

# FORMAS URBANAS DE ACUMULAÇÃO DO CAPITAL\*

Andréia de Souza Ribeiro Rodrigues\*\*

## Resumo

Este artigo possui o objetivo de compreender uma tendência, manifesta na prática socioespacial, segundo a qual o espaço urbano se reproduz, cada vez mais, em função de estratégias imobiliárias, limitando as condições e as possibilidades de uso do espaço pelos habitantes em geral. Cada vez mais esse espaço é transformado em mercadoria, destinado à troca, o que significa que a apropriação e os modos de uso tendem, inexoravelmente, a se subordinar ao mercado.

**Palavras-chave:** Geografia. Geografia Urbana.

## INTRODUÇÃO

Na atualidade, os processos globais afetam a estrutura social local das cidades, alterando a organização do trabalho, a distribuição dos ganhos, a estrutura de consumo, criando novos padrões de desigualdade social urbana, uma vez que o capitalismo, enquanto modo de produção hegemônico, se reproduz, em sua essência, através de relações sociais que se traduzem em morfologias espaciais contraditórias. Existem tendências contraditórias para a diferenciação e para a equalização, que surgem no âmago do modo de produção capitalista e inscrevem-se na paisagem, denunciando o padrão de desenvolvimento desigual. A desigualdade espacial que encontramos nos dias de hoje só tem sentido como parte da racionalidade do desenvolvimento contraditório do capitalismo. A existência de convivência, numa mesma sociedade dos diferentes extratos sociais significa que há racionalidades distintas de produção do espaço urbano.

Nessa busca incessante de compreensão da realidade e de correlação entre os diferentes fenômenos que envolvem a vida em sociedade é que o geógrafo e o professor de Geografia, cada vez mais, acreditam na importância da dimensão espacial e a reforçam, uma vez que, há muito, deixou de ser apenas o palco da vida social, um mero reflexo das atividades econômicas, passando a ser a “mola propulsora” de inúmeras transformações tanto no pensar quanto no viver em grupo.

Essa visão dialética pode ser claramente percebida em Lefebvre (1986), na sua concepção de espaço, já que não o concebe simplesmente como um mero reflexo da economia, mas, ao mesmo tempo, como “produto e produtor das relações socioespaciais”, vendo-o, assim, como objeto de consumo, instrumento político de ação e elemento na luta de classes. Segundo Soja (1993), em referência a Lefebvre, o espaço e a organização política do espaço expressam as relações sociais, mas também reagem contra elas.

Não acreditamos numa cidade dual, conforme Borja y Castells (1997), que afirmam que os processos de exclusão social mais profundos se manifestam em uma dualidade intraurbana, mais especificamente intrametro-

\* Artigo baseado em um dos capítulos da Dissertação de Mestrado defendida em 2005 pela UFRJ.

\*\* Professora de Geografia do C.A. João XXIII/UFJF. Doutoranda em Geografia pela UFMG. geoandrea@oi.com.br

politana. Segundos esses autores, a dualidade urbana se caracteriza também nas cidades dos países pobres e tem sua origem na divisão do mercado de trabalho, representada numa estrutura social urbana existente sobre bases de interação sobre polos opostos e dinâmicos da nova economia, cuja lógica de desenvolvimento polariza a sociedade e segmenta grupos sociais e culturas, segregando os diferentes usos do espaço urbano, dividido por diferentes funções e grupos sociais e étnicos.

Acreditamos, sim, numa visão dialética, a qual, segundo Martins (2002), revela que o urbano é construído a partir da contradição entre incluídos de fato e excluídos, a partir de formas injustas de inclusão, que perpassam pelas novas lógicas de mercado e racionalização do trabalho, desemprego e aumento de atividades informais, muitas vezes atreladas ao formal, sendo que a resolução de muitos desses problemas sociais que afetam principalmente os países periféricos vincula-se a uma distribuição mais equitativa de benefícios sociais, como saúde, educação, cultura e habitação.

## 1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O processo de transformação urbana atual se insere na dinâmica capitalista mundial, a partir de mudanças que ocorrem no processo produtivo, advindas dos novos padrões de competitividade que alteram especialmente o seu espaço urbano pela imposição de novos usos e funções decorrentes do estabelecimento de uma nova divisão espacial do trabalho, inserindo-se nesse contexto os pressupostos que norteiam o crescimento econômico, a fim de ativar um nó na rede de cidades.

E é dentro dessa perspectiva que o Estado vai intervir através de estratégias de expansão e revitalização urbana, facilitando a reprodução do capital. Para Lojkin (1981), numa sociedade baseada no valor de troca sobre o de uso, a apropriação do espaço está diretamente ligada à sua noção mercadológica e privada, servindo às

necessidades de acumulação, passando a ser constantemente fragmentado, explorado, cujas possibilidades de ocupá-lo se redefinem frequentemente em função da contradição entre abundância e escassez.

Daí emerge uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço, que se reproduz hierarquizando, selecionando e direcionando a ocupação a partir da intervenção da iniciativa privada e do Estado. É no espaço que o poder ganha visibilidade através das intervenções concretas, cujas estratégias estão vinculadas a grupos sociais, com objetivos e interesses diferenciados. Partindo dessa premissa, podemos afirmar que o poder de decisão está nas mãos de uma classe dominante, que diz representar a sociedade, mas que, na prática, não o faz, já que viabiliza o processo de mercantilização do espaço enquanto condição essencial para reprodução do capital via mediação do Estado.

Nesse sentido, temos a própria intervenção do Estado através de políticas urbanas orientadas pelas exigências de reprodução. O Estado intervém no espaço, seja por meio de implementação de infraestrutura, seja através de políticas urbanas, direcionando, assim, o tipo e o sentido do deslocamento de atividades, alterando as funções e usos dos lugares, consequência do processo de aumento ou diminuição de seus valores. Se há aumento de valor desse espaço, o mesmo é apropriado pelo setor imobiliário; se há desvalorização, ela é socializada. E isso se reflete em várias esferas, inclusive no plano da moradia, aqui entendida como unidade central de consumo, que, nas palavras de Ribeiro (1997, p. 81),

não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão

direta da diferenciação do espaço em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locais do sistema de objetos imobiliários - e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes vislumbram a possibilidade de antecipar os lugares em que as obras de infraestrutura serão expandidas, podendo-se aumentar a concorrência, forçando a elevação dos preços, antes da implementação do investimento. Assim, para que isso não ocorra, os incorporadores imobiliários procuram influir direta ou indiretamente sobre as decisões do poder público sobre as áreas a serem beneficiadas pela expansão dos serviços.

Para melhor compreendermos o referido sistema espacial de objetos imobiliários e seus diferentes conteúdos sociais e simbólicos, devemos resgatar a importância da participação de outros agentes, e não só do Estado, nesse processo de produção da moradia no espaço urbano, dentre os quais achamos imprescindível destacar o incorporador imobiliário, o proprietário fundiário e o construtor.

A produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso é monopolizado pela propriedade privada de uma condição não reproduzível da produção e circulação das mercadorias. Dessa forma, cada processo de construção necessita de um novo terreno, condicionado à apresentação de características de construtibilidade, levando-se em consideração os fatores naturais e, principalmente, “localização no espaço, que permita o acesso ao uso do sistema espacial dos objetos imobiliários que complementam o valor de uso da moradia” (RIBEIRO, 1997, p. 97).

Por isso, o proprietário fundiário é o agente para o qual a terra é suporte de valorização do capital. A decisão de venda está diretamente relacionada ao fato de o preço obtido pelo terreno permitir ou não a utilização do seu capital em outra forma de investimento, que lhe permitirá obter ganhos mais rentáveis. Daí, a opção de manu-

tenção da terra, inclusive para fins de valorização futura ou a associação ao capital incorporador. Cabe ressaltar que essa relação entre ambos não é uma simples relação de troca, mas sim uma relação de força, na qual cada um deles possui elementos de pressão sobre o outro. Por isso, o preço da terra é um reflexo da disputa entre os vários agentes capitalistas pelo controle das condições que permitem os sobrelucros.

Para Ribeiro (1997, p. 97), “o incorporador imobiliário é um agente suporte do capital comercial necessário à produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção”. Sua função é viabilizar a rápida rotatividade do capital investido. Geralmente ele encomenda a uma empresa de construção a produção de moradias e/ou loteamentos, com um padrão previamente escolhido no que concerne às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locais, encarregando-se de comercializá-los. Além disso, apresenta um diferencial que é o de poder adquirir um terreno por um determinado preço e vendê-lo, já edificado ou não, por um preço bem acima, em razão de o seu uso já estar transformado, adquirindo assim, um sobrelucro de localização, o que se dá por meio de relações distintas entre ele e o proprietário fundiário e o construtor. Muitas vezes, sua atuação não é de simples revendedor, mas sim de “promotor de um determinado empreendimento”.

Por outro lado, a produção da moradia e a atuação do incorporador imobiliário necessitam, antes de tudo, de um espaço para se realizarem, tratando-se de uma propriedade privada e que se encontra nas mãos dos proprietários fundiários. Esse espaço deve apresentar características favoráveis à construção, não só do ponto de vista natural, mas que também complementem o valor de uso da moradia, daí a importância do fator localização.

Conjugado a isso, devemos acrescentar a busca por *sobrelucros de inovação* que consiste na tentativa do capital incorporador em provocar transformações na divisão social e simbólica do espaço. A partir do privilégio na obtenção de

informações e/ou percepção de tendências de modificações no mercado imobiliário, o incorporador adquire terras em uma determinada região da cidade, geralmente de menor valor, ou mesmo se associa a um ou mais proprietários fundiários, passando a construir ali moradias, ou a fazer loteamentos destinados à parcela da sociedade detentora de maior poder aquisitivo, possibilitando o “processo de inovação”, o que viabiliza a obtenção de sobrelucros.

Para isso, utiliza-se de várias estratégias de marketing, como campanhas publicitárias, por exemplo, que evocam a adoção de um novo “estilo de vida”, de distinção social e fuga de certos problemas tipicamente urbanos (leia-se problemas típicos do centro urbano), além da possibilidade de morar mais próximo à natureza, mesmo que não seja ela natural, mas sim criada pelo próprio incorporador que, para isso, lança mão de projetos paisagísticos e que, por outro lado, faz questão de realçar a relativa proximidade à área central da cidade, conforme podemos perceber em algumas propagandas que corroboram nossa compreensão acerca das dinâmicas que a engendram.

Esse tipo de empreendimento, geralmente, atrai concorrentes, o que não só provoca uma competição frente aos proprietários fundiários, mas também diminui ou extingue o sobrelucro de inovação. Percebe-se que vários empreendimentos, como os loteamentos fechados, por exemplo, apresentam bastante “dinamismo” em sua fase de circulação e não se caracterizam pela mesma rapidez no processo de consolidação.

Os locais onde se realizam os empreendimentos e os estoques de terras das incorporadoras e associados definem não só o seu porte, mas também um tipo de territorialidade, não formal, mas apenas tácita, tendo em vista o montante a ser investido. Empresas de maior porte, normalmente, detêm maior capital e poder de influência, promovendo uma divisão de mercados entre as próprias incorporadoras locais.

Assim, empresas menores e proprietários particulares, de modo geral, produzem empreendimentos de

menor custo, em áreas de expansão, de menor valor e infraestrutura alocada.

Não queremos desconsiderar, a partir do que foi até aqui exposto, a participação de pequenos incorporadores, proprietários particulares, vinculados à autoinstrução ou mesmo do poder público, que estão inseridos no processo de transformação do espaço urbano-residencial, mas apenas reafirmar que, mesmo atuando em atividade similar, estão diferenciados hierarquicamente, seja pelo seu poder político, de influência, interesse ou pelo capital de que dispõem.

Por conseguinte, os atributos do espaço produzido e dos investimentos do poder público são apropriados de modo desigual, inclusive pelo próprio capital imobiliário que requer não só a apropriação de localidades já existentes, mas também a produção de novas, definindo diferentes graus de acesso ao solo urbano pelo cidadão, de modo geral, e também pelas empresas incorporadoras e produtoras do espaço urbano. Diferentes demandas pelo uso do solo urbano se redefinem, seja pelas condições distintas de valorização do capital, seja devido à importância diferenciada da localização, fazendo com que haja uma tendência ao estabelecimento de uma hierarquia de mercados fundiários em função dos preços finais e, conseqüentemente, uma hierarquia no uso do solo urbano.

Já no que se refere à relação do incorporador com o construtor, o primeiro geralmente utiliza a concorrência entre as várias empresas de construção para cada empreendimento, o que acaba por diminuir-lhe os custos finais, favorecendo a obtenção de sobrelucros. Já o construtor terá seu lucro obtido através da taxa média de lucro, como em qualquer atividade que envolva a valorização na produção de mercadorias.

Além de proporcionar ganhos de aglomeração, a cidade tem um papel fundamental, não sendo apenas o lugar onde se localizam os mercados, finanças e a distribuição do excedente, pelo qual os industriais, financistas ou comerciantes não seriam, absolutamente, os úni-

cos beneficiados. O Estado e os setores hegemônicos exigem seu quinhão. Contudo, nas atuais condições, a centralidade do capital torna-se absoluta, sobrepondo-se às necessidades diversas da cidade, subordinando-a.

Assim, os mecanismos que produzem a moradia no espaço revelam, nas palavras de Carlos (2001), a extrema segregação decorrente das mudanças profundas no uso, impostas pela necessidade de reprodução do capital, demonstrando, no plano da prática socioespacial, a fragmentação dos lugares submetidos à funcionalização. Assim, existem estratégias imobiliárias que se realizam a partir da retórica ideológica da necessidade de um “outro modo de vida”, recriando o sentido do isolamento:

essa estratégia revelou aos empreendedores imobiliários que havia um novo “filão” de mercado a ser explorado, a construção dos condomínios horizontais, que ainda são possíveis, em terrenos com baixa densidade construtiva. Portanto, podemos dizer que, de um lado temos uma forma de segregação “espontânea” - ligada à ideologia da classe - e de outro, a segregação orientada pelas estratégias imobiliárias, como condição da necessidade de reprodução do mercado imobiliário [...] generalizando a segregação, ao mesmo tempo em que desagregam os laços sociais (CARLOS, 2004, p. 125).

Podemos então concluir que a dinâmica de espaços urbanos, especialmente de cidades médias e metrópoles, conduz tanto à redistribuição de usos e revitalização de áreas já ocupadas, o que promove um deslocamento de atividades e habitantes, quanto à incorporação de novas áreas, que implica, concretamente, novas formas de ocupação desse espaço. Conforme já afirmamos anteriormente, essas formas diferenciadas de ocupação, especialmente as formas residenciais, não são excludentes, mas fazem parte de um mesmo sistema – desigual – e reflete contradições. É por isso que as diferentes formas e usos implicam novos tipos de relações e/ou conflitos, uma vez que os interesses do capital e de certos segmentos da sociedade também são contraditórios. A paisagem geográfica revela, dessa forma, os antagonismos e as con-

tradições inerentes ao processo de reprodução do espaço urbano num certo momento histórico.

Para Léfèbvre, o espaço urbano atual constitui uma contradição concreta, já que o sentido das ações é disputado entre os “atores hegemônicos” capazes de determinar o discurso legítimo, porque as “ideias, representações e valores que não chegam a inscrever-se no espaço, engendrando uma morfologia apropriada, se dessecam em signos, convertem-se em falas abstratas, tornam-se fantasmas”.

Plus et mieux: um groupe, une classe ou fraction de classe, ne se constituent et ne se reconnaissent comme “sujets” qu’en engendrant (produisant) une morphologie appropriée se dessèchent em signes, se résolvent em récits abstraits, se changent em fantasmes (1986, p. 478).

Por isso, para esse autor (2002), se algum termo caracteriza bem o espaço urbano atual este será “espaço contraditório”.

Assim, certas áreas do passado apresentavam determinadas formas socioespaciais que muito diferem das atuais, apesar das primeiras não terem sido completamente abolidas, permanecendo como rugosidades, representantes de um determinado tempo, mas que passou. Hoje, essa paisagem é marcada pelo que anteriormente adotamos como o processo de implusão/explosão: a construção de um espaço diferenciado, que se dá em função de necessidades impostas pelo desenvolvimento da acumulação e produção de desigualdades, que tende a provocar um esvaziamento das relações sociais, representada pela construção de loteamentos “fechados” ou pela construção de muros que separam dois bairros e, conseqüentemente, seus moradores.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Se bem que várias das mudanças socioespaciais abordadas ao longo deste trabalho sejam determinadas por re-

lações capitalistas de produção, não queremos aqui deixar transparecer que estas sejam as únicas, nem diretas e nem automáticas. As transformações urbanas podem ser tanto funcionais quanto desfuncionais ao capitalismo, já que a cidade, e especialmente a centralidade, é o lugar da rentabilidade, mas, também, o lugar ameaçado e permanentemente ordenado e reordenado, mais que pelo planejamento, pela operação de infundáveis e contínuas políticas urbanas.

Por isso, se algum termo caracteriza bem o espaço urbano atualmente, este será “espaço contraditório”. Nas palavras de Santos (1999, p. 246),

ante a racionalidade dominante, desejosa de tudo conquistar, pode-se de um ponto de vista dos autores não beneficiados, falar de irracionalidade, isto é, de produção deliberada de situações não razoáveis (...). Essas contra racionalidades se localizam, de um ponto de vista econômico, entre as atividades marginais, tradicional ou recentemente marginalizadas, e, de um ponto de vista geográfico, nas áreas menos modernas e mais “opacas”, tornadas irracionais para usos hegemônicos. Todas essas situações se definem pela sua incapacidade de subordinações completas às racionalidades dominantes, já que não dispõem dos meios para ter acesso à modernidade material contemporânea.

É nessa busca incessante de compreensão da realidade, especialmente desse espaço urbano marcado pelas contradições, que a Geografia reafirma a sua importância. O raciocínio espacial é importante para a realização de práticas sociais diferentes, que vão muito além de simples localizações, mas que envolvem reflexões e experiências dos diversos agentes da sociedade, em suas próprias vidas cotidianas. Nas palavras de Cavalcanti (2008, p. 74),

a cidade é educadora; ela educa, ela forma valores, comportamentos; ela informa com sua espacialidade, com seus sinais, com suas imagens, com sua escrita. Ela também é um conteúdo a ser apreendido. No entanto, as possibilidades de leitura mais abrangentes da cidade dependem de uma formação cidadã. (...) A escola é uma das instâncias de formação da cidadania. A escola por meio do ensino de geografia pode ser um lugar de encontro e confronto entre as diferentes formas de concepção e prática da cidade, cotidianas e científicas.

Falar em cidade educadora no contexto do ensino de Geografia é chamar a atenção para a possibilidade de, através da mediação da escola via ensino de Geografia, formar cidadãos de fato, conhecedores da cidade em que vivem, podendo agir sobre ela, com consciência e criticidade.

Por fim, podemos dizer que a escola, através da Geografia Urbana escolar, visa produzir e desenvolver conhecimentos, capacidades e habilidades para que todos possam melhor compreender a cidade. Conhecer as dinâmicas capitalistas contraditórias e perversas que atuam sobre a cidade e o urbano, é poder lutar contra elas, buscando uma sociedade mais justa e menos excludente, garantindo o espaço da diversidade e da democracia. A partir do conhecimento, das reflexões e do entendimento acerca da força do lugar e de todas as dinâmicas que o engendram, o cidadão comum não só pode, mas deve, poder exercer o seu direito de morar, de criar, de produzir, circular, enfim, realmente viver a cidade.

## URBAN WAYS FOR CAPITAL ACUMULATION

### Abstract

This article has as an objective comprehending a tendency, manifested in the social spacial practice, in accordance to which the urban space is reproduced, each time more, in relation to the real property strategies, limiting the conditions and the possibilities of using the space by the inhabitants in general. Each time more this space has been transformed into merchandise, destined to trade, which means that the appropriation and the ways to use tend, inexorably, to subordinate themselves to the market.

**Key words:** Urban geography. Geography teaching.

### REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_. *Espaço – tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto Acadêmica, 2001.

\_\_\_\_\_. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994.

CAVALCANTI, Lana de Souza. *A Geografia Escolar e a Cidade*. Campinas: Papirus, 2008.

\_\_\_\_\_. *Região e organização espacial*. São Paulo: Ática, 1987.

LÉFÈBVRE, Henry. *La production de l'espace*. 3. ed. Paris: Anthropos, 1986.

LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARTINS, José de Souza. *A sociedade vista do abismo*. Petrópolis: Vozes, 2002.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SANCHEZ, Fernanda. *A cidade - espetáculo*. Curitiba: Argos, 2003.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço - técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1999.

SOJA, Edward W. *Geografias pós – modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

Enviado em 17 de novembro de 2008

Aprovado em 04 de fevereiro de 2009

