

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO DE ECONOMIA

MONOGRAFIA DE BACHARELADO

**ABORDAGEM TEÓRICA DA FORMAÇÃO, CRESCIMENTO E PADRÕES DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO NAS ÁREAS URBANAS: A VISÃO  
NEOCLÁSSICA E AS CRÍTICAS A ESTE MODELO**

**GABRIEL BORGES VOLFZON**

matrícula nº: 107326042

**ORIENTADOR(A): Prof. Nelson Chalfun**

**Março 2013**

**ÍNDICE**

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>I - CAPÍTULO I: A CONSTRUÇÃO TEÓRICA NEOCLÁSSICA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E SEUS PADRÕES DE DISTRIBUIÇÃO SOCIAL NAS ÁREA.....</b>	<b>5</b>
<b>II - CAPÍTULO II - A CONTRIBUIÇÃO DA ABORDAGEM DA CIÊNCIA POLÍTICA AO ESTUDO DO MERCADO HABITACIONAL.....</b>	<b>11</b>
<b>III - CAPÍTULO III – VISÕES MARXISTAS DO MERCADO HABITACIONAL E CRÍTICAS AO MODELO NEOCLÁSSICO – POR HARVEY E NEIL SMITH.....</b>	<b>16</b>
<b>IV - CONCLUSÃO.....</b>	<b>33</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objeto o estudo a teoria marginalista e marxista acerca do mercado habitacional. São desenvolvidos os aspectos teóricos que marcam os padrões de crescimento e formação do mercado imobiliário, permeando diferentes correntes teóricas do pensamento econômico, destacando a padrões no desenvolvimento da alocação espacial das classes sociais em área urbana, através de teoria, e também a desigualdade social expressa na divisão espacial, evidenciada por Harvey como intrínseca ao modelo neoclássico sobre o mercado de habitação.

Poderá ser observada a construção teórica neoclassica a respeito do mercado de habitação, através da analogia do “teatro vazio”. Será também abordada a visão marxista sobre o mercado habitacional, assim como as críticas de Harvey a respeito da visão teórica do *mainstream*. Outro aspecto abordado é a incapacidade das teorias exclusivamente econômicas de explicar os fenômenos habitacionais, muito diversos e dependentes do campo da ciência política, principalmente em âmbito de política local (âmbito municipal, estadual e regional). A ciência política é essencial para o estudo do mercado habitacional tendo em vista a consideração da questão do poder, que é excluída no modelo microeconômico, que generaliza o indivíduo, não existindo poder, e sim dotação de renda.

Não serão abordados casos específicos de cidades, nem políticas habitacionais aplicadas por determinado governo. O foco do trabalho consiste na apresentação da teoria marginalista, na crítica a esta teoria tanto pela visão de Harvey quanto a complementaridade dada por Neil Smith em seu trabalho que desenvolve o conceito da gentrificação.

Inicialmente apresentamos a visão neoclássica do mercado de habitação e do seu crescimento com padrão de distribuição social nas áreas urbanas, compreendendo a avaliação dos padrões recorrentes. Será apresentado um quadro de análise microeconômica que justifica o posicionamento das classes sociais a partir do nível de renda. A disposição espacial das cidades, pelo modelo, também sofre influência de outros fatores como o custo de transporte.

No capítulo um nos deparamos com a abordagem sobre o uso residencial da terra sob uma ótica de eficiência do capital destinado não diretamente à produção e à distribuição mas como um bem vinculado ao custo de oportunidade do capital.

No capítulo dois do trabalho discutimos como a teoria econômica é incapaz de explicar na totalidade as razões para a específica formação das cidades, e a desigualdade social presente nos ambientes urbanos. É destacada a falta de estudos no campo da Ciência Política que relevem a questão habitacional. O meio acadêmico carece de estudos multidisciplinares, envolvendo ciência política e economia, para estudar e decompor as variáveis que influenciam a dinâmica de valorização habitacional, e de direcionamento dos investimentos em áreas urbanas. O estudo apresenta hipóteses para justificar o afastamento do campo político nos estudos de mercado habitacional.

No capítulo três, apresentamos a visão Marxista, exposta por David Harvey, discutindo os diferentes conceitos de valor, suas aplicações e as peculiaridades do bem habitação. Harvey utiliza um raciocínio lógico para demonstrar a presença de viés na análise marginalista, e promove grande crítica a esta visão.

Ainda no capítulo três, sob a ótica de Neil Smith, apresentamos o conceito de gentrificação. Este conceito, que fala da reestruturação de áreas urbanas, envolve muitas questões relevantes no trabalho, como os padrões habitacionais nas cidades e o interesse na eficiência do capital como embasamento para a alocação de investimentos.

Finalmente, na conclusão o trabalho que discerne sobre as teorias apresentadas e as razões pelas quais estas teorias não se apresentam como suficientes, individualmente para explicar o crescimento e eventual padrão de expansão dos centros urbanos e da valorização do mercado residencial. Além disso é levantada a questão do papel do Estado como provedor necessidades da população.

## **CAPÍTULO I - A CONSTRUÇÃO TEÓRICA NEOCLÁSSICA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E SEUS PADRÕES DE DISTRIBUIÇÃO SOCIAL NAS ÁREAS**

### **I.1 - Conceitos básicos**

O objetivo desta parte é avaliar padrões correntes de ocupação habitacional e distribuição social nas cidades, a partir da modelagem do *mainstream* da economia contemporânea.

Nossa proposta consiste da aplicação de um modelo com base na teoria marginalista – sob a égide da teoria microeconômica para o mercado de habitação. A partir da construção de um modelo mais simples, vamos traçar alguns resultados com relaxamento de algumas variáveis para verificação de tendências na disposição espacial da distribuição habitacional de diferentes classes de renda, combinada com a evolução tecnológica e o aumento populacional.

Assim, como os custos de transporte influenciam a logística da empresa quando da determinação da localidade da produção/serviço, tais custos também influenciam os preços de venda e aluguel das habitações em relação aos locais de trabalho e, conseqüentemente, acabam por gerar padrões de crescimento e desenvolvimento das cidades.

O formato geral e comum das cidades compreende a atividade econômica e desenvolvimento concentrados espacialmente e, em função do afastamento deste centro, é observada a desconcentração da atividade econômica e do desenvolvimento, como também a redução dos custos de aluguel e dos preços de imóveis.

### **I.2 - Modelo simples para observação do mercado de habitação e do seu crescimento com padrão de distribuição social nas áreas urbanas.**

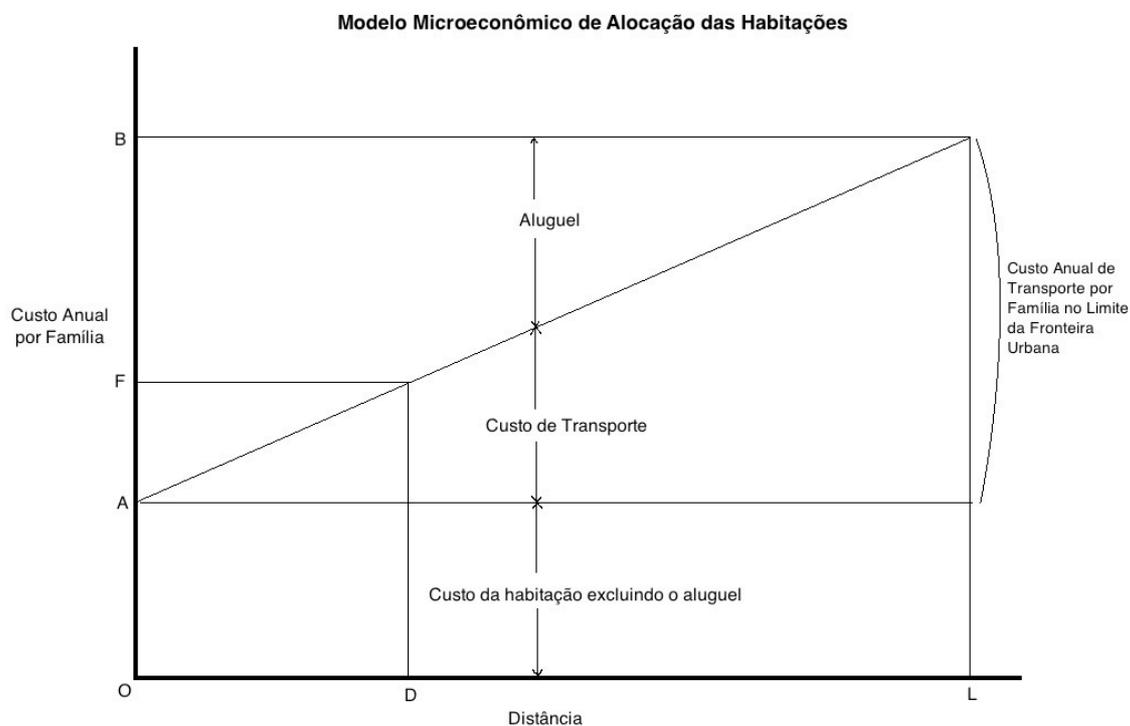
Alguns modelos foram desenvolvidos tendo como base a forma de distribuição habitacional gerando padrões comumente observados com a aplicação de variáveis

simples como o transporte e as necessidades de acesso ao centro desenvolvido. Tais modelos por si não explicam a complexidade dos arranjos nas cidades, porém têm sucesso na observação de alguns padrões gerais sobre os seguintes aspectos: (i) o uso residencial da terra; (ii) o valor da terra; (iii) a densidade habitacional, e (iv) o desenvolvimento urbano.

Em síntese, a análise de um modelo simples sugere a interdependência dos seguintes aspectos:

1. valor da terra,.
2. uso da terra e
3. formação da rede de transportes.

A seguir apresentamos as figuras ilustrativas da interdependência dos aspectos apontados acima e que servirão de referencia para a aplicação do modelo simples de análise e estudo do mercado de habitação e seus padrões de distribuição social nas áreas urbanas:



Fonte: Balchin *et. al* (1995).

### **I.2.1 O caráter econômico do aluguel do espaço – valor da terra**

A terra é um fator de produção. Enquanto a terra, no modelo tratado, é infinita, ou seja, podemos avançar sobre as linhas de fronteira infinitamente e a qualquer momento. O elemento limitado, neste caso, é a acessibilidade, sendo que quanto mais central mais escassa a terra, visto que a ocupação parte do centro em direção à periferia da cidade. O valor e variação do aluguel são obtidos através da análise microeconômica como o valor do produto marginal que o fator de produção gera. Assim, quão mais próximo do centro maior o valor do aluguel por unidade de solo ocupado. Ao nos afastarmos em direção à periferia observamos menores custos por unidade do solo.

Esta redução do custo de transporte será exatamente o produto marginal gerado pelo fator de produção, por sua vez, representado pelo aluguel. Sob um ambiente competitivo, o aluguel será o produto marginal gerado naquela localidade – mais ou menos próximo do centro e/ou da periferia da cidade.

### **I.2.2 Padrão geral do uso residencial da terra no modelo simples – uso da terra**

Algumas premissas básicas sugeridas no modelo caracterizam sua designação como simples. São elas:

- (i) a cidade é alocada sobre uma superfície plana e constante, “superfície de transporte” - *transport surface*;
- (ii) a produção e a atividade distributiva ocorrem em um ponto único, o centro da cidade;
- (iii) a população consiste de famílias de tamanho único, gostos únicos e com renda para locação de seus imóveis residenciais e não suficiente para compra. Portanto, trata-se de famílias que compõem o mercado de locação residencial - espaços alugados - de tamanho uniforme;
- (iv) o custo de construção e manutenção das residências é o constante, e
- (v) o aluguel é definido através da diferença entre o aluguel urbano e o aluguel para a agricultura. Este aluguel para a agricultura seria o aluguel no limite da fronteira urbana da cidade.

### I.3 - Falhas do Modelo Simples

A queda no valor do aluguel em relação à distância ao centro da cidade não é linear.

Ademais a taxa de declínio no preço do aluguel pode variar de cidade para cidade e as densidades populacionais e espaciais não são constantes em todas as localidades. No centro das cidades habitualmente a densidade é maior, com prédios altos e muitos apartamentos, enquanto nas periferias a tendência é de construções mais horizontais.

Tais diferenças podem ser atribuídas à vulnerabilidade dos preços dos aluguéis às políticas públicas de transportes e outras de medidas com efeito social, tais como subsídios sobre transportes e sobre custos de aluguéis – redução de impostos sobre imóveis urbanos, menor taxaço sobre renda de aluguéis de baixo valor, dentre outras medidas.

Cidades não apresentam topografia plana e homogênea, como premissa da teoria exposta (o *transport surface* é teórico). Para fins de análise, tal premissa foi fundamental na observação da influência das mudanças de tecnologia de transporte, de renda das famílias e de aumento de população no padrão de localização das habitações e dos escritórios nas cidades.

Como existem variações topográficas nas cidades, nem todo o transporte é distribuído espacialmente de maneira homogênea e nem todo o transporte é feito sob a mesma forma, de um mesmo tipo de transporte.

Cidades habitualmente têm mais de um tipo de transporte e este transporte é feito através de “corredores” compreendidos em: autovias, linhas de metrô, linhas de trem. Por estas distintas características, é muito comum que as cidades tenham subcentros, muitas vezes caracterizados por pertencerem a nichos específicos, e outras vezes não.

As próprias vias principais das cidades, por exemplo, são subcentros, pois a facilidade de acesso a elas promove uma valorização do espaço na medida em que os negócios crescem, pois seus residentes procuram se instalar em lugares de mais fácil acesso.

Assim sendo, o efeito de aumento da renda, que dispersa as famílias do centro, em direção ao subúrbio em busca de mais espaço, é análogo em relação às empresas. Com a maior facilidade de transporte, o custo de acessibilidade diminui fazendo com que seja produtivo para as empresas saírem do centro em direção às áreas mais afastadas, em busca de espaço.

Este movimento é mais claro nos negócios intensivos em espaço, como distribuidoras de comida e revendedoras de carro, por exemplo. Tais firmas tendem a se afastar mais do centro que escritórios de direito ou contabilidade. Desta maneira se reduz também a movimentação pendular, uma vez que a questão das cidades mononucleares deixa de ser a realidade.

Harvey procura aprofundar a análise microeconômica de modo a mostrar alguns desdobramentos que a teoria sugere, que podem ter impacto em resultados. Na modelagem microeconômica, a distribuição espacial das pessoas em um espaço urbano se dá sem considerar o aspecto histórico. Desta maneira, em tese uma cidade será construída a partir do zero, a partir de um local vazio. Considerando o espaço uniforme, a alocação dos demandantes de habitação nas terras disponíveis, com base na teoria microeconômica se dará de modo análogo a alocação em um teatro vazio, sequencialmente.

Assim, os primeiros a entrarem no teatro terão “n” opções de lugares. Os consecutivos, n-1, n-2, e assim segue até a ocupação da capacidade do teatro. Aqueles que têm melhores condições entram no teatro primeiro, podendo escolher o lugar que sentarão. Os últimos terão de ficar com os lugares disponíveis, sejam estes quais forem.

Para melhor entendimento desta proposição vamos relacionar ao conceito de “excedente do consumidor”. O “excedente do consumidor” é a diferença entre o preço de reserva do consumidor - aquilo que ele estaria disposto a gastar para obter aquele bem - e o preço de mercado praticado. Utilizando o método sequencial para alocação territorial, veremos que a distribuição deste excedente do consumidor não se dá de forma proporcional. O consumidor mais rico irá arcar com custos marginalmente superiores aos menos ricos (descendo as faixas de renda) para utilizar a habitação que escolher, sendo que as rendas não vão variar na mesma proporção dos gastos com

habitação. Em outras palavras, como a habitação é um bem essencial, o consumidor mais pobre gastará enorme parcela da renda para poder morar em algum lugar, enquanto o mais rico uma pequena parcela da renda.

Assim, o proprietário do imóvel se dispõe a alugar o imóvel pelo maior preço, desta maneira se o indivíduo mais rico oferece US\$10,001.00 (dez mil e um dólares) pelo aluguel, enquanto o José da Silva oferece US\$10,000.00 (dez mil dólares), o proprietário opta por alugar para o este indivíduo mais rico. Isto mostra como a camada mais abastada da população, em teoria, gasta parcelas relativas menores de sua dotação de renda em habitação, ao passo que os indivíduos pertencentes às classes mais baixas gastam grande parcela da renda.

A explicação da razão do excedente do consumidor ser distribuído de forma não proporcional está na avaliação de poder de mercado dos demandantes e dos ofertantes. Os consumidores mais ricos são os primeiros a escolher o “lugar no teatro”, desta maneira encontram um ambiente em concorrência para realizar a despesa e os ofertantes ávidos por realizar negócios, pois os ricos são os melhores pagadores. De acordo com o preenchimento dos espaços disponíveis os consumidores mais pobres defrontam menos e menos lugares como opção para morar.

Assim, ofertantes vão ganhando poder de mercado e encarnam uma condição quase monopolista, permitindo aos ofertantes almejar uma receita maior. Como a habitação é um bem essencial, os demandantes aceitarão as condições impostas pelos ofertantes, assim o excedente do consumidor deste indivíduo menos abastado, é muito menor do que do mais abastado.

Os ofertantes, se verificarem que a receita obtida pela venda/aluguel do imóvel não vale o custo de oportunidade, podem simplesmente deixar de ofertar o imóvel no mercado, algo que não pode ser feito pelo demandante, pois este necessita de espaço para viver. O resultado disso é que no mercado capitalista de economia de troca é possível obter maiores ganhos ao apresentar situações com agentes obtendo maior poder de mercado, com situações quase monopolistas.

## **CAPÍTULO II - A CONTRIBUIÇÃO DA ABORDAGEM DA CIÊNCIA POLÍTICA AO ESTUDO DO MERCADO HABITACIONAL**

### **II.1 – Avaliando o Papel da Ciência Política e a Pesquisa sobre Habitação**

De acordo com o autor, Bo Bengtsson, em seu artigo “*Political Science as the Missing Link, 2009*”, existem poucos trabalhos envolvendo ciência política e o mercado habitacional.

O autor realizou um levantamento no Google Acadêmico (*Google Scholar*), por artigos escritos sobre o assunto entre os anos de 2000 a 2008: primeiro procurou nas principais revistas sobre habitação da Europa, através de palavras como *economics, geography, political science e sociology*. O resultado foi que somente 5% dos artigos destacados, contendo qualquer uma destas palavras, continham algo sobre o tema “*political science*”.

Bengtsson, então, fez a pesquisa inversa, procurando nas principais revistas de Ciência Política dos Estados Unidos e da Europa, através da palavra “*housing*”. Como resultado encontrou somente um artigo na revista americana e nenhum na revista europeia.

Estes resultados deixam evidente nos dados quantitativos que a questão da habitação é pouco trabalhada pela ciência política, demonstrando o baixo interesse dos estudiosos no tema, além do próprio afastamento do assunto habitação e da ciência política. Neste sentido o autor buscou entender os fatores que promovem a dificuldade de se integrar no estudo aspectos econômicos e políticos no mercado de habitação. Promove cinco hipóteses para o afastamento do campo da ciência política dos estudos habitacionais, e discorre sobre tais hipóteses.

### **II.2 - Explicando o Papel da Ciência Política na Habitação: Cinco Hipóteses**

Bo Bengtsson propõe algumas hipóteses para justificar a falta de estudos de ciência política em relação ao mercado habitacional. Seguem as hipóteses propostas:

**(i) A provisão de habitações se dá em nível local enquanto os estudos da ciência política ocorrem em nível nacional e internacional.**

É uma concepção comum que a disciplina de ciência política estuda o Estado e a relação entre os Estados. Isto mostra pouca atenção ao nível local, sendo esta ciência focada em um âmbito macro. Verifica-se na Geografia, na Economia e na Sociologia o estudo micro e o estudo macro, porém na Ciência Política não há esta identificação. Muitas decisões de investimento governamental, por exemplo, são de âmbito local. Prefeituras decidem as áreas que ganharão benefícios, infra-estrutura e as áreas que permanecerão marginalizadas. Falta, portanto, um foco na interação política entre os agentes desenvolvedores do mercado habitacional (construtores, incorporadores) e a política em âmbito local;

Apesar dos governos manterem um orçamento dedicado à política habitacional, esta é pautada pelo interesse dos empresários do setor. O programa do Governo Federal Brasileiro, Minha casa Minha Vida, por exemplo, promove um subsídio à compra de imóveis até um determinado valor de 150 mil reais. Ocorre que, ainda assim, a população mais necessitada fica à margem deste projeto, pois não tem condição de arcar com custos de um financiamento, mesmo que subsidiado. As camadas mais necessitadas de habitação são compostas de pessoas que a renda é baixíssima, ou inexistente. Desta maneira, uma política mais sólida envolveria a doação de habitações, de maneira planejada, contando com infra-estrutura urbana na região da construção das habitações. Isto quer dizer, que paralelo às construções de habitações devem existir hospitais, escolas, praças pra lazer e oportunidades de emprego, de modo a possibilitar a ascensão cultural, social e econômica desta parcela da população.

**(ii) Os conceitos centrais de Ciência Política não são relevantes nos estudos das questões de habitação.**

Esta hipótese definitivamente é rejeitada. Os conceitos centrais, como poder, liberdade, justiça democracia e cidadania tem grande relação com o estudo do mercado habitacional e com a provisão de habitações. Ocorre

que estes conceitos são relacionados com as questões de habitação pelos estudiosos de outras áreas, tal como economia e ciências sociais.

Relação da democracia com mercado de habitações existe, mas poucos estudos foram feitos sobre esta relação. É evidente que as questões centrais da ciência política têm relação com o mercado habitacional. Existem padrões de concentração de minorias em determinados bairros, assim como relações de poder determinando a distribuição espacial das classes sociais, como já demonstrou Harvey anteriormente, na formulação do “teatro vazio”.

**(iii) Questões sobre habitação não são realmente políticas.**

Existem estudiosos, como Stömberg (2000) entendem que a provisão de habitações pelo Estado é algo passado. Estes autores defendem que o mercado é mais eficiente na oferta de habitações.

Em muitos países, de fato, a verba para a construção de residências pelo Estado foi cortada ou diminuída. Desta maneira, sem a política habitacional, as questões discutidas perdem espaço no estudo da ciência política.

No entanto, esta premissa não é verdadeira e deve ser rejeitada. A questão habitacional ainda é central no discurso político, enquanto houver déficit e más condições de habitação.

O Governo deve ter um papel ativo no fornecimento de habitações para as camadas menos abastadas da sociedade, como uma maneira de corrigir a discrepância quantitativa e qualitativa de habitações existente entre as camadas ricas e pobres da sociedade.

Segundo Bo Bengtsson, a pesquisa em habitação é muitas vezes viesada, corroborando os projetos existentes e defendendo os interesses de determinados agentes. Ocorre um baixo interesse pelo desenvolvimento teórico por parte dos cientistas políticos, assim, este tema, é usualmente tratado por profissionais da economia ou geografia, que envolvem elementos de eficiência alocativa do capital em seus estudos. Desta forma a visão de maximização dos retornos prevalece.

Normalmente quem demanda estudos deste tipo são atores dinâmicos no mercado de habitação (empresas) ou o próprio governo. Portanto não são bem aceitas proposições que vão contra os objetivos dos clientes e que critiquem de maneira negativa a atuação destes na questão habitacional.

**(iv) O papel central do mercado na provisão de habitações faz da Ciência Política irrelevante**

A provisão de habitação é algo que está desconfortavelmente situado entre a esfera pública e o mercado. Em todos os estados de bem estar social modernos a habitação é definida como uma mercadoria e como um bem publico demandante de envolvimento do estado (Bengtsson 2001). O mercado usualmente opta por construir visando atender demandas das camadas com algum poder aquisitivo da sociedade, neste sentido há a falta de oferta de habitações populares, e também falta de condições para a aquisição das mesmas. Assim sendo medidas devem ser tomadas para que esta falha de mercado seja sanada. Projetos que envolvem o pagamento de parcelas, mesmo que subsidiadas, pela população são excludentes a partir do momento em que parte da população não tem condições de arcar com estas despesas. Sendo que, esta população sem renda considerável para adquirir um imóvel, é a que mais necessita de política habitacional.

**II.3 Contribuição da ciência política para a pesquisa em Habitação e vice versa:**

Estudos das ciências políticas sobre o mercado de habitações podem agregar em muitos aspectos, destacando dois mais importantes:

- (i) A aplicação dos conceitos políticos no estudo da habitação. Avaliar questões como poder e conflito de interesses, assim como o papel da democracia, são questões fundamentais. Isto já é feito, mas com poucas publicações. Em “*Size and Democracy*” (Dahl & Tufte, 1973), falam da

democracia em pequena escala, com relação às questões de habitação. Outro trabalho nesta linha é a análise da interação entre as associações de residentes e o estado local, no pós *apartheid* na Cidade do Cabo, em termos de estruturas de oportunidade política (Monaco, 2008).

- (ii) O foco nos atores envolvidos no mercado pode promover um melhor entendimento das políticas para o setor, assim como o porquê das políticas e quem faz as políticas. Este foco e suas indagações podem explicar porque boas políticas não são implementadas e o porquê os interesses por trás do investimento nas melhorias urbanas e novas construções. O estudo do envolvimento político nas decisões sobre alocação espacial pode promover o entendimento do porque que as diferenças sociais/espaciais não são atenuadas, nem resolvidas.

Neste sentido a ciência política pode ser o elo que falta entre a teoria e a política para habitação. Os cientistas políticos são aptos a explicar a interação dos diferentes atores no setor, cada um com seu interesse individual, com entendimentos pessoais do problema, assim como as soluções (Scharpf, F W, Games Real Actors Play, 1997).

Ao mesmo tempo em que os cientistas políticos têm de se aprofundar no tema, os estudiosos do tema têm de se aprofundar na ciência política. Estudos teóricos e empíricos, da habitação como bem social, ou como provisão estatal, como correção do mercado, podem contribuir para o desenvolvimento de conceitos chave na ciência política, tal como cidadania, liberdade, democracia e justiça social, especialmente em escala menor, em âmbito local.

## **CAPÍTULO III – VISÕES MARXISTAS DO MERCADO HABITACIONAL E CRÍTICAS AO MODELO NEOCLÁSSICO – POR HARVEY E NEIL SMITH**

### **III.1 - Valor de Troca, Valor de Uso e o Uso da Terra**

Nesta sessão apresentaremos uma visão com inspiração marxista a respeito do uso do solo urbano, centrada nos conceitos de “valor” do imóvel. Os diferentes tipos de valor são trabalhados tanto individualmente quanto em conjunto, para então demonstrar como funciona o mercado habitacional.

Diferentes visões de valor são apresentadas neste capítulo. É necessário o entendimento das diferenças nos conceitos acerca dos variados tipos de valor, e também da dinâmica que proporciona o surgimento e a percepção de valor, nas diferentes abordagens que o descrevem. Assim, para o bom entendimento de uma teoria sobre a utilização ideal do solo urbano, se faz necessária a discussão o “valor” que as mercadorias assumem.

Jevons , em seu livro *Theory of Political Economy* (1871), simplifica a obtenção destes valores ao atribuir ao valor de uso o conceito de utilidade. O valor de troca, neste caso é expresso no momento em que a utilidade marginal iguala-se ao custo marginal para a obtenção desta utilidade - proporção de troca (preço), para o bem.

Jevons diz que a taxa de troca de duas mercadorias será recíproca à taxa a qual obtém-se os últimos graus de utilidade da quantidade de mercadoria disponível para consumo, após a troca ter ocorrido.

Esta formulação de Jevons deu origem à corrente marginalista, que utiliza métodos sofisticados com equações matemáticas para demonstrar questões discutidas. Tal escola desenvolve seu raciocínio em torno do conceito de utilidade marginal, que é atribuído à obtenção de algum bem. A formulação neoclássica anteriormente demonstrada é baseada nessa premissa.

Entretanto, de acordo com Harvey (1977) esta análise é muito simplificada, e não corresponde à realidade, ao assumir uma série de premissas incorretas. Há discordância na visão de Harvey com respeito à análise marginalista no tocante à

simplificação do indivíduo racional e no conhecimento das preferências reveladas, que Harvey defende não serem reveladas.

A teoria marginalista sobre o mercado de habitacional considera que os indivíduos avaliam e trocam de habitação com base na quantidade disponível de habitação (medida por espaço), acessibilidade (usualmente medida pelo custo de transporte até o emprego), e na necessidade de bens e serviços, levando em consideração a restrição orçamentária.

Desta forma, é ofertada por uma habitação uma quantidade determinada de dinheiro que traga utilidade maior do que esta despesa, até o ponto em que a despesa marginal iguala-se a utilidade marginal. A partir deste método obtém-se o equilíbrio no mercado de habitação.

Harvey (*Social Justice and the City, 1973*) destaca seis particularidades da “mercadoria” habitação, que diferenciam esta de outros produtos, não permitindo o mesmo tratamento que recebem outros bens nas análises lógicas e simplificadoras.

- (i) terras e construções não podem ser transportadas. O proprietário da terra tem o monopólio do direito de determinar o uso daquele local. O conceito da propriedade privada tem relação com a proposição física de que dois corpos não ocupam o mesmo espaço;
- (ii) todos os indivíduos são demandantes de terras e construções. Não se pode existir sem ocupar um espaço, e todos ocupam espaço para dormir, trabalhar, ter lazer. Desta maneira, sem o mínimo de quantidade desta mercadoria não se vive;
- (iii) a frequência de negócios neste mercado é menor que nos demais mercados. O valor de uso é muito mais presente que o valor de troca (este é relevado somente no ato da troca);
- (iv) a terra é algo permanente, e a vida útil das construções é grande. Desta maneira a terra é historicamente a melhor mercadoria para servir de reserva de valor, aonde os possuidores de riquezas depositam seus ativos. Ricardo aponta a terra como algo “original e indestrutível”. O interesse neste ativo, na sociedade capitalista se dá tanto pelo seu valor de uso quanto pelo seu potencial valor de troca, portanto refere-se a um momento presente e um momento futuro, e

- (v) a terra e as construções têm inúmeros usos diferentes. Uma casa, por exemplo, pode ser abrigo, sala de estar, local de trabalho. Todos esses usos, quando juntos constituem o valor de uso para o ocupante da habitação.

*“Cada indivíduo e grupo determinará o valor de uso de maneira distinta. Somente quando as características das pessoas e as características da habitação são reveladas em conjunto é que o valor de uso tem seu significado real... o valor de uso é basicamente formado respeitando ao que podemos chamar de “life support system ... Sem o conhecimento deste conceito não se faz uma teoria adequada do uso do solo urbano”.* (Harvey, pag 160, Social Justice and the City , 1973)

As análises existentes sobre o uso do espaço urbano são focadas em padrões de uso do solo urbano. Há a simplificação do valor de uso ao conceito de utilidade, propiciando uma medida genérica para todas as finalidades de uso do solo urbano. Além disso, a simplificação para a utilidade uniformiza os gostos e desejos particulares dos agentes demandantes de habitação. Neste sentido, somente com um entendimento do *life support system* e a relação dos valores de uso, heterogêneos, e os valores de troca, é que se obtém uma teoria da disposição espacial adequada.

Cabe ressaltar que as teorias marginalistas têm contribuições à ciência quando desmembram os aspectos que geram o valor de uso ou o valor de troca, separadamente. São úteis pelo desenvolvimento lógico e as percepções que podemos obter a partir da manipulação de variáveis. De acordo com Harvey, porém, é necessária uma análise conjunta dos valores de uso e troca, levando em conta o *life support system*, para obter-se uma teoria mais completa, como propôs Marx no desenvolvimento dos conceitos de valor.

### **III.2 Críticas à Teoria Microeconômica do Uso da Terra - Harvey**

Existem diversos agentes presentes no mercado habitacional, com papéis e objetivos distintos. O conhecimento dos diferentes agentes do mercado proporciona um melhor entendimento dos interesses perseguidos por cada um destes, na maneira como atuam.

Consideremos, a seguir, a descrição destes atores e a maneira como eles operam:

- i) os “ocupantes”, ou consumidores de habitação, têm de consumir habitação de acordo com a necessidade particular de cada um. Ocupantes-proprietários, por exemplo, estão mais interessados no valor de uso do imóvel. Tem algum interesse no valor de venda quando alugam um cômodo para ajudar nos custos, ou quando têm de vender o imóvel. Os inquilinos, por sua vez, tem ação limitada ao poder de arcar com o “aluguel” lastreado no valor de troca do imóvel;
- ii) os corretores de imóveis operam visando o volume de transações. Estes objetivam a movimentação no mercado, para poderem obter taxas de transação dos imóveis (corretagens, entre outras). Para estes somente o valor de troca e a velocidade da troca são relevantes. Têm um papel significativo no mercado, atuando como coordenadores passivos, pois são agentes que fomentam negócios. A concorrência com outros corretores e o lucro advindo das transações leva a uma busca pela captação e pelo giro, de modo a obter lucratividade na atividade econômica que exercem;
- iii) os proprietários de imóveis observam somente o valor de troca do imóvel. Encaram este imóvel como investimento e têm duas estratégias para atuar no mercado:
  - efetuam a despesa para a compra do imóvel, de modo a obter a renda de aluguel, acima do custo de oportunidade do capital investido, e
  - adquirem o imóvel através de financiamento hipotecário, visando o aumento de patrimônio.
 Em ambas as formas, os proprietários trazem o pensamento financeiro consigo, visando somente obtenção de ganhos através do valor de troca;
- iv) os construtores e os incorporadores estão interessados em gerar valor de uso para os consumidores, de modo a estes adquirirem imóveis e converterem o valor de uso em valor de troca para o desenvolvedor. Atuam sob a concorrência capitalista, submetidos à pressão do custo de oportunidade. Tais empresas têm interesse na volatilidade dos preços dos imóveis, de modo a surgirem oportunidades de compra baratas, e venda com margem de lucro. As empresas, portanto, têm interesse no processo de suburbanização de

territórios, assim como a revitalização de territórios, de modo a surgirem oportunidades imobiliárias para os empreendimentos. São atores fundamentais no processo de “gentrificação”, que será abordado posteriormente;

- v) as instituições financeiras são fundamentais no mercado habitacional, pela própria característica do bem em questão, anteriormente destacada, de ser um bem caro. Financiam os construtores/incorporadores na construção, os consumidores na aquisição, os proprietários na aquisição para investimento, e os inquilinos, nas garantias, por exemplo. Tais instituições têm interesse em “fazer um bom negócio”, ou seja, taxas acima do custo de oportunidade. Como atuam em todos os setores (comercial, industrial e de construção e habitação) acabam por também decidir sobre a alocação espacial, ao financiar ou não uma indústria em determinada região, por exemplo, focando na obtenção de lucros, com aversão a tomada de risco. Um movimento muito recente envolvendo instituições financeiras é a formação de fundos imobiliários, dando maior dinamismo e inserindo maior capital ao mercado em questão.
- vi) as instituições governamentais atuam provendo transportes, serviços e outras externalidades, que influenciam o preço de determinada localidade. Cabe destacar o papel fundamental de suporte às instituições financeiras (como no caso da crise de 2008, quando o governo americano atuou no suporte a bancos, que tinham títulos imobiliários “ruins”, desvalorizados). Tais agentes atuam também como reguladores do mercado, impondo restrições de uso da terra, de tamanho das construções, zoneamentos, entre outras.

A descrição dos agentes atuantes no mercado mostra a diversidade de interesses e maneiras de atuação, presentes na dinâmica capitalista do mercado habitacional. Neste sentido, fica evidente a complexidade da análise, sendo o tratamento microeconômico marginalista, utilizando o conceito genérico de utilidade, muito simplista e incapaz de corresponder à realidade.

Cabe destacar outra crítica, em relação ao caráter estático da análise microeconômica. Existem muitos desequilíbrios, rigidez e imperfeições de mercado (como informação imperfeita) que fazem com que o mercado não se aproxime das

condições de equilíbrio, das condições ótimas de Pareto. Um exemplo disso é o fato de a ocupação urbana se dar ao longo de muitos anos na história. A ocupação nas cidades não ocorre a partir de uma decisão, de ocupar um espaço vazio, como é descrita no modelo neoclássico. A ocupação urbana é um processo histórico, envolvendo ocupantes em diferentes épocas. Neste sentido, a disposição social, em termos de localidade na cidade respeita condições já existentes como construções vigentes no ambiente urbano. Tais construções, muitas vezes, são protegidas por legislação de proteção ao patrimônio histórico, ou são utilizadas por habitantes que não funcionam com a lógica econômica. Esta menor mobilidade do bem habitação, referente às particularidades destacadas, confere um afastamento do modelo neoclássico à realidade.

Harvey (1973) defende que os ricos comandam o espaço, enquanto os pobres se “apertam” aonde couberem. Assim, para Harvey, as formulações marginalistas são enviesadas, pois a ocupação sequencial (*first-come-first-served*) não gera eficiência de Pareto e gera somente a redistribuição das dotações de renda.

Mesmo, quando se leva em consideração a oferta expansível de habitações, o cenário não se altera, pois as novas ofertas usualmente são voltadas para os ricos. Os pobres, que não tem acesso ao crédito e podem pagar pouco, não instigam os grupos privados desenvolvedores de novas habitações. Isto é tão reconhecido, que os governos têm programas de políticas públicas para o desenvolvimento da habitação popular e/ou incentivo à iniciativa privada na construção de habitações.

Harvey ainda destaca dois processos correntes no mercado habitacional:

(i) o primeiro processo se refere à presunção de que, mesmo sem evidências, a demanda por habitação é inesgotável: estamos sempre demandando melhores condições de habitação. Desta forma, os mais ricos podem querer mudar de área, gerando uma movimentação nos territórios disponíveis. Isto poderia, eventualmente, melhorar a condição habitacional de famílias pobres, porém é algo eventual. Este processo chama-se “*filter down*”, e

(ii) outro processo, um pouco mais recorrente, é denominado “*blow out*”. Este processo se dá por pressões físicas e sociais que grupos de renda mais alta

exercem sobre outros grupos, forçando-os a se mudar da localidade que habitam. Temos como exemplo o da classe média de Los Angeles que, com o desenvolvimento da cidade, foi sendo “jogada” para o subúrbio, devido aos altos preços praticados nas regiões centrais, onde se mantiveram os mais ricos. Outro exemplo refere-se a emergência de comunidades “pobres” em regiões ricas. Isto faz com que os ricos mudem de área, a fim de não conviverem tão próximos das camadas mais pobres. No Rio de Janeiro, um bom exemplo são os bairros que sofreram desvalorização com o surgimento de favelas ao redor, como por exemplo São Conrado e Tijuca. A desvalorização deu-se em especial devido à oferta excessiva de imóveis, daqueles que não mais queriam residir nestes locais, onde os edifícios de luxo contrastavam com as favelas.

Segundo Harvey, o “poder de mercado” esta com as camadas mais ricas pois tem melhor acesso ao crédito. Além disso tem relações com as forças políticas e privadas que atuam na construção e incorporação de imóveis. A partir do momento da tomada de decisão de investir-se em alguma região (localidade), o grupo mais rico aciona seu poder financeiro para adquirir imóveis e aproveitar-se da valorização do valor de troca destes imóveis após o investimento na região. Desta maneira este grupo promove especulação imobiliária, pois têm informação privilegiada, poder para adquirir imóveis e se não puder aluga-lo pode deixar o imóvel parado, sem renda, uma vez que já obtém renda suficiente para se manter.

Harvey entende que a análise micro econômica resulta em resultados fáceis de se colocar em gráficos e de se avaliar através da interação entre retas. Afirma que a análise micro é tão eficiente por ser muito simplista, fugindo muito da realidade.

### **III.3 –O Conceito de Gentrificação de Neil Smith. Uma Visão Marxista Adicional**

#### **III.3.1 - Gentrificação - fronteira e reestruturação do espaço urbano**

Gentrificação é um conceito que se situa como um fenômeno do quadro do desenvolvimento desigual da economia capitalista. Trata-se de um processo que não é particular de determinada região e ocorre em grandes cidades do mundo capitalista avançado.

Gentrificação é o resultado de uma série de mudanças urbanas que resulta no “enobrecimento” de área urbana degradada ou de pouco valor anteriormente. A palavra *gentry*, originalmente vem de *genterie* – francês – que significava gentil, bondoso, e que em inglês à usado para denominar aqueles bem nascidos e de boas famílias – os aristocratas.

Assim, gentrificação implica, na prática, a valorização imobiliária através do “aburguesamento” de uma área, em geral através da mobilidade, expulsão e consequente exclusão de moradores e ocupantes anteriores, de origem mais humilde e pobre.

Gentrificação implica, portanto, a valorização de uma área urbana, ainda que o processo se faça apenas pela reconstrução imobiliária mais sofisticada e que dê lugar ao comércio e escritórios mais sofisticados, de maior padrão econômico e social, em relação aos imóveis encontrados anteriormente. Como exemplo deste processo observamos as regiões desativadas de antigos portos urbanos, tais como ocorrido nas cidades de Buenos Aires, Nova York e, aparentemente em processo, no Rio de Janeiro.

Para alguns estudiosos, os processos de gentrificação são elitistas, excludentes e vistos como demagógicos, pois socialmente não têm contribuído para melhor qualidade de vida da população excluída da região gentrificada. A gentrificação traz investimentos pontuais, e não favorecem o todo de uma cidade. Estes estudiosos entendem que processos de gentrificação devem vir acompanhados de medidas de carácter político, social e econômico com vistas a realocação das comunidades mais desfavorecidas e mais prejudicadas pelo processo, que se viram induzidas a deixar os lugares que habitam em função das pressões econômicas do mercado.

A gentrificação é associada ao conceito de fronteira urbana. Na ideia de fronteira, há uma combinação evocativa das dimensões econômica e espacial do desenvolvimento. Entende-se por fronteira não somente a área onde existem pessoas habitando, mas onde o desenvolvimento e o dinamismo produtivo operam.

Um dos exemplos clássicos que exemplifica a expansão desta fronteira na história é o do pioneirismo americano dos aventureiros que foram ao oeste, na corrida do ouro. A expansão da fronteira americana para o Oeste teve características econômicas e se deu muito mais por empresas e bancos, como as companhias

ferroviárias, do que por aventureiros. Tais companhias se apossaram de grandes lotes de terras, que foram comercializados com famílias colonizadoras posteriormente (Swierenga 1968).

Este conceito de expansão da fronteira difere-se da expansão da fronteira geográfica absoluta, que não envolve alteração da dinâmica econômica.

Hoje a expansão da fronteira ocorre majoritariamente pela diferenciação interna do espaço geográfico (Neil Smith, 1982). Gentrificação e renovação urbana são parte do processo de diferenciação geográfica, em escala urbana, e hoje tem função de reservar pequeno espaço do substrato geográfico para um futuro período de expansão (Neil Smith, 1984).

Tais processos não são liderados por pioneiros e como foi a expansão da fronteira americana ao oeste, mas são liderados por grandes agentes econômicos, tais como bancos, incorporadoras e o próprio estado.

Gentrificação é muitas vezes tratada, em especial pela mídia, como um fenômeno extremamente positivo, que a remete ao sucesso do trabalho e valorização da dignidade através da recuperação de áreas urbanas. Ocorre que esta visão positiva costuma não contemplar todas as mudanças do ambiente, e o lado dos habitantes menos favorecidos da região, que sofrem “*blow out*” não é percebido com a devida atenção.

### **III.3.2 - Fronteiras Urbanas e Mudanças de Organização**

A fronteira das cidades americanas é, nos dias de hoje, denominada como urbana ou suburbana, não mais designada como *fronteira periférica às áreas civilizadas* (Gottmann, 1961, 78). Esta divisão pode ser extrapolada para outras cidades ao redor do mundo, porém a descrição das cidades americanas é pertinente devida a forte marcação entre a área urbana e os subúrbios.

A fronteira urbana em questão se refere ao sentido econômico que é uma dentre muitas outras fronteiras existentes, visto que a diferenciação interna no espaço geográfico é abordada em várias escalas.

O trabalho de Gottmann abriu espaço para a adoção da “*fronteira urbana*” como núcleo de um programa político e econômico de reestruturação urbana de acordo com os interesses do capital. Assim sendo, diferenciamos os conceitos de fronteira urbana no século XIX para o atual. Da expansão geográfica absoluta, hoje o conceito é de uma rediferenciação do espaço geográfico, com os acontecimentos de renovação e gentrificação, motivadas pelo interesse financeiro. Assim sendo, se antes o conceito de fronteira envolvia uma questão espacial, hoje a questão econômica é que pauta este tipo de marcação.

O autor defende que o processo de reestruturação da economia espacial urbana é produto do desenvolvimento desigual do capitalismo, assim como um *rent gap*. É um processo movido também pelo desenvolvimento da economia de serviços, e também de mudança no estilo de preferência dos consumidores. É resultado das volatilidades oriundas da suburbanização do capital, e também da desvalorização do capital investido no ambiente construído. Esta volatilidade se caracteriza pela valorização e desvalorização de áreas urbanas, que apresentam oportunidades para o investimento por parte dos desenvolvedores de habitação, que buscam auferir lucros a partir da diferença entre preço de aquisição da terra somado aos custos de construção, e o preço de venda do imóvel.

O processo de gentrificação, é resultante de todos estes movimentos e não necessariamente estas forças são mutuamente excludentes. O déficit na explicação deste processo está no fato de autores tentarem analisar os processos separadamente, ao passo que eles acontecem simultaneamente, em diferentes escalas.

Mudanças de organização do espaço urbano sempre ocorreram, porém o fato novo é a intensidade com que se dá a reestruturação do espaço urbano. Este espaço urbano se apresenta, como um componente imediato da reestruturação social e econômica nas economias capitalistas avançadas. Conforme a organização da produção e a organização da dinâmica econômica se modificam, também se modifica a organização espacial.

A reestruturação geográfica da economia espacial é sempre desigual. Isto é, a reestruturação urbana em uma determinada região não é acompanhada em qualidade, quantidade, intensidade e natureza em outra região. Esta é uma regra, tanto no âmbito internacional, quanto no nacional ou no âmbito local.

Os mais importantes processos responsáveis pela origem e pela forma de reestruturação urbana são os seguintes:

- a) suburbanização e o surgimento de um diferencial de renda - *rent gap*.
- b) desindustrialização das economias capitalistas avançadas e
- c) o crescimento do emprego no setor de serviços
- d) centralização espacial e simultânea descentralização do capital
- e) queda da taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital
- f) mudanças geográficas e nos padrões de consumo

### **III.3.3 - Processos da Reestruturação urbana**

Em conjunto, tais transformações e processos, quando analisados em integração, podem aproximar a uma explicação dos fenômenos de gentrificação e reestruturação urbana. Os preços e valores dos imóveis se comportam de maneira dinâmica, e o entendimento desta dinâmica é essencial para a compreensão dos efeitos sociais dela decorrentes. O conceito de gentrificação é parte desta dinâmica e um fenômeno presente nas áreas urbanas atualmente.

A seguir vamos avaliar com mais detalhes alguns destes processos já elencados acima.

#### **III.3.3.1 - Suburbanização e o Ocorrência do *rent gap***

O processo de suburbanização representa uma simultânea centralização e descentralização do capital. Em escala nacional, a suburbanização representa o crescimento de vilarejos em cidades ou de cidades dentro de metrópoles. Isto representa uma centralização, pois aumenta a importância central daquela cidade/metrópole.

Em escala urbana na perspectiva local, a suburbanização representa descentralização do capital. O impulso em direção às áreas periféricas se deu frente à possibilidade do surgimento de novas cidades, de migrações e de reestruturação urbana.

A razão principal para a opção pela suburbanização foi o diferencial de renda disponível, uma vez que as terras periféricas eram baratas e podiam oferecer espaço

para o desenvolvimento de vilarejos e cidadelas que ocupam o território de uma cidade/metrópole. Pode se dizer que é foi a estrutura da renda da terra que determinou a expansão da atividade econômica para as áreas suburbanas.

Ao ocorrer um deslocamento do investimento para o desenvolvimento do subúrbio, com as novas construções, os indivíduos com boa renda optaram por morar nos novos bairros. Ocorre, assim, uma valorização relativa do valor da terra no subúrbio em relação às áreas centrais.

Cabe destacar que este processo de suburbanização é muito influenciado: (i) por condições de transporte, (ii) pelo desenvolvimento de atividade produtiva próximo às áreas suburbanas, e (iii) pelo gosto dos indivíduos por desejarem maior espaço e tranquilidade no local de residência.

Neste contexto, cada vez menos investimento é canalizado para a manutenção e adequação dos edifícios centrais, normalmente mais antigos, o que promove a depreciação e a desqualificação das antigas áreas, que resulta em um diferencial de renda (*rent gap*).

Este *rent gap*, no exemplo da formação dos bairros nobres de subúrbios é formado pela diferença entre (i) a atual renda da terra dos territórios centrais, deteriorados e depreciados, e (ii) a renda potencial que pode ser obtida com a adequação e reestruturação destes edifícios, visto que esta renda pode ser elevada devido ao fator positivo da centralidade urbana.

Assim, o *rent gap* significa o surgimento da oportunidade de investimento para os agentes dinâmicos do setor habitacional, visto que podem obter boas taxas de lucro ao promover a revitalização de uma área boa pela localização, porém em más condições de preservação.

### **III.3.3.2 - Desindustrialização**

Acompanhando a desvalorização do capital inicialmente investido nas áreas centrais encontra-se o processo de desindustrialização relativa, corrente nas mais avançadas economias capitalistas desde o pós guerra até os dias contemporâneos.

Em busca de eficiências produtivas, em um ambiente de aumento da concorrência internacional as empresas optam por descentralizar etapas da cadeia produtiva adequando-as aos locais que apresentam as maiores vantagens competitivas para produção. Consiste na transferência de etapas da cadeia de produção para plataformas industriais descentralizadas, usualmente em economias menos desenvolvidas, aonde a mão de obra é mais barata. Este fato ocorre tanto em ambiente internacional quanto em ambiente nacional, gerando uma assimetria de dinamismo entre diferentes regiões.

Inicialmente este movimento tomou dimensões locais, com as fábricas saindo dos centros urbanos em direção às periferias, onde o gasto com terreno e imóvel eram mais baratos. Com o desenvolvimento dos transportes e a facilidade de comunicação este movimento tomou uma dimensão internacional, com uma migração forte de produção para países asiáticos, principalmente.

Este movimento de desindustrialização resultou em uma nova estrutura produtiva nas áreas urbanas dos países já desenvolvidos. Se nas décadas de 50 e 60 as plantas produtivas deslocadas para as áreas de subúrbio motivaram a população a habitar estas margens das cidades, com o fim destas plantas produtivas houve maior interesse pelas áreas mais centrais. Os escritórios matriz, das empresas que descentralizaram a produção, ganharam tamanho, demandando maior espaço em áreas centrais, também.

### **III.3.3.3 - O Crescimento da Economia Terciária**

Cabe destacar que o movimento de desindustrialização não explica por si só a ocorrência de reestruturação urbana e de gentrificação. Quando analisada em integração com os outros fatores, a reestruturação urbana ajuda a explicar o surgimento de um *rent gap*, e dos possíveis demandantes das áreas revitalizadas.

Paralelamente à desindustrialização ocorre o crescimento relativo do setor de serviços nas economias avançadas. Muitas destas atividades são marcadas pelo contato físico constante com os clientes, tais como escritórios de direito ou serviços de contabilidade. Desta maneira todas estas atividades tendem a se concentrar nas áreas

centrais para melhor acesso à outros serviços – por exemplo: manutenção de computadores, serviços jurídicos e gráficos.

A questão da localização dos serviços foi devidamente abordada no desenvolvimento da teoria dos padrões de localidade nas cidades, na explicação neoclássica.

### **III.3.4 - Centralização Espacial e Descentralização do Capital**

Nas sociedades pré capitalistas, e na primeira revolução industrial, a centralização do capital era acompanhada da centralização espacial da atividade produtiva. Este fato deu-se devido à necessidade da troca mercantil, assim como a tomada de menores custos de transporte entre as diferentes etapas de produção. Trata-se da economia de aglomeração, na qual a crescente divisão do trabalho deveria ser acompanhada da centralização produtiva, de modo que as empresas incorram em menores custos de transporte na finalização do produto.

*À medida que o capitalismo se desenvolveu, as economias de aglomeração diminuíram... Mas elas são, em parte, substituídas por economias (organizacionais) de escala com a concentração do capital, de modo que gigantescos nós de atividade ainda estruturam a paisagem urbana (Walker, 1981: 388).*

Na economia contemporânea, ocorre que a atividade industrial, assim como o *back office* dos escritórios de serviços, foram marginalizados através da transferência espacial para áreas de subúrbio, onde o custo locacional é menor. Este fenômeno se deu devido à flagrante melhoria nas condições de comunicação – a revolução tecnológica (digital) - e na maior facilidade de acesso às áreas periféricas.

Porém, os escritórios de alta decisão, como diretorias e departamentos de análise, permaneceram nos centros e têm se concentrado cada vez mais em áreas centrais. Esta contínua centralização espacial dos centros decisórios ocorre em função da necessidade de se tomar decisões rápidas envolvendo diversas variáveis jurídicas e econômicas por parte dos gestores.

Alterações na taxa de juros, nos preços das ações, no câmbio, acordos financeiros, trabalhistas, contratos comerciais entre outros fatores, também são relevantemente presentes no cotidiano de um gestor com demanda de análises interdisciplinares para a tomada da decisão integrada. Isto é, o gestor, por exemplo, deve estar próximo ao escritório de direito para obter apoio jurídico, próximo ao banco, às concorrentes, aos órgãos públicos, tudo de modo a administrar informações e acontecimentos de todos os setores em sua tomada de decisões.

O caráter irregular na rotina de um gestor fortalece a condição de proximidade do centro, pois demanda maior agilidade no cumprimento das metas de gestão ao facilitar tomadas de decisão. Existe um sentimento subjetivo de segurança nos gestores, que os aproxima, promovendo a aglomeração da atividade decisória das empresas nos principais arranha-céus das cidades.

### **III.3.5 - Queda da Taxa de Lucro e o Movimento Cíclico do Capital**

Baseando-se em uma análise marxista de ciclos econômicos correntes na sociedade capitalista, posiciona-se a ocorrência de reestruturação urbana ao final de um ciclo de expansão econômica. O gatilho para a ocorrência da reestruturação econômica é o momento temporal do *rent gap*, e das condições primárias para a aplicação de capital de modo a promover uma reestruturação de sucesso.

A acumulação do capital não ocorre de maneira linear, sendo descrita por ciclos de expansão e outros ciclos de crise. O *rent-gap* se desenvolve durante um longo período de expansão econômica. Por exemplo, a valorização do capital na construção dos subúrbios das cidades norte-americanas gerou uma desvalorização relativa das áreas centrais, fomentando o surgimento do *rent gap*.

A acumulação do capital durante este período de crescimento conduz a uma queda da taxa de lucro começando pelos setores industriais e atingindo, em última instância às crises (Marx, 1967 edn, vol. III).

Como um meio de afastar as crises, ainda que temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial, havendo uma tendência do seu deslocamento para a produção do ambiente construído, no qual as taxas de lucro permanecem altas e onde é possível,

através da especulação, a apropriação da renda da terra, mesmo sem nada a construir (Harvey 1978, 1982).

Neste contexto, os capitalistas buscam lucratividade na atividade de especulação e reestruturação imobiliária, de modo a obter o ganho gerado pelo *rent gap*.

### **III.3.6 - Mudanças demográficas e de padrão de consumo**

O envelhecimento da geração *baby boom*, o elevado número de mulheres nas áreas corporativas, a diminuição do tamanho das famílias e a popularidade do estilo “solteiro urbano” são algumas das mudanças de perfil ocorridas nos últimos anos nas populações urbanas.

Mudanças demográficas e de padrão de consumo da população são relevantes na explicação da gentrificação e da reestruturação urbana corrente, porém de uma maneira superficial e romantizada. De fato, são as grandes incorporadoras e os grupos financeiros as reais forças que movimentam o processo de gentrificação e de reestruturação de áreas urbanas.

Sharon Zukin (1982<sup>a</sup>, 1982b) oferece uma ilustração bem relevante sobre esta questão em seu estudo sobre a reestruturação do SoHo, em Nova York, sobre o surgimento dos *lofts* (grandes studios aproveitados em coberturas e galpões de armazenamento ou industriais) na área sul, gentrificada, em Manhatan – denominada como Lower Manhattan. Em 1973, a área do SoHo foi segregada como área de “preservação histórica e das artes”, sendo-lhe impostas restrições de construções. Entretanto esta preservação não foi um benefício cultural, propriamente dito, representou muito mais uma estratégia alternativa dos ofertantes de habitação na obtenção de lucro do investimento então feito.

*“A revalorização pela preservação, em vez de por meio de nova construção, se tornou um “compromisso histórico” nas áreas centrais. ... Na Lower Manhattan a luta para legalizar a moradia em lofts para artistas apenas antecipou, em alguma medida, uma resposta conjuntural à crise nos modos tradicionais do mercado imobiliário. Na verdade, a ampliação do mercado de lofts, depois de 1973, proveu uma base para a acumulação de capital entre novos, ainda que pequenos, investidores.”*

(Zukin, S. 1982b. Loft Living: culture and capital in urban change.)

Isto significa que a revitalização do SoHo ocorreu pelas mesmas forças econômicas que ditam as áreas de investimento em qualquer outra oportunidade, porém desta vez com a propaganda de “área de artistas”, o que, sem dúvida, facilitou as vendas. Os novos conceitos de habitação foram implementados para esta população com novas escolhas, porém a ordem e movimento do capital se mantiveram.

### **III.3.7 - Direção e Limites da Reestruturação Urbana**

Observamos, ao comentar os fenômenos de descentralização produtiva e suburbanização, que o modelo tradicional do padrão de alocação nas cidades tornou-se, em dado momento, obsoleto e não explica a disposição contemporânea das classes sociais e nem da distribuição das áreas de produção.

Hoje um modelo mais presente seria de um centro dinâmico com funções de alta gestão, financeira e jurídica, acompanhadas das habitações de classes média e média alta. Também, presente neste centro, estão hotéis, restaurantes, cinemas, lojas e espaços culturais, promovendo lazer a esta população de mais alta renda.

Podemos dizer que há uma tendência a Manhattanização social da área central, combinado com a tendência arquitetônica da Manhattanização, com a construção de arranha-céus nos centros. Uma provável consequência disso é o deslocamento da classe trabalhadora para os subúrbios e para a periferia urbana.

Cabe destacar que existem e existirão exceções, com áreas de habitação de trabalhadores no centro de algumas cidades, assim como subúrbios de altíssimo nível em outras cidades.

Trabalhadores, na ausência de uma política habitacional voltada para esta classe, acabam por ter um papel residual. Esta classe se movimenta de acordo com o *blow out*, ou seja, é “expulsa” da área que é de interesse das grandes corporações, e passando a se apertar onde houver espaço.

Em função dos fatos citados acima, podemos dizer que é o capital que determina as áreas que serão investidas. Portanto se o desenvolvimento urbano será por expansão do subúrbio ou reestruturação das áreas centrais, as oportunidades de negócio é que determinarão. É evidente que a política tem grande parcela nesta decisão, mas comumente é acompanhada pelas decisões do capital.

A livre movimentação do capital pelas áreas em questão promove um movimento cíclico, constante de decadência e re-desenvolvimento, desvalorização e revalorização. É neste movimento de altos e baixos no valor de áreas urbanas que o capital encontra as oportunidades do lucro e nas novas fronteiras econômicas que surgem com o efeito da gentrificação.

#### **IV – CONCLUSÃO**

A avaliação da construção teórica marginalista a respeito do mercado de habitação está cercada de diversas simplificações, incluindo a incapacidade de explicar os fenômenos de maneira consistente e um viés econômico que legitima a atuação dos detentores de capital como os desenvolvedores do mercado habitacional.

O modelo básico para observação do mercado de habitação e do seu crescimento com padrão de distribuição social nas áreas urbanas espelha de forma muito simplista a densidade demográfica urbana, porque suas variáveis não são suficientemente explicativas de um fenômeno que perpassa a economia e está intimamente ligado às questões de ordem pública, política e social.

O modelo marginalista é muito útil para a avaliação de padrões em cidades mais simples, exemplificando as mudanças ocorridas com o relaxamento de variáveis como o custo de transporte, o surgimento dos edifícios, e o surgimento de mais de um centro econômico. Entretanto, estas formulações através de gráficos e do estabelecimento de premissas mostram um tratamento simplista a questão habitacional, um problema social, que garante o equilíbrio de mercado e o desenvolvimento habitacional impulsionado pelas forças financeiras, onde a avaliação de rentabilidade promove a alocação espacial da população. Premissas como informação perfeita, mobilidade dos fatores de produção

e a capacidade de construir sobre toda e qualquer área do modelo são equivocadas e não correspondem à realidade.

Além disso, a crítica de Harvey a este modelo, quando faz a analogia ao teatro vazio é consistente e evidencia uma tendência ideológica, que promove a legitimação da atuação dos detentores de capital, pela reprodução deste capital, não levando em consideração a provisão de habitações para a população como um todo. De fato, os agentes privados buscam pela maior rentabilidade do capital investido, no caso tratado, através do desenvolvimento imobiliário, sem preocupações sociais. Neste sentido que o Estado deve atuar, de modo a corrigir a falha de mercado existente, a falta de atendimento quanto à habitações para as camadas mais pobres. Em um contexto de modelo econômico que privilegia a lucratividade, quando um serviço é essencial e não corresponde ao interesse privado, este deve ser atendido pelo Estado, como é o caso da política habitacional, e também exemplos como segurança, saúde e educação.

As políticas de habitação não são orientadas pelo estudo da ciência política e atuam de acordo com interesses privados. Há um afastamento entre os dois campos, e tende a se manter até que a ciência política encontre maneiras de relacionar os estudos à questão habitacional. Ambos os agentes não tem interesse no aprofundamento das questões políticas por trás das decisões de investimento público e de concessão de autorização para construção de imóveis, para não ser alterada a ordem de remuneração ao capital.

O estudo do fenômeno da gentrificação mostra que a dinâmica de investimentos no território urbano segue orientações dos agentes desenvolvedores de habitações. Tais agentes têm interesse na volatilidade dos preços dos imóveis, que ocorre quando áreas são depreciadas, ao enfrentarem escassez de investimentos, enquanto outras áreas se valorizam por contarem com investimentos. Assim sendo, os agentes que orientam tais investimentos determinam áreas a prosperar e áreas a sucumbir.

A formação desta diferença de valorização dá margem ao *rent gap*, sendo uma oportunidade para a obtenção de lucro para os incorporadores/construtores nas cidades. Os governos costumam agir em acordo com essas empresas, de modo que a política urbana vai de acordo com os interesses do capital.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bengtsson, B. , 2009 Political Science as the Missing Link , Institute for Housing and Urban Research, Uppsala University, Gävle, Sweden.

Butler, S. 1981. Enterprise Zones: Greenlining the inner cities. New York: Universe Books.

Gottmann, J. 1961. Megalopolis. The urbanized notheastern seabord of the United States. New York: Twentieth Century Fund.

Harvey, D. 1973 Social Justice and the City.

Heilbrun, J. 1974 . Publisher, St. Martin's Press - Urban Economics and Public Policy – Land-Use Patterns, Transportation and the Form of the City.

Jevons, W. S. , 1871 Theory of Political Economy.

Marx, K. 1967 edn. Capital (3 volumes). New York: International Publishers.

Smith, N. 1982. Gentrification and uneven development. Economic Geography 58 (2) (April), 139-155.

Smith, N. 2007, Gentrificação, A Fronteira e a Reestruturação do Espaço Urbano; Tradução: Daniel de Mello Sanfelici - GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, No 21, pp. 15 – 31.

Swierenga, R. 1968. Pioneers and Profits: Land speculation on the Iowa frontier. Ames, Iowa: Iowa State University Press.

Walker, R. A. 1978. The transformation of urban structure in the nineteenth century and the beginnings of suburbanization. In: Urbanization and Conflict in Market Societies, K. R. Cox (ed.), 165-211. London: Muthuen.