

Política Habitacional e produção *do* espaço urbano e metropolitano: um olhar sobre agentes, características e processos

FERREIRA, Glenda Dantas
glenda.dantas09@gmail.com

Linha de pesquisa: Política e Projeto de Habitação de Interesse Social

1 INTRODUÇÃO

A literatura econômica contém na sua estrutura basilar reflexões e análises acerca da relação entre Estado e Mercado, o que permite compreender e explicar o desenvolvimento econômico dos países a partir de fatores endógenos e exógenos. Neste sentido, a heterodoxia defende que o Estado é central no processo de acumulação e reprodução ampliada do capital a partir da realização de investimentos públicos e da criação de demanda efetiva. Já os ortodoxos entendem que o Estado deve atuar no sentido de regular a economia, na medida em que há um nexos entre “equilíbrio-racionalidade-individualismo”. A economia política neoclássica, por sua vez, combina, de certa forma,

elementos centrais das duas abordagens anteriores. Nesta perspectiva, há a compreensão de que a acumulação de capital é fundamental no impulso e na retomada do crescimento, e que o Estado exerce função primordial no desenrolar da política econômica. Diante disso, pode-se dizer que nas últimas décadas os processos de financeirização da economia e liberalização dos mercados têm introduzido novos elementos para a análise da relação entre Estado e Mercado. Para o que nos interessa mais de perto, tentar-se-à apreender os principais elementos característicos desse novo contexto, relacionando-os com a atuação do Estado no desenho e implementação da política habitacional.

2 OBJETIVOS

Problematizar acerca da relação entre Estado e Mercado no processo de produção habitacional tendo como pano de fundo o quadro de crescente associação entre capital financeiro e imobiliário.

3 METODO

Neste artigo, optou-se pela adoção do método analítico-descriptivo como instrumento para se compreender a produção do espaço urbano e metropolitano a partir do nexos Estado-financeiras. Para tanto, fez-se uma revisão bibliográfica sobre financeirização, circuito secundário da economia, Estado e política habitacional.

4 DESENVOLVIMENTO

O processo de acumulação de capital ocupa posição central no modo de produção capitalista, sendo que os capitalistas devem buscar constantemente a sua ampliação como forma de mantê-lo. Logo, há a necessidade de se criar condições para que a reprodução ampliada do capital se realize que pode ocorrer a partir da associação ou não entre Estado e Capital. Nas últimas décadas, tornou-se praticamente impossível debater essa relação sem inseri-la em um contexto histórico marcado pela

financeirização da economia, sobretudo porque esse fenômeno de intensidade global que tem ditado as características e condições básicas da acumulação capitalista. Paiva (2007, p. 03) destaca que

“a apropriação e a valorização da riqueza tem se dado num ambiente de capitalização intrinsecamente especulativo, onde a dinâmica das atividades econômicas passam a estar ‘baseadas em posições nos mercados imobiliário, financeiro e nas transações comerciais’”.

Esse quadro confere ao capital a possibilidade de se reproduzir numa escala global em decorrência das condições e oportunidades que o capital encontra, oferecidos ou não pelo Estado.

Para François Chesnais (1996), existem evidências empíricas e teórico-analíticas que dão robustez à reflexão anterior, em particular quando se analisa fenômenos como a globalização que cada vez mais tem contribuído para a “anulação do espaço pelo tempo”, de uma forma geral, e em específico pelo

processo de valorização do capital por meio da conversão de D (Dinheiro) – D', sem passar pelo clássico processo em que há a conversão do capital-dinheiro em mercadoria e ao vendê-la (fase de produção e circulação), esta se transforma em capital-dinheiro passível de ser repostado em um novo ciclo de produção. A obra de Chesnais também auxilia na compreensão de como Estados Nacionais podem contribuir (e contribuem) para o processo de acumulação de capitais; e para a percepção de que a autonomia do setor financeiro da economia é relativa, embora tenha produzido impactos significativos na organização da economia de maneira global.

Sendo assim, a compreensão do ciclo de circulação e valorização do capital é fundamental para que se entenda não apenas os processos de crescimento e crise dos países, regiões (mais ou menos desenvolvidas), mas também para que se perceba como o referido ciclo contribui para o processo de produção e reprodução do espaço construído - algo que nos interesse em particular. O pano de fundo para essa discussão é a crescente associação entre capital financeiro e imobiliário que atuam de forma sistêmica para garantir as condições adequadas

para a reprodução ampliado do capital, principalmente em períodos de sobreacumulação em que o capital tem sido frequentemente direcionado para o circuito secundário.

Nesta perspectiva, pode-se dizer que circuito secundário da economia está inexoravelmente imbricado com o processo de reprodução ampliada do capital, uma vez que ele representa o investimento no ambiente construído objetivando a produção de ativos. A premissa básica, neste caso, é de que os investimentos realizados no *circuito secundário* realçariam a capacidade do capital de produzir mais, seja pela instalação de mais ativos fixos, seja pelo estímulo à ampliação do consumo das famílias. Harvey (2004). Isso faz com que o valor de uso associado à moradia, neste caso específico, seja subordinado ao valor de troca. Ocorreria, portanto, a produção do espaço, entendido por Lefebvre (2008) como o espaço como condição, meio e produto do processo de reprodução social. Essa noção possibilita compreender o espaço como mercado, na medida em que possui valor de uso e valor de troca.

No caso específico da conexão entre capital imobiliário e financeiro em um quadro de financeirização da economia, Paiva (2007, p. 5) argumenta que essa conexão *“tem se constituído num condutor endógeno de instabilidade econômica vis-à-vis a crescente interação entre as estruturas financeiras de financiamento, os processos especulativos e as flutuações nos níveis de investimento”*. O autor quer chamar a atenção para a existência de um ambiente econômico, social e político-institucional que se encontra sujeito à instabilidades e à condução de crises no interior do sistema capitalista.

Todavia, segundo Harvey (2004), os processos de formação e resolução de crises estão imbricados com a produção do espaço, e nem sempre ordenações espaçotemporais foram (e são) capazes de equacionar problemas de sobreacumulação. Além disso, cabe considerar que nas análises sobre o circuito secundário a propriedade da terra é considerada um aspecto central no processo de acumulação, uma vez que possui valor econômico, político, privado e social. Todavia, para que essa acumulação ocorra é fundamental a atuação do Estado mediante a implementação de políticas

públicas, de um lado e de estruturas de regulação das mesmas, de outro.

Shimbo (2010), por sua vez, destaca que há uma crescente aproximação entre o setor da construção civil e o mercado de capitais, sobretudo a partir dos anos 2000. Essa aproximação ocorre, no caso brasileiro, sob a estrutura de um capitalismo tardio, de uma industrialização periférica, em que a manutenção e consolidação do próprio processo de financeirização a partir do aprofundamento do vínculo entre capital fictício e produção. Neste contexto, Shimbo (2010) trata da aproximação entre capital financeiro e imobiliário no Brasil a partir de dois cortes temporais básicos: i) criação do Sistema Financeiro da Imobiliário (SFI) em 1997, a qual abre novas possibilidades para a que recursos sejam captados no mercado imobiliário, e aponta que instrumentos de securitização como os Certificados de Recebíveis Imobiliários e os Fundos de Investimento Imobiliário apresentaram baixo crescimento entre 1997 e 2000, aspecto este que pode ser explicado pela própria dinâmica da economia nacional; ii) o segundo momento (2005 a 2010) foi marcado pela introdução de novas legislações que colaboraram para o processo de

financeirização, com destaque para a Lei das Sociedades de Propósito Específico ou do Patrimônio de Afetação.

De forma geral, essas leis auxiliaram no alcance de maior rentabilidade do capital emprestado, ao passo que colaborava para pressionar que o setor imobiliário tivesse uma inserção ainda mais ampliada no processo de financeirização. Na realidade, processos como o de abertura de capital introduzem melhores condições para a alavancagem financeira das empresas. Em síntese, o processo de aproximação entre capital financeiro e imobiliário foi potencializado com a abertura de capital de várias empresas incorporadoras e construtoras na bolsa de valores. (SHIMBO, 2010). Refletir acerca da dinâmica da economia brasileira e suas determinantes endógenas e exógenas é fundamental para compreender a relação entre os agentes (capital financeiro e imobiliário e Estado), no processo de produção do espaço por meio da moradia. Mais do que isso, analisar o papel desempenhado pelos agentes permite que se identifiquem estratégias e interesses, nem sempre explícitos, na produção e consumo do solo urbano,

uma vez que o mesmo é objeto de disputa e conflitos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As reflexões e apontamentos apresentados anteriormente objetivaram lançar luz sobre as principais questões presentes nas análises sobre a política habitacional brasileira, sobretudo na última década, tendo como pano de fundo o quadro de reestruturação do mercado imobiliário formal num contexto de financeirização. Mais do que isso, tem-se verificado a acentuação do nexo entre Estado e finanças. Embora se reconheça que as formas que de associação entre capital imobiliário e financeiro se expresse de forma diferenciada nas metrópoles brasileiras, não se pode deixar de considerar que a intervenção estatal - seja no desenho de programas habitacionais, seja na institucionalização de marcos regulatórios - vem sendo fundamental no processo de reprodução ampliada do capital mediante a transformação do ambiente construído, principalmente a partir da produção de moradias. Produção esta que tem ocorrido em larga escala na maioria das cidades brasileiras, o que tem

redefinido estruturas sociais, econômicas, territoriais e político-institucionais. Ao passo que reforça a importância de se refletir, de maneira mais detida, sobre os efeitos sócio territoriais da produção formal da moradia no espaço intraurbano e metropolitano.

7 REFERÊNCIAS

CHESNAIS, François. *A Mundialização do Capital*. São Paulo: Xamã, 1996.

HARVEY, David. *Os Limites do Capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. *O Novo Imperialismo*. São Paulo: Editora Loyola, 5ed. 2011.

_____. *O Enigma do Capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Editora Boitempo, 2011a.

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

MARINI, Ruy Mauro. *O Ciclo do Capital na Economia Dependente*. In: FERREIRA, Carla, et. alli. *Padrão de Reprodução do Capital*. São Paulo: Boitempo, 2012.

PAIVA, Claudio Cesar de. *A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo*. 206f. Tese de Doutorado. Doutorado em Desenvolvimento Econômico, Universidade Estadual de Campinas, Campinas/SP, 2007.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas*. 193 f. Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação Social e Habitação de Mercado: a confluência Estados, empresas construtoras e capital financeiro*. 361 f. Tese de Doutorado. Escola de Engenharia da USP, São Carlos/SP, 2010.