

TEXTOS PARA DISCUSSÃO INTERNA

Nº 12

"Preço da Terra e Valoriza  
ção Imobiliária Urbana: Es  
boço para o Enquadramento  
Conceitual da Questão"

Martim O. Smolka

Dezembro de 1979

PREÇO DA TERRA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA:  
ESBOÇO PARA O ENQUADRAMENTO CONCEITUAL DA QUESTÃO\*

Martim O. Smolka

SUMÁRIO

Este trabalho procura argumentar que o conceito de rendas fundiárias é útil para se entender o processo de valorização imobiliária no Brasil. No entanto, este conceito não deve ser aplicado mecanicamente, mas sim como referencial a processos comandados pelo capital - no caso, o capital incorporador - que investe, criando e ampliando as bases sobre as quais as rendas fundiárias serão apropriadas. Para isso, este capital deve articular-se com o sistema financeiro e com o Estado, em suas intervenções no ambiente construído, e modificar sua própria organização e estrutura de mercado.

Desta forma, pretende-se contribuir para o esclarecimento de algumas dificuldades pertinentes à discussão que privilegia ora apenas os movimentos do capital como tal, ora outro extremo, as rendas fundiárias, sem levar em conta a simbiose entre estas duas categorias quando se relacionam as transformações na estrutura espacial do ambiente construído com a acumulação capitalista.

---

\* Advertimos de antemão que o estudo que ora se apresenta tem caráter exploratório, não contendo mais que um possível marco teórico da questão de valorização imobiliária e seus desdobramentos. Desta maneira, sacrificamos eventuais minúcias (o argumento aparecerá truncado) em benefício da abrangência.

PREÇO DA TERRA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA:  
ESBOÇO PARA O ENQUADRAMENTO CONCEITUAL DA QUESTÃO

Martim O. Smolka

1979

I - INTRODUÇÃO

A questão sobre os preços supostamente excessivos da moradia tem sido, amiúde, endereçada aos altos preços dos terrenos, que absorvem parcela significativa dos preços dos imóveis, chegando a 30 ou 40%.

Explicam-se essas elevações de preço dos terrenos pela escassez de terras urbanizadas, gerada pela distribuição assimétrica dos serviços públicos providos pelo Estado. Este, por sua vez, alegando falta crônica de recursos, adota o critério de prioridade de atendimento àquelas áreas onde a "demanda inatendida" e a base fiscal são maiores. Indo mais além, admite-se que estas áreas favorecidas são justamente aquelas habitadas pelas camadas sociais politicamente mais influentes. Enfim, argumenta-se, por vezes, que o grande responsável pelo alto preço da terra urbana é o Estado, que aloca mal seus recursos e recolhe mal seus impostos. Em outras palavras, a questão é remetida à ineficiência da máquina administrativa corroída por interesses eleitoreiros, corrupção, etc.

Recentemente, porém, tem-se também relacionado estas elevações de preços com a ação dos especuladores de terrenos, que "forçariam" uma alta, de caráter artificial.

Outra linha de pensamento<sup>1</sup> argumenta que a demanda de imóveis, expandida pelas facilidades do atual sistema de crédito, vem mantendo a indústria imobiliária excessivamente aquecida. Com isto, elevam-se os lucros e a pressão das incorporadoras sobre o mercado de terras, criando assim condições para especulação, o que reverte em novos acréscimos nos preços da terra - como componente do custo. Vale dizer, a escassez da terra é intensificada pela retenção para "engorda", criando uma alternativa altamente rentável de reserva de valor.

Daí, elevam-se, também, o custo de oportunidade das aplicações financeiras e, conseqüentemente, o custo do dinheiro, fato que vem sendo constatado pela elevação desta parcela na composição final do preço do imóvel.

Finalmente, alega-se que a situação descrita acima, aliada à proteção institucional do mercado imobiliário (o BNH concretamente bancando a diferença entre a captação e a aplicação dos recursos financeiros), tem favorecido o crescimento e a concentração na indústria imobiliária. Com isto, ocorre a oligopolização deste mercado, mantendo altos o mark-up e, conseqüentemente, os preços dos imóveis. O maior controle da indústria sobre a estrutura de mercado é ilustrado pela sofisticação dos artifícios mercadológicos utilizados, bem como pelas condições impostas nos contratos de venda.

---

<sup>1</sup>Cf. J.P. de A. Magalhães et alii, "Pesquisa sobre a Evolução de Preços de Terreno e seu Impacto na Formação do Preço das Moradias - A Experiência do Rio de Janeiro" (CNPQ/ASTEL AS nº 01, maio de 1978), Relatório Final.

Sem desmerecer a validade fenomenológica do quadro esboçado, procurar-se-á argumentar que ele é ainda parcial e estático. No presente caso, por motivos que serão ainda discutidos neste trabalho, é pouco provável a independência entre as curvas de oferta e procura do mercado de imóveis, implícita na abordagem descrita. Tão logo se identifiquem as instituições financeiras e as da administração pública urbana, salta à vista a interdependência das variáveis que definem tais curvas.

Além disso, é altamente discutível, dada a crise que se configura neste mercado, que ainda existam significativas pressões de demanda. Mesmo que se admita a importância do excesso de demanda como "fator explicativo", convém explicar, antes de tudo, como esta é recriada.

Enfim, qualquer que seja o aspecto escrutinado, a questão é ultimamente remetida a pressupostos que mantêm constante exatamente aquilo cuja mudança no tempo é motivo de curiosidade, ou indagação.<sup>2</sup>

Referimo-nos, especificamente: a) ao agigantamento e/ou concentração progressiva das imobiliárias e seus empreendimentos; b) às modificações nas instituições financeiras; c) às modificações na forma e nas características da intervenção do Estado no ambiente construído; e d) à reespecificação das inter-relações entre estes fenômenos e o padrão cíclico da expansão da economia como um todo.

---

<sup>2</sup>Em outras palavras, diríamos que a questão diz respeito aos deslocamentos das tais curvas de demanda e oferta, e não propriamente a instantâneos de pontos de equilíbrio.

Em vista disto, sugere-se como ponto de partida a determinação exata de contexto definido em tempo histórico, isto é, de mudanças unidirecionais em toda a estrutura em que se insere o mercado imobiliário. Assim, dinamiza-se aquele quadro, implícito na abordagem que se criticou, o qual atribui papéis específicos e estáticos (embora sempre pautados na racionalidade economicista) às instituições e agentes que dão identidade a tal mercado.

Nestes termos, o presente trabalho é centrado no conceito de capital incorporador como relação social que, de maneira orgânica, articula Estado, construtoras, financeiras, etc., para a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros, ou seja, o processo de valorização imobiliária como decorrente do movimento de capital que investe na ampliação de rendas fundiárias.

Essa concepção do capital incorporador como relação social, e não como algo circunscrito a um conjunto de fatores ditos produtivos (incluindo terra, finanças, ativos fixos, etc.), sugere mais que uma simples descrição de agentes e suas interações.

Importa saber, então, como este capital modifica a forma de ocupação do solo, a atuação mesma de todos aqueles agentes e o próprio desempenho da economia, redefinindo com isso suas próprias condições de reprodução e expansão.

Assim, na Seção II discute-se a formação das rendas ou preço de terra, definindo-se alguns elementos essenciais ligados ao processo de formação da estrutura espacial do ambiente construído.

Na Seção III introduz-se o conceito de capital incorporador, discutindo-se os movimentos de valorização, nas condições aludidas acima.

Na Seção IV desdobra-se a análise, sugerindo-se possíveis inter-relações entre este capital, a estruturação do espaço e as outras facções do capital.

## II - PREÇO DO TERRENO

Entende-se que a expressão "preço do terreno" está sujeita às seguintes qualificações:<sup>3</sup> o terreno a que se refere a aquele preço é um ente singular no sentido em que seus atributos ou características são normalmente não-repetitivos.<sup>4</sup> Diz-se então que a terra constitui um meio de produção necessário<sup>5</sup> e não reproduzível, em oposição a outros meios de produção que são produzidos como mercadorias industriais. Este aspecto é importante, pois sugere de imediato que o processo de formação de preço de terrenos distingue-se de outros processos nos quais o trabalho entra como elemento constitutivo fundamental.

---

<sup>3</sup>Para uma discussão extensa sobre as diversas modalidades de rendas fundiárias e suas críticas, ver Paulo Vieira da Cunha e Martin Oscar Smolka, "Notas Críticas sobre a Relação entre Rendas Fundiárias e Uso do Solo Urbano", trabalho apresentado no Seminário aberto sobre "A Renda Fundiária na Economia Urbana" (São Paulo: FUNDAP, novembro de 1978).

<sup>4</sup>Estas características podem ser classificadas como: a) naturais: clima, fertilidade; b) criada ou "produzida": terras drenadas, urbanizadas, etc.; e c) acessibilidade em relação a outros itens do ambiente construído, o que faz com que, em qualquer transação de terrenos, adquiram-se simultaneamente um lote com as características acima e uma localização.

<sup>5</sup>Necessário, inclusive, para a reprodução da força de trabalho, quando utilizada para fins residenciais, e no sentido em que atividades econômicas têm endereço certo.

Numa primeira aproximação, pode-se dizer que o preço de terrenos é determinado pelo poder de seu proprietário em administrar sua escassez, bem como pela disposição e capacidade de seu usuário em remunerar aquele proprietário. A escassez do terreno é determinada como para qualquer outro recurso, isto é, como função do estoque de terras aproximadamente substitutas disponíveis e, mais importante, das necessidades ou usos para que é requerida ou destinada.

Os usuários de terra, por sua vez, apreciam o "valor" de um terreno em função das vantagens - em termos objetivos (lucros monetários) ou subjetivos (utilidade) - que o lote em questão permite auferir, quando comparado a outros lotes disponíveis.

Destas considerações, pode-se concluir que:

a) o preço de um lote de terreno é, em larga medida, fixado externamente a ele, isto é: pelas atividades realizadas noutros terrenos; e pelas características das atividades que competem por seu uso.

b) A cada utilização de um terreno, alteram-se as características de todos os outros terrenos - afetando, assim, o próprio preço do lote em questão. Em outras palavras, o processo de utilização do solo envolve externalidades que, de maneira mais ampla, geram as chamadas sinergias urbanas.

c) O proprietário do terreno auferir uma renda derivada do direito contratual que lhe confere a relação (institucional) de propriedade sobre o dito lote. No entanto, ele é, por assim dizer, passivo no que diz respeito ao controle sobre a base material necessária à formação desta renda. Esta última si-

tuação contrapõe-se àquela na qual proprietários, em bloco, atuam (ativamente) de modo a controlar direta ou indiretamente a escassez de terra como meio de produção, exigindo, assim, um tributo extra sobre qualquer lote, independentemente das vantagens diferenciais apontadas acima.<sup>6</sup>

Com respeito a essa caracterização do preço da terra como um tributo imposto por seus proprietários aos usuários, caberia ainda adicionar uma outra distinção igualmente importante: o preço estipulado para que determinado lote seja negociado envolve dois componentes referentes à realização do valor potencial e à expectativa de valorização futura. Apesar de sua não coetaneidade, verifica-se que estes dois componentes podem reforçar-se mutuamente.

O valor potencial reflete certas condições histórico-institucionais inerentes ao mercado de terras e que estabelecem um patamar abaixo do qual elas não são negociadas. Com isso, pretende-se introduzir a idéia da permanência ou herança de regulamentos, leis e instituições, em geral, ou certas práticas, em particular, que facultam a orquestração de interesses dos proprietários fundiários enquanto classe<sup>7</sup> e que são traduzidos na forma de preços de monopólio não apenas para lotes específicos, mas para qualquer terreno transacionado. Não se refere aqui ao poder de monopólio conferido pela relação de propriedade sobre

---

<sup>6</sup> Daí a literatura identificar as rendas oriundas desta última situação como Rendas Diferenciais, e as referentes à situação descrita nesta nota como Rendas Absolutas. Discutir-se-ão mais adiante outras modalidades de renda, bem como algumas variações destes conceitos.

<sup>7</sup> Classe no sentido de grupo social cuja base material localiza-se na propriedade fundiária como relação social.

cada lote em particular, nem tampouco às chamadas rendas monopolistas advindas da captura de lucros monopolistas em virtude da singularidade dos atributos do lote em questão (e.g. lote dotado de excepcional vista panorâmica), mas sim, especificamente, ao tributo conseqüente do controle exercido pelos proprietários de terra sobre sua disponibilidade e forma de utilização.

Assim, por exemplo, a distribuição desigual de propriedade fundiária no Brasil, aliada à fragilidade dos mercados financeiros, gerou uma situação em que a terra tem sido particularmente privilegiada como reserva de valor.<sup>8</sup> Com isto, o volume de terras negociadas tem sido sistematicamente menor do que seria de outra forma, implicando uma situação de escassez absoluta, mesmo que artificial, isto é, socialmente criada.<sup>9</sup>

Em suma, a realização da valorização potencial é calçada na capacidade de os proprietários fundiários exercerem influência no uso que se dá à terra, atuando sobre, ou mesmo restringindo, o processo de acumulação de capital, de forma a reproduzir a dependência do setor produtivo sobre este meio de produção.

Além desta possibilidade de valorização, que depende das características da própria relação social estabelecida pela propriedade fundiária, há que se considerar, também, a valorização corrente da intertemporalidade das condições que estabelecem o preço pelo qual a cada momento terrenos são negociados - inclusive aquelas sobre a realização do valor potencial, antes definidas.

---

<sup>8</sup> Para um aprofundamento deste argumento, ver J. Sayad, "Preço da Terra e Mercados Financeiros", in Pesquisa e Planejamento Econômico, vol. 7, nº 3 (dezembro de 1977), pp. 623-662.

<sup>9</sup> Argumento mais completo sobre esta questão, associada às chamadas rendas absolutas, pode ser encontrado em Paulo V. da Cunha e Martin O. Smolka, op.cit.

Recordemos que o preço de um terreno será dado pelo valor presente de uma anuidade equivalente ao fluxo de rendas que se espera que tal terreno possa gerar, devidamente descontada pela taxa de juros prevalecente.<sup>10</sup>

Como já se disse, exceto pelas reservas antes apontadas, o preço de certo terreno corresponde, grosso modo, ao diferencial das vantagens proporcionadas pelo seu uso sobre os demais. Ao longo do tempo, no entanto, modificam-se estas vantagens.

Na área urbana, o espaço geográfico é o locus de substanciais imobilizações financeiras na forma de capital fixo de longa duração, as quais constituem o ambiente construído para a produção e o consumo. A rigor, o ambiente construído envolve não apenas as edificações privadas (residências, plantas industriais, etc.), mas também, e principalmente, todos aqueles itens referidos como de infra-estrutura, a exemplo de ruas pavimentadas, rede de serviços públicos, áreas de lazer, etc. Trata-se, enfim, de meios de produção e de consumo coletivo normalmente providos pelo Estado.

Daí se infere que o solo urbano permanece cativo de seu uso por longo período de tempo, e com isso ficam interrompidas as possibilidades de renegociá-lo.

Evidentemente, esse período de aprisionamento do solo dependerá da relação entre o valor depreciado do capital fixo

---

<sup>10</sup> Caso essas vantagens e a taxa de juros fossem mantidas constantes, esse preço corresponderia a  $P = \frac{R}{i}$ , onde P = preço do terreno e R = renda fundiária perfazendo  $\frac{R}{i}$  uma anuidade tomada em horizonte infinito e i = taxa de juros.

ali instalado e aquele do capital a se instalar. No entanto, essa desvalorização não depende apenas das características físicas daquele capital, mas sobretudo das novas oportunidades de uso para aquele terreno, ou seja, da rentabilidade esperada nestes novos investimentos.

Assim, nada deve impedir que haja a perspectiva de:

a) modificações futuras no mapa de acessibilidade favoráveis a determinado lote; b) maior necessidade de terras decorrente de uma aceleração na indústria de construção civil; ou c) uma queda esperada na taxa de juros, fazendo com que o proprietário somente negocie este terreno a preço mais elevado do que aquele que seria correspondente caso permanecessem as condições atuais das variáveis acima mencionadas.

Tudo isto sugere, em suma, que o preço do terreno é determinado, em larga medida, pelas condições de produção do ambiente construído e, em especial, pelo preço dos imóveis.<sup>11</sup>

No entanto, as modificações no ambiente construído (produzidas pelos investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades, que implicam contínuas alterações naqueles atributos que, combinados, definem as chamadas "vantagens locacionais" de cada lote urbano.

Diante deste cenário, emerge a possibilidade de se controlar este processo de valorização fundiária subordinando-o às aplicações de capital na mudança de uso do solo urbano. Já

---

<sup>11</sup>Parafraseando a máxima ricardiana, dir-se-ia que os preços dos terrenos são altos porque os preços dos imóveis são altos, e não o inverso, como sustentam certos analistas.

que o capital privado é ao menos parcialmente responsável pela organização do espaço urbano, seria lógico admitir que este venha a recapturar, paulatinamente, ao menos parte daqueles benefícios que seriam apropriados pelo proprietário da terra.

Contudo, deve-se frisar, esta possibilidade não se aplica de modo geral, mas apenas pode se apresentar como tal em condições histórico-institucionais concretas, como as que se verificam para o Brasil no período recente ora analisado.

Feita a ressalva, passemos a elucidar estas condições que viabilizam a valorização pela incorporação imobiliária.

### III - O CAPITAL INCORPORADOR

Entende-se o capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial os destinados à produção de habitações.<sup>12</sup>

Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários são envolvidos desde a compra de terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas).

---

<sup>12</sup>Cf. F. Lamarche, "Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question", in C. Pickvance (ed.), Urban Sociology: Critical Essays (Nova York: St. Martin's Press, 1976), desenvolve noção semelhante, sugerindo que este capital, com respeito às propriedades imobiliárias, desempenha papel análogo àquele realizado pelo capital comercial no tocante a bens móveis (p. 93).

Na prática, muitas destas etapas podem ser mescladas numa mesma unidade de capital; não obstante, para efeito de análise, é conveniente pensá-las como serviços prestados a terceiros.

Assim, o capital incorporador é definido como a fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. Alternativamente, poder-se-ia concebê-lo como o que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe em rendas fundiárias. Argumenta-se, então, que o limite de valorização realizável pelo capital incorporador será dado pela sua capacidade de se organizar para criar e capturar rendas fundiárias, inclusive, aquelas que, como será visto mais adiante, eram realizadas anteriormente por terceiros.

Entende-se, no entanto, que esta capacidade dependerá do suporte de sistema financeiro bem desenvolvido, concomitantemente às articulações com o Estado em suas inversões no ambiente construído, bem como de outras instituições ligadas aos negócios imobiliários.

Para facilitar a análise do capital incorporador, seria conveniente distinguir os seguintes momentos de valorização imobiliária que são objeto de sua atuação:

I - alteração no preço do terreno entre o referente à sua aquisição original e aquele pelo qual este foi negociado ao novo usuário - o incorporador;

II - valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipá-lo;

III - variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captadas na forma do momento I em período distante no futuro.

Neste contexto é importante situar as condições que viabilizam não só a penetração do capital incorporador, mas sua contínua expansão através de sistemática apropriação da valorização realizada nos extremos I e III. Além desta, há que se considerar, também, as possibilidades de o capital expandir seu espaço de atuação a partir de controle do processo de criação de externalidades que sejam internalizáveis (isto é, privatizáveis pelo capital incorporador) de forma cada vez mais integral.

Assim, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização, nestes termos, ele deve atuar nesse processo de forma contraditória.

Por um lado, tal valorização depende de sua capacidade de minar o poder de apropriação de rendas fundiárias - o que implica investir contra a instituição da propriedade privada da terra. Isso significa, concretamente, reduzir o preço da terra realizável no momento I e antecipar a valorização realizável no momento III. Ao mesmo tempo, deve expandir sua capacidade de valorizar a terra (momento II) o que envolve, pelas razões a se

quir expostas, a defesa das garantias do pleno gozo dos direitos contratuais exclusivos sobre o uso da terra.<sup>13</sup>

Têm-se, então, sobre o momento I, as instituições que paulatinamente dificultam a realização da atividade de incorporação de forma atomizada ou acessível a qualquer indivíduo, isto é, que impedem que o proprietário de determinado lote assumira o comando sobre o processo de transformação de uso de sua terra, realizando valorização relativa ao momento II. Inclui-se aqui, então, todo o aparato institucional que incide sobre as qualificações requeridas a proponentes incorporadores, que vão desde regulamentos jurídicos até exigências quanto ao tamanho mínimo do empreendimento, bem como aqueles dispositivos que estimulam a organização e a concentração desta atividade em unidades definidas de capital.<sup>14</sup> Enfim, envolve todas aquelas instituições que suportam a especialização da atividade incorporadora como tal e com isso o monopsonismo do mercado de terras em favor daqueles que podem alterar seu valor de uso.

---

<sup>13</sup>A título de ilustração, referimos o leitor ao edital "À Nação", subscrito pelas empresas do setor imobiliário, que expõe claramente essa contradição ao advogar medidas que favoreçam uma baixa nos preços de terrenos, sugerindo mesmo desapropriações pelo Estado, ao mesmo tempo que reafirmam que "são de competência exclusiva das empresas particulares as atividades de loteamento de terras, incorporação...", etc. Ver Jornal do Brasil de 25/05/79, em especial itens 3.7 e 4.2. Vejam-se também as discussões ou opiniões publicadas nas revistas especializadas destinadas à classe empresarial imobiliária, que manifestam sua oposição à separação entre direito de propriedade e de uso apregoada pelos proponentes da legislação sobre o "solo criado" - e.g. Revista ADEMI no ano 19 .

<sup>14</sup>Examinam-se, por exemplo, os mecanismos formais e informais embutidos nas normas que regem a concessão de financiamento às sociedades imobiliárias.

Além destas, acrescente-se também as medidas destinadas a corroer as possibilidades de realização da valorização potencial, facilitando assim a penetração capitalista nos negócios imobiliários, ou seja, a tributação progressiva sobre lotes vazios, voltada para a transferência ou alienação do controle sobre a disponibilidade e forma de utilização da terra, daqueles proprietários que se beneficiam da terra parasitariamente e para aqueles que a empregam como meio de produção, isto é, que "beneficiam a terra".

Quanto ao momento III, tais antecipações de valor requerem a agilização de sistema de crédito de modo a não só permitir a rápida recuperação (circulação) do capital avançado, como também garantir a liquidez daquelas valorizações realizáveis no futuro. Vale dizer, para justificar o fato de que o comprador de um imóvel se disponha, hoje, a adiantar, ao incorporador parte da valorização esperada e realizável no futuro, é necessário convencê-lo de que a qualquer instante este possa, ao menos, recuperar o custo de oportunidade de sua aplicação financeira, o que implica tornar líquido o título de propriedade do imóvel.

Dir-se-ia, alternativamente, que ao comercializar um imóvel a incorporadora não está apenas vendendo um ativo fixo, mas também negociando o direito que habilita o novo proprietário a especular, ou seja, para que o indivíduo possa se candidatar a especular no mercado imobiliário deve antes passar pela incorporadora. Obtém-se, assim, a condição de suficiência para que a incorporadora imponha uma taxa equivalente à parce-

la dos ganhos que esta habilita seu cliente a realizar no futuro.<sup>15</sup>

No entanto, a fim de realizar tais ganhos exige-se ainda, como condição de necessidade, a atuação das incorporadoras sobre a estrutura de seu mercado, ou seja, modificações nos fatores subjetivos da demanda neste mercado.

Incluem-se aqui não apenas imposições sobre novos "estilos de morar", isto é, na própria engenharia do produto, mas principalmente aqueles artifícios que transformam aos olhos do comprador a compra do imóvel em "investimento".

O objeto de negociação, que era, por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ser seu valor de troca, desviando-se, assim, a atenção sobre o nível do preço em favor da valorização esperada, isto é, a variação futura de seu preço.

Em resumo, a realização da valorização referida no momento II envolve, fundamentalmente, a criação e a alteração do uso do solo e a conseqüente apropriação das rendas fundiárias. Penetra-se aqui em discussão reconhecidamente polêmica sobre a propriedade, ou não, de se lançar mão do conceito de rendas fundiárias - em especial rendas diferenciais criadas - para explicar lucros sobre capital.

A rigor, o conceito de rendas diferenciais diz respeito à parcela do excesso de lucros que determinada unidade de capital deve repassar ao proprietário da terra aonde obtém vanta-

---

<sup>15</sup> Esta observação sugere de imediato que a própria expectativa sobre o mercado imobiliário é um fator de valorização, e com isto introduz uma fonte de instabilidade potencial neste mercado, dado o caráter cumulativo destas reações.

gem na produção sobre os demais capitais, isto é, onde o preço de produção é mais baixo.

No presente caso, porém, o objeto de atuação do capital incorporador, a "mercadoria produzida", é exatamente a expansão e intensificação das condições sob as quais incidem rendas fundiárias. Em outras palavras, os lucros provêm apenas da parcela criada de rendas diferenciais.

No entanto, tais lucros não devem ser confundidos com as chamadas Rendas Diferenciais II,<sup>16</sup> as quais incidem agora sobre as diferenças nas "condições de criação de rendas" abertas ao capital incorporador, em diferentes lotes urbanos. Contudo, isto não impede que a apropriação de Rendas Diferenciais II esteja, também, sujeita às atenuantes referidas no momento I.

É importante ressaltar desde o início que o capital incorporador atua diretamente sobre rendas fundiárias latu sensu, e não naquelas advindas do comando sobre ativos fixos no espaço (os imóveis produzidos). Como estes não são perfeitamente reprodutíveis, ao menos no curto prazo, poderia inferir-se que da li também se extrairiam rendas (de fato, aluguéis) análogas àque las sobre a terra (algo semelhante às quase-rendas de Marshall), ou seja, não nos referimos à "valorização" imobiliária devida à suposta "crônica escassez" de imóveis (déficit habitacional), já que mesmo na sua ausência haveria a valorização de incorporação nos termos em que se vem discutindo.

Na medida em que todas essas valorizações transparecem como ganhos de aplicações financeiras, surgiria a dificulda

---

<sup>16</sup> Este conceito aplica-se a diferenças de produtividade conseqüentes da variação de dosagens de capital sobre a terra. Ver Paulo V. da Cunha e Martim O. Smolka, op. cit.

de apontada anteriormente, confundindo-se as quase-rendas com lucros.<sup>17</sup>

Em suma, concebe-se o capital incorporador como aquele que, assumindo a propriedade de terra por período definido, realiza lucros que na sua ausência seriam auferidos pelo proprietário na forma de rendas fundiárias nos momentos I e III.

Para se perceber os matizes deste argumento, isto é, de como é efetivada esta valorização, seria oportuno distingui-la daquela realizada por outros capitais.

No setor industrial, os ganhos de produtividade provenientes de modificações nos métodos de produção são traduzidos em aumentos temporários na taxa de lucros, ou repassados ao mercado na forma de reduções no preço. Essa primeira situação estimula a entrada de novos capitais, o que pode conduzir, via competição, à redução nos preços, à expansão da produção ou, ainda, à maior concentração da produção no mercado. Enfim, esses ganhos são transmitidos às outras unidades de capital, compelidos que são, pela competição, a acompanhar, ou mesmo efetivar, novas modificações nos métodos de produção, sob pena de serem simplesmente expulsas do mercado. Esse processo de contínua revitalização das condições de produção e os conseqüentes deslocamentos no centro de gravitação dos preços de mercado são parte integrante da própria dinâmica da acumulação capitalista.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Este problema é discutido em D. Harvey, "Class-Monopoly Rent, Finance Capital and Urban Revolution", in Regional Studies, Vol. 8, nº 3 (1974).

<sup>18</sup> Poderiam ser mencionados, ainda, os movimentos cíclicos dos negócios que, ao mesmo tempo que inerentes a este processo, representam adicional coerção a cada unidade de capital, na medida em que selecionam os métodos de produção mais resistentes às oscilações de mercado.

Caso tais ganhos de produtividade dependessem de fatores externos à firma, como atributos da terra ou vantagens locais, estes seriam, como já visto, convertidos em rendas fundiárias.<sup>19</sup>

Já no setor imobiliário (principalmente o residencial) este processo de contínua criação de condições mais vantajosas ocorre de forma excludente. Certas vantagens criadas não são generalizáveis, em razão do elemento monopolista envolvido sempre que a acessibilidade no espaço é restrita àqueles que adquirem direitos exclusivos de ocupação como proprietários.

Como já foi dito, a cada modificação no uso do solo altera-se todo o mapa de acessibilidade e, com isso, a possibilidade de o capital assumir o controle deste processo, internalizando ou privatizando as externalidades que eram, anteriormente, convertidas em rendas fundiárias.

Isso é evidenciado, mais claramente, nos chamados empreendimentos integrados, que combinam residências com áreas de lazer, ou com centros comerciais, ou mesmo com benfeitorias públicas não existentes antes de realizada a incorporação. Tais empreendimentos requerem obviamente maiores imobilizações localizadas de capital fixo, que somente são viáveis ao grande capital incorporador, capaz também de articular-se diretamente com o Estado de forma a garantir o atendimento imediato do aumento lo

---

<sup>19</sup> Tome-se, por exemplo, a alternativa de localização para uma fábrica de confecções que em Copacabana realizasse sobrelucros em relação à sua localização em Santa Cruz. Na medida em que deve disputar, pela sua localização em Copacabana, com outras competidoras, tais sobrelucros serão paulatinamente convertidos em aluguéis mais altos.

calizado da demanda de serviços públicos - a exemplo de empreendimentos como Nova Ipanema, na Barra da Tijuca.<sup>20</sup>

As rendas criadas através deste processo de alteração no uso do solo de forma não antecipada pelo proprietário original do terreno poderiam ser identificadas como ganhos de fundador.<sup>21</sup>

A generalização deste processo, como se verá mais adiante, introduz elementos que afetam não só a organização, como também as próprias possibilidades de expansão do capital incorporador como um todo.

Além das possibilidades de valorização a partir de alteração das condições que facultam a apropriação de rendas fundiárias, há que se considerar também a capacidade de o capital incorporador ampliar o número de usuários sobre os quais incidem tais rendas. Trata-se aqui de criação de vantagens localizadas pertinentes não propriamente a diferenças de produtividade na produção de moradias,<sup>22</sup> mas sim às condições de criação de solo de características dadas, como a acessibilidade. Vale dizer, a atividade de incorporação age também sobre a multipli-

---

<sup>20</sup> Uma exceção pode ser a incorporação da enseada de Itaipu, que já se insinua como experiência de urbanização integral pelo capital privado, dispensando o Estado da provisão de vários serviços.

<sup>21</sup> Para discussão detalhada deste conceito, sugerido originalmente por R. E. Murray "Value and Theory of Rent in Capital and Class", nºs 3 (1977) e 4 (1978), no contexto espacial como Rendas de Fundador, ver Paulo V. da Cunha e Martim O. Smolka, op. cit.

<sup>22</sup> O custo de produção do m<sup>2</sup> de área construída não varia muito entre localidade, exceto pelas diferenças de custo atribuídas à topografia e/ou à qualidade do solo que afetam as fundações.

cação da área de um lote de tal maneira que o montante pago por ele seja maior do que o pago originalmente, isto é, no momento I.<sup>23</sup> A realização de tais ganhos dependerá de sua habilidade em atuar sobre os parâmetros subjetivos do consumidor (suas preferências), de forma a homogeneizar o produto, tornando igualmente atraentes formas qualitativamente distintas de morar. Com isso a diferença entre um imóvel localizado no lote A e aquele no lote B fica inteiramente determinada pelas características que incidem nas rendas fundiárias.

Isso poderia sugerir a realização de rendas monopolistas, na medida em que se refere ao sobrepreço que o consumidor seria compelido a pagar pelo direito de morar ou usufruir das vantagens oferecidas num lote específico em relação a outro de "pior qualidade". No entanto, do ponto de vista do capital incorporador a atenção recai, de fato, sobre as diferenças nas condições em que o solo é criado, já que a este interessa, apenas, quanto do solo criado pode ser realizado em cada localidade.

Nestes termos, dir-se-ia que rendas poderiam ser apropriadas sempre que o preço de produção de determinado imóvel esteja abaixo daquele produzido em condições marginais, ou seja, as dadas por incorporações realizadas em lotes de valor original equivalente, mas onde o fator de multiplicação de área te-

---

<sup>23</sup> Note-se que para isto basta que a cota de terreno para cada condomínio seja maior que o preço do terreno dividido pelo número de condôminos.

nha sido menor. Em outras palavras, trata-se de condições definidas em dado momento histórico, e que espelham o caráter seqüencial da ocupação do solo.

Aplica-se assim a análise ricardiana aos altos preços dos imóveis: estes não seriam explicados pelos altos preços dos terrenos, já que os últimos são determinados pela própria valorização do capital incorporador que se alimenta nas condições sob as quais rendas são multiplicadas.

Ao mesmo tempo, fica claro que o processo de valorização exposto depende da atuação do capital incorporador sobre a estrutura do mercado imobiliário, isto é, de sua capacidade:

- a) de "inovar" em empreendimentos imobiliários, criando os mais variados artifícios que supostamente compensam o comprador, pelos custos de adensamento - e.g. inclusão de piscinas, salões de festa, etc.;
- b) de agilizar o sistema de comercialização, de forma a recuperar esses benefícios enquanto ainda permaneça o ineditismo dos empreendimentos;
- c) de impedir o repasse destes ganhos aos proprietários fundiários, o que implica atuar novamente no momento I;
- e, obviamente, d) de mobilizar o Estado para que este acompanhe seus empreendimentos imobiliários com a provisão dos necessários serviços públicos.

Concluindo esta seção, valeria notar que, embora a análise anterior tenha sido conduzida de forma fragmentada, os vários esquemas de valorização imobiliária considerados não apenas se complementam, mas sobretudo se explicam mutuamente, conjugando-se num único processo.

#### IV - INTER-RELAÇÕES ENTRE CAPITAL INCORPORADOR, AMBIENTE CONSTRUÍDO E OUTRAS FACÇÕES DO CAPITAL

Com base na concepção de capital incorporador anteriormente delineada, pode-se agora sugerir possíveis desdobramentos de análise e apontar algumas de suas implicações.

Retome-se a analogia entre o processo de valorização pela incorporação e aquele realizado pelo capital industrial. Interessa observar que, similarmente à irreversibilidade na contínua mudança nos métodos de produção inerente à dinâmica do capital industrial, verifica-se também aqui a contingência de modificações contínuas na forma de ocupação (incorporação) do solo urbano.

Neste último caso, contudo, o mecanismo de transmissão é apenas parcialmente realizado através dos preços de imóveis, ou seja, maior coerção se aplica, de fato, pela atualização do preço de terrenos conseqüente a tais empreendimentos. Assim, a correção nos preços de terrenos nas áreas contíguas a um empreendimento como Nova Ipanema, se inicialmente tal empreendimento representava uma possibilidade de realizar lucros extraordinários, num segundo instante já representa uma necessidade. As condições para contestar tal empreendimento em áreas vizinhas já são outras, daí a contingência de contínuas alterações na forma de atuação do capital incorporador.

Para se entender como o capital incorporador se impõe à matriz de estruturação urbana há que se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ou ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço (quando atua nas

chamadas áreas marginais ou periféricas, reduzindo as diferenças entre lotes urbanos).<sup>24</sup>

Fica claro, então, na medida em que depende destas rendas para sua valorização, que o capital incorporador não só modifica suas próprias condições de reprodução, como também estabelece seus próprios limites de expansão. Contudo, esses condicionantes não se esgotam aí, já que por operar sobre valor existente ele está intimamente vinculado às outras facções do capital.

Esta relação se define tão logo se percebe que, por um lado, o ambiente construído é necessário para viabilizar a produção e a circulação de capital produtivo e a reprodução da força de trabalho (ou seja, promove direta e indiretamente a geração de valor) e que, por outro, pode representar um formidável campo para aplicação de capitais de outra forma ociosos.<sup>25</sup> A importância assumida pelas obras públicas em políticas keynesianas de recuperação econômica ilustra bem este último ponto.

Daí, inferem-se possibilidades de relações sincrônicas e diacrônicas entre o capital incorporador e os ciclos econômicos. Como foi visto, o capital incorporador organiza a ocupação do espaço criando vantagens localizadas que sejam apropriadas na forma de rendas fundiárias. Numa primeira aproximação vislumbrar-se-ia sua atuação como responsável por facultar

---

<sup>24</sup> Processo semelhante àquele apontado por Marx em sua crítica a Ricardo, onde investimentos em melhorias favoráveis às terras de pior qualidade reduzem todo o gradiente de rendas diferenciais.

<sup>25</sup> Sobre estas questões ver, por exemplo, D. Harvey, "The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis", in International Journal of Urban and Regional Research, vol.2, nº1 (1978).

aumentos na produtividade e na "qualidade de vida", na medida em que, expandindo e intensificando as vantagens locacionais, racionaliza a circulação de mercadorias e o acesso a itens que compõem o argumento da "função de bem-estar" dos indivíduos. Desta forma, produz ganhos análogos àqueles obtidos pela melhor organização da produção industrial ou da comercialização de mercadorias.

Mantendo-se como referência (como determinante do preço de produção) as áreas onde tais vantagens não são auferidas, tem-se que todos esses ganhos convertidos em rendas diferenciais representam transferências de valor gerado<sup>26</sup> entre os vários segmentos da sociedade.

Isto poderia sugerir que os capitais industrial e incorporador movimentam-se em direções opostas. No entanto, suas relações são mais complexas; não só porque são intermediados por um sistema financeiro e pela intervenção do Estado no ambiente construído, como também pelo exagero da expressão racionaliza, empregada mais acima.

De fato, a miopia de que sofre o capital incorporador, ao organizar (ou tentar "racionalizar") direta ou indiretamente o uso do solo urbano, é a mesma endêmica aos outros capitais, e que os impede de evitar as frequentes crises de subconsumo e/ou sobreacumulação.

---

<sup>26</sup> A versão clássica desta observação submete que as rendas diferenciais são constituídas de desvios de mais-valia, somando zero portanto na disputa com a parcela de lucros, o que implica admitir que os proprietários fundiários sobrevivem às custas de capitalistas - embora esta relação possa se realizar indiretamente via salários despendidos em moradia.

O efeito combinado dos empreendimentos imobiliários, realizados segundo a lógica de valorização pela incorporação descrita na seção anterior, raramente respeita eventuais critérios sociais de eficiência para a planta urbana como um todo.

Recorde-se que o capital incorporador apropria-se apenas das externalidades positivas; as negativas, conseqüentes à congestão futura provocada pelo adensamento imobiliário, são um encargo dos mutuários. Estas são evitadas somente através de dispendiosos investimentos públicos destinados a manter a valorização imobiliária: obras de ampliação de vias públicas, metrô, emissário submarino, etc.

Outro produto indireto da ação do capital incorporador é a segmentação social do espaço que normalmente acompanha a mudança de uso do solo. A valorização imobiliária de uma área atingida por benfeitorias públicas ou mesmo empreendimentos privados, como shopping centers e similares, expulsa paulatinamente a população original cujo rendimento não permite acompanhar as atualizações de aluguéis, a qual também é estimulada a se deslocar para outras áreas, em vista de ofertas irrecusáveis de compra de suas propriedades.<sup>27</sup>

A ampliação das distâncias geográficas entre comunidades cada vez mais socialmente homogêneas aumenta não só os custos de transporte, como também as necessidades de deslocamentos

---

<sup>27</sup> Pode-se citar neste contexto as remoções de favelas e o desenvolvimento de áreas como a "Cidade Nova" como ilustração de que fatores nem sempre exclusivamente econômicos facilitam o processo de segmentação espacial, abrindo novas áreas para as incorporadoras.

internos à cidade. Portanto, a ação do capital incorporador sobre o ambiente construído tanto pode facilitar como dificultar a circulação do capital sobre o espaço, e com isso reduzir a produtividade da economia.<sup>28</sup> De fato, os elevados custos de distribuição da produção, revelados recentemente em estudos do IBGE relativos à matriz de relações intersetoriais, podem ser parcialmente debitados ao padrão locacional das atividades e população nas cidades.<sup>29</sup>

Essas incongruências sugerem uma outra relação importante entre o capital incorporador e outras facções do capital, na medida em que desestabilizam a relação salário/lucro. Os salários são pressionados para cima pelos custos de moradia, transporte e serviços públicos, e os lucros para baixo, com a queda da produtividade da mão-de-obra e da rotatividade do capital. A baixa da produtividade do capital produtivo ameaça a expansão da valorização pela incorporação, que exige aumentos de produtividade como lastro à formação de rendas fundiárias.

O dilema assim apresentado é internalizado pelo Estado, que deve, a um só tempo, aumentar suas inversões em obras

---

<sup>28</sup> Empresários cariocas chegaram mesmo a acusar o desgaste físico sofrido pelo tempo excessivo de transporte residência-trabalho como grande responsável pela baixa produtividade da mão-de-obra local.

<sup>29</sup> Segundo divulgado, "quase a metade (44.6%) dos preços pagos pelos consumidores se destinam a remunerar os vários intermediários que transportam os produtos dos locais de produção para os mercados e os comercializam" (Jornal do Brasil de 20/2/79). O que não deve nos surpreender em vista do que foi dito mais acima, já que a segregação espacial dos mercados acompanha a da residência. Assim, os preços de produtos comercializados são afetados, também, pelos aluguéis, como é fácil constatar por mera comparação de preços entre Ipanema e Jacarepaguã.

públicas (para sustentar o valor dos imóveis existentes) e também garantir a solvência das atividades privadas; em outras palavras, o Estado deve apoiar a reprodução da produção industrial a níveis de produtividade compatíveis com os espaços criados para o capital incorporador.

A saída é a expansão de crédito<sup>30</sup> que antecipe aumentos de produção, isto é, a criação de capital fictício. Nestes termos, a indústria de construção civil, em virtude de seus efeitos de transmissão supostamente elevados, é particularmente adequada para liderar o processo de reativação econômica, cuja partida pode ser dada por obras públicas.<sup>31</sup>

Essas obras, por sua vez, caracterizam-se por investimentos em itens do ambiente construído para os quais não se estabelece facilmente um preço comparável às outras mercadorias. Além disto representam vultosas imobilizações de capital fixo, normalmente de grande indivisibilidade, e que são consumidos coletivamente durante períodos muito longos.

Além disso, tais obras criam novos espaços para a realização de empreendimentos privados, a exemplo da viabilização de áreas como a Barra da Tijuca, após a auto-estrada de acesso, ou o litoral norte-fluminense, após a construção da Ponte Rio-Niterói.

---

<sup>30</sup> Obtido por modificação nos regulamentos que regem o mercado financeiro que permita circulação mais rápida do dinheiro.

<sup>31</sup> Estas são convenientes, também, pois estimulam a procura agregada sem aumentar diretamente a capacidade de produção da economia, ou seja, a infra-estrutura urbana apenas auxilia os outros capitais.

No entanto, o importante a se reter aqui é que os investimentos em obras públicas, empreendimentos imobiliários privados e seus impactos sobre os outros setores industriais envolvem imobilizações heterogêneas de capital fixo, que estão, portanto, sujeitas a esquemas distintos de depreciação.

A questão transfere-se, então, à possibilidade de se coordenar os financiamentos destes investimentos de maneira harmônica com os ritmos de depreciação, ou seja, de se permitir que o sistema de crédito desempenhe, de fato, sua função de homogeneização do período de circulação dos capitais aplicados entre estes setores.

Para isso exigir-se-ia adicionalmente um conhecimento sobre as modificações futuras que serão realizadas no ambiente construído, a fim de que estas sejam refletidas ou projetadas a qualquer momento (presente) em algum indicador que oriente tais aplicações financeiras<sup>32</sup> (de preferência que se consiga igualar a taxa de juros e o período de amortização dos empréstimos às taxas de desconto internas a cada empreendimento, o que implica poder operar em tempo lógico que permita ajustar a estrutura passada do ambiente construído ao futuro antecipado no presente).<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>O atual sistema brasileiro de financiamento, ao definir bases monetárias diferentes (ou mesmo paralelas) de acordo com o destino dos recursos, já reconhece, a priori, essas dificuldades.

<sup>33</sup>É isto exatamente o que se pretende nos modelos neoclássicos dinâmicos de uso do solo que incluem ingredientes do "mundo real": presença de capital fixo em equipamentos urbanos que se depreciam diferenciadamente, custos de congestão pelo adensamento, etc. Para uma revisão destes modelos, ver H. W. Richardson, The New Urban Economics (London: Pion, 1977).

Ora, ficou patente na análise conduzida nas seções anteriores que os benefícios, mesmo que realizáveis no futuro, sobre aplicações no ambiente construído não são independentes, já que aí está envolvida toda sorte de externalidades, tendo sido suscitada, também, a possibilidade da dependência das inversões públicas às contingências criadas pelo capital incorporador.

Finalmente, sugeriu-se a conversão de vantagens locais em rendas fundiárias, com boa parte delas ultimamente apropriadas na forma de lucros de incorporação.

Por outro lado, essas valorizações são repassadas aos mutuários que também devem apelar ao sistema de crédito para fazer frente ao custo dos imóveis.

Com isso, o mercado financeiro passa a contar apenas com sinais interceptados pelo capital incorporador, que passa a dosar as necessidades do crédito segundo suas próprias conveniências.

Daí se conclui que os possíveis ganhos de produtividade de vislumbrados originalmente pela reestruturação do ambiente construído não são realizados de forma a garantir a emissão de capital fictício, mas traduzidos em novas necessidades de crédito. Isso porque a atuação do capital incorporador elimina paulatinamente tais ganhos reais, criando novas necessidades de re maneja mento no espaço.

Em suma, ao assumir o comando da estruturação do espaço o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos de produtividade (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem.

## V - REAValiaÇÃO DE ALGUMAS TESES CORRENTES

Com a análise que acaba de ser apresentada, é possível, agora, repensar algumas das proposições usuais sobre as relações entre preço do terreno, valorização imobiliária em geral e uso do solo urbano.

Talvez o ponto de maior atrito com o que se vem discutindo sejam as implicações advindas do procedimento anteriormente adotado, que postula de início a existência do agente - o incorporador. Este insere-se entre os fatores primários de produção e o consumidor final, atuando de acordo com uma lógica que aliena do último o comando sobre a estruturação do espaço e a produção imobiliária, rompendo assim a identidade entre "valor de uso" e "valor de troca" na produção de imóveis.<sup>34</sup> Essa identidade admite, grosso modo, que a cada componente do preço de um imóvel (seja terreno, construção, financiamento, etc.) corresponde a produção de serviço que adiciona utilidade ou bem-estar a pelo menos um grupo social, sem perda para o resto da sociedade.<sup>35</sup>

A idéia que se pretende discutir aqui diz respeito à possibilidade de se atribuir ao consumidor o comando último da formação e transformação da estrutura espacial do ambiente construído.

---

<sup>34</sup> Reconhecidamente, esta igualdade existe de forma essencial na aceitação da teoria subjetiva do valor, tal como a neoclássica.

<sup>35</sup> Mesmo que este grupo seja representado por apenas um indivíduo.

Assim, interpretar-se-iam tanto a localização periférica das comunidades de baixa renda como a constituição das "áreas nobres", para as classes abastadas, em função de suas preferências parametrizadas pela renda. Tudo se passaria, como da do o nível de renda, a "forma de morar" (incluindo localização, tipo de imóvel, forma de pagamento, etc.) de cada indivíduo fos se redutível a um confronto de utilidades no mercado.

Esta apreciação envolve de imediato um problema epistemológico, e conseqüentemente metodológico, da maior importância: o de se privilegiar o capital incorporador ao invés de com portamento das unidades familiares como primitivas de análise.

A dificuldade com essa segunda possibilidade é que o comportamento das unidades domiciliares depende também da estrutura espacial do ambiente construído, não sendo, portanto, candi dato a variável explicativa. De fato, esta estrutura afeta de forma essencial não só a renda e a riqueza familiares, mas também as preferências individuais.<sup>36</sup>

Assim, para as classes proprietárias de imóvel (ou imóveis), a atualização do valor destes ativos, conseqüente a transformações no ambiente construído, pode deslocar a demanda, desde que estes sejam de alguma forma incluídos no argumento da função de utilidade. Alternativamente, a reta orçamentária po de ser alterada, em razão de rendimentos provenientes de inves-

---

<sup>36</sup> Não se refere aqui à renda propriamente disponível após a decisão orçamentária com respeito a possíveis substituições entre gastos de transporte, habitação (área e qualidade ao imóvel) e renda fundiária dos modelos convencionais de uso do solo, como os de Alonso, Muth, Mills, etc.

timentos, tanto em imóveis<sup>37</sup> como em outros ativos financeiros afetados indiretamente pelo mercado imobiliário.<sup>38</sup>

Viu-se também como a segmentação espacial, de outra forma interpretada como produto de uma racionalização do uso do solo pelo mercado, pode influenciar tanto a extensão da jornada de trabalho como a produtividade da mão-de-obra, e com isso a renda familiar. Além disso, para as camadas de baixa renda dificilmente poder-se-ia conceber sua decisão quanto à localização residencial como de "livre escolha". Melhor seria reconhecer o elemento de coerção social aí envolvido, já que a essas populações cabe o espaço residual, usualmente o periférico. Os graus de liberdade quanto à prioridade sobre o uso do espaço disponível variam diretamente com a renda.<sup>39</sup>

Finalmente, pode-se mencionar o controle exercido pelos incorporadores sobre as preferências dos indivíduos, na forma de imposições de "estilos de morar" e outros artifícios mercadológicos que reforçam os elementos "irracionais" da escolha.

É discutível que a propaganda e os esquemas promocionais praticados no mercado imobiliário destinam-se exclusivamen

---

<sup>37</sup> Recordem-se as considerações tecidas sobre a valorização no momento III.

<sup>38</sup> Sugeriu-se na introdução a este trabalho como a especulação em terrenos pode perturbar o mercado de capitais e, conseqüentemente, o "preço do dinheiro".

<sup>39</sup> Este argumento foi sugerido por D. Harvey, Social Justice and the City (Baltimore: John Hopkins, 1973), p. 171, o qual conclui que enquanto os ricos comandam o espaço os pobres são aprisionados nele.

te a suprir o consumidor com informações necessárias ao exercício da livre escolha.<sup>40</sup>

Adicione-se ainda a constatação da crescente oligopolização do mercado imobiliário, que acompanha as substanciais modificações no produto (inovações nos empreendimentos) e as substanciais sinergias advindas de articulações com o Estado e com outros agentes envolvidos nos empreendimentos imobiliários, o que torna impraticável a suposição de independência de mercados. Tudo isso retira o comando sobre a dinâmica do mercado imobiliário das mãos dos consumidores,<sup>41</sup> sugerindo a primazia das modificações, no tempo, das condições de produção ou oferta. Com isso fica descartada, como estratégia de pesquisa, a possibilidade de se tomar a demanda como primitiva de análise.

## VI - ILUSTRAÇÃO: REBATIMENTO DA ANÁLISE PARA EFEITO DE POLÍTICA URBANA

Recentemente, vem sendo discutida calorosamente a possibilidade de o Estado recuperar maior parte do "valor" retido nos estoques de terra e imóveis, o que se justifica pelo reconhecimento de sua responsabilidade na criação deste valor.

---

<sup>40</sup> Ricardo Varsano apontou recentemente alguns dos artifícios que, escamoteando o preço real do imóvel, criam a ilusão de que o consumidor possa mesmo participar de determinado mercado. Ver Boletim do IERJ, nº 9 (1979).

<sup>41</sup> O ressurgimento de associações comunitárias de bairros poderia ser interpretado como reação às violações impetradas pelas imobiliárias sobre os indivíduos. Isso franquearia retomar as preferências de consumidores como primitivas de análise, caso fossem interpretadas como inspiradoras de reivindicações sociais. Contudo, mesmo que se admitisse essa variante, a análise estaria posicionada, a priori, no contexto das relações dialéticas entre o capital e os movimentos sociais urbanos.

Admite-se que a terra é produtiva, mas que essa produtividade tenha sido facultada pelo Estado, ou seja, que o proprietário do terreno auferir rendas pelo simples direito contratual que acompanha seu título de propriedade. Sem dúvida, o questionamento deste pagamento "indevido" representa algum progresso em relação à atitude condescendente do passado.<sup>42</sup>

Contudo, como veremos a seguir, tão logo se introduz neste quadro a figura do incorporador, estreitam-se os limites desta possibilidade fiscal.

Surgem sérias dúvidas quanto às possibilidades de "liberação" destes valores supostamente retidos nos lotes e imóveis urbanos quando se leva em consideração que a atualização do valor de todo aquele estoque é fictícia. Isso porque refletem apenas "valores" realizados nos terrenos e imóveis que são de fato negociados. Na medida em que as transações no mercado imobiliário sejam crescentemente permeabilizados pelo capital incorporador, tem-se que a atualização de valor do estoque de imóveis é paulatinamente comandada pela valorização realizada nos novos empreendimentos.<sup>43</sup> Contudo, e o que é importante, esta última valorização não é realizada como renda fundiária, mas como lucro de incorporação. Esse processo consolida-se na valorização sobre os três momentos já discutidos na Seção III.

Agora, ao tentar "enxugar" as rendas fundiárias no mercado imobiliário, para com esses recursos financiar aplicações

---

<sup>42</sup>Muito embora essa questão já tenha sido colocada desde Walras a Henry George, já no início deste século.

<sup>43</sup>O mercado de imóveis usados é afetado também via operações casadas na comercialização de novos imóveis.

no ambiente construído, o Estado estará rompendo aquele circuito de valorização pela incorporação, ou seja, não estará investindo contra os proprietários fundiários como pretendido, mas de se estimulando ou mesmo corroendo as bases do capital incorporador.

A tributação de renda fundiária, diante das condições presentes no mercado imobiliário controlado pelo capital incorporador (o que é válido ao menos para as grandes metrôpoles), me rece as seguintes qualificações:

a) não pode ser considerada neutra no sentido clássico de não perturbar o padrão do uso do solo, por incidir exclusivamente sobre os proprietários fundiários;

b) ao menos nas grandes metrôpoles, cujo mercado imobiliário é dominado pelas incorporadoras, aquele tributo poderá desestimular ou mesmo corroer as bases de valorização pela incorporação,<sup>44</sup> o que certamente causará substanciais transtornos administrativos em vista da importância destes interesses no quadro político local;

c) se se tomar como base o "valor" do estoque de imóveis e terrenos existentes, o montante a ser arrecadado deverá ser menor do que o esperado, o que se deve à eliminação de ao menos parte das condições de valorização fictícia daqueles imóveis.

Finalmente, há que considerar os efeitos indiretos sobre o que foi dito, em função do destino que seria dado aos recursos arrecadados.

---

<sup>44</sup>Nestes termos, poderá ser entendido como equivalente à tributação sobre a inovação ou progresso técnico na indústria manu<sup>u</sup>fatureira. Daí que suscitará discussão, ao nível filosófico, em torno da discriminação entre frações do capital contrárias à universalidade das "regras do jogo".

Se o que se tem em mente é o financiamento dos gastos públicos nos moldes das seções precedentes, isto é, acompanhando e viabilizando o capital incorporador, depara-se com uma contradição em termos. Retira-se com uma das mãos para devolver com a outra sem se dar conta que ao fazê-lo elimina-se a própria "razão de ser" desta interferência ou intervenção. Essa contradição poderia ser resolvida obedecendo a critérios do tipo: "o impacto de tal tributação deve ser suficiente, apenas, para manter tudo exatamente no mesmo lugar!"

Pode-se pensar, por outro lado, que com aqueles recursos pretende-se reformar o padrão de ocupação do solo, urbanizando áreas periféricas e redistribuindo as benfeitorias públicas, com vistas à maior homogeneização do acesso a elas, isto é, interáreas. Este caso representaria a reversão da liderança das incorporadoras na estruturação do espaço em favor do Estado. A perda de autonomia do investidor (incorporador), porém, deverá ser compensada, aqui, por subsídios ao capital.<sup>45</sup>

Trata-se sem dúvida de medida progressista no que tange à intenção de se fazer com que áreas "nobres" transfiram renda para as desfavorecidas. Resta saber, no entanto, se os recursos arrecadados serão suficientes para reduzir significativamente a diferenciação espacial, de modo a evitar que se repita nos mercados de mais baixa renda o processo de valorização imobiliária que descrevemos.

---

<sup>45</sup>Ver a este respeito as recentes negociações entre empresas imobiliárias e o Estado (representado pelo Ministério do Interior) sobre as condições para que operem no chamado mercado popular.

## CONCLUSÃO

Neste texto tentou-se explicitar as bases e os limites da valorização imobiliária. Para isso introduziu-se o conceito de capital incorporador que, investindo na organização da ocupação do solo, apropria-se das rendas fundiárias resultantes, na forma de lucro.

Em seguida, analisou-se como a atuação deste capital não apenas modifica a matriz de estruturação urbana, redefinindo neste processo suas próprias condições de reprodução e expansão, como também afeta essas condições para as outras facções do capital. Estabeleceu-se, assim, importantes elos entre o Estado e o sistema financeiro, nas relações entre a transformação da estrutura espacial do ambiente construído e o desempenho da economia como um todo.

Desta forma, a questão sobre a suposta valorização extraordinária que estaria sendo praticada no setor imobiliário perde sua conotação de "distorção efêmera" de mercado e é remetida a um movimento de inércia mais amplo, que não pode ser sustado por medidas disciplinadoras que enxuguem tais "excessos".

Não se tratou, portanto, de decompor os preços de imóveis isolando seus fatores explicativos", mas sobretudo, de des<sup>c</sup>obrir a lógica dos deslocamentos contingenciais destes fatores como produzidos internamente num processo que altera as próprias características e possibilidades da valorização imobiliária.