

# METRÓPOLE E SUA LÓGICA CAPITALISTA ATUAL FACE AO REGIME DE ACUMULAÇÃO PATRIMONIAL

*Metropolis and its current capitalistic logic face the patrimony accumulation regime*

Sandra Lencioni \*

## Resumo

A metrópole atual se desenvolve sob a o domínio do capital financeiro, que em relação estreita com o setor imobiliário se colocam hegemônicos sob as demais formas de capital. Essa é a grande mudança, que caracteriza o momento de desenvolvimento capitalista que Aglietta (1988) denominou de regime de acumulação patrimonial. Nesse regime de acumulação o processo de valorização do capital se faz acompanhar, de maneira expressiva, do processo de capitalização. Dada a esse último processo o capital financeiro se avoluma, mas se trata de uma forma fictícia de valorização, porque se dá fora do processo de produção; por isso ele é chamado de capitalização. Sob o império das rendas (financeira e imobiliária) a metrópole se desenvolve, se desconstrói, se constrói e se reconstrói sobre si mesma expandindo-se, de forma difusa, por um extenso território.

**Palavras-chave:** Regime de acumulação patrimonial; Capital financeiro; Setor imobiliário; Renda; Finanças.

## Abstract

The contemporary metropolis develops under the domination of financial capital, which closely linked to real estate arise hegemonic under other forms of capital. That's the big transformation that characterizes the moment of capitalist development that Aglietta(1988) called property accumulation regime. In this regime of accumulation process of capital the process of valorisation is accompanied, more significantly, by the capitalization process. Given the latter case the financial capital grows, but it is a fictitious form of valuation, because it gives off of the production process; so it is called capitalization. Under the rule of the rents (financial and real estate) the metropolis develops, deconstructs, builds and rebuilds on itself expanding diffusely by an extensive territory.

**Key words:** Property accumulation regime; Financial capital; Real state; Income; Finances.

## Resumen

En la actualidad, la metrópolis se desarrolla bajo el dominio del capital financiero, que, en relación estrecha con el sector inmobiliario se tornan hegemónicos bajo las demás formas de capital. Ese es el gran cambio que caracteriza el momento de desarrollo capitalista que Aglietta (1988) denominó, régimen de acumulación patrimonial. En este régimen de acumulación, el proceso de valorización del capital se hace acompañar, significativamente, del proceso de capitalización. Según este proceso, el capital financiero aumenta, aunque de una manera ficticia de valorización, ya que se realiza por fuera del proceso de producción, por ello es llamado de capitalización. Bajo el imperio de las rentas (financiera e inmobiliaria) la metrópolis se desarrolla, se desconstruye, se construye y se reconstruye sobre si misma, expandiéndose de forma difusa, por un extenso territorio.

**Palabras clave:** Régimen de acumulación patrimonial; Capital financiero, Sector inmobiliario, Renta, Finanzas.

(\*) Profª. Drª da Universidade de São Paulo, Bolsista Produtividade do CNPq - Av Prof. Lineu Prestes, 338, CEP: 05513-970 São Paulo (SP), Brasil. Tel. (+55 11) 5583-1734 - slencion@usp.br

## INTRODUÇÃO

Histórias de piratas e de ilhas com tesouros enterrados povoam o imaginário. Capitão Kidd, nome de muitos personagens de histórias de piratas, existiu de fato e viveu no século XVII. Era um corsário escocês a serviço do Reino Unido, mas que passou a roubar quaisquer navios e tesouros alheios. Ao perceber que poderia cair prisioneiro da coroa britânica, escondeu os tesouros roubados em várias partes do mundo. Quando saqueou um navio armênio abarrotado de tecidos, ouro e prata, cujo comandante era inglês, foi sentenciado à morte. Preso, morreu enforcado, mas só quando uma terceira corda foi lhe posta ao redor do pescoço, uma vez que as duas primeiras haviam sido rompidas. Esse personagem serviu de inspiração para muitas histórias de piratas, incluindo-se nelas, *A Ilha do Tesouro*, um clássico da literatura infanto-juvenil escrito por Robert Louis Stevenson, em 1883.

Riqueza enterrada é tesouro, moedas de ouro e prata soterradas são entesouramento, também. Mas, não dinheiro, uma vez que imobilizadas essas riquezas não estão posta na circulação e nem se constituem como meio de troca e nem como medida do valor. Além de não serem potencialmente capital porque não se constituem em pressupostos e nem resultados da circulação e nem, mesmo, são instrumentos de produção, como adverte Marx. (MARX, 1978).

Entesouramento e personagem como o Capitão Kidd são de outros tempos; séculos se passaram. Mas parece ser de outro tempo também, ou se tornado distante, a ideia de que o movimento do capital busca, acima de tudo, se valorizar por meio do trabalho, no processo de produção. Se não é mais cabível o entesouramento nos moldes dos piratas, tampouco, não é mais aceitável acreditar que o capital busca, fundamental e prioritariamente, sua reprodução por meio do trabalho industrial no processo de produção fabril. O domínio e a direção da reprodução do capital em geral está sob os manto das finanças. Dizendo de outra maneira, é o capital financeiro quem dirige e domina o processo de reprodução em geral. Claro, continuam existindo as diversas formas de capital, mas o domínio e direção do processo de reprodução não estão nas mãos do capital industrial, mas na do capital financeiro. Esse é que é hegemônico sob as demais formas.

## A HEGEMONIA DO CAPITAL FINANCEIRO: O REGIME DE ACUMULAÇÃO PATRIMONIAL

A fase atual do capitalismo significa que a “reconstituição de uma massa de capitais procurando se valorizar fora da produção, como capital de empréstimos e de aplicação financeira, tem por origem o esgotamento progressivo das normas de consumo e a baixa rentabilidade dos investimentos industriais (fato visível nas estatísticas)” (CHESNAIS, 2005, p. 38). O fato da reconstituição de uma massa de capitais procurar se valorizar fora da produção, marca uma ruptura, o fim da hegemonia do capital industrial, pois já não é mais ele quem dirige e domina o processo de reprodução do capital em geral. Por isso, a fase atual é identificada como sendo de crise do modo de regulação fordista onde a hegemonia se assentava no capital industrial.

A chave para compreender a emergência dessa nova fase consiste na ideia de valorização do capital fora da produção, descolada do trabalho. Isso não quer dizer que a valorização do capital fora do processo de produção seja uma novidade da história. Não o é. Mas se constitui numa verdadeira revolução, sim, a magnitude dessa valorização fora da produção e a força econômica e política que ela alcança. Tanto é que expressa uma nova fase da reprodução do capital em geral.

Essa possibilidade de crescimento fora da produção se desenvolveu historicamente devido a várias dinâmicas, como o processo de transformação de parte da propriedade das empresas em ativos financeiros passíveis de serem comercializados nas bolsas de valores, o desenvolvimento do mercado de moedas, a centralização do capital sob a forma financeira, a liberalização e a desregulamentação das economias nacionais permitindo maior liberdade de movimento ao capital e aos sistemas financeiros, etc.



Assim, a esfera financeira foi relativamente se tornando mais autônoma em relação à produção. Ou seja, se processou, a miúdo, uma autonomização crescente das finanças em relação à produção. A par dessa autonomia, alavancada pela liberalização do movimento dos capitais e pelo desbloqueio dos sistemas financeiros, desenvolveram-se políticas que favoreceram a centralização de fundos líquidos não reinvestidos, quer das empresas, quer das poupanças familiares. Esses fundos conformaram, sobretudo, as instituições financeiras não bancárias, como os fundos de pensão, os fundos de aplicação coletivos, as sociedades seguradoras e as empresas financeiras especializadas.

O reino das finanças se impôs e o capital financeiro passou a ser dominante. Para compreender essa dominação devemos lembrar que o capital financeiro é um capital composto de duas formas. Ele é, em si, portador de juros, mas ele é, também, capital fictício. Portador de juros, porque tem a potencialidade de se constituir num empréstimo de dinheiro pelo qual se cobrará juros. Capital fictício, porque expressa uma riqueza apenas ilusória; sua magnitude decorre de estratégias monetárias e financeiras. Ou seja, o capital financeiro se avoluma autonomamente independentemente do processo de valorização fundado no trabalho. Por exemplo, quando um montante qualquer expressa uma renda que ainda vai ocorrer no futuro ou quando faturas emitidas e ainda não pagas se convertem em títulos negociáveis no mercado de capitais (denominado esse, de securitização) importante chamar atenção para o advérbio utilizado, ‘autonomamente’, pois expressa autonomia entendida como um estado que é “dotado da faculdade de determinar as próprias normas de conduta, sem imposição de outrem”, como está registrado no dicionário conhecido como Aurélio. (Ferreira, n/d).

A essa forma fictícia de valorização, pois se dá fora da produção, não resultando, portanto, do trabalho, Marx lhe deu o nome de capitalização. De forma resumida, vamos repetir o que já dissemos, a dominância das finanças exprime um novo regime de acumulação de capital que sucedeu ao fordismo. Na financeirização, “a forma de capital que se valoriza sob a forma de aplicação financeira e que provém da repartição do lucro das empresas apresenta-se como a fração dominante do capital, aquela que tem condição de comandar as formas e o ritmo da acumulação”. (CHESNAIS, 2002, p. 2)

Foi Aglietta (1998) quem chamou atenção para a formação de um novo regime, que se impôs ao fordismo. A essa nova fase ele denominou de regime de acumulação patrimonial. Essa denominação é muito pertinente, uma vez que a propriedade patrimonial encerra (inclui) o direito à renda, quer seja essa renda relativa a imóveis, quer seja em relação às aplicações do capital-dinheiro em atividades financeiras. O nome patrimonial remete à ideia de rendimento e essa agudeza de percepção é extremamente adequada quando estamos a falar de rendimento de uma propriedade relativo ao dinheiro e rendimento relativo ao imóvel. Em ambos os casos trata-se de rendimento devido à propriedade patrimonial, quer sob a forma imobiliária ou monetária.

Chesnais, falando da atual lógica da propriedade patrimonial, diz que a “finalidade dela não é nem o consumo nem a criação de riqueza que aumentem a capacidade de produção, mas o ‘rendimento’”. (CHESNAIS, 2005, p. 50). Torna-se compreensível, então, que nesse novo regime — regime de acumulação patrimonial — em que à valorização (ao aumento de valor do capital pelo trabalho se agrega de maneira pródiga, a capitalização. E, com ela a especulação se amplia. A especulação, vale lembrar, se projeta no futuro antevendo o quanto pode render a propriedade de um imóvel, de uma ação ou de um título da dívida pública, dentre a propriedade de tantos papéis e expedientes, apostando nas oscilações do mercado e na maximização dos rendimentos.

Diante do exposto, pode parecer que esse mundo estaria distante do comum dos mortais, mas não é verdade. Na techedura dessa forma nova de domínio se trama mistificações. Se ludibria o outro com discursos e promessas. Como o outro não é um indivíduo, mas vários, os embustes se dão de forma socializada. Talvez possamos dizer de forma simples que uma mistificação se resume numa mentira que todos acreditam.

Os dados financeiros, a pretensa inoculabilidade dos dados institucionais que revestem de cientificidade as informações e, mais que isso, de neutralidade, mistificam as finanças. Ora, se as finanças vão bem, o povo vai bem, ironia da situação, como a nota atribuída ao país pelas agências



de avaliação de risco. É compreensível, então, que a financeirização passe a primeiro plano, a tomar o lugar das notícias sobre os investimentos em educação, sobre as questões relativas ao saneamento básico e tantas outras mais. É lógico nesse contexto que alguns celulares contêm aplicativo relativo às cotações das ações na Bolsa e é perfeitamente compreensível que esses aplicativos não sejam suprimíveis, pois eles sacramentam e fazem tornar consuetudinário as finanças, trazendo ao alcance das mãos o cotidiano das finanças para o dia a dia das pessoas.

Essa mistificação tem na mídia um veículo extraordinário. Salta a olhos vistos a financeirização das notícias, que com sua linguagem hermética afugenta leitores, inibe questionamentos e a tudo fetichisa. Nomes como “bolsa, câmbio, captação, mercado financeiro, swap, derivativos, risco-país, bônus, superávit primário, superávit nominal zero, equilíbrio fiscal, déficit em conta corrente, fluxo cambial...”, tudo isso paira no ar. (PULITI, 2013, p. 29)

Essa autora, Puliti (2013) diz que a “retórica neoliberal conquistou os jornais em parte por influência da imprensa estrangeira, mas em escala muito maior por conta do discurso estrategicamente preparado e veiculado por banqueiros, executivos de empresas, economistas e acadêmicos alinhados com a forma neoliberal de ver o mundo...” (PULITI, 2013, p. 32). E, também por meio do discurso do governo.

Nos jornais, as notícias econômicas são abastecidas pelos economistas que apresentam estudos técnicos e uma série de dados ao jornalista. Em paralelo são oferecidos a esses, cursos sobre mercados de capitais aos jornalistas. Puliti (2013) cita uma série desses cursos, como, por exemplo: Introdução ao mercado de capitais da Associação Nacional dos Bancos de Investimentos, Introdução ao mercado de capitais da Associação dos Analistas e Profissionais de Investimentos do Mercado de Capitais e, vale destacar, MBA para jornalista da BM&FBOVESPA, Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros — (BM&F), que se integrou à Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA).

A financeirização invadiu a vida cotidiana e as finanças se transformaram no deus dos tempos atuais. As rendas nesse regime de acumulação patrimonial sempre acompanhadas de especulações, se expressam com esplendor nas metrópoles, praças financeiras por excelência e expressão magnífica das atividades do setor imobiliário. Daher (2015) chamou atenção para o fato de que a “justaposição da concentração econômica e territorial se expressa numa metromonopolização financeira-imobiliária. Ao cunhar essa expressão, Daher (2015) deixa revelar com força monopólio da propriedade privada, da propriedade patrimonial, como âmago do movimento do capital que gera rendas financeiras e imobiliárias e privilegia as metrópoles. (DAHER, 2015).

Pereira (1984) vai cunhar o termo renda imobiliária referida à renda proveniente da propriedade imobiliária colocando em evidência a dimensão espacial. Diz ele que a “a renda imobiliária provém do caráter de monopólio de privatização do espaço que, pela necessidade de se pagar o acesso à localização, torna possível a formação de um preço de mercado imobiliário que sobe até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço, independentemente da forma de produção do edifício”. (PEREIRA, 1984, p. 245).

De forma acertada e precisa ao falar em monopólio da privatização do espaço, está a falar do uso do espaço e do direito à ele, pela propriedade. Marx já havia chamado a atenção para o espaço. No capítulo em que discute a renda de solares, a da agricultura, a procedente da mineração e o preço da terra, ele distingue duas formas de renda: a primeira, relativa aos elementos naturais, à mineração e à reprodução e, a segunda, dizendo respeito àquela procedente do espaço. Diz ele, de um lado temos “a exploração da terra para fins de reprodução ou extração e, de outro, o espaço que se requer como elemento de qualquer produção e de toda ação humana. E em ambos os sentidos a propriedade da terra exige seu tributo. A demanda de terreno para edificar eleva o valor do solo como espaço e fundamento, enquanto que em virtude dele ao mesmo tempo aumenta a demanda por elementos do corpo do planeta que servem como materiais de construção.” (MARX, 1984, p. 984). (grifo nosso).



A referência ao “valor do solo” como espaço e fundamento é importante acentuar, porque revela que o espaço é uma construção social; sua produção é produto da relação entre o homem e a natureza, melhor dizendo, entre a sociedade e a natureza. O homem ao construir seu modo de existência, produz socialmente, seu espaço. A localização tem o atributo apenas de situar algo num espaço determinado, quer o de situar um ponto nas coordenadas geográficas, quer o de um ponto no espaço urbano.

Vale chamar atenção para um aspecto: a localização não se constitui nem num conceito e nem numa categoria de interesse epistemológico, ou seja, não se constitui num postulado considerado do ponto de vista de sua evolução que permite determinar sua origem lógica e histórica. Diante dessa condição é compreensível, então, que a filosofia tenha refletido sobre o espaço e não sobre a localização, a exemplo de Epicuro, Kant, Hegel...

Uma pequena digressão nos conduzirá a compreender o atributo de raridade que algumas parcelas do espaço usufruem. E isso tem implicações significativas quando a questão é de valorização imobiliária. Vejamos então. Dois conceitos são clássicos da Geografia que dizem respeito ao espaço e que podem ser bastante instrumentais ao se analisar o espaço. São eles, o de sítio e o de posição. Tomemos de Dolfuss (1973) o que se entende por sítio e posição. “O sítio representa o receptáculo territorial de um elemento do espaço. A posição depende do sistema de relações que o elemento mantém com outros elementos, estejam estes próximos ou distantes”. (DOLFUSS, 1973, p. 18). Ambos, é importante observar, são multiescalares, podem compreender desde um pequeno terreno, um edifício, uma cidade, uma região... Todos os elementos materiais do espaço possuem um sítio e uma posição. Por exemplo, a ilha de Manhattan, que constitui uma parte de New York, possui um sítio contornado pelos rios Hudson a oeste, pelo East River, a leste e pelo rio Harlem ao Norte. Seu maior eixo de circulação é a 5ª Avenida e, ao sul, em Wall Street, é que vamos encontrar as maiores bolsas de capitalização do mundo contemporâneo. Do ponto de vista da economia global, disfruta da posição de uma cidade global.

Tanto o sítio como a posição tem características contingentes, que são aquelas dadas pela natureza. Igualmente, características não contingentes, aquelas relacionadas à ação humana, ou seja, decorrentes da ação humana. As características contingentes e as não contingentes do sítio urbano tem relação direta com o preço de custo da construção de um imóvel. Construir sobre um declive, em área topográfica acidentada, por exemplo, envolve um custo diferente de construir sobre um terreno plano. Uma parcela do espaço no sítio urbano tem também características não contingentes devido à presença e adequação das infraestruturas urbanas, ou da ausência delas, num dada parcela do espaço, exemplificando.

Como dissemos, as características contingentes e não contingentes também se apresentam em relação à posição de uma parcela do espaço no todo. Ou seja, cada parcela do espaço tem uma posição relativa a outras parcelas. Suas características contingentes são relativas à presença ou proximidade de um rio, de área alagada, mangues e tantos outros elementos da natureza, enquanto que as características não contingentes dizem respeito às particularidades procedentes da ação humana de uma dada parcela do espaço em relação às demais. Por exemplo, a posição que ocupa uma parcela do espaço em relação ao centro da cidade.

A análise do sítio e da posição relativas a uma dada parcela do espaço nos auxiliam de maneira complementar a compreender a renda imobiliária e, no limite, a qualidade de raridade que algumas parcelas do espaço usufruem.

## A METRÓPOLE E SUA LÓGICA ATUAL

Novos tempos, de uma nova fase do capitalismo que para salvar a si mesmo, se reinventou fazendo crescer os mecanismos de capitalização. Sob o imperativo das rendas (financeiras e imobiliárias) a metrópole acentua sua centralidade, revelando-se mais pela produção de serviços e pela



produção imobiliária do que pela produção industrial, como foi no passado a história das mais importantes metrópoles do mundo. Nas metrópoles latino-americanas, a paisagem revela bairros em que a propriedade patrimonial auferia rendas tão altas quanto das áreas ricas de cidades de países ricos, de condomínios fechados para estratos enriquecidos ou de classe média, bairros de classe média e populares, indução de centralidades novas por meio de shoppings-center, por exemplo, deterioração do antigo centro maior do que gentrificação dele, aumento de áreas de escritórios de alta padrão, revelando, de pronto, a faceta corporativa dessas metrópoles, ao lado de habitações precárias, favelas, cortiços...

Metrópoles de serviços porque esses se multiplicaram em modalidades, fazendo esse setor de atividade econômica ser o mais importante. Isso porque muitos dos serviços que se desenvolviam no interior de uma empresa passaram a ser externalizados constituindo empresas independentes das primeiras, a exemplo do setor jurídico de algumas firmas que foram fechadas, utilizando essas firmas de empresas de consultoria jurídica já existentes ou novas impulsionadas pela nova lógica de externalização dos serviços. Essa nova realidade se traduziu no crescimento da participação do setor de serviços no produto interno produzido pelas cidades, na expansão da produção imobiliária voltada para abrigar esses serviços e no desenvolvimento de toda uma infraestrutura de suporte ao seu funcionamento, incluindo-se renovação de bairros inteiros.

Em suma, multiplicaram-se os escritórios voltados aos serviços às empresas. Produzir imóveis de escritórios passou a ser um bom negócio. Não só pelo aluguel que poderiam render, mas porque a propriedade imobiliária, não nos esqueçamos, se constitui como potencial reserva de valor podendo servir de salvaguarda da riqueza. Não se deve esquecer que os mecanismos presentes na especulação podem fazer, no limite, o dinheiro evaporar, mas sabendose aproveitar das oscilações do mercado, a capitalização pode se traduzir em positiva.

Da mesma forma que os edifícios, os terrenos se constituem também em possibilidade de reserva de valor. Daí a importância para o setor imobiliário, da constituição de um banco de terrenos. O “estoque de terrenos sempre foi um elemento super importante para uma empresa imobiliária, já que qualquer aumento no preço dos terrenos significa um risco ao empreendimento imobiliário. Ter um bom estoque de terrenos se constituiu sempre num elemento importante para garantir a competitividade no mercado”(LENCIONI, 2014, p. 44). O contrário também é verdadeiro, face à restrição de crédito ao setor imobiliário diante de uma conjuntura de recessão ou mesmo de crise, uma empresa imobiliária pode por à venda parte do seu banco de terrenos que imobiliza seu capital. Com esse expediente pode auferir fundos num momento de “vacas magras”.

Tratado “em parcelas, vendidos em lotes cuja pequenez está limitada tão somente pelo fato de que possa construir sobre ele”, a metrópole em seus fragmentos é cada vez mais produzida para ser mercantilizada. (LÉFEBVRE, 1976, p. 236). O que menos importa é o uso, ou seja, produzir habitação ou imóveis de escritórios não tem como objetivo o seu valor de uso, de servir de moradia ou de escritório. A finalidade principal é a produção do imóvel em si, mirando seu valor de mercado. O feito principal é a troca, a realização da mercadoria, sobrepondo-se ao intuito do uso. Compreende-se, assim, a expansão do setor imobiliário e a amplificação do crédito para financiar a comercialização e a própria produção. Entende-se, então, que a metrópole conheça um ritmo alucinante de construção, desconstrução e reconstrução. A gentrificação, a obsolescência e a recuperação do valor arquitetônico e urbanístico de áreas da cidade são exemplos do primado do valor de troca e não do valor de uso, que acaba legitimando os discursos.

Um dos investidores imobiliários a destacar diz respeito aos fundos de pensão. Esses fundos se avolumaram face à desregulamentação do trabalho. Criaram-se esses fundos organizados por empresas para fazer investimentos. Esses investimentos tem como objetivo o de garantir a complementação da aposentadoria dos empregados que aderirem ao plano dessas empresas. Esses fundos formam um patrimônio que é aplicado para render, seja rendimento procedente de ações ou de imóveis. No caso dos investimento em imóveis, particularmente na construção deles, uma



parte desses fundos, como capital-dinheiro, se metamorfoseou em capital-produtivo por meio dos investimentos na construção. Construção essa que não importa muito onde se localiza, uma vez que se está diante de uma nova estrutura geográfica planetária em que a desregulação da economia é mundial. Por isso, encontramos edifícios pertencentes a fundos de pensão alemão em Santiago, por exemplo. E, em São Paulo, ingleses.

A título de exemplificação, cabe mencionar o fundo de pensões dos funcionários da Vale, de nome Valia. Em 2011, informação veiculada na mídia, afirmava. Esse fundo tem “oito “empreendimentos imobiliários, sendo que as duas últimas aquisições foram o Edifício Continental Tower, um dos prédios do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, em 2009, em São Paulo; e o Edifício-Rio Office Tower, no Rio de Janeiro, em 2010, ambos ainda em construção”.(GÓMES, p. 2011).

Um outro caso, diz respeito às holdings financeiras que compram empresas imobiliárias, a exemplo da Citigroup Venture Capital Internacional que adquiriu a Construtora Moller y Pérez-Cotapos, em 2007, em Santiago do Chile.

Além dos fundos de pensão, dos propriamente ditos fundos de investimentos imobiliários e das holdings, há outras formas de investimentos, práticas e expedientes que fazem inversão no setor imobiliário. A exemplo da securitização e das hipotecas que se expandiram estreitando e, até mesmo confundindo, a relação entre o capital financeiro e o mobiliário. Os fundos de investimentos imobiliários, a securitização e as hipotecas, é bom frisar, passaram a ser instrumentais na integração entre o capital imobiliário e o capital financeiro. Os fundos de investimentos imobiliários, porque investem diretamente em imóveis, em geral em imóveis de maior padrão. No caso da securitização, porque a riqueza da propriedade imobiliária, que é fixa, se mobiliza por meio dos papéis que a representa, podendo esses papéis serem negociados, quer na bolsa de valores ou em outras esferas financeiras. Já as hipotecas, porque são comercializadas no mercado com o objetivo de repor, com ganhos, o que foi emitido por ocasião da emissão delas.

Essa relação entre o capital financeiro e o setor imobiliário eleva a magnitude do capital-dinheiro em circulação, fazendo com que os grandes empreendimentos imobiliários sejam uma decorrência. É compreensível, então, que a metrópole ganhe magnificência, pela construção de edifícios esplendorosos que exigem grandes investimentos. Mas, ao lado deles, pululam imóveis para toda classe de renda, pois a produção do espaço passou a ser, cada vez mais, estratégica para a garantia da sobrevivência do capitalismo, nessa fase de regime de acumulação patrimonial.

Aqui cabe ressaltar um ponto, do encontro do hoje com o ontem. Na gênese do capitalismo, que diz respeito à época de personagens como o Capitão Kidd, que foi originalmente denominado de acumulação primitiva, a fraude e o roubo se fizeram presentes. Esse ontem ressurgiu hoje como o fênix ressurgiu das cinzas. O crédito imobiliário para a aquisição da casa própria se constitui numa espécie de roubo, de espoliação, devido aos juros que são cobrados daqueles que obtêm o financiamento para a compra do imóvel. Esse talvez seja o melhor exemplo do encontro do presente com o passado. Aquele que obtém o crédito para aquisição da casa própria, embora adquira o acesso a uma casa, está comprando na essência, uma dívida que contém uma fraude financeira consentida, face aos juros e às condições de pagamento que deve honrar pelo empréstimo obtido. E aí se ele falta com seus compromissos monetários, fica sem casa e sem o dinheiro.

Essa lógica imobiliária-financeira, essa “metromonopolização financeira-imobiliária”, no dizer de Daher (2015) conforma uma metrópole difusa, que se estende horizontalmente mesclando o urbano com o rural e, vale dizer que o define se uma parcela do espaço é urbana ou rural não é a localização, se está no perímetro urbano ou rural da cidade, mas a atividade econômica que produz aquela parcela do espaço. Condomínios fechados no meio de pastagens ou cultivos são urbanos. Afinal, terrenos mais distantes do centro não são mais baratos?

Nada mais em haver terra batida, poeira e arbustos. Transcorrer por áreas verdes, mesmo de segunda natureza, se reveste de apologia ao belo, ao bucólico, ao sustentável e ao ecológico. Aí a infraestrutura é privada; diferente das unidades de moradia relacionadas aos programas de governo.



Essas são distantes, desprovidas de infraestrutura, salvo as básicas para permitir o morar, a espera do que virá. Se nos condomínios fechados de luxo a natureza é preservada, como valor estético que se antepõe ao frenesi do centro urbano, ao burburinho e ao agito da cidade, nas áreas de habitações populares, a natureza é arrasada, fazendo o terreno coincidir com o plano projetado. O terreno é nivelado e os projetos arquitetônicos se reproduzem na mesmice e na feiura.

Nas áreas mais centrais dessa metrópole difusa, com terrenos de preços mais elevados, as parcelas que podem abrigar maior volume de construção são as privilegiadas para a produção imobiliária. Edifícios são construídos, verticaliza-se, mais e mais a cidade e, ao mesmo tempo se criam novas centralidades nas quais um dos “carros-chefes” são os shoppings-centers. Esses não são necessidades do desenvolvimento urbano e nem das atividades comerciais; são, antes de tudo, necessidades da reprodução do setor imobiliário.

A magnitude das desigualdades sociais e das condições de vida na cidade não deixam dúvida alguma de que algo está saindo muito errado. O crescimento das favelas, o preconceito em relação ao imigrante como morador da cidade, as diversas ordens de gentrificação que expulsam os moradores mais pobres de áreas providas de toda infraestrutura, a inacessibilidade aos serviços urbanos, a produção de espaços obsoletos na cidade em áreas antigas industriais ou em áreas ocupadas por antigos conjuntos habitacionais e, ainda, a produção de vazios urbanos são reveladores da desumanização crescente que se faz presente na metrópole contemporânea. Por outro lado, às novas formas de marginalização, adiciona-se a crescente degradação ambiental. Constrói-se aonde não se deve, ou se avança em recursos de diversas naturezas que deveriam ser preservados.

A segregação social se intensifica e a territorial compartimenta o território. Mas, a unidade é garantida porque a integração se realiza pela mobilidade, pelo ir e vir, mas não pela solidariedade e urbanidade. Se do ponto de vista urbano essa metrópole é difusa, mas com limites dados pela integração entre os fragmentos, longe, portanto, de ser infinita, do ponto de vista da história dela temos a dizer que ela é absurdamente segregada.

Do ponto de vista da história? Que história? Essa aparece obscurecida, muito embora haja esforços de recuperação do patrimônio cultural arquitetônico. Mas, é mais frequente do que se imagina que a memória da história seja recuperada como mimeses, como imitação do real anterior, do passado. Exemplos são vários sobre edifícios recuperados e histórias contadas. Seria o caso de se perguntar porque a metrópole fica cega às suas tradições, inventando tradições?

Um outro aspecto a mencionar é que progressivamente, nessa desconstrução-construção-desconstrução da metrópole suas particularidades seja destruídas, fazendo-a, progressivamente, se assemelhar com tantas outras. E um terceiro aspecto deve ser referido e diz respeito ao fato de que é nítido na paisagem a uniformidade das “novidades”, pela profusão de novos espaços urbanos que não tem nada a ver com a cidade, mas são projetados como sinal de atualização e modernidade. Essa mesmice nos faz crer que estar aqui ou acolá seja totalmente indiferente.

A metrópole atual contém várias texturas sobrepostas nas quais predominam as formas novas. Mas essa cidade não é só a cidade que se vê, a dos edifícios, dos negócios imobiliários, dos shoppings-centers... É mais que isso, essa cidade, não nos esqueçamos, é também obra humana que contém o vivido que se realiza em múltiplos espaços sociais. Alguns deles escapam à lógica liberal por uma simples razão: são espaços relegados e não privilegiados pelos investimentos. Mas, até quando?

Em toda a metrópole, seja nos espaços capturados pela nova lógica do capital, seja em relação aos espaços residuais, de outro tempo, ou aqueles que não despertaram, ainda, a volúpia do setor imobiliário as relações sociais se apresentam cada vez mais frágeis e tênues. Essa característica que é geral tem como pilar o extremo individualismo próprio dos dias atuais. Parece que a única instância de socialização se resume ao mercado, parece que a única instância de construir a cidadania é pelo consumo. Um engano social, isso sim, uma mistificação institucionalizada de sérias consequências.

O individualismo paira sobre tudo, é a grife do hoje, a marca feita pelo ferro em brasa na mente de cada um. Em especial, no morador da metrópole. Desenvolve-se, então, nessa metrópole um absurdo: uma “sociabilidade insociável”. (Lebrun, 2007). Será que estamos fadados a viver juntos,





aglomerados, mas só, sem o outro? Não é isso que temos assistido, a angústia do homem contemporâneo? Será que não reside aí, nessa sociabilidade insociável (insocialidade social) o sentimento de certa nostalgia por uma cidade que desapareceu? Uma cidade onde conhecíamos nossos vizinhos, em que era comum os parentes viverem próximos, num mesmo bairro, e onde as relações entre as pessoas eram mais duradouras e menos fugazes. Nossa rede de relações é cada vez mais tênue, os laços com o outro são cada vez construções sociais frágeis, embora possamos nos conectar a uma rede virtual muito ampla e de fácil comunicação.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A lógica da dominação estabelecida pelos mecanismos financeiros, com suas inúmeras estratégias possibilitaram a obtenção de ganhos fora da esfera produtiva, abrindo brechas para o crescimento exponencial do capital fictício, aquele que é formado pelo mecanismo de capitalização e não pelo de valorização; ou seja, que se expande e se incrementa sem relação direta com a fonte do valor, que é o trabalho. Dilatou-se a distância temporal (o quando) entre o capital-dinheiro disponível e os investimentos produtivos a utilizarem esse capital-dinheiro. Dilatou-se a distância espacial (o onde) entre o capital e os investimentos, uma vez que o capital gerado num lugar pode ser investido em muitos outros lugares. Ampliou-se a distância temporal e espacial entre o tempo e o lugar de geração de capital e o de investimentos. Embora isso não seja novidade, essas dicotomias se apresentam hoje extremamente dilatadas. Isso porque, não nos esquecemos, estamos diante de uma nova estrutura geográfica do capital e de uma desregulação mundializada.

A lógica da metrópole contemporânea é internamente mais desigual, desumana e predatória, tanto que a magnificência dos projetos arquitetônicos e urbanísticos não conseguem mais esconder; ao contrário, são reveladores. Nela se revela um absurdo semântico, o de ter como referência um urbanismo desregulado, mas o que se tem, de fato, é uma cidade sem urbanismo.

O urbano passou a primeiro plano, a problemática urbana, igualmente. De um lado, porque o espaço é estratégico para a reprodução do capital na fase em que ele se encontra, de outro, porque é cenário, também, de expressão da sociedade civil. E, acima de tudo, porque o espaço urbano condensa a utopia de um mundo melhor, concretizada na proposta lefebvriana de direito à cidade. Deslocou-se, assim, a utopia do âmbito da fábrica para o da cidade, projetando a ideia de que a cidade constitui um direito inalienável dos cidadãos.

Tudo na metrópole, na cidade, é magnânimo, espetacular e, ao mesmo tempo, lamentável. Parece ser muito difícil encontrar caminhos. Muitas são as utopias e elas são desejáveis, pois revelam o desejo de uma sociedade melhor. Mas o primeiro passo na construção de um outro caminho é o de compreender que a lógica da cidade, hoje em dia, é produto da história, uma produção dos homens e não uma fatalidade. O segundo é de procurar compreender porque não temos respostas.

As considerações de Valery (2007) podem ser muito úteis para se compreender porque é muito difícil encontrar caminhos. Dizia ele que historicamente diante dos problemas que afligiam a sociedade, a grande novidade aparecia nas respostas que eram dadas. Buscava-se respostas e elas indicavam os caminhos a serem trilhados. Mas, considerava que isso havia mudado, pois a novidade não residia mais nas respostas mas nas indagações que fazemos. (VALERY, 2007, p. 135-136).

Tudo parece indicar que estamos no momento de saber fazer perguntas e de nos inquietarmos. Mais do que o de formular respostas fáceis ou escapistas. A produção da cidade nessa fase de regime de acumulação patrimonial nos coloca diante de uma realidade inteiramente nova. Perceber esse novo e capturar sua essência se coloca de fundamental importância. Esse é o primeiro passo. Dizendo de uma outra forma, o novo, o criativo, talvez não esteja nas respostas que podemos dar, mas nas questões que formulamos. A hora parece ser mais de indagações e de indignações que possibilitem desenrolar o fio da meada, do que de respostas acomodadas, escapistas ou utópicas.



## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- AGLIETTA. **Le capitalisme de demain**. Paris: Fondation Saint-Simon, 1998, 52p.
- CATTANEO, P. A. Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? **Revista Eure - Revista de Estudios Urbano Regionales**, v. 37, pp. 5-22, 2011.
- CHESNAIS, F. A teoria de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, v. 11, nº. 1 (18) p. 144, 2002, p.1-44.
- CHESNAIS, F. Introdução. In: CHESNAIS, F. (org.) **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005, p. 25-33.
- CHESNAIS, F. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, F. (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005, p. 35-67..
- DAHER, A. El sector inmobiliario y las crisis económicas. **Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales**, 39 (118), 2013, p. 47-75.
- DOLFUSS, O. **A análise geográfica**. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1973, 130 p.
- FERREIRA, A. B. de H. **Dicionário Aurélio da língua portuguesa**. São Paulo: Positivo, versão elet., n/d.
- GÓMES, N. **Construção Mercado. Negócios de incorporação e construção**, 2011. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/119/fundos-de-pensao-miram-mercado-imobiliario-em-busca-de-284257-1.aspx>> Acesso em 25 de agosto de 2015.
- LEBRUN, J-P. **La perversion ordinaire. Vivre ensemble sans autrui**. Paris: Denoël, 2007, 436p.
- LÉFEBVRE, H. **Tiempos equívocos**. Barcelona: Kairós, 1976, 257 p.
- LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales**, vol. 40, p 29-47, 2014.
- MARX, K. El capital. **Crítica de la economía política. O proceso global da producción capitalista**. Libro III, v. 7. México, España, Argentina, Colombia: Siglo Veintiuno Ed., 7ª ed., (1984) [1894], p. 433-791.
- MARX, K.. **Elementos fundamentales para la crítica de la economía política**. Borrador (1857-1858). México, España, Argentina, Colombia: Siglo Veintiuno Editores, 1978. 10ª ed., 500 p.
- PEREIRA, P. C. X. **Espaço, técnica e construção. Apropriação e produção do espaço**: as implicações no desenvolvimento técnico da indústria da construção. O Caso da construção de moradias na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Ciência Política). Universidade de São Paulo, São Paulo, 1984, 350 p.
- PULITI, P. **O juro da notícia: jornalismo econômico pautado pelo capital financeiro**. Florianópolis, Ed. Insular, 2013, 222 p.
- VALERY, P. **La Perversion ordinaire**. Paris: Denoël, 2007, 448 p.

Trabalho enviado em dezembro de 2015  
Trabalho aceito em janeiro de 2016