (COUTO, 2011, p. 150).

Acompanhando a alta dos negócios ligados aos CRIs e FIIs, as maiores empresas do setor imobiliário abrem capital na bolsa e lideram as emissões nos anos de 2006 e 2007. O grande crescimento da construção civil a partir de 2007 deparou-se, entre outros problemas, com a inflação dos preços, produção acima da demanda – ao que pese o enorme déficit habitacional no Brasil – e baixa capacidade de crédito, situação que se agravou com a crise mundial em 2008. (COUTO, 2011, p. 153).

Do lado da comercialização da mercadoria imóvel, circulam notícias que retratam os preços vultuosos dos produtos. Os fatores que influem direta ou indiretamente na “valorização” imobiliária são inúmeros e muitas vezes imprevisíveis.

Abarcam desde as melhorias no próprio empreendimento, estoque de imóveis disponíveis, infra-estrutura local, taxa de juros, etc., até a dependência da conjuntura econômica internacional. Com isso vem à tona na cidade o “jogo” especulativo dos investimentos, que buscam estar sempre no caminho da “valorização” imobiliária através da criação de diferenciais no espaço, seja por meio de lobbies, participação nos conselhos de gestão pública, associações representativas das classes interessadas, seja pelas práticas ilícitas. (COUTO, 2011, p. 154).

Observa-se que a escalada dos preços dos imóveis, está vinculada a expansão sem precedentes do financiamento imobiliário associada aos instrumentos financeiros que impulsionaram a capitalização das empresas atuantes no setor e a circulação de novos produtos. Essa dinâmica dos preços no setor pode evidenciar uma sobredeterminação do dinheiro circulante, capital ocioso, definindo o preço dos imóveis. (COUTO, 2011, p. 155)

Neste sentido, os preços atribuídos aos imóveis estariam muito mais relacionados ao montante de dinheiro em circulação do que propriamente ao valor objetivado neles. O desenvolvimento do setor imobiliário como vem se realizando encontraria, portanto, o seu limite na disponibilidade de capitais ociosos destinados ao financiamento da produção e do consumo. (COUTO, 2011, p. 155, 156).

A produção na construção civil alavancada pelos capitais ociosos da esfera financeira e amplamente dependente de créditos, cria miragens em meio ao urbano. Os altos preços dos imóveis são, por isso, chamarizes para os investidores, ao mesmo tempo em que miragens de valor, no sentido substancial. A forma valor de troca dos imóveis aparece como crescimento da riqueza social, porém a escalada dos preços

obscurece o *quantum* real de trabalho a compõem. A equivalência das mercadorias idealmente expressa no seu preço, não mantém uma relação necessária de verdade com a sua substância valor. (COUTO, 2011, p. 156).

A ascensão do imobiliário ao primeiro plano da reprodução capitalista implicam uma tendência dos preços se afastarem do seu valor. Isso porque o espaço produzido está preso ao solo, sobre o qual age o caráter especulativo - das Operações Urbanas às promessas de desenvolvimento nacional - que afrouxa a relação entre o preço do imóvel e o trabalho social médio e provoca um movimento semelhante ao capital fictício das operações financeiras. O alto preço dos produtos imobiliários, sem lastro proporcional em trabalho, faz surgir da circulação, e em função do aumento da composição orgânica, o dinheiro através do dinheiro (D-D"). (COUTO, 2011, p. 157)

O descolamento entre preço e valor não é um defeito da forma preço, segundo Marx, mas o meio mais adequado à socialização das mercadorias, que estabelece a relação de equivalência determinada pela produtividade média social.

O preço é a denominação monetária do trabalho objetivado na mercadoria. Por isso, a equivalência da mercadoria e do *quantum* de dinheiro, cuja denominação é o preço dela, é uma tautologia, como a expressão relativa de valor de uma mercadoria por si é sempre a expressão da equivalência de duas mercadorias. Mas se o preço como expoente da grandeza de valor da mercadoria é expoente de sua relação de troca com dinheiro, não se segue, ao contrário, que o expoente de sua relação de troca com dinheiro seja necessariamente o expoente de sua grandeza de valor. (...) A possibilidade de uma incongruência quantitativa entre o preço e a grandeza de valor ou da divergência entre o preço e a grandeza de valor é, portanto, inerente a própria forma preço. Isso não é um defeito dessa forma, mas torna-a, ao contrário, a forma adequada a um modo de produção em que a regra somente pode impor-se como lei cega da média à falta de qualquer regra. (MARX, 1 I, p. 91 apud COUTO, 2011, p. 158).

No caso da produção do espaço no atual momento do capitalismo, essa incongruência entre o preço e a grandeza de valor tende a ser exacerbada pela produção cada vez menor desta substância, determinada pela crescente produtividade do setor, em relação aos preços crescentes. Nem a terra, muito menos o título jurídico que garante a propriedade sobre a mesma, posto que estão sob a aparência irracional do preço, podem criar ou repor a substância social abstrata que rege a produção de mercadorias. Os capitais excedentes nas esferas financeiras, muitas vezes sem lastro nenhum em trabalho – capital fictício -, passam a determinar a produção do espaço, a controlar o mercado de terras e as ações do Estado, portanto, além das operações diretamente financeiras, estes capitais investem na produção das cidades. (COUTO, 2011, p. 158, 159)

3.2 Banco de terras

A cadeia da construção imobiliária calculou por volta de 3 milhões de trabalhadores para o ano de 2011. (Revista EXAME, 22/02/2012.). A alta quantidade de trabalhadores desse setor pode ser tanto uma necessidade de valorização do capital via extração direta da mais-valia, como também pode ser a justificativa ideológica utilizada para a remuneração de um capital financeiro que já não necessita diretamente da extração dessa mais-valia para valorizar-se, utilizando-se, no caso específico desse setor, da renda extraída da propriedade dos imóveis como principal motor desse processo. (XAVIER, 2016, p. 36).

A existência da renda da terra num histórico de acumulação rentista como o brasileiro, diferencia o segmento da construção civil de outros, pois ela sempre remunerou os agentes imobiliários muito mais do que qualquer aumento de produtividade interno à construção civil, resultando numa composição orgânica do capital mais baixa. Os avanços produtivos do setor da construção civil não foram muitos. Ao contrário, ao passo que buscaram o aprimoramento logístico dos processos, não houve incremento significativo de tecnologia. Apesar do setor ter expandido sua produção para todo o país, a maior parte de seu banco de terras segue concentrado nos mercados centrais de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, onde o preço do terreno é maior bem como sua liquidez (XAVIER, 2016, p. 37).

Tais especificidades do mercado imobiliário brasileiro, a saber, a importância da renda da terra, a baixa composição orgânica do capital, juntamente com as diferenças na rotação do capital decorrentes dos prazos mais longos que as incorporadoras necessitam para a realização dos ciclos de produção e consumo, fizeram com que o mercado não soubesse como avaliar o preço dessas incorporadoras quando da abertura de seus capitais na bolsa de valores. Sendo este um ato inédito até aquele momento – antes do final de 2005 não havia nenhuma empresa do setor que tivesse capital aberto –, a cultura patrimonialista brasileira atrelada aos desígnios da renda da terra, corroborou para que a forma de avaliação dessas empresas se desse a partir da formação de um banco de terras no território nacional. Vê-se, portanto, que a entrada de capitais internacionais pelas incorporadoras, num primeiro momento, esteve assentada não em critérios de capacidade produtiva, mas sim à existência de um lastro rentista: o landbank. (XAVIER, 2016, p. 37).

Isso fez com que as incorporadoras iniciassem uma corrida em busca de terras. A aquisição dos terrenos, porém, com o processo de financeirização do setor, deixa num segundo plano a tradicional prática de especulação que remunerava o capital a partir da diferença entre o montante pago na aquisição da terra e aquele adquirido na venda. (XAVIER, 2016, p. 38).

Altera-se, assim, a função do banco de terras, que possui finalidades diferentes antes e depois do direcionamento do setor pelo capital financeiro, a partir da abertura de capital em bolsa. Antes, ele servia, para fins especulativos, utilizando-se do diferencial de renda entre o momento da compra e o da venda, além de servir como reserva para lançamento de unidades futuras. Agora, a aquisição do banco de terras serve, primeiramente, como prática necessária para que as incorporadoras consigam captar dinheiro em adiantamento. Num contexto de endividamento crescente, as incorporadoras preferiram seguir a estratégia cega imposta pelo mercado financeiro de aquisição de terras para adiantamento do capital, que era novamente utilizado para aumentar o landbank. No entanto, a captação com a oferta em bolsa exige a contraparte das empresas de incorporação, que devem tocar as obras e sustentar uma velocidade de lançamentos compatível com a velocidade de aquisição de terrenos. Lançar, pagar a dívida e remunerar o capital financeiro acionista eram os três compromissos que essas incorporadoras deveriam saldar num contexto de uma dinâmica expansionista superestimada. (XAVIER, 2016, p. 38).

A velocidade da aquisição de terrenos é o que mede o preço das incorporadoras na bolsa de valores, e não mais prioritariamente a velocidade de vendas, como voltará a ser após a crise de 2008. Há, portanto, um descompasso entre a expectativa criada para o setor e a realização dos produtos habitacionais para a venda, sendo este talvez o efeito mais claro da relevância dada à formação do banco de terras para a precificação das incorporadoras na bolsa em relação aos lançamentos, gerando um sistema de endividamento para as incorporadoras que só poderia ser saldado a partir da contração de novas dívidas. Outro efeito dessa corrida por terras é o aumento espetacular do preço das terras e, consequentemente, das unidades habitacionais. Não à toa, a ascensão dos movimentos de ocupação no centro de São Paulo, como detalhado mais acima, se acentuou nesse contexto, ou seja, foi a impossibilidade de se viver na cidade devido à inexistência de crédito habitacional e ao alto preço dos aluguéis, inclusive na periferia, que levou a população a ocupar os edifícios vazios da cidade.

O que podemos ponderar a partir dessas observações é que já não importa essencialmente se Estados, indivíduos e empresas, possuem dívidas ou não para seguirem atuantes no mercado, mas, antes, que se demonstrem solventes, ou seja, capazes de rolar essas dívidas com o intuito de seguir remunerando o capital financeiro atrelado às diferentes esferas desse processo. Essa é uma importante reflexão para pensarmos o capital fictício dentro das incorporadoras, ou seja, sua forma cega de buscar dinheiro em adiantamento sem necessária correspondência com a economia real. O processo de abertura foi visto por muitas empresas e investidores como um acesso rápido a um montante de capital significativo, que não necessariamente deveria encontrar correspondência em setores produtivos ou mesmo financeiros. (XAVIER, 2016, p. 40).

A esperança no aumento de unidades futuras, a concorrência nos mercados centrais e a captação de dinheiro em adiantamento na abertura de capitais são, entre outras, algumas das principais características que provocaram o surto expansionista dessas incorporadoras. A crise de 2008 serve, antes de qualquer coisa, para trazer à tona um problema já existente dentro do mercado imobiliário brasileiro a partir do processo mesmo de expansão das incorporadoras, descrito acima. O boom imobiliário iniciado em 2006, portanto, continha já seus problemas próprios, mas a crise dos subprime, que impulsionou a saída de uma grande massa de capital internacional que buscava reproduzir-se dentro do país, contraditoriamente fortaleceu a necessidade de tê-lo de volta para reestabelecer o elo já criado entre o setor imobiliário e o financeiro. (XAVIER, 2016, p. 41).

4 Conclusão

Na cidade capitalista, sobretudo periférica, a produção do espaço traduz-se como a produção da segregação socioespacial. A moradia é, historicamente no Brasil antes de tudo uma mercadoria, e não um direito, por isso, é inacessível à população de rendas mais baixas.

As alternativas de políticas públicas promovidas pelo Estado, não tem sido suficientes para suprirem o déficit habitacional das cidades brasileiras, sobretudo nas maiores. As moradias precárias nas metrópoles brasileiras que, a partir da década de 1990, momento de grande desestruturação e desregulamentação da economia brasileira, começaram a surgir de forma mais intensa, expõem a negatividade do crescimento dos

grandes empreendimentos imobiliários que ocorrem em paralelo à expansão do déficit habitacional e do número de moradias precárias.

A crescente financeirização do setor imobiliário, associada ao aumento dos custos gerais deste setor, apontam para uma queda nas taxas de lucro e, por conseguinte, expressam a negatividade imanente referente à crise do trabalho produtivo. Em decorrência da redução da fonte de valor e dos altos custos, os capitais imobiliários não conseguem se valorizar a taxas suficientes de lucro que compensem as inversões de cada rotação. Os capitais ociosos, por sua vez, tendem cada vez mais a procurar além dos ganhos especulativos na esfera financeira e com juros, o possível lucro do investimento imobiliário e a renda da terra da propriedade fundiária. Chega-se por este esse caminho a informações que relacionam os altos custos da produção imobiliária à dependência do capital financeiro. A centralização dos capitais com o lançamento de ações no mercado financeiro apontam para uma massa cada vez maior de dinheiro capaz de mobilizar cada vez menos trabalho.

O avanço do setor imobiliário no Brasil, dentro de um contexto crítico da economia mundial de terceira revolução industrial, contém particularidades que se relacionam à dinâmica universal. Se, para crescer, o setor foi obrigado a enquadrar-se na lógica de funcionamento do mercado financeiro, as questões críticas do padrão universal de reprodução do capital, que colocam em xeque o processo de valorização do valor, agora se vinculam às especificidades do mercado imobiliário brasileiro.

A crise de 2008 e o déficit habitacional, que funcionaram como justificativa econômica e ideológica para a realização do PMCMV, se articulam à necessidade de manter o Brasil como receptor de dinheiro mundial em busca de remuneração, a partir de uma política anticíclica editada em caráter de urgência.

Por encontrar dificuldades em sua reprodução, o capital financeiro mundial busca o mercado imobiliário que contém em si a remuneração da renda da terra - uma remuneração baseada na relação jurídica da propriedade privada e que se sustenta com ou sem a crise do valor. O grande montante de dinheiro investido nas incorporadoras indica, uma simultaneidade entre crise de valorização, acumulação de dinheiro e formação de patrimônio. O momento de crescimento e expansão do mercado imobiliário no Brasil pode ser entendido como uma expressão da crise do valor, e o fenômeno da crise de 2008 é apenas a derrubada do simulacro que sustentou a expansão crítica nos EUA e no mundo.

A crise político-econômica que toma conta do Brasil a partir de 2015, revela que essa rápida expansão do setor da construção civil ocorre por uma aliança entre os capitais financeiros internacionais e o lançamento de medidas de caráter anticíclico por parte do governo brasileiro que ganhou expressão através do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento).

Sob a irracionalidade do capital financeiro, os parâmetros de rentabilidade são deslocados da realidade produtiva do setor da construção civil e o ritmo imposto ao trabalhador do setor se acelera, bem como o grau de exploração.

A lógica do ganho futuro chega à produção do imobiliário e do espaço, trazendo grandes impactos para o meio urbano. Em função dessa lógica, a cidade tende a uma obsolescência ainda mais acelerada, uma vez que se torna necessário reproduzi-la a uma velocidade e escala cada vez mais acentuada.

Referências Bibliográficas

COUTO, Luccas Ribeiro. **Nem só o que é sólido se desmancha no ar: a Nova Luz na produção insubstancial do espaço urbano.** São Paulo, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP. 2011.

GRESPAN, Jorge Luis da Silva. **A dinâmica da crise - Um estudo sobre o conceito de crise na crítica da economia política de Marx.** 1994 (Tese de Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 1994.

LOHOFF, Ernest. **Quando a riqueza destrói a riqueza: Capitalismo inverso e seus limites.** 2015, Krisis. Disponível em < <https://www.krisis.org/2015/wenn-reichtum-reichtum-vernichtet/>>.

MÜLLER, Leonardo André Paes; PAULANI, Leda Maria. **O capital portador de juros em *O Capital ou o sistema de Marx*.** 2012, vol.35, n.2, pp.69-91. Disponível em <<https://doi.org/10.1590/S0101-31732012000200005>>.

SILVA, Márcio Rufino. **A renda da terra em Marx e a Questão da Moradia Urbana em Engels.** 2008, Terra Livre Dourados/MS Ano 24, v. 2, n. 31 p. 93-101. Disponível em <https://www.agb.org.br/publicacoes/index.php/terralivre/article/view/262#:~:text=A%20renda%20da%20terra%2C%20ao,sociedade%20capitalista%20como%20um%20todo>.

MARTINS, Bruno Xavier. **O Programa Minha Casa Minha Vida: a mercadoria habitação a serviço da reprodução do capital em contexto de crise.** São Paulo, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP. 2016