

## **BASES TEÓRICAS SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: a moradia como necessidade, como direito e como mercadoria**

*THEORETICAL BASES ON REAL ESTATE PRODUCTION: housing as a need, as a right, and as a commodity*

*BASES TEÓRICAS SOBRE LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA: la vivienda como necesidad, como derecho y como mercancía*

### **RESUMO**

A crítica da economia política da cidade, da urbanização e do espaço, instiga-nos a entender que a urbanização se caracteriza por um processo que delimita, define e expande atividades econômicas, sociais e políticas. As atividades criam, alteram, recriam e modificam a vida cotidiana; produzem riquezas que são desigualmente distribuídas no espaço e na sociedade. Tais riquezas, produzidas pelo trabalho, são acessadas pelas diferentes frações de classes sociais que compõem o capitalismo a partir da capacidade de pagar, portanto, mediadas pelo dinheiro, outra categoria de análise importante para desvendar a economia política.

**Palavras-chave:** urbanização; economia política; moradia como direito; produção imobiliária; valor de uso.

### **ABSTRACT**

The critique of the political economy of the city, urbanization, and space compels us to understand that urbanization is characterized by a process that delineates, defines, and expands economic, social, and political activities. These activities create, alter, recreate, and transform everyday life; they produce wealth that is unequally distributed across space and society. This wealth, generated by labor, is accessed by different fractions of the social classes that constitute capitalism based on their ability to pay, thereby mediated by money, another crucial analytical category for unveiling the dynamics of political economy.

**Keywords:** urbanization; political economy; housing as a right; real estate production; use value.

### **RESUMEN**

La crítica de la economía política de la ciudad, de la urbanización y del espacio nos impulsa a entender que la urbanización se caracteriza por un proceso que delimita, define y expande actividades económicas, sociales y políticas. Estas actividades crean, alteran, recrean y modifican la vida cotidiana; producen riquezas que se distribuyen de manera desigual en el espacio y en la sociedad. Dichas riquezas, producidas por el trabajo, son accedidas por las diferentes fracciones de clases sociales que componen el capitalismo a partir de la capacidad de pago, por lo tanto, mediadas por el dinero, otra categoría de análisis importante para desentrañar la economía política.

**Palabras-clave:** urbanización; economía política; vivienda como derecho; producción inmobiliaria; valor de uso.

 Arlete Moysés Rodrigues<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Universidade de Campinas (UNICAMP),  
Campinas, Brasil.

**DOI:** 10.12957/geouerj.2024.86461

**Correspondência:**  
moysesarlete@gmail.com

**Recebido em:** 27 mar. 2024  
**Revisado em:** 18 ago. 2024  
**Aceito em:** 22 ago. 2024



## INTRODUÇÃO

A crítica da economia política da cidade, da urbanização e do espaço, instiga-nos a entender que a urbanização se caracteriza por um processo que delimita, define e expande atividades econômicas, sociais e políticas<sup>1</sup>. As atividades criam, alteram, recriam e modificam a vida cotidiana; produzem riquezas que são desigualmente distribuídas no espaço e na sociedade. Tais riquezas, produzidas pelo trabalho, são acessadas pelas diferentes frações de classes sociais que compõem o capitalismo a partir da capacidade de pagar, portanto, mediadas pelo dinheiro, outra categoria de análise importante para desvendar a economia política.

O desenvolvimento urbano, cantado em verso e prosa, propicia aumento do padrão de vida que, em geral, não representa qualidade de vida, pois o que se quantifica é o predomínio do valor de troca e não o do valor de uso, visto se ter um aumento, de forma contínua, do preço da terra e das edificações sobre ela e da cidade e não melhorias na saúde, no meio ambiente, na cultura ou em outros fatores que expressariam o bem-estar da população. O desenvolvimento implica, então, aumento das desigualdades socioespaciais, já que a riqueza produzida é concentrada em poucos e em determinadas áreas do espaço.

Dentro do que se qualifica como desenvolvimento moderno, inclui-se a expansão avassaladora do setor imobiliário que intensifica as desigualdades socioespaciais. Há aumento do casario urbano, de infraestrutura e de equipamentos coletivos os quais não são acessíveis a uma grande parcela dos cidadãos. A maioria não tem possibilidade de obter um lugar digno para morar, ou seja, não recebe as benesses do desenvolvimento, apesar de ser quem, com seu trabalho, produz a cidade e o urbano. O acesso ao padrão de vida moderno, para a maioria dos trabalhadores, não é possível em função de que sua vida está definida pelo salário, sempre insuficiente para sua reprodução, embora seja a base pela qual a sociedade é conectada às mercadorias.

No urbano, apesar e por causa do desenvolvimento, como contraponto aos processos da expansão avassaladora da produção imobiliária, um setor econômico que desde a segunda metade do século XX é um dos mais dinâmicos da economia, excluindo e segregando parcela ponderável dos trabalhadores, as lutas de classes, com diferentes formas e conteúdo, têm se concretizado. A desigualdade não é uma excrecência; ela é parte da lógica da produção capitalista da e na cidade em que todos os agentes tipicamente capitalistas atuam.

O que está sendo aqui ressaltado para empreender a crítica da economia política é a dialética da moradia, isto é, a moradia vista como necessidade de abrigo (realização da vida cotidiana, porque ninguém

---

<sup>1</sup> Para entender a base teórica da Crítica da Economia Política, a qual permite analisar as contradições, os conflitos, as crises e os processos, ver Marx (2008). Ver, ainda, sobre Economia Política do Espaço, Lefebvre (2008), a respeito de Economia Política da Cidade, Santos (1994) e de Economia Política da urbanização, Singer (2002).



vive sem ocupar espaço<sup>2</sup>), como direito (universalidade de acesso) e como mercadoria (que tem valor de uso e valor de troca mediado por todo o processo de produção, circulação e consumo). A lógica do lucro, da renda e dos juros, própria do modo de produção capitalista, contraria a lógica da necessidade, na perspectiva da acumulação ampliada do capital. As contradições aparecem nas lutas sociais por meio de ocupações de terra e de imóveis vazios para moradia; e nas diversas manifestações pelo direito de se ter um teto adequado, equipamentos coletivos e infraestrutura adequada. A expressão dessa contradição se dá entre a produção, com o predomínio de valor de troca, e a necessidade, com o predomínio do valor de uso, no processo de produção da e na cidade e da reprodução das condições sociais de existência.

A produção do espaço, inerente ao modo de produção capitalista, é articulada entre proprietários de terra (que visam obter renda), indústria de construção civil e de edificação (que procura a obtenção de lucros), setor financeiro (que quer obter juros), o Estado capitalista (que define as regras da propriedade, as leis e normas de acesso ao uso do solo) e o mundo do trabalho (que recebe salários e edifica tijolo a tijolo a cidade e a casa). Sem trabalho não existe parcelamento do solo, produção de materiais industriais, edificação, infraestrutura e equipamentos coletivos.

Para a crítica da economia política da cidade, do urbano e do espaço, é preciso considerar o processo de urbanização, as condições gerais de produção, a produção em geral, os agentes e os processos e as classes sociais que compõem a sociedade. Deve-se, assim, analisar os proprietários da terra e dos meios de produção, o capital financeiro, o Estado capitalista e o trabalho.

Analisar o trabalho significa entender a discrepância entre aquilo que os trabalhadores ganham e o preço da mercadoria habitação. Só assim será possível compreendermos a contradição entre a mercadoria, com o atributo do valor de troca, a moradia como necessidade, com o atributo do valor de uso, e a utopia da moradia como direito, com o atributo de ser acessível a todos. Entender as contradições pode possibilitar uma efetiva compreensão da realidade da produção do espaço, da cidade e da urbanização.

Na concepção da crítica da econômica política, o espaço urbano é força produtiva. Qualquer ação no espaço, que pode ser uma avenida, uma reforma em unidades existentes, uma nova edificação, amplifica a eficiência de certas atividades produtivas, faz possíveis outras e cumpre, dessa forma, um papel decisivo da estrutura social como um todo. Essa força produtiva é mediada pelo preço, ou seja, pelo equivalente da riqueza<sup>3</sup> e qualquer ação no espaço aumenta o preço da terra e das edificações.

---

<sup>2</sup> Rodrigues (1991).

<sup>3</sup> Ver Lefebvre (2013) e Jaramillo (2009).



Desde a segunda metade do século XX, é no urbano que se manifestam tanto as crises econômicas e sociais como a aplicação dos excedentes de capitais<sup>4</sup>. Estes que visam à obtenção de rendas, lucros e juros e à continuidade de acumulação ampliada do capital, atuando para que a tendência da queda da taxa de lucros não se viabilize.

No urbano, a terra e as edificações sempre aumentam de valor e preço, diferente de outras mercadorias do modo de produção. Em geral, as demais mercadorias diminuem de preços com o uso. Elas também diminuem de preço, ou pelo menos têm seu preço estagnado, quando se aumenta o volume de mercadorias no mercado, ou seja, passam a ter um preço mais acessível quando são usadas ou quando entram em circulação. Porém, na cidade, quanto mais edificações são construídas, quanto mais se têm infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo, maior o preço da terra e das edificações, caracterizada pela renda absoluta<sup>5</sup>. Desse modo, para uma crítica da econômica política, é fundamental compreender a dinâmica da produção do espaço, suas contradições, para evidenciar por que uma mercadoria, como a moradia, é, ao mesmo tempo, uma necessidade não atendida, um direito, uma utopia e uma mercadoria que se expande, sempre aumentando de preço.

Para a crítica da economia política, é importante apontar que, concomitantemente, quando se tem uma produção avassaladora de novos edifícios<sup>6</sup>, com financiamentos, conforme informação da ABECIP<sup>7</sup>, aumentam também os imóveis vazios, o que significa que a produção se realiza quando fica pronta, e não apenas quando se comercializa, mostrando uma diferença da mercadoria casa com as demais mercadorias do modo de produção capitalista.

Se a produção não se realizasse quando o imóvel ficasse pronto, como entender que, em 2020, havia cerca de 18 milhões de unidades vazias, representando um aumento de 87%, entre 2010 e 2020 de unidades vagas?. Porém a produção não parou, pelo contrário, continuou aumentando e não entrou em crise. Isso significa que o imóvel se realiza com o final da construção, atendendo aos interesses da acumulação de capital. Quanto ele fica pronto, as empresas construtoras acertam os juros estabelecidos nas Sociedades de Propósitos Específicos – SPE<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Ver Harvey (2014).

<sup>5</sup> Ver Bastos (2018) e Jaramillo (2009).

<sup>6</sup> Em 2023, foram lançadas 85.470 novas unidades e apenas no primeiro trimestre de 2024 foram 70.818, mostrando o dinamismo do setor, segundo a CIBIC (2024).

<sup>7</sup> Segundo a ABECIP, o volume de financiamento imobiliário de 2023 foi de R\$ 251 bilhões, considerando as operações com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O montante representou um crescimento de 4% em comparação a 2022 e uma movimentação de 994 mil unidades (ABECIP, 2024).

<sup>8</sup> Sociedade de Propósitos Específicos. Lei Complementar n. 128, de 19 de dezembro de 2008 (Brasil, 2008). Ver, também, tese de doutorado de Vânia da Silva sobre a dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá, no MT (Silva, 2016).



Esses lucros se realizam ao final da edificação decorrente da exploração da força de trabalho e a renda fundiária se concretizará pelo aumento do preço da terra decorrente de tais edificações. Desse modo, mesmo aguardando comprador e a valorização (decorrente do processo de aumento do preço geral na cidade), os juros, os lucros e as rendas já se realizaram, ainda que seja, na atualidade, em mercados futuros. À espera, para ser vendida e comprada no mercado, serve de baliza para aumentar ainda mais o preço na cidade como força produtiva.

A produção do urbano e a valorização do espaço protegem os capitais da tendência da lei da queda da taxa decrescente de lucros, considerando que a terra e as edificações sempre aumentam de preço e que se vincula ao setor financeiro, com taxas de juros elevadas como é no Brasil. Assim, apesar do grande número de imóveis vazios, o setor se amplia, promovendo nova forma de rentismo, como se observa com a produção de unidades visando ao aluguel de curta duração. De 2019 a 2020, em São Paulo, o número de unidades de um dormitório passou de 18,9 mil para 19,8 mil unidades. Em 2020, a participação dos imóveis de 1 dormitório correspondeu a 33% do total das unidades comercializadas<sup>9</sup>.

O aumento avassalador da produção e o número de unidades vagas contrastam com o déficit habitacional no Brasil, que corresponde a cerca de 6 milhões de unidades.<sup>10</sup> Esse déficit está relacionado tanto a precariedade da moradia como ao excessivo gasto com aluguéis e diz respeito às famílias com renda de até 1,5 salário-mínimo – SM. Evidentemente, os imóveis vagos não são destinados a essa população incluída no déficit: são “mercados” diferentes. Dialeticamente, fica evidente que a necessidade de morar e o direito de uma moradia digna é contraditório com a moradia como mercadoria. Para o setor da construção, o que interessa no processo é a mercadoria com predomínio do valor de troca, com a qual se obtém renda, lucros e juros. Para os trabalhadores em geral, a moradia tem o predomínio de valor de uso. Contradição que expressa a luta de classes no urbano sem necessariamente expressar o conflito. A necessidade só vem a ser minimamente cumprida, quando o Estado produz moradias de interesse social o que explica por que os movimentos populares se dirigem ao estado para suas reivindicações.

O urbano, como força produtiva, revela-se, assim, com os conflitos e as contradições. A produção avassaladora de prédios residenciais nas áreas infraestruturadas, na expansão dos limites do urbano com os condomínios e loteamentos murados, contrasta com o número de unidades vazias (provenientes dessa produção) e com a falta de moradia adequada, expressa nos déficits habitacionais.

---

<sup>9</sup> SECOVI (2020).

<sup>10</sup> Fundação João Pinheiro (2024).



A visibilidade dos contrastes é dada pelas lutas dos movimentos populares urbanos que procuram obter o direito a ter direitos, com mobilizações para urbanização de favelas, regularização fundiária de interesse social nas ocupações de terras e nas manifestações para construção de novas unidades de interesse social. Há que se salientar que as causas estão ocultas quando se considera que favelas e ocupações de terras são decorrentes da falta de produção do setor, do aumento da população urbana, da incapacidade do Estado em atender suas reivindicações ou de que os sem-teto não trabalham e, por isso, não podem alugar ou comprar uma moradia. Essas falsas críticas ocultam a real dinâmica da produção habitacional e não realizam a crítica da economia política. A acelerada alteração das formas urbanas torna mais evidente que o conteúdo da produção acentua a desigualdade socioespacial.

O Estado capitalista que estabelece as normas de propriedade, do uso do solo, de implantação de infraestrutura, são agentes fundamentais desse processo e é preciso considerá-lo para empreender a crítica da econômica política, da cidade, do espaço e da urbanização. Por exemplo, as alterações do Plano Diretor de 2023 em São Paulo demonstram a expressão política no uso do solo urbano, entre os quais se ressalta o aumento do potencial construtivo, a possibilidade de construir em áreas de proteção de mananciais hídricos e a não eliminação da isenção de outorga onerosa para unidades de 35 a 45m<sup>2</sup><sup>11</sup>. Há, ainda, a atuação direta de estados e municípios para expandir a produção de interesse do setor imobiliário, como o projeto do governador do estado de São Paulo, que tem como objetivo mudar a sede do Palácio do Morumbi para um local mais central, perto da chamada Cracolândia. O projeto prevê 13 novos prédios com investimento de cerca de R\$ 3,9 bilhões, desapropriação de 230 imóveis, realocação do terminal Princesa Isabel, um dos principais terminais urbanos da capital. E o objetivo não declarado é promover o setor imobiliário e limpar a cidade dos indesejáveis como os que vivem na Cracolândia. Entender a complexidade da produção do urbano impõe análises da totalidade e das contradições expressas na produção e no consumo do e no espaço.

A expansão do urbano aumenta o preço da mercadoria e contrasta, como já dito, com a necessidade e o direito de morar. Enquanto o trabalho se realiza em determinados locais, fábricas, escritórios, comércio, etc., a reprodução da vida implica ter um lugar para morar. Para a maioria, aquela que não vive de renda e de lucros, a articulação entre o mundo do trabalho e a moradia é expressa na declaração universal dos direitos humanos de 1948 que, em seu artigo 23, item 3, diz “todo ser humano que trabalha tem direito a uma remuneração justa e satisfatória que lhe assegure, assim como à sua família, uma existência compatível com a dignidade humana e a que se acrescentarão, se necessário, outros meios de proteção social”<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> A isenção da Outorga Onerosa é concedida quando se ultrapassa a densidade permitida de edificação para prover habitação de interesse social. Contudo, o que se observa, é o uso da isenção para produzir unidades para locação de curta duração, implicando numa nova forma de rentismo. Ver os dados no Anuário do mercado imobiliário da SECOVI (2020).

<sup>12</sup> ONU (1948).



A Consolidação das Leis do Trabalho, no Brasil, estabelece a relação entre o trabalho e o morar<sup>13</sup>. O salário-mínimo deveria garantir os gastos do trabalhador e sua família com alimentação, *moradia*, transportes, higiene, saúde. A Constituição de 1988<sup>14</sup> também aponta que o salário-mínimo deve atender às necessidades básicas do trabalhador e sua família com *moradia*, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social. Porém, para a maioria, os salários são insuficientes para suprir as necessidades, em especial da mercadoria moradia.

A moradia é uma mercadoria com especificidades, diferentes da alimentação, do vestuário, da higiene (mercadorias consumidas diretamente), da educação, da saúde, do lazer, do transporte (direitos e serviços que podem ser atendidas pelos equipamentos públicos), da previdência social (relacionada à contribuição). Como diz o poeta Vinicius de Moraes, o operário construía, comia o pão, mas não podia comer o tijolo:

Era ele que erguia casas  
Onde antes só havia chão. [...]  
De fato, como podia  
Um operário em construção  
Compreender por que um tijolo  
Valia mais do que um pão?  
Tijolos ele empilhava  
Com pá, cimento e esquadria  
Quanto ao pão, ele o comia...  
Mas fosse comer tijolo!  
E assim o operário ia  
Com suor e com cimento  
Erguendo uma casa aqui  
Adiante um apartamento  
Além uma igreja, à frente  
Um quartel e uma prisão:  
Prisão de que sofreria  
Não fosse, eventualmente  
Um operário em construção<sup>15</sup>.

O trabalhador recebe um salário que deveria garantir a reprodução da vida, incluindo o morar, mas a mercadoria casa tem a especificidade de reunir

numa única atividade produtiva as três formas sob as quais a mais valia aparece: o lucro (valor excedente produzido no canteiro de obras e nas indústrias de construção civil (leve e pesada), o juro (parcela do valor excedente que remunera quem fornece os recursos monetários para a produção) e a renda (sobrevvalor futuro capitalizado embutido no preço da terra<sup>16</sup>).

Essa especificidade pressupõe que a mercadoria resultante tem o atributo de fornecer juros, lucros e renda, tornando-se, com isso, cara e inacessível aos trabalhadores que a produzem, os quais só têm o salário

---

<sup>13</sup> Brasil (1943).

<sup>14</sup> Brasil (1988).

<sup>15</sup> Moraes (1979).

<sup>16</sup> Fix; Paulani (2019).



para adquirir ou alugar sua morada. E os salários representam a possibilidade de reprodução da força de trabalho, contando com os itens estabelecidos na legislação, insuficientes para pagar o aluguel, ou comprar uma unidade, ou seja, atender à necessidade da reprodução da força de trabalho e das condições gerais de produção.

Uma mercadoria com as especificidades da moradia pode atender às necessidades? Pode ser um direito? Uma mercadoria que precisa de terra para ser edificada, que tem como base a indústria de construção, a indústria de edificação, o empreendedor imobiliário e o capital financeiro e que sempre tem seu preço majorado, contrapõe-se à necessidade e ao direito. Essa é a contradição fundamental de ser explicitada para não ficarmos apenas na descrição da necessidade, do não atendimento ao direito ou na produção da mercadoria enquanto forma, no atendimento do Estado à necessidade, sem analisar o seu conteúdo<sup>17</sup>.

Para concretizar uma análise crítica da economia política, é preciso explicitar que se a terra é uma dádiva da natureza, sua propriedade define a riqueza e o poder. No urbano, ela possibilita as rendas fundiárias.

A renda absoluta diz respeito ao menor preço que se obtém na cidade em geral, e que aumenta ao longo do tempo e do espaço, pela produção. A renda diferencial relaciona-se à localização e depende das características do sítio urbano, da existência de infraestrutura, dos equipamentos de consumo coletivo, das diversas e diferentes edificações. A renda de monopólio pode dizer respeito a uma especificidade, mas de qualquer forma é a propriedade da terra que a define como monopólio<sup>18</sup>.

Para uma crítica da economia política é preciso, ressaltamos mais uma vez, considerar a terra e as rendas fundiárias, o lucro nas diferentes etapas construtivas e os juros, relacionados ao capital portador de juros, o Estado com suas leis, suas normas, seus projetos e o trabalho sem o qual a produção não se realiza.

Para ter atendida sua necessidade, os movimentos populares urbanos lutaram e lutam para o reconhecimento do direito à moradia e conseguiram explicitá-lo na HABITAT II - Conferência Mundial sobre Assentamentos Humanos, em 1996, em Istambul.<sup>19</sup> No Brasil, esse direito foi incorporado no artigo 6º da Constituição de 1988<sup>20</sup>. Um direito que não se viabiliza, pois, como mercadoria, a moradia faz parte da lógica da acumulação do capital. É uma utopia que precisa estar em pauta na vida cotidiana e nas lutas pelo direito a ter direitos, em que pese as contradições da mercadoria casa com a necessidade e o direito. Uma das formas pelas quais historicamente os movimentos lutam pelo direito à moradia é reivindicar ações dos Estado para

---

<sup>17</sup> Rodrigues (2022a)

<sup>18</sup> Sobre as Rendas, ver Bastos (2018) e Jaramillo (2009).

<sup>19</sup> Fernandes (2003).

<sup>20</sup> Brasil (1988).



regularização fundiária das ocupações de terra e de imóveis, urbanizar favelas e construir unidades para compra.

O Estado, ao longo do tempo, tem produzido habitação de interesse social, tentando articular a necessidade com as questões do trabalho, como ocorreu com a carteira predial dos conjuntos habitacionais dos antigos Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPs. Os Institutos, criados em 1936, vinculavam diretamente as relações de trabalho com a edificação dos conjuntos. Os recursos eram provenientes do mundo do trabalho, a partir dos depósitos de 8% de empregadores e de 8% dos empregados para criar os recursos de aposentadoria, pensões, auxílio-doença e, na carteira predial, a construção de casas para seus trabalhadores. O trabalhador, então, ao mesmo tempo em que produzia a casa e a cidade, com seus baixos salários, também financiava as unidades habitacionais e as pagava ao longo dos anos, quando compra ou alugava, numa relação direta entre o trabalhar, relação forma, e o morar.

Em 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação – BNH – e, em 1966, com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS – alteram-se as normas de relações de trabalho. Naquele momento, retirou-se a estabilidade do trabalhador e alteram-se as normas para indenização, tornando o BNH o depositário de um fundo público. Já os fundos semipúblicos, provenientes de 8% da folha de pagamento, depositada pelo empregador no BNH, seriam utilizados para pagamento dos direitos sociais quando os trabalhadores fossem demitidos; enquanto isso não ocorria, eram utilizados para a produção de casas e da cidade.

A partir das novas normas, o financiamento para a compra de casas não dependia de vínculo empregatício e sim de renda. Contudo, de qualquer forma, utilizava-se o fundo público. Assim, o mundo do trabalho continuava (e ainda continua) a financiar a produção de moradia, produto a que, hipoteticamente, todos teriam direito. O mesmo princípio vale, em sua maioria, para a produção das casas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV –, instituído em 2009.<sup>21</sup> Para a produção estatal de moradia, de interesse social, a terra é comprada ou desapropriada para depois ser vendida em parcelas e por unidades. Em terras públicas, a apropriação da renda da terra difere da que ocorre na propriedade privada, mas, de qualquer modo, promove valorização e aumento do preço. O mundo do trabalho financia a incorporação e as edificações que são, vias de regra, executadas pelo setor privado, ou seja, com a obtenção de lucros, pela exploração da força de trabalho. Os recursos financeiros se originam no mundo do trabalho, visando financiar a construção, porém, não elimina o setor financeiro, ou seja, os juros para o financiamento direto ao comprador, através da expansão do crédito. Os três elementos básicos – renda, lucros e juros – continuam presentes. E o resultado é

---

<sup>21</sup> Rodrigues (2022b). Neste artigo, são detalhados os programas de produção de moradias e a relação com o trabalho.



alteração da dinâmica espacial, lembrando que o espaço é força produtiva. Apesar de estarem num mercado regulado pelo Estado, mantém-se a especificidade da moradia, uma mercadoria que, ao mesmo tempo, é comprada e vendida no mercado e é essencial para atender às necessidades e aos direitos.

Se não fizermos apreciações profundas, com categorias de análise e questões cruciais que nos permitam entender a totalidade da produção do espaço urbano e compreender a dinâmica da moradia como necessidade e direito, contraditória na essência com a mercadoria habitação na dinâmica capitalista, não conseguiremos identificar as lutas de classes que se expressam no urbano já que ficam ocultas pela complexidade do tema.

As lutas pelo direito à moradia têm-se dirigido ao Estado, porque o deus mercado é só para quem pode pagar por essa mercadoria cara. Para minimizar a contradição entre capital e trabalho, o Estado deve garantir, pelo menos para alguns, o atendimento da necessidade. Entretanto, a dificuldade é que temos de pensar que todas estas questões estão interligadas e que a produção do urbano hoje representa o lugar de aplicação dos excedentes de capitais, por isso, precisamos explicitar a crítica da economia política do espaço, da cidade e da urbanização na dinâmica da produção do espaço urbano e da reprodução das condições sociais de existência.

## REFERÊNCIAS

BASTOS, Rodrigo Dantas Bastos. *Na rota do Fogo -Especulação Imobiliária em São Paulo*. Tese de Doutorado em Ciências Sociais, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas - IFCH, Universidade de Campinas - UNICAMP, Campinas, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1061132->. Acesso em: ago. 2024.

BRASIL. Presidência da República. Consolidação das Leis do Trabalho. Rio de Janeiro: *Diário Oficial da União*, 1943. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del5452.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm). Acesso em: abr. 2024.

BRASIL. Presidência da República. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília: *Diário Oficial da União*, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: jun. 2024.

BRASIL. Presidência da República. Lei complementar 128, de 19 de dezembro de 2008. Brasília: *Diário Oficial da União*, 19 dez. 2008.

FERNANDES, Marlene. *Agenda Habitat para Municípios*. Rio de Janeiro: IBAM, 2003.  
FIX, Mariana; PAULANI, Leda. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, v. 39, p. 638-657, 2019.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios. *Fundação João Pinheiro Pampulha*, Belo Horizonte, Minas Gerais, 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: jul. 2024.

JARAMILLO, Samuel Gonzáles. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. 2ª.ed. Bogota: Ediciones Uniandes, 2009.

LEFEBVRE, Henry. *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henry. *La Produccion del espacio*. Madrid: Capitán Swing, 2013.



MARX, Karl. *Contribuição à Crítica da Economia Política*. 2.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

ONU. Declaração universal dos Direitos Humanos (1948). *Unicef Brasil*. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: ago. 2024.

RODRIGUES, Arlete Moysés. *A moradia nas cidades brasileiras*. 4.<sup>a</sup> edição. São Paulo: Contexto, 1991.

RODRIGUES, Arlete Moysés. O direito à cidade e à moradia nas cidades brasileiras. *Espaço e Economia*. Ano 11, n. 24, Rio de Janeiro: Núcleo de Pesquisa Espaço & Economia, 2022a.

RODRIGUES, Arlete Moysés. O direito à Moradia e as Políticas Públicas de Moradia no Brasil. *Sociedade e memória*. Coordenador Rui Jacinto, Portugal: Ancora Editora, 2022b.

SANTOS, Milton. *Por uma Economia Política da Cidade*. O caso de São Paulo. São Paulo: Editora Hucitec, 1994.

SILVA, Vânia da. *A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá - MT*. Tese de doutorado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade de Campinas, Unicamp, Campinas, SP, 2016. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/974663>. Acesso em: jul. 2024.

SINGER, Paul. *Economia Política da Urbanização*. 2.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Contexto, 2002.

#### SITES

ABECIP. Volume de financiamento imobiliário atinge R\$ 251 bilhões em 2023, diz Abecip (Folha de Pernambuco). *Abecip*, Notícias, São Paulo, 26 jan., 2024. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/volume-de-financiamento-imobiliario-atinge-r-251-bilhoes-em-2023-diz-abecip-folha-de-pernambuco>. Acesso em: 01 ago. 2024.

CBIC. Indicadores Imobiliários Nacionais. *CEBIC*, Banco de Dados, 27 maio 2024. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/>. Acesso em: 01 ago. 2024.

SECOVI. Anuário do mercado imobiliário, 2020. *SecoviSP*, 2020. Disponível em: <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2023/05/anuario-mercado-imobiliario-2020.pdf>. Acesso em: ago. 2024.

MORAES, Vinícius. Poesias: O Operário em Construção. *VM Cultural*, Rio de Janeiro, 1979. Disponível em: <https://www.viniciusdemoraes.com.br/pt-br/poesia/poesias-avulsas/o-operario-em-construcao>. Acesso em: jun. 2024.