

## O RENTISMO E SUAS FORMAS DERIVADAS NA REPRODUÇÃO DO CAPITAL ATRAVÉS DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

EL RENTISMO Y SUS FORMAS DERIVADAS EN LA REPRODUCCIÓN DEL CAPITAL A TRAVÉS DEL ENTORNO  
CONSTRUÍDO

RENTISM AND ITS DERIVED FORMS IN THE REPRODUCTION OF CAPITAL THROUGH THE BUILT ENVIRONMENT

### RESUMO

Este trabalho pretende discutir aspectos fundamentais da reprodução do capital através do ambiente construído e alguns de seus desdobramentos contemporâneos. Não à toa, a incorporação do ambiente construído como locus de acumulação se deu apenas com desenvolvimento mais avançado do capital como força social. Os elementos que o constituem materialmente (imobiliário, infraestruturas e outros tipos de capital fixo de consumo coletivo) demandam condições específicas de produção e circulação que os distinguem de outras mercadorias. Assim que a produção *total* do espaço em favor da acumulação demanda ainda outro aprofundamento dessas relações que podem conferir-lhe o papel de realização e distribuição (disputa) da totalidade da riqueza social. Este trabalho pretende pôr em evidência teoricamente tais condições específicas de produção e circulação – de acumulação através – do ambiente construído. Retoma-se uma breve *digressão*, como Marx a chama nos *Grundrisse*, que aponta para a especificidade da produção de infraestruturas por um capital cotizado e portador de juros para articulá-la com as designações do imobiliário e do ambiente construído em geral, diante e através do capital financeiro. Ao longo das discussões, o rentismo se consolida como forma fundamental de remuneração capitalista no ambiente construído que ganha ainda mais forças pela vinculação com o universo das finanças. É dele também que derivam outras possibilidades de circulação imediata da posse e da propriedade (pela capitalização das rendas) destas mercadorias particulares, que se alternam e metamorfoseiam de acordo com a transformação das próprias condições gerais de produção e circulação que as sustentam.

**Palavras-chave:** imobiliário; infraestrutura; condições gerais; rentismo.

### ABSTRACT

This work aims to discuss fundamental aspects of capital reproduction via the built environment and some of its contemporary developments. Not by accident, the incorporation of the built environment as a locus of accumulation is due only to the advanced development of capital as a social force. The elements that materially constitute it (Real Estate, infrastructure and other types of fixed capital for collective consumption) demand specific conditions of production and circulation that distinguish them from other commodities. Thus, the *total* production of space in favor of accumulation demands another deepening of the relationships that confer to it the role of realization and distribution (dispute) of the totality of social wealth. This work demonstrates theoretically these specific conditions of production and circulation – of accumulation through – the built environment. A brief *digression*, as Marx calls it on the *Grundrisse*, is resumed, one that aims at the specificity of the production of infrastructures by an interest-bearing, quoted capital. It is then articulated with the designations of the Real Estate, specifically, and those of the built environment in general, against and through financial capital. Throughout the discussions, rentism is consolidated as a fundamental form of capitalist remuneration in the built environment that gains even more strength from the connection with the financial universe. It is also from where we derive other possibilities of immediate circulation of ownership and property (by capitalization of the returns) from these particular commodities, which alternate and metamorphose in accordance with the transformation of the very conditions of production and circulation that sustain them.

**Keywords:** real estate; infrastructure; general conditions; rentism.

 Kamir Freire Gemal <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, SP, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.82866

### Correspondência:

kamirgemal@gmail.com

Recebido em: 27 mar. 2024

Revisado em: 10 mai. 2024

Aceito em: 29 mai. 2024



## RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo discutir aspectos fundamentales de la reproducción del capital a través del entorno construido y algunos de sus desarrollos contemporáneos. No es casualidad que la incorporación del entorno construido como lugar de acumulación se deba únicamente al desarrollo avanzado del capital como fuerza social. Los elementos que materialmente lo constituyen (inmuebles, infraestructura y otros tipos de capital fijo para consumo colectivo) exigen condiciones específicas de producción y circulación que los distingan de otras mercancías. Así, la producción total de espacio en favor de la acumulación exige otra profundización de las relaciones que le confieren el papel de realización y distribución (disputa) de la totalidad de la riqueza social. Este trabajo demuestra teóricamente estas condiciones específicas de producción y circulación —de acumulación a través— del entorno construido. Se resume una breve digresión, como la llama Marx en los Grundrisse, que apunta a la especificidad de la producción de infraestructuras por parte de un capital cotizado que devenga intereses. Se articula luego con las designaciones de inmuebles, en particular, y del entorno construido en general, en contra y a través del capital financiero. A lo largo de las discusiones, el rentismo se consolida como la forma fundamental de remuneración capitalista en el entorno construido que gana aún más fuerza a partir de la conexión con el universo financiero. Es también de donde derivamos otras posibilidades de circulación inmediata de la posesión y de la propiedad (por capitalización de los rendimientos) de estas mercancías particulares, que se alternan y se metamorfosean de acuerdo con la transformación de las condiciones mismas de producción y circulación que las sostienen.

**Palabras Clave:** inmobiliario; infraestructuras; condiciones generales; rentismo.

## INTRODUÇÃO

Marx não chegou a analisar efetivamente o processo imediato de produção capitalista do urbano – desde sua concretude pela produção do imobiliário e das infraestruturas a suas expressões e implicações no cotidiano dos moradores da cidade. Também não o fez quanto ao *processo* de incorporação do ramo imobiliário e do próprio espaço urbano aos circuitos do capital como destino de investimento e *lócus* de sua reprodução, como o fizeram trabalhos mais recentes diante dos avanços do capital (LEFEBVRE, [1970] 2002; JARAMILLO, 1982; BALL, 1986; HARVEY, 1989; CHRISTOPHERS, 2011).

Diferente da acumulação que ocorre através de uma mercadoria qualquer, a que ocorre pelo ambiente construído (o imobiliário, as infraestruturas e outros ditos capitais fixos de consumo coletivo) apresenta impasses mais penosos. Concretamente, importa a estes obstáculos a consolidação de condições de produção e circulação tanto gerais, coletivas ao capital, e quanto particulares, individuais de cada capitalista, necessárias à acumulação. Como abstração, estes obstáculos se expressam em formas teóricas até hoje disputadas e difusas – muito mais na economia política crítica do que na economia vulgar, que se contenta com mistificações e fantasias promovidas pelas figuras do mercado.

Nestas fronteiras do conhecimento, a especificidade do ambiente construído mercadorificado emerge como novo problema. Um de identificar e investigar a novidade das disputas pela apropriação desigual de bens e riquezas sociais. Pois, para que a produção do espaço urbano se subverta à lógica própria de reprodução de capitais, pressupõe-se um ajuste específico do que se chama de condições gerais e particulares de produção e circulação que demanda atenção. Inclusive, no que importa o processo da acumulação em si, que não deve ser tomado simplesmente como *valorização*, pois esta ocorre em boa parte apenas em aparência. O que integra esta sua forma específica de *remuneração* não é apenas o processo *criação* de valor, mas também um sifonamento da riqueza social pela propriedade. Isto é, pelos direitos de monopólio impostos sobre o espaço onde se localizam tais mercadorias que permitem processos particulares de precificação.

Antes de decupar seu preço e analisar as disputas que suas frações expressam, reflete-se sobre estes ajustes das condições de produção e circulação que permitem a acumulação através do ambiente construído. Pretende-se estabelecer um plano coerente e consistente de análise tanto do processo de sua incorporação aos circuitos de valorização, quanto da própria acumulação em si que se dá através dele.

Tal esforço, porém, pode perder vigor ao dissociar os elementos que constituem a materialidade do ambiente construído – o imobiliário e as infraestruturas. O recente trabalho de Rufino, Borges e Yassu (2023) bem aponta para este imbricamento entre a apropriação destes elementos para a acumulação, com capitais cada vez mais interessados na extração de rendas de suas propriedades. Tal processo se aprofunda especialmente



através da emergência do neoliberalismo que abre novas frentes de expansão da acumulação e de uma íntima vinculação com as finanças, que disseminam suas lógicas e práticas reorientando os termos da reprodução de capitais.

É certo que a acumulação pelo imobiliário guarda diferenças daquela que se dá pelas infraestruturas, mas suas convergências postas num mesmo plano de análise melhor refletem e iluminam as determinações do capital que se as produz. Este é o **objetivo** deste trabalho: explorar as formas fundamentais de acumulação pelo ambiente construído, dadas as especificidades da construção capitalista de infraestruturas e do imobiliário.

Aqui, portanto, o texto se organiza em duas partes, segundo as particularidades destes segmentos do ambiente construído como ramo da acumulação que se aproximam. Na **primeira parte**, projeta-se este objetivo sobre as infraestruturas como meio de aproximação de aspectos fundamentais deste circuito de reprodução do capital. Recorre-se sobretudo ao aporte teórico contido nos *Grundrisse*, em que Marx ([1857-58] 2011) aponta para este momento de avanço sobre o ambiente construído. São estas ideias que se destrincham a partir das determinações particulares do desenvolvimento do capital portador de juros e do capital financeiro para as infraestruturas. Na **segunda parte**, estes desdobramentos teóricos se refletem e se realçam pela discussão do imobiliário – com atenção à suas manifestações na formação socioespacial brasileira.

Ao retomar experiências e pressupostos da incorporação do ambiente construído ao mundo das mercadorias, notam-se convergências entre os casos brasileiro, latino-americanos, e o de economias centrais (claro, com certas ressalvas) que reforça aquilo que se apresenta como fundamental. Trata-se dos grandes volumes de trabalho agregado (vivo e morto) na produção, da dependência do crédito, da busca por liquidez na sua circulação pelo fracionamento da propriedade privada (do espaço, da dívida e da própria construção), do conveniente encaixe do rentismo à lógica financeira etc. São estes aspectos que se encontram no cerne da lógica de acumulação através do ambiente construído – da produção, circulação e precificação do imobiliário e de infraestruturas mercadorificados.

## INFRAESTRUTURAS – APROXIMAÇÃO TEÓRICA DA ACUMULAÇÃO ATRAVÉS DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Nos *Grundrisse*, Marx ([1857-58] 2011) se debruça sobre certos temas que não foram incorporados à sua análise do capital industrial como modo de (re)produção social que se consolidava na Europa. Um destes temas é muito caro às críticas à produção do urbano capitalista: a produção do que se chama de condições físicas da troca (Ibid., p. 376) – infraestruturas em geral que dão suporte à circulação do capital – e das condições de viabilização da acumulação através delas. A produção de estradas é paradigmática para Marx,



mas bem poderia ser substituída por outra infraestrutura de grande porte, como de transporte e telecomunicação “sob a categoria de [...] capital fixo” (Ibid.).

Discute-se a reunião *por capitais particulares* de meios para que tais elementos passem a ser produzidos não mais socialmente como sempre o foram, mas por capitais individuais – ainda que sustentados pelo Estado. Até que sejam alcançados tais pressupostos para a acumulação, estes elementos são levados à produção em geral pelo Estado ou outra forma social que reúna em si meios de mobilizar uma produção coletiva de maior porte<sup>1</sup>. Isto ocorre por disporem de recursos que não se põem como capital. São recursos que prescindem da vocação para a acumulação, cujo produto não carrega pretensões de ser mercadoria – produzido, precificado e consumido, retornado à sua forma monetária em tempos relativamente vantajosos comparados ao de outros investimentos.

Por dar conta de impasses semelhantes aos que se manifestam para elementos que necessitam de grandes volumes de trabalho social agregado em sua produção unitária, esta discussão muito se aproxima da especificidade do imobiliário. Mais que isso: estes pontos iluminam de outros ângulos a análise do ambiente construído e recolocam em evidência a centralidade do rentismo – no caso do imobiliário, o aluguel.

Para isso, expande-se tal *digressão* de Marx (Ibid.), como diz o próprio, sobre um momento de avançado desenvolvimento do capital como força produtiva. Nele, alcança-se “uma relação específica do capital às condições coletivas, gerais da produção social, em contraste com as condições do capital particular e do seu processo de produção particular”. É esta relação que vem a viabilizar a reprodução ampliada do capital socialmente – como ocorre para o ambiente construído. Reúnem-se meios de expandir os circuitos de acumulação para ramos produtivos e esferas da reprodução social que antes não se acessava, pois não estavam postos pressupostos essenciais à acumulação.

Tanto o imobiliário quanto as infraestruturas diferem de outros bens prontamente transformados em mercadoria. Isto é, aqueles bens cuja produção se reorienta para a troca como fim pelo capital sem grandes impasses. O ambiente construído depende de uma série de condições específicas (gerais e particulares, de produção e circulação) para que se produza como mercadoria. Ou melhor, para que seja capaz de valorizar um dado capital investido nele. Pois, para produzi-lo como tal, grandes volumes de trabalho são necessários e por isso também, para consumi-lo, o pagamento deve ser viável<sup>2</sup>. Estas mercadorias produzidas em massa

---

<sup>1</sup> Como sob regimes pré-capitalistas de organização produtiva (divisão do trabalho) familiar ou comunitária, ou por sistemas de corveia/trabalho servil, por escravos ou por recursos oriundos de impostos (nas mais diversas formas que toma o Estado enquanto mediador da reprodução social, inclusive o moderno).

<sup>2</sup> Ou haveria de ser, pelo menos. Com o avanço de práticas predatórias, espoliativas, que instrumentalizam política e economicamente a necessidade de solvência e promovem endividamento até para a simples reprodução cotidiana, pouco sobra de um consumo mínimo digno economicamente viável às famílias.



têm de ser consumidas pela massa da população. O preço deve ser fracionado ao longo de tempos extensos para que seja possível seu usufruto por indivíduos em geral. Por isso que se regata esta discussão dos *Grundrisse* para nos aproximarmos das condições específicas de produção e circulação capitalista do imobiliário.

Ainda que na literatura em geral convirjam as discussões para as condições de produção, é central retomar que, “para que o capital singular assuma tal tarefa”, é necessário que se “crie as condições que se situam fora do próprio processo de produção imediato” (MARX, [1857-58] 2011, p. 369). Uma atenção dupla. De um lado, de tomar em tela as condições de circulação – pois o capital se reproduz apenas nesta complementariedade. Do outro, observar também os aspectos gerais que estão além da imediatez destas esferas. Consideram-se argumentos semelhantes para lidar com os impasses tanto na esfera de produção quanto na de circulação – e, portanto, consumo e pagamento – para a acumulação que se reúnem tanto individual, quanto socialmente.

Reforça-se também que são condições localizadas *fora* da produção pois a capacidade de produzir estradas, pontes, canais etc. já é tomada como pressuposto. Afinal, estes elementos que através do capital podem assumir a designação de capital fixo de consumo coletivo haviam de existir anteriormente à própria gênese do capital. São eles próprios pré-condições de seu surgimento.

Desde antes se produzem e utilizam edifícios, equipamentos e meios de consumo coletivo como suporte material à vida, necessários à reprodução social. Assim, “a questão é justamente se o capitalista poderia valorizar a estrada”, isto é, “se poderia realizar seu valor pela troca” (Ibid., p. 370). E pode. Pode sob condições específicas, particulares e gerais de produção e circulação (troca para consumo). Certamente esta é uma questão pertinente a qualquer produto cuja produção se orienta para a troca em massa, mas aqui são articulados os contornos específicos desta determinação de capital fixo na forma de infraestruturas que nos aproxima do imobiliário. Afinal, a questão não é mais se o capitalista pode valorizar seus capitais através do imobiliário, mas *como* o faz.

### **Os impasses à acumulação através de produtos de grande valor (trabalho social) agregado e a centralidade do pagamento fracionado e recorrente**

**Primeiro**, “é pressuposta a magnitude do capital concentrado em suas mãos para poder assumir um trabalho de tal dimensão e de rotação e valorização mais lentos” (Ibid., p. 373). Marx aponta que tal tarefa é, em geral, empreendida por uma associação (entre capitais) capaz de reunir estes recursos. Seria o capital por ações “a forma última, forma em que [o capital] não somente é em si, de acordo com sua substância, mas é posto em sua forma como força e produto social” (Ibid.). Esta ideia também é retomada no Livro III ao tratar de uma



“expansão da produção e das empresas, numa escala impossível para capitais isolados” (Id., [1894] 2016, p. 253). Claro, sabemos que arranjos (produtivos ou não) do capital vem se dando por formas derivadas desta lógica de associação, de propriedade cotizada de investimentos. São formas mais sofisticadas, líquidas temporalmente e, especialmente para infraestruturas, fluídas espacialmente que se constroem a partir de sua aproximação com o capital portador de juros transformado em financeiro.

O mundo das finanças se encarrega disso por instrumentos de emissão títulos de dívida e outros derivativos ou securitizações<sup>3</sup> destes títulos. A regulação, a manutenção e a criação dos meios necessários à circulação destes títulos também constituem novas (ou transformam) condições gerais para estas infraestruturas – isto é, condições para a troca de sua propriedade, mas não da troca para seu consumo. Estes novos regimes de propriedade financeira garantem um novo tipo de circulação (como títulos mobiliários) destes capitais fixados, já mais avançado e fluído do que discutiu Marx como forma última (o capital cotizado), mas próximo do que ocorre com o imobiliário contemporâneo. O que nos traz ao segundo impasse de sua efetivação como investimento.

Por organização textual, traz-se um **segundo impasse** que não fora considerado por Marx, mas que é essencial às considerações sobre a acumulação através do ambiente construído. É a **fixidez espacial**, tão importante para as infraestruturas quanto para o imobiliário. Esta fixidez enseja outros conflitos para além do desenvolvimento técnico-tecnológico para produzir estes bens e da existência de demanda e capacidade de pagamento, pois referem-se às formas de acesso ao espaço (e de um já dotado de condições específicas). E não apenas na superfície, pois frequentemente requer-se direitos sobre o que está abaixo e acima dela (no caso de metrô ou aeroportos, por exemplo).

Pírez (2018, p. 16) bem discute os conflitos que emergem sob regimes de apropriação privada e mercadorificação deste espaço. Estas frações do espaço<sup>4</sup> necessárias a sua construção se tornam tão mais caras, em geral, quanto mais adensadas forem as áreas e, portanto, quanto tão mais necessária for a fixação destes capitais. Para que haja demanda para sua produção pressupõe-se um certo grau de ocupação e

---

<sup>3</sup> Para Fix e Paulani (2019, p. 647-648), este processo “consiste justamente na transformação do ativo financeiro resultante de uma relação débito/crédito original (a primeira rodada de atuação do capital como mercadoria) em algo novamente transacionável nos mercados, agora secundários (uma segunda rodada de atuação do capital como mercadoria, assentada no mesmo objeto)”. Para uma discussão sobre estas dinâmicas contemporâneas no Brasil, ver Rufino (2017), Abreu, Melazzo e Ferreira (2020), Stroher, Abreu, *et al.* (2022) e Wehba e Rufino (2023).

<sup>4</sup> Para não tomar *terra/solo* como sinônimos diretos de *espaço*, iniciamos o debate pelo termo *fração do espaço* por entrever outras frentes de sua produção e apropriação. Enquanto o próprio solo ou a terra predominarem como base de sustentação à produção/reprodução social, não há mal em toma-los como metonímias para espaço. Mas vale a ressalva de que não os consideramos como correspondentes diretos – basta nos atentarmos às pseudo-soluções para a problemática das mudanças climáticas atuais, em que a construções avançam além de limites costeiros. Cf. “Amphibious Architecture: Designing Resilient Coastal Communities for the Future”. Acesso em 11/12/2023. Disponível no [link](#).



aglomeração. Do outro lado, essa mesma aglomeração que cria demanda impede ou dificulta sua concretização.

As implicações da existência de um regime de propriedade privada do espaço na produção e circulação são múltiplas e ensejam ainda um outro universo de disputas (teóricas e propriamente da riqueza social) que não cabem aqui neste trabalho. Deixa-se a discussão quanto a precificação do solo urbano para outro momento não por ser de importância secundária, mas por incorporar outros níveis de complexidade que não se sustentam neste escopo. Importante é não a perder de vista, pois mais acesso a infraestrutura e serviços urbanos permite, de um lado, uma captura de ganhos por proprietários através do aumento do preço destas mesmas frações do espaço e, do outro, pelo Estado através das arrecadações tributárias (Ibid., p. 17).

Assim também, em resposta à elevação do preço a ser pago pelo espaço, maior é a necessidade de capital adiantado em sua produção, maior é o risco (dado o adiantamento maior de capital e a natureza especulativa de parte de sua precificação) e, dependendo do caso, maior a expectativa de garantias e concessões pelo Estado.

Por não ser objetivo deste texto tratar de outros tantos modos de acesso ao espaço para realização destas obras (que devem ser analisadas caso a caso), basta dizer que são variegadas as vias de torna-lo disponível e que, muitas vezes, delas emergem disputas entre diversos agentes implicados no processo. Esta mediação não se dá apenas pelo mercado nas disputas entre proprietários e promotores através do preço, mas muitas vezes envolve o próprio Estado. Sua atuação é multidimensional. Instaura e aplica normas de desapropriação ou expropriação da propriedade privada de seus antigos donos; regula o mercado e fiscaliza transações; emprega força bruta e outros meios de coerção violenta ou não (inclusive para transgredir as próprias normas por ele instituídas) quando se trata de espaços ocupados por minorias sociais; etc. São estes também elementos que integram as condições sociais de produção destes bens de consumo coletivo.

Já o **terceiro impasse** diz respeito à dificuldade de tornar viável seu consumo. Para considerá-lo, é necessário retomar a distinção que Marx propõe entre capital circulante e fixo. Esta definição ilumina a natureza do consumo que implica especificidades de precificação e venda destas mercadorias e, portanto, na **possibilidade de se pagar** pelo consumo de mercadorias **de alto valor**.

Tomamos que o capital circulante seja aquele cujo valor é inteiramente consumido numa mesma rotação produtiva<sup>5</sup>, enquanto o fixo é aquele que se consome gradativamente em várias rotações<sup>6</sup>. Se trata, porém,

<sup>5</sup> Sejam insumos, matéria-prima; seja uma ferramenta que se degrada rapidamente e é repostada cada rotação.

<sup>6</sup> Segundo Marx ([1857-58] 2011, p. 588): “O capital circulante entra integralmente na circulação, com seu valor de uso como portador de seu valor de troca; e [...] muito embora só uma parte dele ingresse na circulação a cada vez [...] ele passou inteiramente como produto ao consumo [...] e reproduziu-se completamente como valor. [...] Em contrapartida, vimos que o capital fixo só retorna em

de uma formalidade teórica e há de ser tomada apenas como recurso explicativo a ser analisado caso a caso. Afinal, “cada parte pode ser considerada como fixa ou circulante em relação à outra” e “encontram-se alternadamente nessa relação recíproca” segundo as circunstâncias, dada a “simultaneidade do processo do capital nas diferentes fases do processo” (MARX, [1857-58] 2011, p. 463).

O capital fixo de consumo coletivo, por atuar como condição geral, não estende seu consumo a apenas algumas rotações, mas o faz parceladamente em grandes extensões de tempo, “simultaneamente por diferentes capitais como condição comum para sua produção e circulação” (Ibid., p. 505). Esta é uma “determinação que não faz parte do exame da circulação simples do capital” (Ibid., p. 506). Pois só ocorre com maior desenvolvimento do próprio capital como força de reprodução da própria sociedade – não apenas por demandar um acúmulo prévio de recursos excedentes da produção social, mas por pressupor níveis elevados de sua concentração por capitais individuais.

E mais: por ser frequentemente reparado para que se mantenha útil, nunca é consumido inteiramente como o é uma máquina que perde totalmente sua capacidade objetiva de trabalho pelo desgaste e tem de ser substituída. Assim, o valor de uma estrada nunca seria reproduzido, retomado por completo ao capitalista. Por essa razão que é com *juro* (parcela do mais-valor total produzido) que este capital empregado há de se contentar (Ibid., p. 373). Pois o lucro se realiza apenas na reconversão total do capital à forma monetária na forma-mercadoria à forma-dinheiro (Ibid., p. 449). De fato, outra divisão formal (do trabalho excedente entre *juro* e lucro), mas não por isso mistificadora. Recorremos a ela justamente para que nos auxilie na investigação do capital nesta determinação de capital fixo de consumo coletivo.

Assim, no consumo dos equipamentos de consumo coletivo por cada usuário, não se paga seu preço integral de produção, como também ocorre em extensões menores com todo outro capital fixo, reposto gradualmente: o capital fixo “ingressa sucessivamente no preço do produto e, por isso, só retorna sucessivamente como valor” (Ibid., p. 503) nas várias rotações. Nas infraestruturas, paga-se uma pequena fração de *juro* sobre o capital fixado, por exemplo, por pedágios ou tarifas. Só assim que se cumpre esta condição fundamental da reprodução de investimentos em capital fixo de consumo coletivo.

A condição é que, segundo a demanda para faixas de preço, “tem de valer a pena” (Ibid., p. 373) pagar este “preço [parcial] por uma estrada”. Max referia-se especialmente ao consumo por “capitais produtivos”<sup>7</sup> (Ibid.),

---

parcelas no decorrer de vários anos, de vários ciclos do capital circulante, mais precisamente apenas à medida que é consumido (ali, no ato imediato de produção), em que ingressa como valor de troca na circulação e, enquanto tal, retorna.”

<sup>7</sup> “O capital enquanto tal – suposta sua existência posta no volume necessário – construirá estradas somente quando a construção de estradas tornar-se necessidade para os produtores, em especial para o próprio capital produtivo; uma condição para a produção de lucro do capitalista. Assim a estrada é rentável. Mas nesses casos já é pressuposto um intercâmbio mais intenso. Trata-se do mesmo pressuposto duplicado: por um lado, a riqueza do país suficientemente concentrada e transformada na forma do capital, de modo a se encarregar de tais trabalhos como processo de valorização do capital; por outro, o volume do intercâmbio suficiente e a barreira,

mas reiteramos que estes elementos não servem apenas à produção. Estradas, serviços de esgotamento, de transmissão de energia etc. também participam da esfera da reprodução social. É necessário, portanto, que famílias também sejam capazes de arcar com tais custos. Daí que a (in)solvência da população também pode se tornar um impasse à acumulação pelas infraestruturas.

### A contabilidade capitalista e as mediações financeiras

Eventualmente, no caso de capitais fixos de consumo coletivo, pode ser que venha a se retomar algo além do juro, diz Marx (Ibid.). Nesta passagem não se explicita o que, mas sabemos que se trata com frequência como lucro empresarial<sup>8</sup> aquilo que sobra do mais-valor após dedução de juro (no caso do capital fixo comum). Também é possível auferir lucros extras especulativos que *podem* ser apropriados parcial ou totalmente como renda pelos proprietários fundiários. De todo modo, esta variação nos retornos (e o incentivo a adentrar neste tipo de empreendimento) depende sobretudo da mediação entre as taxas médias de juro praticadas e de lucro auferidas pelos capitalistas. Estas que orientam, por sua vez, a possibilidade de repartição da massa de mais-valor entre capitalistas.

É que na generalização da troca e consolidação de taxas médias sociais (de lucro, juro e, para proprietários, de renda), os retornos sobre os investimentos são sempre postos em referência a elas, ora como custo financeiro (quando se recorre à empréstimos) ora como custo de oportunidade (quando o desembolso é de capital próprio).

Estas fronteiras de mediação entre as condições de produção e circulação particulares de cada capitalista (seus preços de produção)<sup>9</sup> e aquelas gerais (desenvolvimento técnico científico, modos pagamento e consumo etc.)<sup>10</sup> se tornam tão mais difusas (e, portanto, mais imbricadas) conforme mais se recorre ao crédito para dar conta de superar estes impasses. Em especial o primeiro que tratamos, o de acumular um capital suficientemente grande para dar conta desta produção, com implicações que transbordam aos outros elementos e aspectos integrantes da realização destes empreendimentos.

Assim também que estas mediações se tornam tão mais presentes quanto mais predominante se torna o modo de reprodução financeira do capital, onde capitais *parecem* se reproduzir de forma autônoma quando

---

constituída pela falta de meios de comunicação, suficientemente sentida enquanto tal para que o capitalista possa realizar o valor da estrada (de forma parcelada e por partes no tempo) como estrada (i.e., sua utilização)." (Ibid., p.373)

<sup>8</sup> Na troca da maquinaria, "aparece o que está oculto na mercadoria, o seu retorno gradual" e, assim, seu mais-valor se realiza no "retorno do juro e do lucro, se houver" (Ibid., p. 506).

<sup>9</sup> Juro, lucro e outras renda capturadas e presentes no preço associadas à produção e circulação em si e à aquisição da fração do espaço necessária à sua realização.

<sup>10</sup> Ver Pérez (2018, p. 20) sobre combinação de atores para financiamento ora da produção, ora do consumo pela tríade proposta de arranjos mercantilizados, desmercantilizados e não-mercantis (Id., 2016).



aplicados em ativos financeiros – muitos dos quais garantidos pelo Estado, difundindo uma noção de *direito* a retornos mínimos (o *benchmark* de investimentos em geral) supostamente *sem riscos*.

A contabilidade capitalista se mostra uma conveniente alavanca a ser moldada de acordo com interesses específicos de quem a realiza. Se os custos de reposição/manutenção desse capital para que continue a ser usado são considerados deduções do juro recebido; ou se é o juro somado dos custos de manutenção que é de fato pago normalmente; ou se o excedente ao juro há de ser considerado como lucro empresarial, ou amortização do capital empregado (antecipando que sua totalidade seja retomada), ou desalavancagem financeira para liberar recursos para outros empreendimentos – há de depender dos fins pretendidos e das condições de reconversão deste capital à forma-dinheiro no futuro.

Esta é, afinal, “a forma da reprodução peculiar do capital emprestado a juros com a forma da reprodução peculiar do capital fixo” (Ibid., p. 602). Os capitais assim empregados restarão sujeitos, fixados, à esta constante reprodução até que os direitos sobre si (o título de propriedade, o contrato de arrendamento, etc.) sejam vendidos a terceiros e eles sejam, enfim, repostos ao capitalista que os empregou.

É o que supostamente ocorreria, mas nem sempre ocorre. Lembremos de que muitas vezes o capital “especula mal”, isto é, “faz investimentos que não são rentáveis e que só dão lucro quando são desvalorizados em um certo grau” (Ibid., p. 374) e são adquiridos por terceiros, descontados, após a falência de seus primeiros investidores.

Outra possibilidade tão vantajosa ao capital que se disseminou como forte tendência é a cessão de direitos de exploração sobre certos tipos de infraestrutura pelo setor público ao setor privado. Aqui não se trata de uma falência dos promotores desafortunados por cálculos mal feitos que ensejam seu repasse com desconto. O que viabiliza tal desconto é o fato de que resultam da conversão de excedentes sociais acumulados na forma de imposto pelo Estado. Para tais recursos fixados na forma destas infraestruturas **não se demanda** remuneração tal como e na mesma medida que capitais o fazem. Já produzidas, estas infraestruturas possibilitam absorção e rentabilização (relativamente) imediata de grandes somas de capital quando apropriados pelo setor privado.

Assim, abrem-se novos campos de disputa e captura destes recursos fixados para acumulação de capitalistas particulares. Eles se evidenciam ora nas negociações dos valores associados às contrapartidas (investimentos de melhoria e expansão, em geral) a serem realizadas pelos cessionários dos direitos de exploração; ora na concessão de subsídios nas taxas de juro das dívidas contraídas para sua execução sob pretexto de desenvolvimento econômico. Do lado do consumo, essa disputa se expressa também no cálculo de rentabilização deste capital que parcialmente se dissocia do preço a ser pago pelo consumo. Afinal, é comum

que o Estado garanta níveis mínimos de demanda e remuneração, independente do consumo efetivo. Para além das variações nas taxas de juro e lucro médias, isto bem alivia os efeitos de certas flutuações de mercado e os riscos de desvalorização para o capitalista cessionário dos direitos (às custas do fundo público).

Além disso, as novas modalidades de circulação financeira de propriedades em geral surgem como um alívio à reprodução de capitais através destes investimentos. E especialmente destes capazes de absorver tão grande volume de capital de difícil circulação como o fazem grandes infraestruturas. A oferta (pública ou privada) de títulos de dívida, bem como a securitização destes contratos garantem aos promotores liquidez antes inexistente. Os tempos de sua rotação são expressivamente reduzidos e de modo muito eficaz são eliminados grandes riscos de congelamento de capitais massivos a longo prazo. É a criação de liquidez a partir da fixidez espacial, como discute Gotham (2009).

Na verdade, não apenas os meios de circulação destes capitais fixos que se transformam. Diante destes instrumentos financeiros, *reforça-se* a inversão na sua precificação (FIX e PAULANI, 2019, p. 644) herdada de seu financiador – antes o capital portador de juros, hoje financeiro. Isto é, aquela que se baseia numa especulação sobre níveis futuros da média social de taxa de juro para avaliar e precificar os direitos sobre uma dada receita recorrente. Sua precificação, portanto, se deixa estabelecer comparativamente em referência a outros ativos e a sua capacidade de rentabilizar um dado montante de capital empregado, diante dos riscos incorridos. Não é novo, porém, este processo de formação de capital (*capitalização*) sobre um fluxo de rendas futuras na precificação de títulos de propriedade de instrumentos financeiros.

Ao tratar da capitalização como “formação do capital fictício”, Marx ([1894] 2016, p. 556) exemplifica: calcula-se ser \$ 2.000 “o valor-capital do título jurídico de propriedade” que retorne anualmente \$ 100 diante de uma taxa média de juro a.a. de 5%. Assim “apaga-se até o último rastro toda a conexão com o processo real de valorização do capital e se reforça a concepção do capital como um autômato que se valoriza por si mesmo” (Ibid.).

O afastamento que ocorre entre condições de circulação e de produção na precificação embaça a mediação do valor pressuposto destes bens (e de seus títulos). Perde-se a referência ao valor subjacente (trabalho agregado) associado à geração concreta das receitas (ou rendimentos financeiros) e são transferidas estas mediações para camadas ainda mais superficiais e incertas de abstrações sociais. O mesmo ocorre com bens imobiliários em sua precificação a partir da capacidade de rentabilização por aluguéis.

### Capital fixo como capital portador de juros

Todos estes argumentos e notas parecem favorecer uma abordagem de capitais fixos eles próprios como portadores de juros. Não cedidos como capital circulante, na forma monetária, mas como capital fixo, na forma de mercadoria (qual seja). Uma passagem em que este vínculo se mostra mais explícito propõe outra aproximação que nos interessa: entre tais capitais fixos como portadores de juro e o imobiliário – aqui a casa, como mercadoria especial. Assim que se segue no Livro III ([1894] 2016, p. 416-417, grifo nosso):

A mercadoria emprestada como capital se apresenta como capital fixo ou capital circulante. O dinheiro pode ser emprestado em ambas as formas. Ele é emprestado como capital fixo, por exemplo, quando é reembolsado na forma de uma renda vitalícia [Leibrente], em cujo caso uma porção do capital refluí juntamente com os juros. **Certas mercadorias, como casas, navios, máquinas etc., pela própria natureza de seu valor de uso, só podem ser emprestadas como capital fixo.** Mas todo capital emprestado, qualquer que seja sua forma e independentemente de como sua devolução possa resultar modificada pela natureza de seu valor de uso, **continua a ser apenas uma forma especial do capital monetário. Pois o que se empresta, nesse caso, é sempre uma soma determinada de dinheiro, e sobre essa soma são calculados os juros.** Quando se empresta algo que não é dinheiro nem capital circulante, esse algo também é pago do modo como refluí o capital fixo. **O prestamista recebe periodicamente os juros e uma parte do valor consumido do mesmo capital fixo, um equivalente pelo desgaste periódico. Ao final do prazo, retorna a ele, in natura, a parte não consumida do capital fixo emprestado.** Se o capital emprestado é capital circulante, ele retorna igualmente ao prestamista, da mesma maneira como refluí o capital circulante.

Espera-se que tenha ficado clara a especificidade da produção destes capitais fixos que necessitam de volumosos investimentos para sua produção, cujo consumo e pagamento fracionados impõe-no a designação de capital portador de juros, e para os quais a fixidez espacial assume centralidade em seu esquema específico de acumulação. Em casos de consumo não coletivo e, portanto, quando a posse (não a propriedade) é transferida, denomina-se (em geral) de **aluguel** a remuneração do capitalista pelo seu uso.

Tal como a estrada que foi tomada de exemplo, que depende de condições muito específicas para acumulação e resgate do capital total empregado, condições gerais para o imobiliário também devem se devolver para que se supere o horizonte de reprodução restrita ao rentismo, ao aluguel.

O resgate efetivo dos capitais no imobiliário pela venda como mercadoria só ocorrerá a partir de um conjunto outro de condições gerais que permitem a capitalização em massa sobre os aluguéis. Sobretudo, isto também se sustenta pela centralidade do crédito, da dívida no esquema de sua reprodução – não mais apenas associado ao consumo produtivo, como o é, em geral, no universo fabril para aliviar o adiantamento de capitais necessários à produção, mas também para o consumo final deste produto de alto preço. E isto também demanda grande nível de desenvolvimento do capital como força social.



## A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA PELO IMOBILIÁRIO

Nos *Grundrisse* ([1857-58] 2011, p. 372), Marx se perguntou:

Por que, então, tão logo intervêm a produção e a divisão do trabalho fundadas no valor de troca, a produção de estradas não se converte em negócio privado de indivíduos singulares?

Na seção anterior este questionamento fora feito a capitais fixados espacialmente e ditos fixos nas sucessivas rotações de produção – especificamente daqueles bens de grande valor agregado e de consumo coletivo e simultâneo – em formas duradouras para integrar (e elevar a novos níveis) a produção e a reprodução social. Nesta seção, deslocamos a questão para outros capitais que não mais chamamos corriqueiramente de capitais fixos. São também *fixados* em ambos os sentidos que tomamos anteriormente: duradouros e imóveis. Trataremos daquilo que se conhece como imobiliário.

Parte-se de autores que já se questionaram quanto aos impasses da incorporação desta produção aos circuitos de acumulação do capital e o responderam à sua maneira pela análise de processos históricos de seu desenvolvimento. Aqui, os retomamos para aproximar tais discussões dos pressupostos de reprodução do capital que chamamos de condições gerais e as particulares de produção e circulação. Por elas, há de se evidenciar as especificidades da transformação do imobiliário, da produção social do espaço, dos termos de reprodução social no cotidiano dos trabalhadores e, enfim, do próprio capital em suas determinações espacial e historicamente localizadas.

Jaramillo (1982) esmiuça barreiras à incorporação do imobiliário aos circuitos de acumulação capitalista e suas diferentes *formas de produção*. Seu estudo torna-se um subsídio essencial para alcançar as determinações da forma empresarial de produção do ambiente construído. Afinal, “[la] industria de la construcción es una de las ramas de producción que presenta un mayor número de dificultades para su dominación por parte del capital” e, sendo assim, sob pressupostos distintos daqueles de outros setores, é “una de las últimas esferas en ser anexada directamente al proceso de acumulación de capital (por lo menos en lo que se refiere al proceso productivo)” (Ibid., p. 151).

### Os impasses da incorporação do imobiliário à circulação do capital

Para melhor entender a *demarché* destas transformações no imobiliário, apoia-se no debate que resgatamos quanto às especificidades da produção de capitais fixos. Inicialmente, aqui também se depende do consumo prolongado a preço fracionado para, somente sob condições de elevado desenvolvimento do capital, conseguir ser produzida em massa e circular pela venda imediata. Do mesmo modo que ocorre para as infraestruturas, as finanças também bem servem a acelerar a circulação de títulos de propriedade.



E mais: o paralelismo não se evidencia apenas na transposição da lógica e dos pressupostos/condições de produção das infraestruturas ao imobiliário. Claro, variam denominações, formas sociais específicas de sua produção e consumo e modos de apropriação por diferentes classes da sociedade e suas frações. Encontramos, porém, grande convergência na experiência global quanto aos processos históricos que tratamos até agora de desenvolvimento destas condições gerais e particulares de acumulação.

Para isso, projetamos os olhares sobre o que Ball (1981, p. 145, tradução nossa) chama de “estruturas historicamente específicas de provisão habitacional que envolvem tipos particulares de regimes de propriedade da terra, de construção e de financiamento”. São estas também que constituem a tipologia das *formas de produção* que propõe Jaramillo (1982). Tal como se viu com o capital empregado para a produção de infraestruturas (MARX, [1857-58] 2011, p. 33), emergem de início produções imobiliárias ainda carentes de condições gerais necessárias à circulação imediata pela venda e que também tiveram de se contentar com juro. Ao invés de tomá-lo sob o nome de tarifas, pedágios etc. este consumo fracionado e prolongado que enseja a contabilização dos retornos em referência à taxa média de juro, o tratamos pelo seu nome convencional: aluguel.

Nele, somam-se juro (como remuneração gradativa *talvez* satisfatória ao capital empregado a depender das taxas médias de lucro e juro), junto mais aos custos de sua reposição (pela degradação física ao longo do tempo), de manutenção e de seguro, além de algo mais: um lucro extra que se chama também de renda fundiária quando apropriada pelo proprietário do espaço como pagamento pela terra. Esta é uma parcela do preço “que [o] monopólio de uma porção do [espaço] capacita o proprietário a cobrar o tributo, a impor essa taxa” (MARX, [1894] 2016, p. 729). Agora, porém, já abstraída de sua forma concreta (pela cessão de tempo de trabalho diretamente ao proprietário de terras) e transformada em sua forma monetária. Essa contabilidade vem de Proudhon e não está equivocada (ENGELS, [1873] 2015, p. 72), senão por limitar sua crítica à apropriação de renda por proprietários fundiários e imobiliários, além de que “nem mesmo chega a tocar o modo de produção capitalista” (Ibid., p. 62) que promove este regime de apropriação monopolística do espaço como condição geral de sua reprodução.

São vários os trabalhos que apontam para esta forma de acumulação inicial do imobiliário através do aluguel, com a venda sendo apenas viabilizada posteriormente: o próprio Ball (1981) para o caso do *desenvolvimento capitalista da provisão habitacional* de Londres, na Inglaterra; de Jaramillo (1982) para o imbricamento e desenvolvimento das diferentes *formas de produção do imobiliário* até sua forma capitalista mais avançada, através do estudo de caso de Bogotá, Colômbia; de Topalov (1974) para o surgimento dos *promotores imobiliários* em Paris, França; e de Ribeiro (1996) que discute as transformações que elevaram a produção



rentista *dos cortiços aos condomínios fechados* dos incorporadores imobiliários contemporâneos no Rio de Janeiro.

Justamente por pretensões de circular em massa como mercadoria, esta produção há de se direcionar majoritariamente à classe trabalhadora. Ao se impor como forma predominante de habitar, sofre com a insolvência da demanda ao ponto que boa parte de seu desenvolvimento acompanha também o movimento de expansão da classe média, com melhores condições de consumo. Os percalços que acompanham esta mercadoria tornam-se especialmente sensíveis em formações socioespaciais em que a reprodução do capital está condicionada à baixíssimos níveis de reprodução social da população em geral.

Lembremos do argumento de Mautner (1999, p. 252) quanto à não inclusão na cesta salarial brasileira dos recursos necessários ao acesso à habitação via mercado. Trata-se de uma urbanização específica resultante do modelo brasileiro de *industrialização de baixos salários*, ou da *urbanização de baixos salários* (MARICATO, 1996, p. 39-42) marcada pela “autoconstrução da casa, ocupação irregular da terra, extensão horizontal de bairros sem urbanização cuja ocupação era viabilizada pelo precário transporte sobre rodas, indispensável para transportar a força de trabalho” (Id., 2011, p. 13).

No Brasil, país com baixos níveis de renda e grande parcela da população sobrevivendo sem recursos suficientes para gastos básicos, a margem de incremento nos aluguéis acaba sendo ainda mais estreita. De um lado, este limite duro para o aumento da remuneração dos capitais empregados e de apropriação de renda pelos proprietários fundiários em determinadas áreas limita o volume de investimento por unidade produzida. Seriam construídos imóveis de baixa qualidade com o mínimo de amenidades possível, rentabilizando razoavelmente capitais menores, ou não se construiria coisa alguma. Do outro, as pressões de elevação dos preços nesses cenários atuam também no sentido de promover a periferização e favelização da população mais pobre.

Argumenta-se que o que ocorre com a habitação algo de semelhante à acumulação através de bens de consumo duráveis no Brasil. Segundo Oliveira ([1972] 2003), as indústrias automobilísticas, por exemplo, acomodam-se num equilíbrio ótimo entre as curvas de oferta e demanda para maximizar seus ganhos. Basta que se venda poucos carros “duas, três vezes mais caros que seus similares estrangeiros” e não há pretensão de baixar significativamente os preços para vender mais (Ibid., p. 35). Assim também se orienta a produção imobiliária brasileira. “Com efeito”, diz Bolaffi (1982, p. 52) em crítica à má formulação do *problema habitacional* durante a Ditadura Militar, “do ponto de vista da economia política vigente, o Brasil possui exatamente o número de habitação para o qual existe uma demanda monetária, como, aliás, ocorre com qualquer outra mercadoria”.



Não é, porém, uma particularidade da nossa economia ou desta indústria específica que tratamos. Nos reencontramos aqui novamente com Marx ([1894] 2016, p. 316): “[é] o lucro e sua proporção entre esse lucro e o capital empregado [...] que decidem se a produção deve ser expandida ou restringida, e não a relação entre a produção e as necessidades sociais, as necessidades de seres humanos socialmente desenvolvidos”<sup>11</sup>.

Assim que – independentemente da forma de acumulação, seja pela venda ou pelo aluguel – o capital implicado na provisão habitacional em massa (e, portanto, em alguma medida popular) é extremamente dependente de recursos subsidiados para torná-la atrativa como investimento. E são desdobramentos disto que trazem Cardoso, Aragão e Araujo (2011) sobre a atuação de empresas no programa de incentivo à produção habitacional pelo setor privado, o Minha Casa Minha Vida (MCMV):

Como o objetivo das empresas é necessariamente o de ampliar seus lucros, e os preços finais estão predeterminados pelos tetos de financiamentos, os ganhos com a produção de habitação poderão ser realizados a partir de duas possibilidades não excludentes: pela redução do custo de construção ou pela redução do preço da terra [...]. Para a redução do custo ou do tempo de produção torna-se necessário ampliar o tamanho dos empreendimentos, buscando concomitantemente maior padronização. Neste sentido, buscar a ampliação da escala dos empreendimentos, o que tem como consequência a necessidade de trabalhar com terrenos de maiores dimensões, reforça o processo de periferização, já que é mais difícil encontrar áreas de tamanho adequado nas regiões centrais. [...] seja pelo preço ou tamanho dos terrenos disponíveis, o setor empresarial irá inevitavelmente privilegiar as periferias para a localização de seus empreendimentos. (Ibid., p. 6-7, grifo nosso)

Deste modo que o aluguel se mostra como forma de realização lenta, mas possível e consistente diante das flutuações nas reservas de recurso das famílias que consomem este imobiliário. Não é que aluguel seja uma forma de acumulação inferior. Ele é apenas **a forma de pagamento associada à reprodução do capital portador de juros** que prevalece enquanto pressupostos da acumulação através imobiliário não alcançam meios necessários para superação deste tempo prolongado de produção e circulação. É o aluguel que atende à acumulação quando as condições necessárias à realização imediata de uma mercadoria não estão presentes. Ele que pode assumir maior ou menor relevância ao imobiliário a depender de ciclos macroeconômicos ou de particularidades dos consumidores do ambiente construído (o que também vale para prédios comerciais).

Partindo de Topalov (1974), Rufino (2017, p. 217) aponta para a *recolocação* dos juros à centralidade desta lógica de produção do imobiliário (junto ao lucro e a renda), dados os longos períodos de rotação e o vínculo inexorável com a terra. Esta base próxima ao capital portador de juros “revela a presença do capital financeiro” (Ibid.) e abre portas para o avanço facilitado mais recente desta fração do capital sobre o imobiliário. Tal como discutido para as infraestruturas, outros instrumentos financeiros vêm assumindo papel determinante na

---

<sup>11</sup> Podemos nos remeter também às *desmedidas* do capital (GRESPLAN, 2012, p. 214). Para além da primeira (“desvalorização periódica do capital existente” nos avanços da força produtiva social que enseja crises pela “queda tendencial da taxa média de lucro”), nos interessa mais a “desproporcionalidade entre o que é produzido em um setor e o que é necessário para o consumo do outro”. Isto é, a *medida* do produzido e do necessário se encontram opostas e autonomizadas entre setores. Estes cenários de “possível fracasso na auto-mensuração do capital social” podem prejudicá-lo até o limite de “interrupção de seu fluxo”.



circulação do imobiliário enquanto mercadoria pela criação de fundos e de títulos de dívida transacionáveis (NAKAMA e RUFINO, 2022).

São estas as bases predominantes na provisão capitalista do imobiliário e é sobre elas que discutiremos o estabelecimento de condições necessárias para superar seus impasses específicos. Há, porém, diferenças essenciais entre bens imobiliários e as infraestruturas. Tais particularidades do imobiliário e da construção advêm da sua relação particular com seu entorno e com os processos mais amplos de produção social do espaço e de fixação de capitais (e de outras utilidades) nele; com a imposição de exclusividade do uso de uma unidade imobiliária (diferente do consumo simultâneo e coletivo) e, portanto, da terra urbana; com o trabalho e com o processo produtivo (a construção em si); com os volumes de capital empregados; e com seus instrumentos desenvolvidos para que circule como mercadoria. Também, seu consumo se concentra não mais na produção (consumo produtivo), mas majoritariamente na esfera da reprodução social.

Disto, derivam-se certas modificações das condições gerais e particulares que passam a ter de dar conta deste outro tipo de produção e consumo. Nestes aspectos, necessitam de estratégias específicas que não se encontram destarte desenvolvidas e disponíveis aos capitalistas enquanto o capital não se aprofunda. Sobretudo em países periféricos, este processo de *“introduccion de las relaciones capitalistas”* há de ser *“accidentado y sinuoso”* (JARAMILLO, 1982, p. 152).

Só então fortemente apoiados sob o crédito e sob o suporte do Estado que este ramo é capaz de ser totalmente incorporado à lógica de circulação capitalista pela troca efetiva, não de forma parcelar através do aluguel. Não que seu consumo prolongado e fracionado desapareça. Ao contrário. Ele permanece central no esquema de reprodução de capitais e da totalidade social. É que, por um lado, na medida que certas condições gerais ao consumo não estão disponíveis a todos, o aluguel é uma conveniente e acessível opção para uma demanda insolvente. É o que ocorre com famílias mais pobres, com pouquíssimos recursos e dificuldade de acesso ao crédito, sobretudo com aquelas que residem em áreas onde a terra e (consequentemente) os imóveis não estão subscritos ao regime juridicamente reconhecido de propriedade privada formal – isto é, sua propriedade não serve de colateral para contração de dívida. Por outro, o próprio aluguel pode sempre retomar certo protagonismo no esquema de circulação de capitais no imobiliário – isto parece ocorrer com mais força diante das formas de acumulação financeira que privilegiam receitas recorrentes.

Ante às condições para a acumulação através da produção da estrada postas por Marx ([1857-58] 2011, p. 373), partimos em direção à discussão promovida por Jaramillo (1982, p. 153-156) que avança sobre as especificidades da acumulação através do imobiliário. Numa ponta, por se tratar de uma produção que requer um grande volume de jornadas de trabalho, demanda-se, **primeiro**: (1) grandes volumes de capital



acumulados anteriormente para viabilizar a construção, em especial de capital circulante diante da demora (em relação à produção de outras mercadorias) para retomar a forma-dinheiro e realimentar outras rotações de capital; e (2) um ajuste do cálculo capitalista para adequação da rentabilidade pretendida neste período estendido.

Noutra ponta, o **segundo** impasse que traz Jaramillo (Ibid., p. 156) é a própria particularidade da mercadoria imobiliária de estar condicionada ao monopólio de uma dada fração do espaço social, do solo urbano, tal como discutiu Pérez (2018). Porém, para que se concretize, o próprio espaço há de ter valores de uso externos previamente fixados, condições e resultantes de sua produção e apropriação socialmente realizada. Esse espaço há de ser produzido e beneficiado<sup>12</sup>. Há de se ter suficiente acúmulo de excedentes sociais e demanda por estas utilidades para que excedentes sejam fixados no espaço.

Porém, em países periféricos essa produção social do espaço é mais desigual e carente de infraestruturas e serviços. Quando ocorre, se dá num processo “prolongado e cheio de contradições” (Ibid., p. 18), pois confronta-se com uma ocupação do espaço precária e já consolidada, na qual os próprios habitantes tiveram de prover coletiva- ou individualmente um nível mínimo de infraestruturas para sua reprodução social. A escassez destas utilidades, além de levar a aumentos especulativos do preço da terra e do produto imobiliário em áreas onde estão concentradas, intensifica a disputa entre classes de proprietários e capitalistas promotores pela apropriação do mais-valor social fixado no espaço. Muitas vezes isto intensifica dificuldade de acesso à terra.

**Terceiro**, trata-se da “[v]ulnerabilidad frente a fluctuaciones en las condiciones de producción y de circulación” (JARAMILLO, 1982, p. 159). O prolongado tempo de rotação representa significativos riscos na medida que expõe o investimento a diversos ciclos macroeconômicos possivelmente perigosos, tanto na esfera da realização (considerando-se as condições gerais de consumo e a solvência da demanda), quanto na da produção (referente a maiores variações nos preços de insumos e equipamentos). Além disso, a grande dependência da construção da esfera financeira e do capital portador de juros faz da construção um investimento mais frágil diante destas flutuações.

**Por fim**, fala-se da *estreiteza* da demanda, de sua insolvência para os altos preços deste bem de consumo, a moradia, ainda que “*indispensable para la reproducción humana*” e com “*demanda potencial considerable*” (Ibid., p. 160). É que boa parte da população não tem capacidade de custear de imediato o preço inteiro. Nos

---

<sup>12</sup> Em níveis mais avançados de desenvolvimento desta forma de produção do imobiliário (e do urbano capitalista), a produção destas utilidades externas pode ainda ser internalizada no esquema de novos produtos – recria-se artificialmente um entorno que reproduz um urbano imaginado, seja em termos de infraestrutura, utilidades em geral ou outros significantes de status fixados no espaço. O condomínio *Rio 2*, em Curicica, Rio de Janeiro, é um exemplo excepcional, como tantos outros condomínios fechados com mercados, escolas, restaurantes, clubes, etc.



termos discutidos de Mautner (1999) e Oliveira ([1972] 2003) para o caso do Brasil, este quadro de inacessibilidade à habitação é crítico. Este item é uma consequência dos aspectos discutidos há pouco: a necessidade de rentabilizar o período extenso de capital comprometido na produção, as dinâmicas de precificação que respondem à terra, aos valores de uso fixados em seu entorno e ao alto volume de trabalho social agregado no produto final.

Diante destes impasses, podemos nos aprofundar nos *“mecanismos de surgimiento del capital que se articula a la producción promocional de espacio construido, y su diferente origen [que] determina de una manera importante sus formas de operación y sus intereses”* (JARAMILLO, 1982, p. 189). Esta aparição gradual, superada apenas na segunda metade do século passado para muitos países da América Latina, argumenta Jaramillo, advém do *“desenvolvimiento general de las relaciones capitalistas en la formación social”* (Ibid., p. 186); da ampliação da demanda tanto pelo crescimento das cidades (antes pequeno demais para o consumo em massa da habitação, sobretudo com os níveis de pauperização latino-americana em geral) e da expansão dos setores mais solventes; da superação da *“debilidad de los mecanismos financieros que eventualmente podrían ampliar las capas de posibilidades de acceso a la propiedad (se debe recordar que este último elemento es un obstáculo también en el sentido que afecta la financiación de la producción)”* (Ibid., p. 187); e, finalmente, do amadurecimento de indústrias de materiais e de bens de capital, bem como da constituição de empresas de maior porte de construção que lograriam reduzir custos ao capital promotor do imobiliário.

### **Os termos de ampliação das fronteiras de acumulação no imobiliário**

Tal como ocorreu com a produção capitalista de infraestruturas, a produção do imobiliário na forma empresarial em busca da acumulação também se estabelece conforme se generalizam relações de produção e de (re)produção social que permitem o capital ir além da indústria fabril tradicional. Promover tais condições ao imobiliário não diverge do sentido geral de garantir fluidez na produção e circulação de suas mercadorias como ocorre em outros setores econômicos. Assim, o desenvolvimento dessas relações de produção se torna, ele próprio, pressuposto, condição e base da expansão de frentes de acumulação.

A questão, claro, é que o imobiliário requer uma articulação dos meios de produção e dos meios de consumo um tanto mais complexa em função dos longos períodos de produção e de circulação, seu alto preço e sua iliquidez particular (que é diferente da imobilidade física que caracteriza um imóvel, ainda que estejam associadas), especialmente quando produzido para a venda, não para o aluguel pelo promotor.

Trata-se em boa parte de ajustes nas formas em que se reúnem as condições particulares de sua produção; em que são transacionados estes bens e nos instrumentos através dos quais se dão estas transações – de



natureza jurídica ou financeira. De um lado, *criam-se* certos instrumentos; do outro, *transformam-se* aqueles já existentes ou se autonomizam outros ainda especificamente voltados para este setor produtivo.

Começamos pela indissociabilidade da terra e do produto final. Pois o regime de propriedade assume centralidade no esquema das condições gerais que constituem as *formas de produção do imobiliário* (JARAMILLO, 1982) ou as *estruturas historicamente específicas de provisão habitacional* (BALL, 1981) e é a própria terra, como fração do espaço social, base primordial para qualquer produção. Ocorre que o mesmo adensamento populacional que concentra empregos (meios de subsistência) e outros valores de uso desejáveis, promove também sua escassez e um subsequente aumento de preços imobiliários. Esse aumento se dá parte por convenção dadas as melhorias implementadas no entorno e parte por especulação, pela precificação por capitalização que discutimos.

No que importa a vinculação com a terra e a superação da iliquidez, imobilidade e das restrições do pagamento fracionado (aluguel), se põe em movimento um processo de reestruturação da forma predominante da propriedade fundiária – um de fragmentação do espaço. Ao se fracionar os direitos sobre o espaço, rebaixam-se os preços nominais mínimos pela terra subjacente ao produto imobiliário (mesmo que não na mesma proporção à sua fragmentação, dada a especulação pela intensificação de sua ocupação).

Sobretudo com a verticalização, o ajuste perpassa pela instituição da forma jurídica de co-domínios do espaço urbano (PEREIRA, 2005), os *condomínios* registrados como conjunto de unidades imobiliárias juridicamente autônomas. Promove-se ainda mais liquidez à mercadoria imobiliária pela reestruturação desta vez do próprio regime jurídico de propriedade do solo. Segundo Rufino (2020), este processo que busca de liquidez e rentabilidade se intensifica sob mediação das finanças. No Brasil, não à toa, os fundos de investimento em geral são também chamados de *condomínios*. São *co-domínios*, cotizados não em títulos de propriedades imobiliárias autônomas, mas por títulos mobiliários transacionáveis.

Quanto à necessidade de acúmulo individual, a produção para o mercado consegue se apoiar na emergência de uma fração do capital (independente ou não) voltada especialmente à circulação das mercadorias imobiliárias. Nas duas pontas (produção e consumo), contrai-se dívida por um preço (juros, contabilizado como parcela do lucro bruto) sob a prerrogativa de acelerar as lentas rotações e garantir solvência para a venda. São, em geral, bancos e instituições financeiras que assumem esse papel.

O amadurecimento necessário do mercado de crédito privado, porém, não vem desacompanhado Estado (com maior ou menor grau de participação). Seja na regulação e fiscalização das transações e dos contratos; na disponibilização dos recursos para o crédito (subsidiado, a juros inferiores aos praticados no mercado); ou mesmo como garantidor da quitação dos contratos (parcial ou integralmente).



Do lado da produção, essa fração do capital financia empreendimentos, desobrigando promotores de reunir e comprometer montantes massivos de capital. Do lado do consumo pela aquisição, o ônus de um pagamento prolongado é transferido, reduzindo o tempo de retomada do valor total para o promotor. Para não se contentar mais apenas com juro mínimo e pequenas frações do lucro total esperado, a cessão de crédito para as famílias permite deslocar, adiantar a retomada de capital para os promotores e, aí então, realizar contabilmente seu lucro na integralidade em tempos de circulação curtos.

O fracionamento, porém, tem de ocorrer acima dos níveis do aluguel, pois o cedente tem de retomar seu capital. Por isso também que subsídios assumem tão grande centralidade, de modo a garantir taxas mínimas de remuneração do capital portador de juros que ainda permitam parcelas de pagamento acessíveis.

Uma outra forma de prolongar mais o pagamento do valor total para as famílias e amenizar a carga da alavancagem financeira se consegue também pela antecipação do pagamento parcelado do preço de venda do imóvel e prolongamento do próprio tempo de produção. O **consumo** só se inicia com a mercadoria pronta, mas criam-se meios para assegurar que seu **pagamento** se inicie antes mesmo da produção. Este prolongamento da produção, porém, serve apenas à lógica da venda. Para rentistas, busca-se o inverso: encurtamento da produção e para acelerar a rentabilização do capital.

Novamente – do lado da produção, ao recorrer ao crédito e a recursos obtidos com vendas **antes e durante** a própria construção, capitaliza-se sobre um produto que ainda não existe. É um desdobramento da “formação de capital fictício” (capitalização) na acepção de Marx ([1894] 2016, p. 556). Além de supor rendas futuras, supõe-se também uma *mercadoria futura*. Isto se resolve pela criação antecipada de um equivalente jurídico ao título de propriedade transacionado. No Brasil, trata-se do memorial de incorporação<sup>13</sup>, que determina a cotização fundiária que acompanha o título definitivo de propriedade imobiliária em condomínio quando pronto o imóvel. O promotor consegue reduzir de modo significativo o capital próprio efetivamente adiantado na produção e amortizar sua dívida. Reduz-se riscos e custos financeiro, enquanto se engorda sua taxa de lucro.

Do lado do consumo, ao ampliar enormemente o tempo de pagamento pelos compradores ao longo da produção, dilui-se o montante que seria pago inteiramente no momento de apossamento, promovendo assim um importante incremento na solvência das famílias. Para discussões futuras, cabe dizer que este mesmo

---

<sup>13</sup> Desde a Lei 4.591/1964 reguladora da atividade de incorporação imobiliária, em busca de maior segurança jurídica e financeira para compradores e credores, obriga-se o registro jurídico do empreendimento qualificando as unidades autônomas, detalhando-se de materiais, projetos, avaliação de custos, documentos fiscais e contábeis da empresa promotora, etc. vinculados ao título de propriedade do terreno.



aumento da solvência permite ainda um aumento do próprio preço e, por conseguinte, da parcela disputada com lucro extra pelos promotores imobiliários e os proprietários fundiários.

Claro que deduções no lucro pelos juros sob o capital emprestado (na produção e no consumo) reduzem significativamente a rentabilidade considerando o preço total de produção destes bens<sup>14</sup>. Esta é a mediação de risco vs. retorno a ser tomada em conta pelos promotores: um aumento da taxa de lucro sobre capital próprio vs. um estreitamento da margem de lucro global do empreendimento. Entretanto, o volume pequeno de desembolso de capital, a grande demanda e estes tantos outros pressupostos do circuito imobiliário ensejam condições muito vantajosas a capitalistas (e proprietários fundiários).

Ademais, a forte vinculação com o crédito acaba por reforçar reciprocamente a instituição jurídica da propriedade privada do espaço. Por ser a única base jurídica concreta desta produção não iniciada, é a propriedade da terra que colateraliza o empréstimo do promotor. Já para o comprador dos imóveis, é sua propriedade transferida às instituições financeiras como garantia à contração da dívida.

O sistema financeiro de fato se ajusta para acomodar a necessidade de crédito do imobiliário, mas não se deve cair num determinismo unidirecional. Ambas as pontas deste processo se apoiam uma na outra: enquanto a expansão do crédito às famílias é essencial como condição geral para a acumulação pelo imobiliário, é também a incorporação do imobiliário às finanças um movimento próprio de expansão dos circuitos de acumulação financeira, de acumulação pela dívida.

Assim que se consolidam estes agentes privados que Topalov (1974, p. 18) chamou de *capital promocional* implicado na rápida reconversão de seus investimentos num mesmo período produtivo, cabendo-lhe a gestão financeira, jurídica e técnica (Ibid., p. 19) durante sua transformação em mercadoria. Este, por sua vez, é o termo que Rufino (2012, p. 39) atualiza para o de *capital incorporador*, ou melhor, para a *forma incorporação*, realizando uma aproximação teórica da discussão que faz Ribeiro (1996) sobre o desenvolvimento destes agentes *incorporadores imobiliários* no Brasil, tal como são denominados juridicamente e no mercado. Apesar do surgimento desta forma incorporadora pressupor uma especialização destes agentes, Rufino (Ibid., p. 40) argumenta se tratar, na verdade, de uma complexificação das relações de produção. Estes promotores, aqui os incorporadores, redesenham a articulação entre os agentes implicados na produção e os subjugam,

---

<sup>14</sup> Reflexo disto é a taxa de presunção de lucro sobre receita de incorporadoras imobiliárias para cálculos tributários. Toma-se que apenas 8% seja lucro, enquanto a presunção para empresas apenas que prestam serviço de construção é de 32%. Para as taxas, ver Art. 33 da Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira Nº 1.700/2017 (Título VI – Do pagamento por estimativa, Capítulo I – Das bases de cálculo). Acesso em 15/12/2023. Disponível no [link](#). Há ainda outros instrumentos disponíveis para amenizar mais os tributos sobre empreendimentos: o Regime Especial de Tributação reduz a cobrança sobre faturamento total que varia de 5,93% a 6,73% para 4% (desconto de até 40,56%). Este benefício é condicionado à escrituração contábil segregada para cada empreendimento específico (chamada afetação patrimonial), garantindo também maior segurança aos credores e compradores. Para o Patrimônio de Afetação, ver Lei Nº 10.931/2004. Acesso em 20/12/2023. Disponível no [link](#).



eliminando, segundo Topalov (op. cit., p. 140), a independência dos construtores (capitalistas). Isto ocorre especialmente sob as novas determinações de grupos imobiliários complexos que vem se associando ao capital financeiro (nos momentos posteriores de avanço do capital sobre o imobiliário).

A preferência pelo emprego de *forma incorporadora* ao invés de uma *promocional* não parece ser fortuita nos estudos do urbano brasileiro. A predominância da incorporação imobiliária como forma de acumulação diz algo de importante sobre a própria formação socioespacial do país. Ou melhor, sobre o arranjo de condições gerais de produção e circulação vigente durante boa parte da história do urbano brasileiro. Esta atividade econômica denominada *incorporação imobiliária* – um processo que é primeiro jurídico e depois construtivo – pressupõe a criação de novas propriedades imobiliárias agregadas a (ou a partir de) uma fundiária e se volta exclusivamente para a venda. Em outras palavras: a fragmentação da propriedade fundiária sob a forma condominial imobiliária (cuja instituição precede a própria construção) e a incorporação como sua forma de produção (ambas reguladas pela Lei Nº 4.591/1964), como discutido, são determinação específica desta mercadoria que circula e é consumida pela venda, não via aluguel.

A venda, tal como foi viabilizada aqui no Brasil, desonera a produção imobiliária da imaturidade do mercado imobiliário e de capitais, além da “precariedade e [do] improviso na produção de nossas cidades” – como diria Pereira (2019, p. 455) –, sobretudo por boa parte da precificação do imobiliário depender da percepção das utilidades presentes em seu entorno. Torna-se mais interessante o repasse dos riscos de um pagamento prolongado diante da degradação do urbano de nossas cidades e das flutuações na (in)solvência da demanda brasileira para o ramo habitacional. O rentismo que inicialmente habilitava a remuneração de um capital implicado em investimentos imobiliários se transforma (sem jamais desaparecer) diante da capitalização na venda, sustentada por ciclos econômicos favoráveis e subsídios concedidos às custas do fundo público.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este processo de transformação de condições gerais (pela externalização daquelas condições particulares ou desenvolvimento autônomo de outras) reforça e sustenta a emergência destes agentes privados promotores do ambiente construído como mercadoria. Aqui, enfim, espera-se ter alcançado um plano de análise capaz de estreitar as convergências e iluminar as divergências<sup>15</sup> entre os elementos que compõe o ambiente construído, fortalecendo o entendimento dos fundamentos específicos da acumulação que se dá através dele. Isto é, não

---

<sup>15</sup> **Convergências:** a necessidade de capital massivo e o esgarçamento dos tempos de circulação; o fracionamento e extensão de seu consumo e pagamento; o processo de precificação da propriedade (especulativo sobre rendas futuras recorrentes); a dependência especial destas mercadorias com o regime de propriedade privada do espaço. **Divergências:** a participação mais ou menos direta no fundo de consumo para a reprodução social; o nível de dependência do Estado e do capital financeiro para sua circulação como mercadoria; as formas autônomas e populares de mediar e satisfazer (parcialmente) a demanda existente etc.

apenas em referência à especificidade dos obstáculos e das soluções para viabilização de investimentos massivos com forte vinculação e dependência do espaço em que se realizam. Mas, especialmente, com relação ao rentismo (no pagamento prolongado ou em sua forma capitalizada) que sempre se mantém como fundamento subjacente desta acumulação, seja naquela que se restringe à produção encomendada por entes públicos, naquela interessada na apropriação e gestão privada de bens (infraestruturas, serviços e edifícios) já prontos, ou ainda para aqueles que se prestam a ambos.

Na verdade, mais que subjacente, a rentabilização de propriedades parece vir retomando relevo no esquema geral de reprodução do capital. A própria produção perde importância relativa diante de um regime de entesouramento patrimonialista que se mostra essencialmente rentista (PEREIRA, 2019), especialmente diante das instabilidades e riscos de uma economia periférica.

Como discutido, é o capital financeiro que vem mais recentemente dando contorno e movimento à acumulação através do ambiente construído. Claro, não sem a atuação estratégica do Estado, sempre como pressuposto. Inclusive, a financeirização brasileira se toma “ainda [como] um processo parcial e incompleto” (SHIMBO e SANFELICI, 2023, p. 37, tradução nossa), precisamente pela importância de instituições estatais que excedem papéis de regulação, como no caso das infraestruturas. De uma maneira, o processo de financeirização é privilegiado, mas assim também se criam “barreiras à disseminação total” (Ibid., p. 36, tradução nossa) de suas práticas e lógicas.

Neste sentido que Stroher *et al.* (2022, p. 47) apontam para um “papel central do Estado no suporte de crescimento do mercado privado de crédito, financiando a parte mais custosa e arriscada da produção de infraestrutura, [...] que servem a posteriori de base para mercantilização por meio das concessões e PPPs”.

Transpondo a tipologia de Jaramillo (1982) para as formas de produção do imobiliário, isto que ocorre com as infraestruturas mais se aproxima de uma produção por *encomenda*, relativamente atrasada, que não é capaz de produzir & rentabilizar *d'un coup* a propriedade, como o faria um arranjo capitalista avançado. É que as infraestruturas não gozam do mesmo privilégio de circular como o imobiliário. Seu consumo é simultâneo; não é fracionado (ainda que seu preço seja) como ocorre com a propriedade fundiária. Nas infraestruturas, dissocia-se o consumo da detenção da propriedade, que aí então é capaz de circular – esta sim, integral ou fracionada (cotizada) – para mudar de mãos os direitos sobre a renda recorrente gerada. Mantêm-se separada a produção, por *empreitada* (não à toa a importância de empreiteiras brasileiras), da gestão, por concessões.

As finanças parecem não tanto transformar, mas sobretudo **renovar** e **aprofundar** a tendência de apropriação rentista das infraestruturas, como discutem Rufino, Borges e Yassu (2023). **E o mesmo ocorre com o imobiliário**, que não escapa destes ajustes pela vinculação ao capital financeiro. Não só a produção se



reestrutura, mas o faz também o urbano como um todo, pela “instrumentalização do espaço pelas finanças” e configuração de “distintas relações de produção e propriedade” (NAKAMA e RUFINO, 2022, p. 21). Tanto a produção para a venda pelas incorporadoras se multiplica (SANFELICI, 2013) e alcança novas áreas periféricas da cidade (SILVA, 2019), como também se nota mais recentemente um movimento importante nas maiores incorporadoras que se direcionam ao mercado de gestão de propriedades para locação, especialmente em São Paulo (RUFINO, BORGES e COLPANI, 2023).

Ambos os momentos parecem se referir ao processo duplo de centralização e concentração. O primeiro de crescimento de capitais individuais que permite elevar a novos níveis a absorção de capitais menores e frações de mercado e o segundo de intensificação da produção pelo acúmulo de capital empregado – que por sua vez se retroalimenta dialeticamente com o primeiro. Marx ([1867] 2013, p. 851-852) tratou deste processo duplo de centralização e concentração sobretudo nas disputas concorrenciais, mas a generalização das finanças globais exponenciam a velocidade e a intensidade com que ocorre.

É ele que permite que o capital alcance volumes grandes o suficiente para que se satisfaça apenas com juro, pela apropriação de rendas recorrentes – uma particularidade de capitais que se prestam a investimentos massivos de longo prazo. O capital financeiro é, afinal, uma derivação metamorfoseada do próprio capital portador de juros. Assim que o rentismo (no caso do imobiliário, o aluguel<sup>16</sup>) **reemerge** à superfície. O pagamento fracionado não se esconde mais sob suas expressões metamorfoseadas (capitalizadas). Como base desta reprodução do capital através do ambiente construído, ele se recoloca em evidência, sobretudo através da produção e circulação financeirizadas.

Mais à frente, avançando sobre estas condições de produção e circulação específicas do ambiente construído, torna-se ainda mais necessário uma decupagem minuciosa da expressão destas disputas na figura mercadológica do preço, que permanece como fronteira disputada nos estudos críticos da produção capitalista do espaço urbano.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M.; MELAZZO, E.; FERREIRA, J. Produzindo casas de papel: as engrenagens da securitização de ativos imobiliários residenciais no Brasil. **Confin**s, 2020. 47.

BALL, M. The development of capitalism in housing provision. **International Journal of Urban and Regional Research**, 1981. 5(2), p. 145-177.

---

<sup>16</sup> Aqui fala-se da centralidade do rentismo na *reprodução do capital*. Não se discute, por ex., o papel predominante do aluguel como forma de acesso à habitação em geral. Cf. PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, 2014. 27(71), 235–254. Outro bom exemplo é a emergência de modelos de negócios (de FIIs, inclusive) baseados em *housing* ou *space as a service*.



- BALL, M. The built environment and the urban question. **Environment and Planning D: Society and Space**, 1986. 4, p. 447-464.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 37-70.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAÚJO, F. D. S. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. **XVI Encontro Nacional da Anpur**, Rio de Janeiro, 2011.
- CHRISTOPHERS, B. Revisiting the Urbanization of Capital. **Annals of the Association of American Geographers**, 2011. 101(6), p. 1347-1364.
- ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, [1873] 2015.
- FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, 2019. 39, 4(157), p. 638-657.
- GOTHAM, K. F. Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crises. **International Journal of Urban and Regional Research**, 2009. 33(2), p. 355-371.
- GRESPLAN, J. L. **O negativo do capital: o conceito de crise na crítica de Marx à economia política**. São Paulo: Expressão popular, 2012.
- HARVEY, D. The urbanization of capital. In: HARVEY, D. **The urban experience**. Baltimore: John Hopkins Press, 1989. p. 17-58.
- JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio. In: COBOS, E. P. **Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 2002.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capital: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996.
- MARICATO, E. Metrôpoles desgovernadas. **Estudos avançados**, 2011. 25(71), p. 7-22.
- MARX, K. **Grundrisse**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1857-58] 2011.
- MARX, K. **O Capital - Livro I: O processo de produção do capital**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1867] 2013.
- MARX, K. **O Capital - Livro III: O processo global da produção capitalista**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1894] 2016.
- MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 245-260.
- NAKAMA, V.; RUFINO, B. Os fundos de investimento como movimento do complexo financeiro-imobiliário no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 2022. 24.
- OLIVEIRA, F. D. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Boitempo, [1972] 2003.
- PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**, São Paulo, 2005.
- PEREIRA, P. C. X. Patrimonialismo no capitalismo contemporâneo. In: OLIVERIA, F. G. D., et al. **Espaço e economia: geografia econômica e a economia política**. Rio de Janeiro: Consequência, 2019. p. 453-466.
- PÍREZ, P. Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. **Quid** 16, 2016. 6, p. 131-167.
- PÍREZ, P. **Infraestructura, vivienda y metrópoli**. Tercer Seminario Internacional Repensar la Metrópoli. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana. 2018. p. 1-24.
- RIBEIRO, L. C. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 1996.
- RUFINO, B. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza**. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2012.



RUFINO, B. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. **Espaço e a metropolização**: cotidiano e ação. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2017. p. 213-240.

RUFINO, B. Transformações da forma condomínio na financeirização do imobiliário: mercantilização da habitação e privatização do espaço na reestruturação metropolitana de São Paulo. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. **Produção do espaço**: emancipação social, o comum e a "verdadeira democracia". Rio de Janeiro: Consequencia, 2020. p. 351-381.

RUFINO, B.; BORGES, I.; COLPANI, B. As grandes incorporadoras no novo ciclo de expansão imobiliária (2017-2022): modelando a cidade-investimento na reconcentração da produção em São Paulo. In: RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. **Financeirização e metropolização do espaço**: imobiliário e infraestruturas sob domínio de grandes grupos econômicos. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023. p. 278-311.

RUFINO, B.; BORGES, I.; YASSU, A. M. D. S. Infraestruturas urbanas como operações imobiliárias-financeiras: intervenções estatais e subordinação rentista das concessões no Brasil (2004-2020). **GeoUERJ**, 2023. 43.

SANFELICI, D. **A metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2013.

SHIMBO, L.; SANFELICI, D. Globalizing financial valuation: international property consultants in São Paulo. **Finance and Society**, 2023. 9(1), p. 35-53.

SILVA, R. A. D. **Subúrbio S/A**: reestruturação imobiliária e reconfiguração do espaço urbano carioca sob domínio do capital financeiro no século XXI. São Paulo, Dissertação de Mestrado: USP, 2019.

STROHER, L. E. M. et al. Infraestruturas de papel: novos instrumentos de financeirização do espaço. **Script Nova**, 2022. 26(2), p.27-49.  
TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers**: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris: Mouton & Co, 1974.

WEHBA, C.; RUFINO, B. Infraestrutura como plataforma de valorização financeira: PPPs, reestruturação patrimonial e desvalorização. **Revista de Ciencias Sociales**, 2023. 44, p. 29-57.

**Agradecimento:** à Fapesp pelo financiamento vigente durante a realização deste trabalho (Processo nº. 2023/08544-1).