

## CONSIDERAÇÕES SOBRE AS ESTRATÉGIAS E AÇÕES DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

### Considerations about strategies and actions of real-state promoters in the production of urban space

Adeir Archanjo da Mota

Mestrando em Geografia da UEM – “Bolsista CNPQ – Brasil” - Participante do GEUR  
[arcanjogeo@yahoo.com.br](mailto:arcanjogeo@yahoo.com.br)

Cesar Miranda Mendes

Docente do DGE e do PGE da UEM – Coordenador do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR)  
[cmmendes@wnet.com.br](mailto:cmmendes@wnet.com.br)

Artigo recebido em 15/05/2006 e aceito para publicação em 03/10/2006

#### RESUMO:

*Este artigo tem por objetivo discutir a produção do espaço urbano a partir das influências dos principais agentes sociais. As cidades capitalistas têm como característica principal o processo de apropriação e produção do solo urbano por meio das estratégias e das ações desenvolvidas pelas diversas forças do capital (funditário, imobiliário, produtivo e financeiro). Essas forças do capital inter-relacionam-se, o que dificulta a compreensão das ações e as estratégias dos diferentes agentes. Porém enfocamos o capital imobiliário, sobretudo, os promotores imobiliários, por ser, assim como o Estado, um dos agentes significativo na produção do espaço urbano e para a reprodução social. Ao capital incorporador, interessa acelerar a atividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia, dificultando o acesso das classes baixas a um dos bens indispensáveis e a um dos requisitos principais do direito à cidade. Neste, utilizamos como referencial teórico à categoria de análise Capital Imobiliário.*

**Palavras-chave:** Promotores imobiliários, uso do solo, espaço urbano, Estado.

#### ABSTRACT:

*This article aims to discuss the production of urban space based on the influence of the main social agents. One major characteristic of capitalist cities is the process of urban soil appropriation and production by means of strategies and actions developed by the several strengths of the capital (land, real-state, productive, financial). These are inter-related strengths, which makes more difficult the understanding of the different agents' actions and strategies. Nevertheless, the main focus here is on the real-state capital, particularly, on real-state promoters, since they represent, side-by-side with the State, significant agents in the production of urban space and for the reproduction of the social structure. It is of the incorporation capital interest to accelerate the transaction activities in the real-state market with prices going up sporadically, which generates a raise in the budget installment for housing. This raise makes it more difficult for lower classes to have access to such indispensable need*

– one of the main requirements of the right to a city. Here, the theoretical reference used to the analysis category is Real-state Capital.

**Keywords:** Real-state promoters, soil use, urban space, State.

---

## INTRODUÇÃO

A cidade capitalista é caracterizada historicamente pelos processos de apropriação e produção do solo urbano através das estratégias e ações desenvolvidas pelas diversas forças do capital (fundiário, imobiliário, produtivo e financeiro). Embora estas forças do capital se inter-relacionam, enfocaremos neste artigo o capital imobiliário, sobretudo os *promotores imobiliários*, por serem um dos agentes mais significativos para a (re) produção do espaço urbano. Estas forças/tipos de capital que ocupam a cidade e o campo estão constantemente em lutas, desenvolvendo a especulação sobre o uso do solo e seu valor de troca (SANTOS, 1988).

Sobre a mediação que o mercado exerce na disputa sobre o uso do solo urbano entre os diversos segmentos da sociedade, Carlos (1994) afirma que o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se restabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida. Portanto a localização de uma atividade só poderá ser entendida no contexto do espaço urbano como um todo, na articulação da situação relativa dos lugares. Tal articulação se expressará na desigualdade e heterogeneidade da paisagem urbana.

Nos estudos de Carlos (1994), a cidade é discutida enquanto espaço da reprodução do capital, que impõe uma determinada configuração ao urbano, aparecendo enquanto fenômeno concentrado, fundamentado numa complexa divisão espacial do

trabalho, formando uma aglomeração que no capital, tem em vista o processo de acumulação. Um aglomerado que busca diminuir a distância (medida do tempo) entre o processo de produção da mercadoria e seu processo de consumo.

A partir dessa questão, a cidade é vista como *lócus* da concentração dos meios de produção e de pessoas ligadas à divisão técnica e social do trabalho, articuladas ao processo produtivo. Ela passa então a ser analisada enquanto concentração de instrumentos de produção, serviços, mercadorias, infra-estruturas, trabalhadores e reserva de mão-de-obra.

## OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Os agentes envolvidos diretamente com o capital imobiliário são os promotores imobiliários, denominados também por alguns autores como *incorporadores imobiliários* (SMOLKA, 1987, 1989; RIBEIRO, 1997; MENDES, 2000), os quais são um conjunto de agentes que, segundo Almeida (1982) *apud* Corrêa (2002, p. 19-20), realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações:

- a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária [...];
- b) financiamento, que visa a compra do terreno a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas [...];
- c) estudo técnico [...];
- d) construção ou produção física do imóvel [...]; e
- e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros [...].

Segundo Ribeiro (1997, p. 94), “o incorporador é o agente que, comprando o terreno e

detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o preço da produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locais”. O incorporador não é o agente-suporte do capital produtivo, assim, o capital deste vai ser valorizado quando circular a mercadoria e não no momento da produção.

No processo de produção do espaço urbano, os promotores colocam à venda os loteamentos, os quais normalmente possuem pouca ou nenhuma infra-estrutura. Isso significa que, de várias formas, os compradores se organizam e lutam para obter equipamentos e serviços coletivos, como asfalto, transporte, luz, água, escolas, creches, posto de saúde, dentre outros, beneficiando, sem dúvida, aqueles que estão produzindo seu espaço, mas sobretudo aqueles que deixaram as terras vazias aguardando a valorização (GOMES et al., 2003).

Para Smolka (1989, p. 11) o reconhecimento jurídico da figura do incorporador como agente se efetiva ao assumir o comando sobre a mudança do uso do solo urbano, pois:

- a) facilitou a realização de ganhos capitalistas de base fundiária;
- b) acarretou uma efetiva subordinação da atividade de edificação à incorporação; e
- c) redefiniu a própria matriz de estruturação interna da cidade, reduzindo consideravelmente os graus de liberdade disponíveis para o controle social do uso do solo e/ou do planejamento urbano geral.

Sendo o objetivo principal do capital imobiliário a obtenção de lucros sobre a produção locacional no contexto da (re) produção do espaço urbano, é de fundamental importância realizar estudos prospectivos das dinâmicas econômicas no país ou em determinado recorte regional, visando as atividades econômicas que estão em expansão (nos setores industriais, comerciais e de serviços), assim como do maciço investimento em *marketing imobiliário* na busca de maiores lucros com menores riscos.

De acordo com Schmidt, Costa e Mendes (2000, p. 52 - 53), para os promotores/ incorporadores imobiliários obterem sucesso em seus empreendimentos, utilizam as seguintes estratégias:

Produzir habitações, principalmente para as classes média e alta, detentoras de maior renda; incorporar áreas na cidade providas de melhor infra-estrutura (segurança, transporte, acesso, etc...); criar edifícios ou loteamentos que proporcionem um valor de uso superior aos antigos lançamentos; proporcionar melhores condições de pagamentos às classes consumidoras; lançar empreendimentos imobiliários cuja arquitetura atraia adquirentes; promover campanhas publicitárias, a fim de manter-se em evidência no mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel; participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade; promover a infra-estrutura básica dos loteamentos conforme a legislação municipal exige; apoiar-se na ajuda do Sistema Financeiro para traçar seus planos de financiamento às classes populares; definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país; criar novas áreas nobres, no caso de ‘esgotamento’ de áreas valorizadas da cidade.

Portanto, a construção de residências para as camadas populares, só ocorre em duas situações: quando é rentável ao capital imobiliário ou quando é subsidiada pelo Estado. Sobre a primeira situação, Corrêa (2002, p. 21 - 22) analisa que a produção de habitações para classe baixa ocorre quando:

- (a) é rentável se são superocupadas por várias famílias ou por várias pessoas solteiras que alugam um imóvel ou um cômodo;
- (b) é rentável se a qualidade da produção for péssima, com o seu custo reduzido ao mínimo, conforme Engels descreve para a Inglaterra em relação ao século XIX; e
- (c) é rentável quando verifica-se enorme escassez de habitações, elevando os preços a níveis insuportáveis.

A segunda situação ocorre quando a classe baixa encontra-se insatisfeita e o Estado, sobre pressão popular, torna viável economicamente para

o capital a produção de residências para as classes populares, através de: créditos e/ou garantia de lucros para os promotores imobiliários, facilitando as desapropriações de terras, e créditos para os futuros moradores. Conseqüentemente, esta segunda situação acaba viabilizando a reprodução do sistema capitalista, amortecendo as crises cíclicas da economia através de investimento de capital e criação de numerosos empregos na construção civil (CORRÊA, 2002). Esta situação também contribui com o capital financeiro, pois geralmente obtém maiores lucros que as construtoras.

Destarte, pode-se afirmar que o capital imobiliário sempre auferir lucros, que obtém através dos diversos movimentos de valorização imobiliária.

Para facilitar a análise da atuação do capital incorporador utilizou-se a distinção em três movimentos de valorização imobiliária seguintes, elaborada por Smolka (1987, p. 48):

- I – alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário, isto é, o incorporador;
- II – valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipa-lo;
- III – variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captada na forma do momento I em período distante no futuro.

Partindo desta diferenciação, pode-se afirmar que os momentos I e III, refere-se a especulação imobiliária urbana, pois não é realizado nenhuma produção material sobre o lote, apenas negociações que almejam lucros sobre a (re)produção da cidade, ou seja, da localização.

Ao analisar as cidades brasileiras de médio ou grande porte, observa-se que cerca da metade do espaço utilizável para fins de edificação estão vazias, onde os proprietários de terrenos nada precisam investir em melhorias urbanas. Como

Campos Filho (1989, p. 40) afirma: “basta aguardar a cidade crescer, o governo investir e os demais proprietários construir edificações para que os terrenos sejam valorizados”.

Esta especulação imobiliária urbana, no quadro do capitalismo, é uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia para os proprietários fundiários, principalmente através de investimentos públicos em infra-estrutura e serviços urbanos. Diminuindo a capacidade de investimentos produtivos das atividades econômicas, além de gerar expressivas deseconomias urbanas. Estas deseconomias, geradas por deslocamentos maiores, devidos os latifúndios urbanos, elevam os custos tanto da produção de mercadorias e serviços para as empresas, quanto um custo social elevado (CAMPOS FILHO, 1989).

O momento II, ao reequipa-lo, ou seja, ao edificar no lote, a produção, movimenta o setor produtivo e não especulativo, o que gera mão-de-obra e riqueza “social”. O social entre aspas se refere à apropriação individual e concentrada vigente para a reprodução do modo-de-produção capitalista.

Este processo especulativo faz o preço da terra urbana se elevar, principalmente nas áreas centrais ou zonas/bairros de interesse do capital, levando os empresários imobiliários buscarem cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, pressionar o Estado para legalizar a construção de edifícios cada vez mais altos (CAMPOS FILHO, 1989).

Assim, o capital incorporador é definido como aquela função do capital que se valoriza pela articulação dos diversos serviços oferecidos; ou ainda, segundo Smolka (1987), como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitação.

Diante do exposto, Campos (1989, 47 - 49) define que,

Para que o processo de mudança de uso do solo, operado pelos capitais incorporadores, se concretize é necessária uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) envolvendo a atuação dos capitais construtores. Não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o controle econômico do processo de produção de moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização, etc. – enquanto os capitais construtores irão deter o “controle técnico de produção”. [...] o sistema de produção capitalista de moradias assume a forma e circuito imobiliário urbano, sendo constituído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário. [...] esta forma de organização de produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário.

Entende-se, que a atuação do capital incorporador se valoriza quando passa a comandar e controlar o processo pelo quais rendas fundiárias são produzidas e apropriadas; no entanto, para sua viabilidade, este capital assume esse processo de maneira contraditória (MENDES, 2000).

Para Mendes (1992), o valor de uso do imóvel, que era, por assim dizer, objeto de negociação no mercado imobiliário, passa a ter seu valor de troca, tirando desta forma a atenção da margem do preço e passando a favorecer a valorização tão esperada para determinado imóvel, ou seja, a variação futura de seu preço. Isto é facilmente depreendido do apelo desenvolvido pelo *marketing* imobiliário.

O incorporador, diferentemente do arrendatário, o agente-suporte do capital produtivo, que investe seu capital na agricultura, investe seu capital na mercadoria, que terá sua valorização com a circulação desta, e não no momento da produção.

Por outro lado, o solo urbano ainda pode ser,

de acordo com Smolka (1987), a base dos processos de valorização de capitais (instalação de indústria) e base das atividades econômicas não-capitalistas (áreas usadas para pequeno comércio). Pode ser usado ainda como suporte de consumo (áreas destinadas à moradia); e por fim, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção pelo agente econômico).

A compra de terras foi à política adotada pelas empresas que se dedicam à incorporação imobiliária e, para isto, tiveram em vista a existência da relação entre proprietário fundiário e incorporador. Trata-se de uma relação de dominação/subordinação. Com efeito, por controlar o acesso e a transformação do uso do solo e por ser um agente-suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização, o incorporador está em posição de dominação do processo de produção. A empresa construtora trabalha sob encomenda do incorporador. Este paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, os custos de produção e mais o lucro determinado pela taxa geral de lucros. Dessa maneira emerge uma relação que admite duas dimensões: capitalista comercial/capitalista industrial e proprietário/capitalista industrial.

Torna-se necessário, para uma melhor apreensão do capital incorporador e para entender como se concretiza sua valorização, distingui-lo dos outros capitais, especialmente o industrial, o comercial e o financeiro. Smolka (1987) faz referência a esta distinção, dizendo que “Os Capitais, industrial, bancário e comercial, largamente protegidos e impulsionados pelo poder estatal, desenvolvem-se e constituem a força e os movimentos do capital financeiro”.

Nesse sentido a atuação do capital e suas estratégias no subsistema econômico brasileiro passam a ser dirigidas pelo capitalismo financeiro. Os setores produtivos estatais e privados são amplamente comandados pelo capital financeiro, sob condições monopolistas. São inúmeras as associações e união de empresas, nos setores industriais, bancários e comerciais, podendo, em cada um deles, haver movimentos diferenciados de cada capital (MENDES, 2000).

No contexto do capital incorporador frente aos demais agentes, para se resgatar como aquele se impõe à matriz da estruturação urbana, cumpre ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ao ampliar sua incidência) como na maior homogeneização do espaço, quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação. Em geral, esta atuação é realizada pelo Estado.

Dessa forma, observa-se que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários, menor será o estímulo para modificações no processo de produção dos imóveis. Com isto estabelece-se importante relação entre o capital incorporador e a indústria da construção, com a subordinação desta à primeira.

Ao capital incorporador interessa dinamizar as transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis, o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia (sobretudo, no processo de construção de edifícios), diminuindo o acesso a moradia das classes subalterna e média, repercutindo assim, sobre os outros capitais.

É importante frisar que este processo ocorre numa diversidade de processos privados de apropriação do espaço. Cada um deles está determinado pelas regras de valorização de cada capital em particular, de cada fração do capital. Grande parte desses processos está praticamente incorporada na discussão dos agentes que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária da cidade.

Embora o capital incorporador esteja associado à parcela relativa do total da produção de habitações, assume considerável - para não dizer decisiva - importância sobre o restante do mercado imobiliário urbano, pois afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano. Essa associação acaba visando ainda à intervenção do Estado na alocação espacial dos bens de consumo coletivos e na dosagem de

recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade. Além disso, pode contribuir fortemente para a segmentação do processo do mercado de trabalho na construção civil e condicionar o processo técnico neste setor.

Corroborando com a discussão, Smolka (1987, p. 43) faz a seguinte reflexão:

O capital incorporador faz jus a uma fatia da massa mais-valia por motivos análogos àqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro. [...] o fato de que certas operações de incorporação imobiliária se caracterizam mais como típicas do capital financeiro e outras como de capital mercantil e ainda outras não se encaixam propriamente em nenhum destes casos, é suficiente para que consideremos, ao menos para efeitos analíticos, como uma fração à parte do Capital.

Ao se comparar o capital incorporador ao capital financeiro, pode-se afirmar que o primeiro também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou orquestrar vários agentes, inclusive financeiros, na realização de grandes operações imobiliárias.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade capitalista é produzida de acordo com os recursos econômicos e técnicos disponíveis, por políticas públicas ou pelo capital imobiliário. Este último, ao investir ou administrar alguma negociação ou construção objetiva lucro, incluindo objetos indispensáveis para a reprodução humana, principalmente a moradia, no mundo das mercadorias.

Ao comprar este objeto, ele vai para a esfera do consumo, passando a ter valor de uso. O lucro da comercialização é apropriado individualmente e reinvestido na produção, agregando valor a uma outra mercadoria, como a construção de imóveis, onde ocorre o processo de exploração da classe operária.

A classe proletária devida os baixos salários tem acesso restrito a loteamentos ou a moradia com infra-estruturas e serviços urbanos básicos, passando a morar em: habitações subnormais; com outras famílias, para dividir as despesas; em bairros sócio-ambientalmente degradados ou periféricos; ou, eventualmente, imóvel próprio financiando por muitos anos, o que contribui para reprodução do capital financeiro.

Desta forma, as melhores e mais equipadas *localizações* são acessíveis apenas às classes sociais mais elevadas, tornando nítida a segregação socioespacial, sobretudo nas grandes cidades dos países subdesenvolvidos, como os países latino-americanos, sobretudo o Brasil.

As cidades brasileiras, por exemplo, concentram mais de 80% da população e continuam crescendo, mesmo que parte significativa fica à margem dos benefícios oferecidos pelo urbano, para os quais restam o setor informal, o subemprego e o desemprego; a favela, o cortiço.

Para “contribuir” com a situação caótica temos a especulação imobiliária, que serve de instrumento e estratégia, planejada ou não, para segregar classes sociais. Neste processo temos o importante papel do promotor imobiliário, também denominado incorporador.

O promotor imobiliário, principal agente produtor do espaço urbano do setor privado, tem as funções de especular, assumir o comando da estruturação do espaço, fazendo os consumidores pagar no ato da compra os eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária), que ele mesmo trata de eliminar amanhã, sem cancelar ou transferir os débitos.

## REFERÊNCIAS

CAMPOS FILHO, F. C. **Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos: O que os cidadãos devem fazer para a Humanização das cidades no Brasil.** São Paulo: Nobel, 1989.

CAMPOS, P. A. **A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana.** **Cadernos do IPPUR/UFRJ.** Rio de Janeiro, n. 3: 47-70, 1989.

CARLOS, A. F. A. **(RE) Produção do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana.** São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 5. ed., 2002.

GOMES, R. C. C.; SILVA, A. B.; SILVA, V. P. **Política habitacional e urbanização no Brasil. Scripta Nova.** Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, n. 146 (083), 2003.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1993.

MENDES, C. M. **O Capital e o Governo na Produção do Espaço Urbano.** **Acta Scientiarum.** Maringá: UEM, 1 (22): 211-222, 2000.

\_\_\_\_\_. **O edifício no jardim: um plano destruído: A verticalização de Maringá, 1992.** Tese (Doutorado em Geografia Humana)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1992.

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

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado.** São Paulo: Hucitec, 1988.

SCHMIDT, L. P.; COSTA, L. F.; MENDES, C. M. **Os Promotores Imobiliários e o seu negócio: A (re)produção da cidade – algumas considerações.** **Reflexiones Geográficas: Agrupación de Docentes**

Ínteruniversitarios de Geografía. Río Cuarto – Argentina, p. 49-56, 2000.

SILVA, C. A. F. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro. 52 (2): 5-27, 1985.

SMOLKA, M. O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, 1 (3): 41-77, 1987.

\_\_\_\_\_. O nexó urbano-imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, 3 (Ed. especial): 9-23, 1989.