



## CAPITAL FINANCEIRO, MERCADO IMOBILIÁRIO E CONTRADIÇÕES SOCIAIS

Iones dos Santos Rocha Cabral<sup>1</sup>  
José Rubens Mascarenhas de Almeida<sup>2</sup>

### INTRODUÇÃO

O artigo aqui apresentado objetiva entender a introdução do capital financeiro na produção do espaço urbano através do mercado imobiliário. O primeiro objetivo específico é a discussão sobre a produção do espaço urbano, destacando como o sistema capitalista se reproduz, amplia, industrializa e financeiriza suas ações também na produção de imóveis e moradias, com as empresas do ramo da construção civil. O segundo objetivo consiste na análise sobre a mediação financeira da mercadoria/produto imobiliário em face da necessidade universal e objetiva da moradia. O debate justifica-se pela permanência da questão da moradia como parte da problemática urbana, configurando-se também como reprodução capitalista em todas as escalas da hierarquia das cidades.

### METODOLOGIA

A necessidade de descortinar o processo de produção da moradia urbana, como concretização das contradições socioespaciais no desenvolvimento histórico do modo de produção capitalista, encontra aporte teórico-metodológico no materialismo histórico dialético. Com base neste método aqui se apresenta uma análise teórica, portanto,

1 Doutora em Memória, Linguagem e sociedade (PPGLMS) pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UFBA), Mestre em Geografia pela PPGeo – Universidade Federal da Bahia, graduada em Geografia pela UESB e Professora de Geografia do IFBA. Compõe o Grupo de Estudos de Ideologia e Lutas de Classes (GEILC/MP). Endereço Eletrônico: [ionesrocha@yahoo.com.br](mailto:ionesrocha@yahoo.com.br).

2 Pós-doutor pela Universidade Nacional Autónoma do México (UNAM), Doutor em Ciências Sociais pela PUCSP; docente do Departamento de História e do Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade, ambos da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Orientador, Coordenador do GEILC/Museu Pedagógico da UESB e pesquisador do NEILS (Núcleo de Estudos de Ideologia e Lutas Sociais). Endereço Eletrônico: [joserubensmascarenhas@yahoo.com.br](mailto:joserubensmascarenhas@yahoo.com.br).



qualitativa, que investiga a produção do espaço pela implantação de moradias como parte do desenvolvimento histórico do capitalismo, destacando seu estágio mais recente – o capitalismo financeiro – perpassando as contradições sociais e sistêmicas envolvidas nesse contexto.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

A configuração atual da moradia urbana está situada no circuito da troca, conforme afirmou Lefebvre (2008), e incorpora, na produção e usufruto dos imóveis, a fórmula capitalista apontada por Marx: produção – distribuição/circulação – consumo. A formação de um mercado que explora a habitação urbana é um exemplo dessa transformação do espaço em mercadoria. Nesse sentido, Carlos (2011, p. 100) afirma que a reprodução da sociedade se dá pela realização de novas produções e nisso se revela “um novo papel para o espaço”. Desta forma, a cidade apresenta a principal contradição de sua realização enquanto produto do trabalho social na contraposição entre a necessidade de moradia e a capacidade de compra de imóveis pelos indivíduos e famílias da classe trabalhadora.

O mercado de moradia, portanto, torna-se um negócio promissor para os proprietários imobiliários e empresas de construção, já que além da mercantilização dos imóveis urbanos com a agregação de valor econômico a partir da apropriação das benfeitorias circundantes, há a real necessidade da habitação urbana com a centralização de atividades e o crescimento populacional advindos do paradigma urbano-industrial. Com isso, se dá a simultaneidade dialética entre o valor de uso como moradia e o valor de troca que se pode verificar quando o imóvel é tornado mercadoria (cara e distante, tendo como referência os salários da classe trabalhadora), objeto passível de valorização, especulação e comercialização. Nessa contradição dialética, os sujeitos sociais “são dominados e coagidos pelas suas próprias criações” (CAPEL, 1975).

Os grandes proprietários imobiliários, empresas construtoras e o Estado são os principais responsáveis pela atribuição de novos significados e de valor econômico aos imóveis urbanos na constituição do mercado imobiliário. Para Harvey (2005, p. 47-48) trata-se de “expandir a capacidade produtiva e de renovar as condições de acumulação adicional” com vistas ao alcance de um “nível novo e superior” de acréscimo ao capital, de uma reprodução ampliada. O autor aponta quatro elementos que se sobrepõem na concretização de tais objetivos: “a penetração do capital em novas esferas de atividade”,



“a criação de novos desejos e novas necessidades”, “o estímulo para o crescimento populacional que assegure a acumulação” a longo prazo, e a “expansão geográfica para novas regiões” com vistas ao “mercado mundial”. Ao mesmo tempo que responde, em certa medida, às demandas sociais, ao disponibilizar a infraestrutura urbana (acessos viários, transporte, serviços de saúde e educação), o Estado permite a apropriação privada das localizações nos entornos das grandes obras públicas e privadas, fomentando a valorização, segregação e a especulação imobiliárias como manifestações próximas dos objetivos de reprodução ampliada do capital apontados por Harvey (2005).

A intensificação da produção do espaço urbano é, ao mesmo tempo, problemática e emblemática para o Estado: a expansão da infraestrutura urbana, o que impacta na oferta de equipamentos e serviços coletivos essenciais dos quais depende a maioria da população – a classe trabalhadora – como problemática que nem sempre conta com a continuidade das políticas públicas a cada gestão; e é emblemática devido ao caráter contraditório da ideologia capitalista da expansão e adensamento urbano como sinônimo de progresso e desenvolvimento. Não apenas os grandes proprietários imobiliários e empresas construtoras, como também o Estado e o capital financeiro se apropriam da concentração econômica e da consolidação da cidade como “nó” de uma rede de relações socioeconômicas e políticas.

Como o grande capital não se fixa na dimensão do lugar, resta às frações capitalistas locais a reprodução dos mecanismos do sistema, utilizando os próprios meios (aqueles que melhor se adequam às condições objetivas presentes), como a propriedade privada das terras anteriormente rurais e tornadas urbanas ao longo da história do município. Isso conforma um modo de operação local baseado nos princípios gerais do capital, atendendo ao regime de acumulação, através da produção da escassez/raridade, do processo de valorização urbana e da exploração da renda nas estratégias de reprodução socioespacial. Dessa forma, a especulação imobiliária, reproduzindo a estratégia do mercado de capitais, torna-se marco importante para o estágio de desenvolvimento urbano atual, com as estratégias de operação dos sujeitos locais, baseadas na exploração de suas propriedades e inseridas na lógica financeira. No argumento de Carlos (2011, p. 112) “o processo sinaliza que a mercadoria-espaço mudou de sentido para a acumulação evidenciado pela mudança de orientação das aplicações financeiras, que produz o espaço como *produto imobiliário*”.

Chesnais (1995, p. 01) explica que a égide da financeirização consiste em “um novo regime mundial de acumulação, cujo funcionamento dependeria das prioridades do capital privado altamente concentrado” e afirma a importânciada reprodução ampliada do capital “mantendo-se na forma de dinheiro e obtendo rendimento como tal”. A exposição



da produção e reprodução urbanas à essa tendência do capitalismo, na atualidade, não se limita ao subsídio para impulsionar a indústria da construção civil e a mediação da compra pelo parcelamento como facilidade no acesso ao crédito. Estas “vantagens” realizam a vinculação de toda a cadeia produtiva da sociedade e de todas as classes sociais ao regime financeiro de acumulação.

As políticas de financiamento habitacional estão apoiadas no sistema financeiro e na vinculação aos bancos “públicos”, que por sua extensão e abrangência, bem como pelo grau de comprometimento socioeconômico que demandam geram endividamento da classe trabalhadora. Segundo Capel (1975, p. 49), “[...] o interesse do capital por esta forma de aquisição de moradia não é apenas econômico, visto que parte de uma estratégia de longo alcance para a reprodução das relações sociais”. O fomento à habitação promovido pelas políticas de governo, portanto, impõe o comprometimento financeiro da classe trabalhadora com o funcionamento do modo de produção capitalista já que a moradia nesse sistema é direito mediado por esta modalidade de compra. Dessa forma, há uma aparente imprecisão do papel do Estado face aos conflitos sociais, pois sua essência burguesa não lhe delega autonomia de ação diante das graves contradições das cidades e das demandas da classe trabalhadora. O poder do Estado consiste justamente na defesa do interesse burguês ao permitir a manutenção e elevação dos níveis das desigualdades socioespaciais. Nesse sentido, Harvey (2005, p. 86) afirma que o Estado burguês está “aparelhado” para satisfazer das demandas do capitalismo.

Com isso, a falta de continuidade das políticas públicas é motivada pelo caráter de classe do Estado, articulado, principalmente, com a burguesia. A esse respeito, Harvey (2005, p. 87) pondera que, “uma função chave inclui organizar e transferir determinados benefícios e garantias aos trabalhadores” ainda que minimamente, como também apontado por Engels (2007), sobre a situação da classe trabalhadora na Europa e a questão da moradia. Para Harvey (2005), o atendimento mínimo das demandas sociais, embora entre em contradição com sua essência burguesa, garante a sujeição da classe trabalhadora à imposição da ordem político-econômica. Estas condições apontam para a relação direta do mercado imobiliário com o capital financeiro. De acordo com Shimbo (2012, p. 58) esse processo se realiza na cidade pela articulação entre a produção imobiliária e o capital financeiro, operando com estruturas de financiamento, processos especulativos, redefinições e oscilações nos investimentos. A mediação da habitação pelo financiamento, gera um grau elevado de endividamento para os trabalhadores, aceito pela possibilidade de aquisição do imóvel diante da necessidade de moradia. Com a política de acesso ao imóvel “facilitada” pelo crédito, a moradia se estabelece como mercadoria privada e cara,



vinculada a prática de acumulação capitalista.

## CONCLUSÕES

O processo de financeirização estende-se da produção à aquisição da moradia, ampliando a complexidade desse mercado para além da simples mediação do imóvel pela compra. O valor de troca e a necessidade de moradia são explorados ao extremo, quando os financiamentos para o acesso ao bem em questão comprometem os rendimentos pelas prestações e pelos longos prazos, que só se sustentam pela grande quantidade de taxas bancárias específicas embutidas e juros cobrados pelos bancos e ou sistemas de “fomento”. Na atualidade, os financiamentos sustentam desde as grandes mobilizações das obras de construção à efetivação da compra pelo financiamento dos imóveis individualmente, perpassando, inclusive, a publicidade que expõe a possibilidade de financiamento como facilidade para as vendas.

A abrangência da ação do sistema financeiro não se encerra, entretanto, na “aquisição” dos imóveis: ela antecede a produção lançando o capital das empresas no mercado especulativo (pelo exercício de mobilidade e de das possibilidades da exploração dos rendimentos), media o acesso ao imóvel pelo sistema bancário e permeia o cotidiano e as necessidades básicas na aquisição de bens de consumo duráveis (móveis, eletrônicos, eletrodomésticos, automóveis) através do acesso ao crédito. Essa rede de relações, assegura a exploração continuada do trabalho pela exposição da classe trabalhadora à lógica dos juros, e pelo comprometimento dos salários e da vida financeira das famílias, diante da penetração do capital financeiro nas diversas esferas da vida material. Os financiamentos de longo prazo garantem, portanto, a fixação e a submissão da força de trabalho, como também a formação de um mercado consumidor baseado no crédito, no compromisso em permanecer empregado e produtivo na cidade capitalista.

## REFERÊNCIAS

CAPEL, Horácio. **Agentes y estratégias em la producción del espacio urbano**



**español.** Revista de Geografia. v.08, n.1-2, 1974, p.19-58.

CARLOS, Ana Fani. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

CHESNAIS, Francois. A globalização e o curso do capitalismo de fim-de-século. Campinas: **Revista Economia e Sociedade**, 1995.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política.** Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação social de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.