

## DA FORMAÇÃO AO DESENVOLVIMENTO DO CAPITALISMO IMOBILIÁRIO BANDEIRANTE

Luís Maurício Martins Borges

Mestre e Doutorando pelo Instituto de Economia/Unicamp

luismmborges@yahoo.com.br

O objetivo da presente investigação é recuperar a trajetória da política urbana brasileira-paulistana, em sua herança autoritária e conservadora no uso da terra, enquanto aparato de segregação e estruturação das condições das distintas classes sociais, no bojo das relações de produção e de valorização da riqueza capitalista. Parte-se do conceito de campo de produção social do espaço de Bourdieu (2011), em que há dominantes e dominados detentores de diferentes capitais (econômico, social, cultural, político, simbólico e etc.) para se apreender o desenvolvimento histórico do jogo de forças capitalistas na produção do urbano imobiliário paulistana considerando: Crises, padrões de Estados, guinadas de “Capitalismos” e as repostas de Trabalhadores, Burocratas e Proprietários na transformação da vida na cidade.

Há um amplo campo de disputas das relações de produção, que se dão muitas vezes fora da produção do valor, nas esferas de reprodução do capital, como lembra Chico (Oliveira 1988, pg. 20) na distribuição e consumo, ou como observa Harvey (1982, pg. 7) no acesso e uso do ambiente construído sob a expressão de totalidade física (casa, rua, transporte, fábrica, loja escritório e etc.). Esses autores contribuem para esta investigação, como referência teórica, no primeiro caso, pela concepção de excepcionalidade espoliativa da propriedade da terra e da precariedade subsequente das condições do trabalho, uma singularidade funcional do capitalismo no Brasil; já o segundo, a partir da forma geral do capitalismo, destaca o arranjo da propriedade privada, a fim de gerar não apenas renda, mas o monopólio do espaço, um título corrente no comércio e na arena financeira globalizada.

A gênese deste capitalismo, alimentado ao longo de séculos, constituiu uma estrutura social extremamente desigual que serve a segmentação de mercados e classes sociais, guardando espaço para a “nobreza” da terra, vizinha à precariedade da favela, uma evidência da selvageria deste processo no Brasil. A discussão é organizada em 6 tópicos: i) Origem Colonial do Espaço Urbano Sob a Feitorização; ii) O Império das Oligarquias Agrárias no Brasil; iii) O Jeitinho na Revolução Burguesa, de um Capitalismo de Exceção Mercantil; iv) O Surgimento da Máquina de Crescimento Imobiliário; e v) A Máquina de Crescimento Imobiliário Paulistana; e vi) Considerações Finais.

## 1. Origem Colonial do Espaço Urbano Sob a Feitorização

No período colonial, a atribuição do governo municipal no Brasil, enquanto representação do urbano e princípio da organização do Estado inicia-se com a expansão das Câmaras, em localidades que tinham a categoria de Vila. Os oficiais da Câmara tinham atribuições de todo tipo de assunto de natureza administrativa, policial ou judiciária. Ainda assim, até se considerou (Mourão Filho apud LEAL 1997, pg. 83 e 84) que não teríamos chegado a ter um municipalismo original, refletido pelo estado social da Colônia. Pois de fato, o poder privado, local e rural desafiava abertamente a autoridade metropolitana.

A soberania e poder da Coroa eram investidos nos proprietários de terra e exercidos nas administrações municipais (LEAL 1997, pg. 85). O extenso domínio rural monocultor, mantido por trabalho escravo, deixava o Rei muitas vezes impotente frente ao mandonismo que dominavam a Câmara, e por meio dela o espaço territorial de sua jurisdição. As Câmaras taxavam o preço de jornada dos índios e homens livres, produtos locais e importados, regulavam o valor da moeda (da terra), entradas, imigração, missões, novas povoações e arraiais. O reforço da autoridade real na Colônia, após a descoberta das minas e a vinda da Coroa ao Brasil, e depois da independência e constitucionalização do país, ajudariam a reduzir o poder privado (LEAL 1997, pg. 90).

Entretanto, de acordo com Holanda (1995, pg. 73), a estrutura da sociedade colonial, com sua base fora dos meios urbanos, é fundamental para a compreensão de maneira direta e indireta da posição privilegiada e singular do senhor rural, que perderia força, mas não desapareceria (HOLANDA 1995, pg. 82). O fim do período colonial registra uma maior decadência do poder agrário, mas como observa Joaquim Nabuco, o surgimento do Estado brasileiro seria o grande esteio das fortunas desbaratadas pelo fim da escravidão (FREYRE 2006, pg. 140). Inclusive a proibição do tráfico de escravos, canalizaria os capitais ociosos para o processo de urbanização, em que triunfaria os mercadores e especuladores da cidade.

A organização portuguesa no Brasil teve um caráter mais de feitorização do que de colonização, em que não convinham grandes obras e maiores despesas, como poética e tragicamente lembra Holanda (1995, pg. 107 e 110), em um realismo que renunciava a transfigurar a realidade, que aceita a vida como ela é. Sob essas raízes, faz sentido a explicação de Holanda, destacada por Cândido em seu Prefácio (1995, pg. 18 e 120), de que:

*“A democracia no Brasil foi sempre um lamentável mal-entendido. Uma aristocracia rural semifeudal importou-a e tratou de acomodá-la, aos direitos e privilégios que tinham sido, no Velho Mundo, o alvo da luta da burguesia contra os aristocratas”.*

## 2. O Império das Oligarquias Agrárias no Brasil

A formação histórica da estrutura socioeconômica, com o fim da era colonial, nasce “*no momento em que o país alcança a sua autonomia política e administrativa*”, com a vinda da coroa portuguesa, em que também se reafirma a inserção internacional subordinada econômica e política do Brasil, sob “*o fim precípua de fornecer ao comércio de alguns produtos tropicais de alto valor mercantil, metais e pedras preciosas*” (PRADO 2006, pg. 103). O Estado que se transfere para a colônia, no início do século XIX, e que se desenvolveria nas fases posteriores, marca-se por um complexo aparelho administrativo, com grandes repartições, centenas de funcionários e nobres que viviam à sua custa. A lembrança da fadiga da sociedade com relação aos impostos escorchantes da colônia e império, manteria viva por muito tempo o trauma ao tributo público (OLIVEIRA 2010, pg. 10).

Após a Independência do país, e abafadas as pretensões das categorias “inferiores” da população, a paz interna assenta-se sobre a solidez da estrutura agrária, fundada pela escravidão e o domínio de senhores rurais (LEAL 1997, pg. 92). A centralização política e administrativa do governo imperial, marca a transferência do poder político para essa classe, que ganha maior projeção econômica, social e política. A repartição de rendas do Ato Institucional de 1835 deixou as províncias com maior poder fiscal, conferindo o poder de legislar sobre os impostos municipais (IBIDEM, pg. 164). Assim as câmaras ficaram submetidas ao rígido controle dos conselhos gerais, presidentes de províncias e Governo Geral, cujas constituições estaduais reduziram na prática a autonomia do município.

Com isso, os chefes dos partidos e governos, por conta do eleitorado rural e da estrutura agrária, entendiam-se com os fazendeiros, através de políticos locais, conduzindo o compromisso do tipo “coronelista” envolvendo os governos federal, estadual e municipal. Os termos desse entendimento foram dados pela constituição da Guarda Nacional, em 1831, que estabeleceu a hierarquia militar cuja patente de coronel correspondia ao comando municipal ou regional, segundo o prestígio social, econômico ou condição agrária. Em pouco tempo as patentes passaram a ser avaliadas em dinheiro e vendidas pelo poder público (LEAL, pg. 14). Já reconhecia Leal (1997, pg. 14) que “*No fundo, estaria nosso velho conhecido, o latifúndio, com seus limites e o seu poder inevitável*”.

O fenômeno do coronelismo, que surge com a fundação do Estado Imperial, consiste em uma forma peculiar de manifestação do poder privado marcante na vida política do país, cujos resíduos desse antigo poder, conseguem coexistir até depois no período Republicano. Trata-se do compromisso pela troca de proveitos entre população pobre e poder público, intermediado

pela influência dos senhores de terras. Por um lado, a estrutura agrária concentrada fornece as bases de sustentação do compromisso. De outro, a fraqueza financeira dos municípios perpetua o “coronelismo” na sua expressão governista, cujas facções em disputa, buscam apoio incondicional ao situacionismo, num clientelismo entre o município, estado, união e o poder privado, impedindo a formação de partidos mais progressistas (LEAL 1997, pg. 66).

Na sociedade escravocrata brasileira do século XIX, na medida em que a propriedade humana torna-se impossibilitada pela conjuntura de avanço e transformação do capitalismo internacional, **a dominação do trabalho passa a ser estabelecida por meio da propriedade registrada pela compra da terra**. A lei de terras de 1850 constitui um mercado de terras de ficção, condicionado sempre à burguesia-oligárquica, e mantenedor de um dos mais antigos e rentáveis negócios patrimonialistas do capitalismo brasileiro, os cartórios privados (TAVARES 2000, pg. 144 e 146). No período posterior à independência do país, a terra longe de ser usada como fator de produção, como imagina o pensamento clássico e neoclássico burguês, lembra Tavares (IBIDEM), exerceria o papel predominante nos séculos seguintes como instrumento de domínio político e de valorização da riqueza privada.

O peculiar processo de “revolução burguesa” no Brasil inicia-se para Tavares (2000, pg. 137-138) em meado do século XIX, com o pacto férreo de dominação entre os donos de terras, do dinheiro e o Estado, que se caracterizou por uma ordem “liberal”, oligárquica e assentada sobre um poder autoritário e interventor. O pacto de dominação segundo os termos da autora garantem a apropriação privada e concentrada da terra, mesmo que a custo da exploração e expulsão da população local, a perpetuação das relações patrimonialistas entre oligarquias regionais e o poder central, especialmente em se tratando dos fundos públicos, e a cumplicidade da burocracia nacional e de agentes do dinheiro mundial.

O Estado Imperial Agrário começa a integrar a estrutura de interesses que marcaria a trajetória do capitalismo no Brasil, pela produção agrária privada de excedente econômico por meio da exportação de matéria-prima, com a infraestrutura pública, implementada e financiada por capital privado estrangeiro, e calcada no trabalho barato. Essa estrutura de articulação, como no caso do café, permitiu a expansão da ferrovia acelerando o processo de desenvolvimento urbano, do mercado de trabalho, do padrão de consumo e da produção. O desenvolvimento do Estado Oligárquico, no final do século XIX e início do XX, com o forte domínio dos proprietários de Terra de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, conduziu a dinâmica econômica orientada à produção de materiais de apreço internacional, organizando para isso os interesses dos “mercados” capitalistas essenciais: terra, trabalho e capital.

A relação desse Estado com o espaço urbano, explica primeiro o atraso da sua formação, e depois as condições de sua produção com respeito à entrada das diferentes classes sociais, e por fim, o autoritarismo e conservadorismo quanto ao direito a terra e a cidade, enquanto meio de trabalho e de vida. A raiz portuguesa que intervinha em tudo, de um Estado Absolutista regulado pela Lei emanada do soberano; originaria tipos de mercados no Brasil, como o imobiliário, com conceito estranho de propriedade burguesa, cuja simples compra e venda de mercadoria consiste em operação complexa e de grande risco (OLIVEIRA 2013, pg. 12).

### **3. O Jeitinho na Revolução Burguesa, de um Capitalismo de Exceção Mercantil**

A crise da oligarquia do café e do liberalismo, como princípios de governo, foi superada por um processo de democratização do Estado. Entretanto, sob um apoio geralmente autoritário, marcado entre os anos 1930 a 1960, por um estilo de governo populista, sensível às pressões das massas urbanas, arbitrado pelo chefe do Estado, que se confundia com a própria instituição (Weffort 1979, pg. 49 e 62). Sob uma particular condição de *“conjugação orgânica de desenvolvimento desigual interno e dominação imperialista externa processou-se a “revolução nacional”*”, e que *“a partir do final dos anos 50 – sob o impacto da irrupção do capitalismo monopolista”*, originaria *“a versão final do Estado Moderno: a forma típica, autocrática e sincrética do Estado nacional”* (Draibe 1985, p. 14).

Esta revolução burguesa incompleta, no entendimento de Draibe (1985, pg. 16), não transformou a relação com a terra, sua estrutura concentrada e nem fez a reforma agrária, estratégica para o suporte de agricultura de alimentos básicos, que viabilizasse o assentamento do fluxo migratório no suprimento das necessidades dos trabalhadores urbanos. A burguesia nacional não enfrentou as grandes questões relativas tanto à questão agrária, como das frações de capital (industrial), dos interesses nacionais e internacionais e da inclusão social a direitos mais generosos às classes trabalhadoras. Dessa maneira, os aparelhos do Estado, nos 3 poderes e níveis de governo, garantiram uma ampla e permanente órbita de acumulação ao antigo capital mercantil, como define Cano (2010, pg. 4) uma *“esdrúxula combinação de atraso, tradição, modernidade, subdesenvolvimento, relações pré-capitalistas e capitalismo”*, e *“(…) de como se ajustam alguns interesses privados nessa sociedade”*.

O processo de amarra da autonomia municipal, com breves pausas e reveses, no começo da República, na vigência da constituição de 1934 e na de 1946, garantiria a eleição de prefeito e vereadores, a administração de seu interesse, a organização dos serviços públicos e conceituação de fontes de arrecadação e rendas (LEAL 1997, Pg. 114-115). No entanto,

apesar do fenômeno ter se transformado, persistiria a precária condição econômica e financeira dos municípios, com uma modesta participação na carga tributária nacional. Mais objetivamente, manter-se-ia junto à concentração fundiária, na urbanização da sociedade, a incapacidade de despesas em infraestrutura e serviços públicos e a “fuga para frente”, na reprodução do uso precário do solo, na transformação capitalista acelerada no século XX.

A partir dos anos 1930, o capital mercantil travestir-se-ia de industrial, bancário e financeiro, mantendo traços anteriores que garantem participação no poder, especialmente, em “mercadorias” ambíguas como a propriedade da terra, mas também do crédito e ativos. O capital mercantil poderia até prescindir da propriedade do espaço, como observa Cano (2010, Pg. 8), por controlar a economia a partir do financiamento, da direção e do fluxo do investimento na produção de bens ou serviços, além da influência na orientação privada do recurso público, do mercado de trabalho e dos níveis de renda, ou seja, o humor e a sorte da sociedade. Mas se aprofundaria de maneira draconiana o controle das condições de sobrevivência do trabalhador por meio dos preços do comércio, financiamento e de acesso aos meios de produção, especialmente, do patrimônio fundiário.

A guinada do Estado regula e acentua os conflitos da sociedade, a partir da década de 1930, pela localização da força de trabalho em determinadas regiões, sobretudo, a alteração do eixo da economia transferindo atividades que se configuravam no espaço rural para o urbano (OLIVEIRA 2013, pg. 60). A indústria que surgiria, em ramos de tecnologia aberta, seria comandada mais pela necessidade de consumo, e oportunidade mercantil, do que por uma progressiva formação de capital industrial, escala, tecnologia e lógica financeira. Por isso, a penetração das filiais das corporações estrangeiras seria suave, sem resistência do capital local, iniciando-se já no século XIX, mas com maior destaque, a partir dos anos de 1920, e depois de 1950, quando ocupam os segmentos mais dinâmicos em escala e tecnologia.

A capacidade de regulação do Estado brasileiro, que já era consistente no início do século XX, com a política internacional de valorização do preço do café, também se relacionava com a instalação dos primeiros conjuntos de filiais. Essa penetração não continha nenhuma ameaça, percebida até como vantajosa para os capitais nacionais, assegurados em sua dupla hegemonia: i) reservas das orbitas de mercado de seu interesse; e ii) rentabilidade que não seria menor do que a do capital industrial estrangeiro. Esse primeiro esboço de pacto, revisto em momentos posteriores, manteria a mesma concepção, até o início do século XXI, em essência, tal como a versão anterior ao processo de industrialização.

A especificidade do desenvolvimento capitalista da América Latina em especial do caso brasileiro em seu processo de industrialização, está em certas regularidades históricas, pontuadas por Lessa-Dain (1982 Pg. 3): i) o atraso do processo de revolução industrial; ii) falta de sincronia da expansão do trabalho assalariado, sistema fabril e grande indústria; e iii) uma estrutura industrial desprovida de núcleo tecnológico e financeiro. Essa industrialização, com seu característico atraso consolidar-se-ia na etapa monopolista do desenvolvimento capitalista, marcada pela relação entre Estado e grandes filiais do capitalismo central.

Nos diferentes países latino-americanos as ações (e inações) do Estado foram decisivas para as diferentes trajetórias dos aparelhos produtivos, a partir da década de 1930 e 1950, que em alguns casos logrou transformar o padrão de acumulação. Mas não foi possível a nenhum destes capitalismo, conduzir o movimento geral de centralização da produção (LESSA-DAIN 1982, pg. 8). Resulta disso os padrões pervertidos de valorizações de determinadas órbitas de mercados (bancário, comercial, extrativo, agropecuário e etc.), com profunda permissividade de movimentos especulativos, patrimonialistas, hiper-valorização dos imóveis urbanos e rurais, inflações, cuja suspeita de Lessa-Dain, seja de que estas manifestações tão arraigadas relacionem-se ao pacto básico da “Sagrada Aliança” de interesses.

O enorme terciário, longe de ser inchado ou atividade marginal da economia, faz parte do modo de acumulação urbano adequado à expansão do sistema capitalista no Brasil, absorvendo excedente da força de trabalho, devido à parca condição de acesso a capital. A própria expansão industrial compatibiliza-se com a falta de acumulação de capital que financiasse a implantação de serviços e lançasse mão de recursos para as condições de vida da força de trabalho, repercutindo sobre as cidades em seu crescimento horizontal e extensivo, em um mecanismo fundamental da acumulação urbano-industrial, de absorção de pura força de trabalho, remunerada a baixíssimos salários (OLIVEIRA 2013, pg. 35).

Além disso, o fato do projeto desenvolvimentista ser mais estatal do que nacional, constitui-se numa restrição política que bloqueou o desenvolvimento privado, e junto à cidadania, que ficou impotente em face da relação predatória da burguesia industrial, comercial e financeira associadas às ações do Estado. Como destaca Fiori (1994, pg. 137), o projeto de economia nacional foi duas vezes derrotado em sua aspiração prussiana (de desenvolvimento), por sua própria burguesia, em 1930 e 1970. O Estado desenvolvimentista que tem poder de disciplinamento do trabalho e da cidadania urbana também tem uma fraqueza monumental frente às demandas econômicas e políticas das oligarquias e dos grandes negócios (FIORI 1994, pg. 138). Na falta de planejamento orgânico do setor público e capital privado, criou-se

uma estrutura industrial substancial, sem auto-sustentação financeira, dependente cultural e tecnologicamente, pela falta de apoio das classes dominantes e da elite dirigente, como observa Tavares (2000, pg. 130).

Já Oliveira (2006, p.40) destaca a longa “via passiva” brasileira pela revolução liderada por forças enraizadas na sociedade agrária que realiza uma revolução industrial, indesejada pelo centro dinâmico da economia. No fim do ciclo desenvolvimentista nacional, junto à crise da dívida e deterioração da capacidade de execução da política fiscal do Estado, em que se completa a divisão regional da produção e do trabalho, nos anos 1980, o elemento financeiro tornar-se-ia o fator primordial para a escolha dos locais de intensificação e especialização do capital produtivo. As cidades metropolitanas passariam ao centro da cena, por meio da revitalização, operações urbanas, a despeito do encolhimento da base industrial, expansão da atividade econômica “informal” e das ocupações de populações em condições de miséria.

#### **4. O Surgimento da Máquina de Crescimento Imobiliário**

O autoritarismo explícito nos anos 30-45 e 64-81, junto ao populismo, nos anos democráticos, construíram através da ação estatal e privada sistemas de acumulação em escala nacional, por meio da produção de energia (Elétrica, Fóssil e Nuclear), matérias-primas, agronegócios, comércio e serviços, transportes, financeiros e de bens públicos. Mas se destaca o setor da construção, que se relaciona a produção de infraestruturas e serviços, concebidos enquanto Máquinas de Crescimento Imobiliário territorializadas na rede urbana nacional, que além da magnitude do seu valor agregado, emprego e lucro, também é utilizada como instrumento de cooptação clientelista de apoio eleitoral, de reprodução e valorização de ativos.

“Há um mistério nos processos de desenvolvimento urbano latino-americano que talvez seja parcialmente esclarecido se encararmos a cidade como lócus de operações de lucros hipertrofiados dos capitais não-industriais e examinarmos a localização estratégica que ocupa o circuito imobiliário para a administração da segunda cláusula do pacto básico” (Lessa-Dain 1982, pg. 11).

As empresas brasileiras de construção foram historicamente amparadas pelo Estado (CAMARGOS 1993), a partir da união, mas também dos estados e municípios, na consolidação de uma escala econômico-financeira bilionária de produção e acesso à alta tecnologia em âmbito internacional. Em distintos momentos, a partir de meado do século XX, essas empresas estreitaram as relações com os grupos políticos em trânsito no Estado. Durante o “milagre” econômico, a centralização dos gastos na União orientada ao crescimento

econômico, possibilitou as condições para o desenvolvimento da ação transnacional das grandes empreiteiras brasileiras. Na medida em que o Estado deixou de sustentar a expansão da economia, com o agravamento da crise política e financeira, as construtoras dirigiram-se aos países do terceiro mundo, com o apoio público financeiro e diplomático.

A redistribuição de recursos e de competências intragovernamental e expansão das políticas públicas em direção aos municípios, determinada pela Constituição de 1988, aumentou a autonomia dos centros mais ricos, propiciando importantes mercados regionais. Com a estabilidade de preços da economia nacional, a partir dos anos 1990, o setor da construção expandiu a oferta de edificações privadas, enquanto o governo federal reduzia o gasto com infraestrutura e serviços públicos para o esforço do ajuste fiscal. A conjuntura no início do novo milênio, com a redução da taxa de juros do mercado brasileiro, junto à abertura de capital das empresas do setor da construção, novos instrumentos financeiros (FIX 2007, pg. 65-66) e a expansão do gasto público para a produção, consolidação da infraestrutura e dos serviços públicos, propiciaram um novo período de bonança para o mercado imobiliário.

A singularidade da dinâmica espacial-urbana no Brasil está na poderosa sustentação do projeto de investimento do capital nacional, calcado na hegemonia histórica da propriedade da terra, na produção e reprodução mercantil, organizada de cima para baixo no território. O reflexo sobre as condições do mercado imobiliário urbano são de profunda assimetria de poder a favor dos proprietários, em detrimento do direito à moradia, com a política urbana liberalizada, no sentido de ser dirigida pelo interesse imobiliário, sob a perspectiva da rentabilidade, para além de extraordinária, às vezes avassaladora (SIGOLO 2014). Sob essa conjuntura, não é de se estranhar, a elevação do preço da moradia (compra e aluguel), simultâneo ao aumento do nível nacional de produção imobiliária e da redução do custo financeiro tanto para produção como consumo de imóveis.

A natureza da despesa pública, do ponto de vista de Abramo (2007, p. 315), funda-se no padrão de decisões produtivas capitalistas, cujo governo é obrigado a antecipar a ordem urbana futura, tanto para prever a demanda de equipamentos tal como o reembolso do financiamento da política urbana. Porém, a falta de substância do imposto fundiário, além da autonomia política, econômica e financeira municipal, desdobra-se no baixo custo de retenção (do estoque) da terra, que em parte explica o poderoso processo de valorização das propriedades imobiliárias. Além disso, a subsequente falta de autonomia financeira, se expressa na incapacidade da política habitacional de enfrentar a precariedade da moradia, cada vez mais distante e onerosa na permanente expansão da metrópole.

A direção recente da Máquina Nacional de Crescimento Imobiliário, pode ser retratada pelo capital simbólico do pacote habitacional Minha Casa Minha Vida lançado em 2009, para a produção de 1 milhão de moradias, em resposta ao déficit de 7,2 milhões de casas. Conforme a perspectiva de Fix e Arantes (2010, Pg. 6), *“a casa própria é inserida num contexto de apaziguamento das lutas sociais e de conformismo em relação às estruturas do sistema”*, consistindo *“(...) o “sonho número um dos brasileiros”*”. De outro lado, segundo os autores, os imóveis construídos vagos, superaram os 6 milhões de unidades, alcançando 83% do déficit habitacional, mantidos sob a falta de implementação da progressividade do IPTU, mesmo que apoiado pela constituição de 1988 e o Estatuto das Cidades.

O atual mote da política pública de “casa própria”, embora, pauta relevante da luta de classe, está claramente dirigida pela estratégia do poder dominante, na medida em que o preço da oferta se distancia dos níveis salariais de maior incidência do déficit habitacional, reproduzindo as condições para a expansão das favelas. A socialização do financiamento habitacional, por conta da disponibilidade e custo do crédito, resolve o problema da produção de riqueza, mas não da demanda e acesso a moradia, por causa da valorização do ativo imobiliário e da sua subsequente rentabilidade.

O baixo custo de manutenção em carteira de um ativo apoia as condições de sua valorização e rentabilidade (SILVA 1999, Pg. 47), tal como da mercadoria imobiliária, especialmente, nas conjunturas de ciclos de inflação de preços (COUTINHO & BELLUZZO 2002), como se viu no início do século XXI. Se bem que nos períodos de deflação dos preços dos ativos, por causa do baixo custo de retenção do estoque imobiliário, e longo período de depreciação, a sua desvalorização, em geral é menor que outras formas de riqueza, ou seja, com uma forte rigidez dos preços à queda, com a preservação da margem de lucro e de acumulação do setor, provavelmente por conta do padrão histórico do pacto capitalista no Brasil.

Como a irregularidade do trabalho e da moradia são inerentes ao processo de desenvolvimento capitalista brasileiro, os gradientes territoriais da qualidade de infraestrutura e serviços públicos e sociais, constituem-se em elementos de forte diferenciação do mercado habitacional brasileiro. A enorme expansão da produção imobiliária e da infraestrutura urbana logrou melhorar as condições de moradia de uma parcela da sociedade, mas a um custo financeiro crescente, na proporção da exacerbação dos preços imobiliários, afetando os preços de aluguéis, expulsando populações para moradias piores e mais distantes. O ciclo encerrado em 2010 mostra quão limitado é a expansão da economia, dada à voracidade mercantil dos proprietários da terra, enquanto meio fundamental para a produção e apropriação de renda.

## 5. A Máquina de Crescimento Imobiliário Paulistana

A política regional integrada pelos três níveis de governo, operada num padrão secular de polarização de recursos, ligados a eixos de produção orientados a exportação, timidamente relacionados às áreas do entorno e ao conjunto da economia nacional, tem sido ainda hoje repaginados. Nas cidades, a política urbana liberal segue a mesma linha, com a segregação da população em áreas, segundo as condições econômicas das famílias e respectivas qualidades de infraestrutura e serviços sociais (classes de cidadania). Como a propriedade mantém seu “defeito” de ser universal, na plena regularidade e adequação, e as pessoas têm necessidade de morar, a ocupação irregular perpetua-se pela expectativa de ser regularizada ou tolerada.

Entre as amarras que seguram a difusão da propriedade regular, está a organização jurídica-urbanística fortemente enraizada no princípio do século XX, que se manteria firme até o final deste século em São Paulo, abrangendo exclusivamente *“um espaço contido no interior da minuciosa moldura da legislação urbanística e outro, três vezes maior, eternamente situado numa zona intermediária entre o legal e o ilegal”* (ROLNIK 1999). A favela que surgiu como espaço de uso, sem o registro em cartório, e por isso sob uma posição extralegal mantém indissociável a condição de provisoriedade. Em meado dos anos 1950, o governo paulistano passa a anistiar loteamentos das décadas anteriores, oficializando os logradouros, colocando guias, sarjetas, pavimentação e energia elétrica nas vias da periferia, construindo, contudo, uma importante forma clientelista de constituição de bases políticas.

A cidade de São Paulo, que cresceu como centro da economia cafeeira, e depois se transformou na grande metrópole industrial brasileira, a partir de meado do século XX, segundo Botelho (2007, p. 22) torna-se “a capital do capital”, pela concentração de serviços, em especial financeiros, constituindo-se em uma importante engrenagem da máquina nacional de produção imobiliária. Botelho chama de a cidade sede do “milagre brasileiro”, pois na década de 1970, constituiu-se em um importante objeto de grandes investimentos da época *“que remodelaram o espaço urbano de maneira radical: construção de vias expressas, pontes, viadutos, alargamento e abertura de novas avenidas com vistas a facilitar a circulação automobilística e das mercadorias”* (BOTELHO 2007, p. 26).

No entanto, a São Paulo do final dos anos 1990 seria mais diversa e fragmentada do que nos 1970 (Caldeiras *apud* BOTELHO 2007, p. 27). A complexidade desta metrópole, formada por extremos entre ricos e pobres, divididos por parcelas legais da cidade, apartada por muros, com uma população obcecada por segurança e discriminação social, posicionada em relação à área ilegal, o local de moradia de grande parte dos habitantes. A divisão do mercado

imobiliário entre instrumentos de financiamento e provisão habitacional, privados e estatais, segundo a conclusão de Botelho (2007, p. 34) contribui tanto para a segregação sócio-territorial dos ricos, como para o confinamento dos pobres em áreas distantes e precárias em termos equipamentos públicos, oportunidades de trabalho, especialmente estudo e lazer.

Com a crise dos Estados nacionais, desde o final da década de 1970, até o ajuste neoliberal, por conta da reestruturação produtiva das indústrias internacionalizadas e dos interesses dos governos dos países capitalistas desenvolvidos, operou-se a transnacionalização da propriedade por meio de ações, fusões, aquisições e formação de joint ventures. Por isso, destacam-se algumas cidades (Sassem apud COMPANS 2005 pg. 40-41), do ponto de vista de ser sede da direção do capital, por suas praças financeiras e serviços especializados, que possibilitam a capacidade de controle em âmbito mundializado. Cidades como São Paulo passam a se destacar por ser espaço privilegiado de capital simbólico, conforme as respectivas condições de centralidade no regime de acumulação.

Assim, sob este viés, grandes projetos de operação urbana de dotação de infraestrutura, com forte apoio institucional-financeiro privado, inclusive com sustentação do Estado, disputaram áreas importantes da cidade, como os projetos nas margens do Rio Pinheiros (FIX 2007) e Nova Luz (JOSÉ 2010), que passam a primeira ordem de prioridade da agenda de política urbana. Mesmo com a resistência de movimentos sociais organizados, essa produção imobiliária tem atropelado direitos sociais, ambientais o patrimônio histórico e cultural, e outros aspectos de bens públicos tão necessários à vida nas cidades.

A máquina paulista de crescimento é representativa, como parte do processo que vem ocorrendo no país e no mundo, de expansão da oferta direcionada aos produtos dos serviços do mercado da construção, enquanto “política pública” articulada pelo Estado. A expansão da despesa pública municipal, como o padrão de São Paulo até o início do século XXI, direcionada à produção de infraestrutura nas áreas de maior concentração de equipamentos e riqueza imobiliária (BORGES 2012) ao revalorizar o patrimônio construído e em construção, reafirma a segregação sócio-territorial por nível de renda, e recrudesce o peso da moradia no orçamento de diversas classes sociais. Com relação ao lado da arrecadação, dos impostos da terra, o principal instrumento tributário local mantém-se muito aquém o valor de avaliação de mercado, para efeito de imposto, sem grandes justificativas a sociedade sobre a territorialidade da contribuição, isenção e a concentração da propriedade.

### Considerações Finais

A raiz do poder da terra desenvolve-se a partir da colonização sob feitorização, pelo enfrentamento da Metrópole e uso das câmaras como espaço de poder pelos senhores rurais. A propriedade por direito de nobreza ou por influência junto ao Estado, após a Lei de Terras de 1850, teria sempre o setor público como forma de legitimação, concessão e extração de direito a valor e, como agentes e representantes públicos, os herdeiros e/ou futuros proprietários de terra, fato comum até hoje (CASTILHO 2012). Junto a isso, perpetua-se a concentração agrária, insuficiência fiscal do município, clientelismo com o fundo público e uso da terra como instrumento político de controle do trabalho e de valorização da riqueza.

O jeitinho da “revolução” burguesa no Brasil criou oligarquias econômicas da produção, que imbricadas constituem um poderoso sistema de domínio da terra, dinheiro e do Estado. O resultado da relação desenvolvimentista entre Estado e Mercado, com a cultura de “inauguração de obras”, enquanto símbolo de poder mostrou-se: forte para a construção de máquinas setoriais de produção e acumulação, como o caso das construtoras, com escala, tecnologia, financeirizadas e internacionalizadas; porém, fraco para realizar a reforma agrária, dar condições a agricultura familiar e enfrentar as frações de capital para o desenvolvimento nacional, socioeconômico e controle da especulação de ativos (entre eles os fundiários).

O caso da cidade produzida pela máquina de crescimento brasileira-paulistana, sob a frágil autonomia do setor público local - ainda que centro econômico nacional - quanto à produção de infraestrutura e recuperação do investimento realizado, resulta em sistemas incompletos de políticas públicas, e na preservação da política fiscal como fonte de “bons negócios”. A dinâmica imobiliária, econômica e financeira, na primeira década do 3º milênio, tem reforçado a concentração territorial das classes mais ricas, por lançamentos imobiliários localizados nas áreas de melhores equipamentos públicos, logrando a elevação de preço e lucro, mas com maior segregação da população pobre, reposição do déficit habitacional, elevação do custo de produção, da moradia e da infraestrutura.

Sob esse jogo de forças da produção capitalista, favorável aos proprietários de ativos, a população com renda majoritária do trabalho arduamente acessa a propriedade, pela importância desta despesa fundiária e financeira. Com o histórico domínio da terra, enquanto meio de produção, de controle das condições do trabalhador e de instrumento de autonomia do capital, com relação ao direito de propriedade sobre o valor da riqueza produzida, que se chega à alteração da economia política internacional (Braga 2009), sob uma dominação financeira, autonomizada interna e externamente, com a terra como destacado ativo.

**Referência Bibliográficas**

- ABRAMO, Pedro. **A Cidade Caleidoscópica. Coordenação Espacial e Convenção Urbana**. Editora Bertrand Brasil, 2007.
- BORGES, Luís Maurício Martins Borges. **Setor da Construção, Política e Licitações de Obras Públicas, no Município de São Paulo no início do século XXI**. II Conferência do Desenvolvimento. IPEA 2012. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo4.pdf>
- BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cad. Metrópole n° 18, 2007.
- BOURDIEU, Pierre. **Razões Práticas: Sobre a teoria da ação**. Ed. Papirus, 2011.
- BRAGA, José Carlos. **Crise sistêmica da financeirização e a incerteza das mudanças**. Estudos Avançados 23 (65), 2009.
- CAMARGOS, Regina Coeli Moreira. **Estado e Empreiteiras no Brasil: Uma Análise Setorial**. Dissertação. IFCH/Unicamp, 1993.
- CASTILHO, Alceu Luís. **Partido da Terra: como os políticos conquistam o território**. Ed. Contexto. 2012.
- CANO, Wilson. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**. TD IE-Unicamp 2010.
- COMPANS, Rose. **Empreendedorismo Urbano: entre o discurso e a prática**. Ed. Unesp 2005.
- COUTINHO, Luciano & BELLUZZO, Luís Gonzaga. **Financeirização da Riqueza, Inflação de Ativos e Decisões de Gastos em Economias Abertas**. Revista Economia e Sociedade N° 11, 1998.
- DRAIBE, Sônia Miriam. **Rumos e Metamorfoses – Estado e Industrialização no Brasil 1930/1960**. Paz e Terra, 1985
- FIORI, José Luís. **O nó cego do desenvolvimento brasileiro**. Novembro de 1994.
- FIX, Mariana de Azevedo Baretto e Arantes, Pedro Fiori. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação, alguns comentários sobre o pacote Minha Casa, Minha Vida**. TD 2010.
- FIX, Mariana de Azevedo Baretto. **São Paulo Cidade Global**. Ed. Boitempo, 2007.
- FREYRE, Gilberto. **Sobrados e mucambos: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento do urbano**. 16ª edição. Global, 2006

- HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. In. Temas Regionais e Urbanos 1982.
- HOLANDA, Sergio Buarque de. **Raízes do Brasil**. Ed. Companhia das Letras, 1995.
- JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. Tese FAU-USP, 2010.
- LEAL, Victor Nunes. **Coronelismo, Enxada e Voto**. Ed. Nova Fronteira, 1997.
- LESSA, Carlos e DAIN, Sulamis. **Capitalismo associado: algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento**. 1982.
- OLIVEIRA, Francisco de. **Cidades e Conflito: o urbano na produção do Brasil Contemporâneo**. Caderno de Debates. Fase 50 anos, 2013.
- OLIVEIRA, Francisco de. **As contradições do ão: Globalização, Nação, região, metropolização**. 2006.
- OLIVEIRA, Francisco de. **O surgimento do antivalor**. Novos Estudos. No 22, 1988.
- OLIVEIRA, Fabrício Augusto. **A evolução da estrutura tributária e do Fisco brasileiro: 1889-2009**. TD-Ipea, 2010.
- PRADO, Caio Prado Júnior. **História Econômica do Brasil**. São Paulo, Ed. Brasiliense 2006.
- SIGOLO, Leticia. **O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial**. FAU-USP, Tese 2014.
- SILVA, Antonio Carlos M. e. **Macroeconomia Sem Equilíbrio**. Ed. Vozes, 1999.
- ROLNIK, Raquel. **Para além da Lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936)**. In Maria Adélia A. Souza et. All, **Metrópole e Globalização – conhecendo a cidade de São Paulo**. Ed. CEDESP, 1999.
- TAVARES, Maria da Conceição. **Subdesenvolvimento, dominação e luta de classes**. Celso Furtado e o Brasil. Ed. Fundação Perseu, 2000.
- WEFFFORT, Francisco. **O populismo na política brasileira**. In. Furtado, Celso. Ed. Paz e Terra, 1979.