

ISSN 0101-708X

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS

G BOLETIM GOIANO. eografia

INSTITUTO DE QUÍMICA E GEOCIÊNCIAS - DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

VOL. 12 Nº 1 - JAN./DEZ. 1992



O CAPITAL INCORPORADOR E A SEGREGAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO

*Carlos Alberto F. Silva **

RESUMO

A análise em questão tem por objetivo oferecer elementos para a compreensão da segregação social do espaço urbano sob a ótica do capital incorporador, já que o mesmo é o responsável pelo início, meio e fim do processo da habitação.

O trabalho apresenta a atuação do capital incorporador na transformação do ambiente urbano construído, caracterizando sua lógica de valorização, sua dinâmica espacial e, conseqüentemente, seu papel na estruturação interna da cidade ao criar e reforçar a segregação residencial.

UNITERMOS: Capital Incorporador/Segregação Residencial urbana.

INTRODUÇÃO

Topalov (1979), em seu estudo, *La Urbanizacion Capitalista*, diz que para o capital, o espaço urbano sobre o qual o homem exerce suas atividades apresenta-se sob dois aspectos: como marco de lucro e como objeto de lucro.

Para o autor, a cidade tem como valor de uso para o capital o fato de que é uma força produtiva, já que sobre ela concentram-se as condições gerais de produção capitalista, isto é, constitui o suporte físico do processo de produção e circulação do capital. A lógica desse processo tem como base os

* Professor do Depto. de Geografia/UFG

objetos imobiliários, que são produzidos por determinados agentes e podem apresentar-se enquanto objetos de lucro, ou seja, como mercadorias geradoras de lucro. Pode-se, então, afirmar segundo nos mostra Correa (1989:11), *espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço*. É nesse processo de produção e consumo do espaço urbano que se manifesta a segregação urbana, que organiza o espaço com alto grau de homogeneidade social interna, mas com grande disparidade entre uma e outra zona (Castells 1977:169).

Como já dito antes, certos agentes produzem e consomem espaço urbano. Destarte, isto sugere que a explicação para a segregação social do espaço urbano deve passar por uma análise dos agentes modeladores do solo urbano responsáveis pela produção da habitação. Em nosso artigo privilegiaremos a produção imobiliária, partir da atuação do capital incorporador na matriz de estruturação interna da cidade.

A escolha do capital incorporador prende-se ao fato de o mesmo ser responsável pela realização da gestão do capital-dinheiro em mercadoria, em imóvel; a localização, a qualidade do bem imóvel a ser construído; assim como as decisões de quem vai construir, a propaganda e a venda dos imóveis (Almeida 1982). É ele então o responsável pelo início, meio e fim do processo de produção da habitação.

Nosso objetivo, neste estudo, será o de apresentar sinteticamente a atuação do capital incorporador na transformação do ambiente construído, caracterizando sua lógica de valorização e sua dinâmica espacial. Enfim, a partir de tais transformações, apresentaremos a atuação deste capital sobre a segregação social do espaço urbano e algumas de suas manifestações.

O PREÇO DA TERRA

Algumas Considerações:

Antes de entrarmos na discussão do capital incorporador, analisaremos algumas especificidades do preço do terreno ou da terra. Vejamos:

A terra, como sabemos, não é um meio de produção como qualquer outro, pois não se transforma e não é reproduzível; suas características naturais, artificiais e acessibilidade são normalmente não repetitivas. Desse modo, inicialmente, podemos dizer que o preço da terra é determinado pelo poder do proprietário de controlar sua demanda (renda absoluta) e pela

disposição do usuário de remunerar aquele proprietário em termos de valor de uso e de valor de troca.

Entretanto, no mercado fundiário o preço da terra adquire outras especificidades diante daquelas características citadas acima. O preço de um lote de terra passa então a ser determinado por atividades realizadas em outros terrenos próximos e pelas características das atividades econômicas que competem por seu uso. Destarte, cada utilização de terra altera o preço da mesma e de todos os outros lotes de terra próximos, ou seja, é o uso do solo que determina os preços fundiários (Faina 1990). Ao proprietário do terreno cabe uma renda sobre a propriedade do lote, que não está sob seu controle.

No entanto, além da renda fundiária como tributo pago ao proprietário, o preço do terreno para ser negociado envolve outros dois componentes: valor potencial e expectativa de valorização futura (Smolka 1983:188-189).

Segundo Smolka (op.cit.), o valor potencial reflete certas condições histórico-institucionais inerentes ao mercado de terra e que estabelecem um preço inicial abaixo do qual a mesma não é negociada. Tais condições facilitam a manipulação de interesses dos proprietários fundiários enquanto classe, ou grupo social, que detêm os preços de monopólio sobre qualquer terreno comercializado, no que diz respeito ao tributo consequente do controle sobre sua disponibilidade e forma de utilização. Em suma, o valor potencial baseia-se na capacidade dos proprietários fundiários de influenciarem o uso que se dá à terra, de modo a reproduzir a dependência do capital produtivo por este meio de produção.

No Brasil, essa situação tem se configurado através da concentração fundiária, em que a terra tem sido reserva de valor. Com efeito, a oferta de terra tem sido menor, dando a impressão de uma escassez socialmente criada (Cunha e Smolka 1980).

Quanto à expectativa de valorização futura do terreno, Smolka (op.cit.) afirma que o preço da terra variará ao longo do tempo, a partir das vantagens proporcionais pelo uso e alteração desta terra sobre as demais. Logo, no contexto urbano, o preço do terreno estará vinculado às modificações no ambiente construído, que alterarão os atributos do terreno proporcionando ao mesmo vantagens locacionais na forma de renda fundiária. Sendo o capital privado em parte responsável pela transformação do ambiente construído urbano, é fácil crer que o mesmo tenha interesse de se apropriar de parte daquelas vantagens locacionais criadas pelos proprietários fundiários.

Enfim, é a partir desse interesse que aparece o capital incorporador, a fim de controlar o processo de valorização fundiária e dar início ao seu papel no processo de segregação social do espaço urbano.

O CONCEITO DE CAPITAL INCORPORADOR

Como já vimos, o fato de o solo urbano ser não-reproduzível, torna-o uma *mercadoria* passível de monopolização por parte de seu proprietário. Tendo em vista que o terreno está associado à mercadoria produzida - o imóvel - a renovação do estoque de imóvel dependerá da superação do obstáculo da propriedade. Tal situação determina o aparecimento de um agente do circuito imobiliário que viabilize o acesso de construtoras ao suporte físico de seu processo produtivo. É aqui que aparece o capital incorporador.

Para Smolka (1983:191), o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, especialmente aqueles destinados à produção imobiliária. Para a realização desses investimentos imobiliários, o capital incorporador se faz presente desde a compra dos terrenos até a contratação de consultoria, planejadoras, edificadoras, agentes financeiros, promotores de venda, etc. Em suma, o capital incorporador pode ser definido como resultado da articulação desses diversos serviços contratados, a fim de assumir o controle econômico do processo de produção de moradia.

Para Smolka (1983:192), pode-se também conceber tal capital como o que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe em renda fundiária. Dentro do mesmo ponto de vista, Campos (1989:49), conclui: "*A particularidade do capital incorporador é, então, determinada pelo controle econômico que exerce sobre a mudança de uso do solo, operada por um processo de edificação.*"

Enfim, cabe ressaltar que a capacidade de atuação do capital incorporador tende a se ampliar quando o mesmo tem o Estado e o sistema financeiro como suporte econômico.

MOVIMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR ¹

O movimento do capital incorporador está associado aos três momentos de valorização imobiliária que são objetos de sua atuação:

¹ Esta análise é um esforço de síntese do trabalho de Smolka, Martim O. "O capital incorporador e seus movimentos de valorização" - Cadernos IPPUR/UFRJ-1987.

- I - alteração no preço inicial em relação ao preço negociado ao incorporador;
- II - variações no preço do terreno decorrentes das modificações no ambiente construído ao longo dos anos;
- III- valorização do terreno pelo incorporador alterando seus atributos.

São esses os momentos que dão o aval para a penetração do capital incorporador no circuito produtivo da moradia, como também sua expansão nos momentos I e II acima descritos. Vejamos cada um desses momentos e a estratégia do capital incorporador em sua busca de valorização ou expansão ao tentar assumir o controle daqueles momentos pelo qual as rendas fundiárias são criadas e apropriadas.

Segundo Smolka (1987), no momento I as instituições tendem a impedir a incorporação individual, no que diz respeito ao processo de transformação do uso de terra a fim de realizar a valorização do momento III. Os mecanismos das instituições podem ser revelados, como por exemplo, na norma que rege a concessão de financiamento imobiliário para determinados grupos incorporadores, contribuindo, desse modo, para a criação de um monopsonico mercado de terras para aqueles que podem mudar seu valor de uso.

As instituições também podem favorecer a penetração do capital incorporador ao taxar os proprietários de terras não aproveitadas, possibilitando que aquele utilize a terra como meio de produção.

O momento II corresponderia às ações que tendem a justificar ao comprador o desembolso ao incorporador de parte de uma valorização que o mesmo espera no futuro, dando ao comprador a idéia de que a liquidez de seu imóvel é garantida. Agindo dessa forma, os incorporadores desviam a atenção do usuário sobre o valor de uso do imóvel para o valor de troca que o mesmo terá no futuro. Consequentemente, para atrair o comprador, a incorporadora produz modificações subjetivas na demanda imobiliária, como por exemplo, impondo um *novo estilo de morar* (vide condomínios da Barra da Tijuca/RJ) através da propaganda.

O momento III envolve a valorização da terra através da alteração do uso do solo, bem como a apropriação das rendas consequentes. Para o capital incorporador a criação das rendas em lotes urbanos está associada à modificação no uso do solo, que por sua vez, altera as condições de acessibilidade da terra.

Nos chamados grandes empreendimentos imobiliários, muitas vezes a incorporação de certas áreas é feita sem a existência de infra-estrutura básica (água, esgoto, energia e transporte). A partir dos seus investimentos em terreno para a exploração imobiliária é que o capital incorporador se articula com o Estado para que este realize as obras de infra-estrutura devido à demanda por serviços das populações atraídas para tais empreendimentos (vide expansão imobiliária na Barra da Tijuca/RJ e no Jardim Goiás/Goiânia - após a construção do Shopping Center Flamboyant).

O capital incorporador pode também ampliar o número de usuários nos lotes através da densificação populacional e verticalização que envolvem a edificação nos lotes. Tal aumento se dá a partir da criação no solo de acessibilidades subjetivas. Para isso, a realização de ganhos fundiários dependerá da habilidade do capital incorporador de agir sobre a preferência do consumidor, determinando formas distintas de morar. Com efeito, *um melhoramento ou uma inovação do empreendimento imobiliário destina-se a atender mais quesitos técnicos da produção do que o consumidor propriamente dito* (Smolka 1983:199). Nesse processo de valorização e aumento da renda fundiária, a atuação do capital incorporador no mercado imobiliário se faz presente, oferecendo ao consumidor vários artifícios, como por exemplo, a presença de piscinas, salão de jogos, sauna nos edifícios, facilitando a comercialização do imóvel e mobilizando o Estado para *bancar* os serviços públicos.

Todavia, os movimentos do capital incorporador vistos até agora possuem seus próprios limites de expansão sobre a estrutura urbana. Com efeito, observamos hoje o movimento do capital incorporador e os processos de diferenciação/homogeneização do espaço se dirigindo para a periferia urbana, ou seja, para áreas ainda pouco desenvolvidas e que estão sendo, aos poucos, convertidas em alternativas às áreas já congestionadas. Tal processo de suburbanização das classes mais abastadas tem por causa o alto preço da terra na Zona Sul Carioca e nos Setores Bueno e Oeste em Goiânia, devido à ausência de áreas de expansão imobiliária, o achatamento salarial dessas classes nos últimos anos e o fim do financiamento imobiliário feito pelo extinto BNH. Em suma, podemos dizer que para capital incorporador o padrão de segregação pré-existente não é nenhum empecilho no seu movimento de valorização sobre o espaço urbano (voltaremos mais adiante a este ponto).

DINÂMICA ESPACIAL DO CAPITAL INCORPORADOR ²

As possibilidades de os capitais incorporadores terem acesso aos ganhos fundiários dependem de suas estratégias, distribuição de renda da população, financiamento estatal, nível de emprego, etc.

Dentre as várias possibilidades de valorização do capital incorporador, podemos dizer que o ganho fundiário do incorporador será maior quando as previsões dos proprietários sobre os usos futuros da terra se distanciarem de suas previsões. Sendo o incorporador um profundo conhecedor das transformações do espaço urbano e das tendências de estruturação da cidade, sua possibilidade de ganho sobre o proprietário torna-se maior. No entanto, nas áreas onde os padrões de ocupação residencial já estão estabelecidos, as possibilidades de os incorporadores se apropriarem de ganhos fundiários se reduzem, já que aumenta o poder de previsão do proprietário sobre a valorização futura de sua terra.

Tal valorização fundiária dependerá das alterações na estrutura urbana da cidade e a conseqüente redefinição da importância de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras. Logo, o capital incorporador irá se concentrar nas áreas onde pode alterar os padrões de ocupação residencial, ou seja, onde as possibilidades de valorização são maiores a curto-médio prazo.

A característica da área em que os capitais incorporadores decidirem atuar (consolidados ou em transição) é determinante para sua possibilidades de valorização ampliada. Isto introduz a partir dessa lógica de valorização, uma diferenciação na espacialidade urbana dos seus investimentos (Campos 1988:53).

Levando-se em conta que a estrutura da cidade é um conjunto de áreas com estágios diferenciados de investimentos privados e públicos, no que se refere à habitação, o capital incorporador vai buscar a apropriação dos ganhos fundiários imobiliários operando mudanças nos padrões de ocupação residencial do solo urbano e, conseqüentemente, determinando um tempo de duração de seus investimentos em determinadas áreas. À medida em que o nível de investimentos público/privado em determinada área atinge seu ponto máximo, os ganhos imobiliários fundiários dos incorporadores tendem a diminuir, já que tal área encontra-se saturada e seu limite físico impede a

² Esta análise é uma síntese da Tese de Mestrado de Campos, Pedro Abramo. A Dinâmica Imobiliária, 1988 - IPPUR/UFRJ.

expansão do capital incorporador. Enfim, cabe ressaltar que o tempo de duração de um determinado padrão de ocupação residencial está relacionado à decisão de investir dos incorporadores em seu processo de alteração do uso do solo, que por sua vez acabam por alterar a estrutura urbana como um todo, corroborando para a segregação social do espaço urbano.

Quanto à dinâmica espacial desse processo, podemos dizer que os investimentos do capital incorporador envolvem um deslocamento espacial toda vez que deixam uma área da cidade para outra, onde existam condições que possibilitam aos incorporadores investir na mudança do padrão residencial da nova área. Nesse deslocamento espacial, os capitais incorporadores mudam não só as características da nova área, objeto de sua ação, bem como a relação desta com as demais áreas da cidade, alterando, dessa forma, o mapa de acessibilidade do espaço urbano como um todo.

O movimento dos investimentos em uma área no tempo (crescimento-auge-queda), seu deslocamento para outra área com a conseqüente retomada do investimento, define o processo de estruturação interna da cidade pelo capital incorporador. Logo, a dinâmica espacial do investimento imobiliário do incorporador, que tem por base seu tempo de duração em uma área, seu deslocamento para outra área, é a própria dinâmica de estruturação intra-urbana.

O CAPITAL INCORPORADOR E A SEGREGAÇÃO SOCIAL NO ESPAÇO URBANO

Para se entender como o capital incorporador produz segregação social no espaço urbano é preciso ter em mente que sua valorização não decorre da produção de imóveis, e sim, da alteração do uso do solo. Sendo a mercadoria produzida pelo capital incorporador - a habitação - diferente das outras, já que absorve as especificidades do local em que está localizada, o consumidor ao adquirir um imóvel tende a pagar pelas *amenidades* que envolvem o mesmo: presença de praia, acesso fácil ao trabalho e ao comércio, etc. Com efeito são esses atributos da habitação que condicionam o processo de segregação residencial do espaço urbano entre os diferentes extratos sociais.

Sendo um dos principais agentes modeladores do solo urbano, o capital incorporador atua nesse processo através do mercado imobiliário. Agindo desde a *substituição dos moradores através de transações atomizadas de compra e venda de imóveis até as conversões do uso do solo urbano*

visando lucro (incorporação imobiliária), que afirmam a hegemonia da lei do mercado na determinação de padrões de segregação residencial (Smolka, 1990:3).

Cabe ressaltar dentro desse processo de segregação residencial, que as preferências e as necessidades dos segmentos sociais são criadas e modificadas pelo capital incorporador, já que para o mesmo o padrão de segregação pré-existente não lhe traz empecilho. Como já visto antes, o capital incorporador tem direcionado a classe média carioca e goianiense para as áreas rejeitadas, reproduzindo o mesmo padrão de segregação das áreas mais nobres da cidade. *Assim, bairros tidos como indesejáveis podem ser promovidos a segmentos superiores através de diligente modificação e ajuste nos tipos de empreendimentos oferecidos (Smolka 1983:215).*

É desse modo que o capital incorporador cria sua demanda constante por imóveis, determinando, com isso, sua dinâmica, ao promover a mobilidade residencial utilizando a estratificação social do espaço urbano: redefinindo, nesse processo, sua própria condição de reprodução e expansão.

Entretanto, a atuação do capital incorporador sobre a distribuição espacial da população urbana restringe-se, de modo mais direto, ao segmento de alta renda e de apartamentos mais valorizados (Smolka 1989).

No caso da cidade do Rio de Janeiro, nos últimos anos o capital incorporador tem imposto uma mobilidade intra-urbana das famílias de classe média num movimento de desconcentração desde as áreas mais valorizadas às menos valorizadas. Para esse movimento, foi preciso que o capital incorporador atuasse sobre as preferências individuais através do marketing imobiliário, que procura a inovação imobiliária (diferenciação do produto) e a redefinição das necessidades com vistas à renovação da demanda efetiva para os extratos sociais de alta renda (Smolka 1987). Essa estratégia de produção de imóveis preferencialmente para as famílias de alta renda tem, como sabemos, um rebatimento espacial, pois tende a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação dos incorporadores, (re)valorizando ou desvalorizando parcelas do espaço urbano.

Vê-se, então, que ao contrário das formulações neoclássicas, que reconhecem o comando do processo de diferenciação residencial como exercido pelas preferências individuais, tal processo é induzido por determinados agentes: entre eles, o capital incorporador.

Em suma, podemos dizer que o movimento do capital incorporador no espaço urbano se faz de modo seletivo, criando e reforçando a segregação residencial na cidade.

CONCLUSÃO

À guisa de conclusão, cabe ressaltar que outros agentes modeladores do espaço urbano podem se apropriar de ganhos similares aos do capital incorporador. No entanto, este capital assume considerável importância sobre o mercado imobiliário urbano, uma vez que sua atuação afeta o padrão de uso do solo, tendo como apoio o Estado na alocação espacial dos serviços públicos, a distribuição dos recursos financeiros para determinado segmento da sociedade, etc.

Enfim, a segregação social do espaço que se revela através de diferenciação residencial no espaço urbano pode ser analisada numa escala maior, que abranja outros agentes responsáveis pela estruturação da cidade.

RÉSUMÉ

Cette analyse a pour objectif fournir des éléments à la compréhension de la ségrégation sociale de l'espace urbain sous l'optique du capital foncier, car celui-ci se fait présent en toutes les étapes du processus de la production de l'habitation et du logement.

Dans ce sens ce travail montre comment le capital foncier, donc spéculatif, agit dans la transformation de l'environnement social urbain déjà construit, en caractérisant sa logique de mise-en-valeur, sa dynamique spatiale, son rôle dans la structuration interne de la ville lorsqu'il crée et, au même temps, renforce la ségrégation de l'espace résidentiel urbain.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CAMPOS, P. A. *Dinâmica imobiliária*. Rio de Janeiro, 1988. Tese de Mestrado, IPPUR/UFRJ.
- CASTELLS, M. *La cuestión urbana*. México: Siglo Veintiuno, 1977.
- CORREA, R. L. *O Espaço urbano*. Rio de Janeiro: Ed. Ática, 1989.
- CUNHA, P. V. e SMOLKA, M. O. *Notas críticas sobre a relação entre renda fundiária e uso do solo urbano*. Estudos CEBRAP n. 27, 1980.
- FAINA, F. *Os grandes proprietários fundiários do Rio de Janeiro*, Seminário. Rio de Janeiro: IPPUR, 1990. Anotações..
- SMOLKA, M. O. *O Capital incorporador e seus movimentos de valorização*. Rio de Janeiro: 1987. (Cadernos IPPUR/UFRJ).

- , *Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço: elementos para uma discussão da cidade na Teoria Econômica*. PNPE/IPEA, Rio de Janeiro, n.13, 1983. (Série Fac-Símile).
- , *Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro*. Espaço e Debate. Rio de Janeiro, v. 7, n. 21, 1987.
- _____. *Mobilidade dos imóveis e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro; ou de como o Mercado expulsa os pobres e redistribui os ricos*. Rio de Janeiro, 1990. (IPPUR/UFRJ. Relatório de Pesquisa, agosto 1990.)
- _____. *Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: o caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 1989. (IPPUR/UFRJ. Relatório de Pesquisa.)
- TOPALOV, C. *La urbanization capitalista*. México: Ed. Edico, 1979.
- VALLADARES, L. DO P. *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

