

AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E OS PADRÕES DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM MACAÉ-RJ

THE SPATIAL PRACTICES OF REAL ESTATE DEVELOPERS AND THE PATTERNS OF REAL ESTATE PRODUCTION IN MACAÉ-RJ

LAS PRÁCTICAS ESPACIALES DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS Y LOS PATRONES DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN MACAÉ-RJ

Teixeira Da Silva, Oséias

 Oséias Teixeira Da Silva *
oseiasgeografo@gmail.com
Instituto Federal Fluminense, Brasil

Revista GeoUECE
Universidade Estadual do Ceará, Brasil
ISSN: 2317-028X
ISSN-e: 2317-028X
Periodicidade: Semestral
vol. 10, núm. 18, 2021
revistageouece@gmail.com

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/585/5852553002/index.html>



Este trabalho está sob uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional.

Resumo: A produção imobiliária capitalista tem um papel central na estruturação das cidades. Mesmo que responda por uma percentagem relativamente pequena da produção imobiliária total de uma cidade ela tem um papel central na definição da estrutura relacional dos preços dos imóveis bem como na definição das formas de segregação socioespacial. Dessa maneira, compreender todos os nuances relacionadas a produção imobiliária capitalista é fundamental para a pesquisa das formas de urbanização capitalista e assim sendo extensa literatura tem se dedicado a essa temática. Ao se inserir dentro dessa tradição o presente trabalho busca discutir como as práticas espaciais dos promotores imobiliários se articulam com os padrões de produção imobiliária na cidade de Macaé, município do interior do Rio de Janeiro.

Palavras-chave: práticas espaciais, promotores imobiliários, produção imobiliária, Macaé-RJ.

Abstract: Capitalist real estate production plays a central role in structuring cities. Even though it accounts for a relatively small percentage of a city's total real estate production it plays a central role in defining the relational structure of property prices as well as in defining forms of socio-spatial segregation. In this way, understanding all the nuances related to capitalist real estate production is fundamental for the research of forms of capitalist urbanization, and therefore, extensive literature has been dedicated to this theme. Inserting itself within this tradition the present work seeks to discuss how the spatial practices of real estate developers are articulated with the patterns of real estate production in the city of Macaé, a city in the interior of Rio de Janeiro.

Keywords: spatial practices, real estate developers, real estate production, Macaé-RJ.

Resumen: La producción inmobiliaria capitalista desempeña un papel central en la estructuración de las ciudades. Incluso si representa un porcentaje relativamente pequeño de la producción inmobiliaria total de una ciudad, desempeña un papel central en la definición de la estructura relacional de los precios de las propiedades así como en la definición de formas de segregación socioespacial. De esta manera, comprender todos los matices relacionados con la producción inmobiliaria capitalista es fundamental para la investigación de formas de urbanización capitalista, y por lo tanto, se ha dedicado una extensa literatura a este tema. Insertándose dentro de esta tradición el presente trabajo busca discutir cómo las prácticas espaciales de los desarrolladores inmobiliarios se articulan con los patrones de producción inmobiliaria en la ciudad de Macaé, una ciudad en el interior de Río de Janeiro.

Palabras clave: prácticas espaciales, promotores inmobiliarios, producción de bienes inmuebles, Macaé-RJ.

1. INTRODUÇÃO

A produção imobiliária capitalista tem um papel central na estruturação das cidades. Mesmo que responda por uma percentagem relativamente pequena da produção imobiliária total de uma cidade ela tem um papel central na definição da estrutura relacional dos preços dos imóveis bem como na definição das formas de segregação socioespacial. Dessa maneira, compreender todos os nuances relacionadas à produção imobiliária capitalista é fundamental para a pesquisa das formas de urbanização capitalista, e assim sendo extensa literatura tem se dedicado a essa temática. Ao se inserir dentro dessa tradição o presente trabalho busca discutir como as práticas espaciais dos promotores imobiliários se articulam com os padrões de produção imobiliária na cidade de Macaé, município do interior do Rio de Janeiro.

Num primeiro tópico buscamos discutir as práticas espaciais dos promotores imobiliários partindo de uma definição sumária do que seria esse agente e uma discussão, com base em bibliografia, em relação à forma como se configura as suas práticas espaciais. Práticas espaciais, como discutido a frente no trabalho, diz respeito a práticas espaciais concretas adotadas por agentes determinados e com objetivos que se relacionam diretamente a produção do espaço. Desse modo, buscaremos demonstrar como os promotores imobiliários a partir de estratégias vinculadas a reprodução ampliada do seu capital buscam adotar diferentes tipos de práticas espaciais no sentido de potencializar os ganhos com a sua atividade.

No segundo tópico discutiremos as diferentes formas de produção imobiliária capitalista e como essas formas se relacionam com as práticas espaciais adotadas pelos promotores imobiliários. A questão central nesse caso é como a produção imobiliária mobiliza diferentes recursos materiais e subjetivos os quais mediante situações de escassez de terrenos nas áreas tradicionalmente alvo de investimento pelos promotores imobiliários, faz com que esses agentes se mobilizem, em conjunto com o Estado e proprietários fundiários para criação de novas áreas nobres passíveis de novos ciclos de expansão imobiliária. Isto dá ao capital investido no mercado imobiliário o caráter nômade bem descrito no trabalho de Abreu (2006) para a cidade do Rio de Janeiro, mas que também encontramos em cidades de menor dimensão populacional como Macaé.

AUTOR NOTES

* Endereço postal: IFF Campus Macaé. Rodovia Amaral Peixoto, Km 64. Imboassica, Macaé-RJ. CEP: 27932-050.

No terceiro tópico, após uma breve descrição da cidade de Macaé, cidade localizada no interior do Estado do Rio de Janeiro, realizamos uma análise dos diferentes padrões de produção imobiliária presente na cidade. A pesquisa efetivada, resultante do levantamento cadastral dos lançamentos entre os anos de 2010 e 2018, mapeamento dos lançamentos e realização posterior de trabalhos de campo desembocou na identificação de três padrões de produção imobiliária na cidade de Macaé: um primeiro que denominamos condomínios fechados de edifícios em localização periférica, representados pela instalação de condomínios fechados com grande número de unidades em áreas periféricas em relação ao zona central da cidade; um segundo que denominamos edifícios residenciais e comerciais na zona central que corresponde ao tipo de produção imobiliária encontrada em áreas mais adensadas e verticalizadas da cidade e um terceiro denominado condomínios de casas em localização periférica sendo caracterizados pela presença de condomínios fechados onde se compra apenas o terreno, posteriormente convertido em casa. Seguem-se as considerações finais.

2. PRÁTICAS ESPACIAIS DOS PRODUTORES IMOBILIÁRIOS

O promotor imobiliário é um agente central para a compreensão da produção imobiliária capitalista. Esse agente é aquele que tem geralmente o controle do processo de produção imobiliária que pode ser visto tanto como parte do processo de produção do espaço, quanto como a produção de uma mercadoria específica: o imóvel. Dessa maneira é um agente com um papel fundamental tanto para a compreensão da produção do espaço quanto para a produção da mercadoria imóvel. Como parte integrante da produção do espaço a ação dos promotores imobiliários, geralmente em conjunção com outros agentes se dá no sentido de promover transformações espaciais que lhe permitam auferir ganhos relacionados não apenas a produção do imóvel também mas a mudança nos padrões de precificação da terra. Dessa maneira podemos afirmar que esse agente lucra, fundamentalmente, com a transformação nos usos e conteúdos do espaço urbano, ou mesmo, na conversão de áreas não urbanas em urbanas. Segundo Corrêa, 1995, p. 19.

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-la, a propaganda e a venda das unidades; (b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Uma primeira questão a se ressaltar é a complexidade do agente denominado promotor imobiliário uma vez que ele é composto por um amplo conjunto de funções que normalmente são executadas por empresas diferentes e que muitas vezes não pertencem ao mesmo capital tendo, portanto, apenas uma relação contratual a amarrar as diferentes empresas que compõem esse agente. Nesse sentido existe uma discrepância óbvia entre a concepção mais banal de agente que a associa a um único indivíduo ou empresa e a concepção teórica de promotor imobiliário uma vez que este se constitui principalmente por um amplo conjunto de empresas que atuam como uma unidade.

A ação dos promotores imobiliários se dá a partir de estratégias que se efetivam em suas práticas espaciais. As práticas espaciais são ações determinadas histórica e geograficamente e que impactam diretamente nas formas de produção do espaço. Essas práticas são executadas por diversos agentes que tem interesses muitas vezes conflitante na configuração do espaço urbano da mesma forma que é possível também que haja interesses convergentes. A possibilidade de ação convergente de diferentes agentes é bastante comum nos

processos de transformação urbana e ocorre, por exemplo, na associação entre promotores imobiliários, proprietários fundiários e o Estado. Assim, Molotch, (1976, p. 309, tradução nossa) busca compreender os processos de transformação urbana a partir de práticas espaciais convergentes. Segundo o autor:

Uma cidade e, de modo mais geral, qualquer localidade, é concebida como a expressão territorial dos interesses de alguma elite fundiária. Tal elite é vista como lucrando com a crescente intensificação do uso da terra na área na qual seus membros têm um interesse comum. Uma elite compete com outras elites terrestres em um esforço para que os recursos indutores do crescimento sejam investidos em sua própria área, e não na de outra. A autoridade governamental, nos níveis local e não local, é utilizada para auxiliar na obtenção desse crescimento às custas das localidades concorrentes. As condições da vida em comunidade são em grande parte consequência das forças sociais, econômicas e políticas incorporadas a essa máquina de crescimento.

Dessa maneira podemos apontar que uma cidade, um bairro ou qualquer outra escala urbana pode ser vista pelas elites locais proprietárias como uma máquina de crescimento. Isto porque para essas elites o crescimento econômico de uma cidade ou outra localidade, possibilitado por investimentos em infraestrutura e instalação de novos e melhores equipamentos urbanos implicará em uma valorização das suas propriedades. Desse modo essas elites proprietárias tendem a se articular com agentes públicos e privados no sentido do buscar o enobrecimento dos usos da localidade no qual eles são proprietários. Assim a estagnação ou a degradação é tudo que as elites locais proprietárias buscam evitar enquanto o crescimento econômico, o dinamismo e a atração de um público de maior renda são tudo que essa elite tende a buscar.

Apenas um reparo é preciso fazer na colocação do autor, que se deve ao avanço da acumulação de capital no setor imobiliário, que levou ao surgimento, como temos hoje no Brasil, de grandes empresas incorporadoras, financeirizadas e de atuação nacional e que possuem amplos estoques de terrenos. Nessa situação obviamente os promotores imobiliários podem comprar e estocar terrenos anos antes de ocorrer à produção imobiliária propriamente dita (Oliveira; Shimbo, 2011). Logo os promotores passam a ser também proprietários fundiários com ampla capacidade de articulação junto ao poder público para defesa dos seus interesses. Mesmo assim se tratam de interesses territorializados, embora não necessariamente de origem local.

A metáfora da cidade como máquina de crescimento é interessante, pois revela o caráter geral do crescimento e valorização de uma cidade, bairro ou de uma localidade qualquer. Quando um determinado local começa a receber investimentos públicos e privados e começa a concentrar imóveis de mais alto padrão e passa a ter melhor acessibilidade isto levará ao crescimento dos preços de todos os imóveis do local e, portanto possibilitará um ganho para todos os proprietários fundiários da área. É isto que cria as possibilidades de ação convergente de agentes sociais no sentido de promover mudanças que serão obviamente benéficas para todos os proprietários de terras. Mas avancemos para a discussão das práticas espaciais dos promotores imobiliários discutindo especificamente em que elas consistem. Lefebvre, (1991, p. 35, tradução nossa), analisa o conceito de práticas espaciais:

Prática espacial, que abrange a produção e a reprodução, e as localizações particulares e conjuntos espaciais característicos de cada formação social. A prática espacial garante continuidade e algum grau de coesão. Em termos de espaço social, e da relação de cada membro de uma dada sociedade com aquele espaço, esta coesão implica um nível garantido de competência e um nível específico de desempenho.

O autor propõe esse conceito dentro de uma tríade como elemento para compreensão das formas de produção do espaço sem que necessariamente exista entre elas uma relação hierárquica ou causal sendo que devemos vê-los como elementos articulados dialeticamente compondo uma totalidade espacial e interagindo de forma complexa uma vez que cada um desses elementos tem sua autonomia relativa ao mesmo tempo em que interage com os demais e se constituem a partir dessas interações. As práticas espaciais são ações de agentes concretos que envolvem a produção material e a reprodução da sociedade. Praticamente todas as formas de produção e distribuição da produção envolvem a necessidade de produção de um espaço que seja condizente com as necessidades inerentes do modo de produção. Da mesma forma a reprodução social exige

um conjunto de formas espaciais adequadas a essas necessidades: a reprodução da força de trabalho depende, por exemplo, da produção de moradias, de escolas, creches e outras formas espaciais que em seu conjunto permitem a socialização e qualificação contínuas das novas gerações das classes trabalhadoras.

Não é objetivo do presente trabalho discutir de forma mais aprofundada essa tríade e as possibilidades que ela abre para a análise espacial. Em vez disso buscaremos avançar na compreensão das práticas espaciais do capital imobiliário. Com base no trabalho de Lefebvre, Corrêa (2011, p. 23) desenvolve a concepção de práticas espaciais dos promotores imobiliários no trecho a seguir:

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada. A natureza pontual no espaço e no tempo estabelece a distinção entre prática espacial e processo espacial. Por intermédio desta noção é possível estudos de casos, envolvendo a ação de um agente individual sobre uma pequena área. A singularidade da prática espacial transforma-se, pela ação sistemática, regular e de maior escala temporal, envolvendo uma ampla porção do espaço, em processo espacial. As práticas espaciais, no entanto, e à semelhança dos processos espaciais, são meios pelos quais a diferenciação socioespacial pode ser alterada, mantida ou ainda, de modo específico às práticas espaciais, podem estar sendo anunciadas alterações.

Logo, as práticas espaciais são ações delimitadas espacialmente e historicamente, de acordo com seus objetivos e projetos específicos. Tem um caráter pontual e não sistemático, ou seja, não são necessariamente ações com caráter contínuo ou inseridas dentro de planos mais amplos. Outro aspecto a ser ressaltado é que as práticas espaciais são sempre relacionadas ao espaço, a produção do espaço. Quando apontamos a relação entre as práticas espaciais e a produção do espaço isto não significa necessariamente que as práticas espaciais estejam sempre relacionadas ao processo físico de construção de edificações, mas são ações que impactam diretamente na organização e transformação do espaço.

Um aspecto importante, portanto, é que embora as práticas espaciais tenham caráter pontual, não sistemático e individual, existe a possibilidade da convergência das práticas espaciais de diferentes agentes que poderão coincidir espacialmente na conformação de um processo espacial (Corrêa, 2011). Silva (1995) aponta que a transformação da Barra da Tijuca em um novo bairro nobre da cidade do Rio de Janeiro, esteve ligada a ação de quatro empresas incorporadoras que monopolizaram a terra no local em associação com a atuação do Estado que promoveu importantes obras públicas para ampliar a acessibilidade dessa área ao restante da cidade além do investimento em outras modalidades de infraestrutura nessa área ainda praticamente inabitada. Interessante que essa convergência, que instaura um processo de valorização dessa área que antes era uma comunidade de pescadores praticamente isolada do restante da cidade, se dá também com a construção de uma nova representação simbólica desse espaço que passa a ser visto como um novo bairro nobre, da moda e produzido de acordo com as tendências mais recentes da urbanização capitalista especialmente ancorada nos shopping centers e nos condomínios fechados. Corrêa, (2011, p. 2) aponta as seguintes práticas espaciais do promotor imobiliário:

i – Seletividade espacial – Esta é a prática espacial mais geral, comum a todos os tipos de sociedade, desempenhando papel crucial na diferenciação sócio-espacial. Trata-se de prática efetivada tanto em decisões locacionais na escala da rede urbana como na escala do espaço intra-urbano. A seletividade espacial advém da negociação entre objetivos, possibilidades do agente social específico e dos interesses e possibilidades de outros agentes sociais. Repetida sistemática e regularmente na mesma área transforma-se em processo de concentração espacial. Fertilidade do solo, sítio urbano, acessibilidade, economias de aglomeração, status social elevado, vantagens fiscais, são características que influenciam na seletividade espacial.

ii – Fragmentação–Remembramento espacial – Esta prática é efetivada visando, de um lado, criar unidades territoriais menores, passíveis de permitir operações mais rentáveis e, de outro, unidades municipais menores, controladas politicamente por grupos locais. A fragmentação da terra urbana, particularmente na franja rural-urbana, criando um número maior de lotes, é uma prática espacial corrente; efetivada em certos setores da periferia leva à diferenciação sócio-espacial. A concentração da propriedade fundiária rural ou urbana viabiliza a criação de unidades produtivas de maior dimensão.

iii – Antecipação espacial – Esta prática é definida pela localização de uma atividade em local antes que condições favoráveis tenham sido satisfeitas. Trata-se da antecipação à criação de oferta significativa de matéria-prima ou de mercado consumidor de dimensão igual ou superior ao limiar considerado satisfatório para uma implantação rentável. É nas zonas

de fronteira de povoamento, na franja rural-urbana ou em eixos de amenidades, onde a urbanização é anunciada, que esta prática é adotada. Grandes corporações, com múltiplas localizações, proprietários fundiários urbanos, hotéis integrantes de amplas redes, estão entre os agentes sociais que realizam esta prática, que se associa em muitos casos, com a transformação anterior da terra em reserva de valor, inscrita numa futura diferenciação sócio-espacial.

Precisamos apontar que essas práticas espaciais são sempre efetivadas individualmente pelos promotores imobiliários visando seus interesses próprios, ou seja, aqueles relacionados à reprodução do seu próprio capital, a partir dos investimentos realizados. No entanto, quando a ação de diversos promotores imobiliários converge espacial e temporalmente, tal ação, especialmente se ocorre em conjunto com a ação de outros agentes pode levar a configuração de um processo espacial. Um processo espacial é sempre o resultado da ação de muitos agentes sociais que ao perseguir os seus interesses individuais ou muitas vezes sendo cooptados pelos interesses de outros acabam contribuindo para a instauração de processos mais amplos que jamais se verificariam a partir de ações individuais.

A primeira prática espacial a ser destacada pelo autor é a seletividade espacial, ou seja, o fato de que normalmente os promotores imobiliários não investem os seus capitais em toda a cidade, mas apenas em alguns locais específicos que tem condições melhores para a reprodução do seu capital. Essa seletividade tem um aspecto positivo, ou seja, a escolha de determinados locais com as características adequadas para a produção imobiliária capitalista que passa então a se concentrar apenas nesses locais e negativos, ou seja, a tendência dos promotores imobiliários de evitar os bairros já ocupados por populações pobres e áreas sujeitas a algum tipo de risco ambiental. Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, é bastante conhecido o fato dos promotores imobiliários não investirem em áreas de encosta sujeitas a deslizamento ou em áreas sujeitas a alagamento, áreas estas que relegadas pelo mercado imobiliário formal se tornam então locais de produção de bairros populares normalmente na forma de favelas.

Quando essa seletividade se dá de forma conjunta entre diversos promotores imobiliários juntamente com a ação do Estado se dão as condições para a produção de novos bairros nobres e valorizados. Abreu (2006) ao discutir a “invenção” do bairro de Ipanema mostra como a ideia de que os bairros têm melhor ou pior infraestrutura de acordo com o tempo de surgimento é equivocado. Num momento em que inúmeros bairros da cidade, altamente populosos, careciam e alguns até hoje carecem, de infraestrutura mínima, o bairro de Ipanema, então um imenso areal desabitado já tinha todas as condições ideais de infraestrutura, desde saneamento básico, calçamento, até as primeiras linhas de bonde. Portanto quando a seletividade individual do promotor imobiliário se transforma em seletividade social dos capitais investidos na produção imobiliária em conjunção com o Estado há a possibilidade dessa seletividade se converter na base do processo de segregação sócio espacial.

É apenas quando a seletividade transcende a escala individual e envolve um grande número de agentes interessados na produção do espaço de formas determinadas é que essa seletividade pode se tornar a base para segregação sócio espacial se conformando em um processo espacial e não apenas em uma prática espacial. A fragmentação é uma prática espacial que consiste em dividir uma área em unidades menores que passam a pertencer a indivíduos diferentes. Tal fragmentação se dá tanto do ponto de vista jurídico com a divisão de uma propriedade em diversos proprietários quando do fracionamento de um gleba de terra.

Esse tipo de prática espacial quando converge em um processo espacial se relaciona com praticamente todas as modalidades de urbanização uma vez que quase todas envolvem alguma forma de fragmentação da propriedade. Assim temos a fragmentação quando uma gleba rural é comprada por um promotor imobiliário e convertida em um loteamento. Nesse caso, uma propriedade que pertencia a uma única pessoa, por exemplo, passa a pertencer a até 500 pessoas diferentes, caso o loteamento seja dividido em 500 lotes. Portanto, além da conversão da terra rural em terra urbana também temos nesse caso a fragmentação jurídica e física da propriedade em 500 unidades menores.

Por outro lado, a fragmentação também se dá quanto um promotor compra um imóvel em uma área urbana já consolidada e após demolir a casa que havia no local constrói um prédio de apartamentos com um total

de 100 unidades, por exemplo. Nesse caso temos uma fragmentação jurídica da propriedade uma vez que cada pessoa que comprar uma das 100 unidades habitacionais terá direito a 1/100 do terreno. Portanto o que temos aqui é uma fragmentação da propriedade jurídica que não necessariamente implica em fragmentação física da propriedade. O processo de verticalização, portanto, está diretamente ligada a prática espacial da fragmentação, quando diversos promotores e outros agentes convergem seus esforços e investimentos em direção a produção de edifícios em uma determinada área, produção de edifícios que sempre representa fragmentação da propriedade.

O remembramento por outro lado é a prática espacial oposta quando um determinado promotor compra várias áreas as reunindo em uma grande propriedade. De forma geral o remembramento ocorre quando a estrutura fundiária de um local não é adequada para a implementação de um projeto por parte do promotor. Quando um promotor deseja construir um shopping center em um bairro, por exemplo, e se depara com a realidade de que os terrenos nesse bairro são todos muito pequenos para a instalação desse tipo de empreendimento então a ação do promotor pode se dar no sentido de comprar várias propriedades vizinhas, demolir as construções e reuni-las em um única propriedade com tamanho suficiente para a implementação de um shopping. A partir da convergência entre diferentes agentes o remembramento pode estar ligado a processos espaciais diferenciados como a centralização e valorização de determinadas áreas que tem como resultado a ampliação das formas de segregação socioespacial.

Por fim a antecipação espacial é uma prática que consiste na compra de terrenos e mesmo instalação de empreendimentos antes que as condições ideais para sua instalação estejam dadas. Obviamente esse tipo de prática envolve normalmente a ação conspiratória junto ao Estado para mover os investimentos públicos na direção que permita a valorização dos investimentos privados. Se um conjunto de promotores imobiliários resolverem transformar uma área praticamente inabitada e de difícil acesso ao resto da cidade, é preciso, como aponta Silva (1995) cooptar os agentes públicos para que realizem os investimentos no sentido de implementar a acessibilidade e a infraestrutura desse bairro a ser produzido permitindo assim a valorização dos terrenos desses empreendedores. A antecipação espacial quando realizada de forma convergente por diversos agentes sociais pode dar início a inúmeros processos espaciais relacionadas a mudanças na estrutura fundiária, na estrutura de preços da terra dentro da cidade, bem como levar a processos de obsolescência de bairros mais antigos.

A partir dessas práticas espaciais, os promotores imobiliários criam padrões de produção imobiliária capitalista que tem grande importância na definição dos processos espaciais que ocorrem na cidade. É sobre produção imobiliária levada a cabo pelos promotores imobiliários.

3. A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CAPITALISTA

A produção imobiliária capitalista é a forma histórica e geograficamente particular a qual os promotores imobiliários, a partir de suas práticas espaciais contribuem para o processo geral de produção do espaço. Essa produção imobiliária se dá a partir de iniciativas individuais dos promotores, mas que ao convergir espacialmente conformam padrões de valorização imobiliária sendo que mesmo no caso em que a produção imobiliária capitalista, aquela levada a cabo pelos promotores imobiliários, responda apenas por uma pequena parcela da produção do espaço total da cidade ela tem um papel central em definir quais serão as áreas mais valorizadas da cidade e assim determinam indiretamente os preços da terra mesmo nos locais nas quais a produção imobiliária capitalista está totalmente ausente. Segundo Sposito, 1991, p. 150-151:

O uso da expressão produção imobiliária será feito por nós para designar toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe portanto a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis. Por produção imobiliária queremos entender, então, a produção, que ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite que aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção de imóvel, através do capital investido nos

meios de sua produção e a exploração da força de trabalho. A produção imobiliária, como forma capitalista de produção, coloca no mercado um produto com formas específicas de produção e consumo, decorrentes de características particulares desta mercadoria, o imóvel – expressão da unidade terreno/construção a ele incorporado.

Toda produção imobiliária, portanto, pressupõe a relação entre a propriedade da terra e a construção dos imóveis e isto é de fato uma especificidade da produção imobiliária como um ramo da produção capitalista uma vez que exige a cada novo processo de produção um novo terreno, diferente do que se dá com outros ramos da atividade industrial que podem desenvolver a sua atividade produtiva por décadas a fio no mesmo local. Isto porque para o promotor imobiliário o espaço urbano não é um mero suporte para seu processo de produção particular, mas o próprio objetivo desse processo. Ao produzir um tipo de mercadoria particular: o imóvel, que se caracteriza pela imobilidade e durabilidade, existe uma necessidade constante de novos terrenos caso a produção imobiliária se dê de forma contínua.

Então do ponto de vista do promotor imobiliário individual e de suas práticas espaciais existe a necessidade da aquisição constante de novos terrenos ou mesmo da formação de um estoque de terrenos para que a produção se dê de forma contínua. Do ponto de vista de um conjunto amplo de promotores imobiliários agindo em convergência com outros agentes ao longo de um tempo de atuação mais amplo levando a instauração de processos espaciais, o que temos é o caráter nômade da produção imobiliária capitalista. Este caráter nômade é perfeitamente ilustrado pelo trabalho de Abreu (2006) que mostra a produção contínua de bairros de classe média e média alta em um eixo que se constitui a partir da construção da avenida Beira Mar, atual Rio Branco, em que são produzidos, como bairros nobres da cidade de forma sequencial no tempo e no espaço os bairros de Catete, Gloria, Botafogo, Copacabana, Ipanema e Leblon. O estudo mais recente de Silva (1995) demonstra que esse caráter nômade permanece com a invenção da Barra da Tijuca como novo bairro nobre da cidade do Rio de Janeiro. Sobre esse fato Hoyt (2005, p. 33, tradução nossa) aponta o seguinte:

O crescimento dos bairros de alta renda continua na mesma direção por um longo período de tempo. - Na cidade de Nova York, a marcha das áreas da moda continuou pela Quinta Avenida da Washington Square até o Central Park por mais de um século. Os bairros de alta qualidade em Chicago moveram-se para o sul, oeste e norte de seus pontos de partida no "Loop" atual ou próximo a eles até os locais atuais - 7 a 20 milhas de distância - no curso de um século. No século após a Guerra Revolucionária, a área de alto grau de Washington, D.C., mudou-se do Capitólio para o Observatório Naval.

O caráter nômade e sequencial da produção imobiliária capitalista também são evidenciados no trabalho de Villaça (1998) que a partir do trabalho acima citado demonstra como nas principais capitais brasileiras a expansão das áreas residenciais de alta renda também se dá ao longo de um mesmo eixo que parte do centro da cidade em direção áreas com disponibilidade de amenidades como a proximidade a zona costeira, a lagoas ou parques urbanos. Resta saber o motivo dessa característica tão presente na produção imobiliária capitalista e que é encontrada tanto em cidades de países desenvolvidos como de países em desenvolvimento. Acreditamos que os motivos estão relacionados as particularidades da mercadoria imóvel, principalmente sua imobilidade, durabilidade, a necessidade constante de novos terrenos para nova produção e o fato de que as características da localização influenciarem diretamente o valor do imóvel.

O imóvel é um bem fixo que normalmente não pode ser movido sem sua destruição física e, portanto, a desvalorização do capital nele investido. Isto faz com que o imóvel represente um investimento de capital que estará ligado, durante toda a sua vida, a sorte do local em que o mesmo foi implantado. Isto porque o imóvel é um bem extremamente durável, se comparado com outros produtos industriais tendo um tempo de uso que muitas vezes suplanta o tempo de vida das pessoas que nele habitam. Tal característica faz com que uma parte substancial do mercado imobiliário, modalidade particular de mercado no qual são transacionados imóveis, seja correspondente a imóveis usados, produzidos no passado. Por outro lado, para o capital investido na produção imobiliária e personificado nos promotores imobiliários importa apenas a produção de imóveis novos, pois é a partir dessa produção atual que esse capital se reproduz.

Como consequência do fato de que apenas a produção imobiliária atual gera mais valia para o capital investido na produção imobiliária temos uma situação em que os promotores demandam sempre novos

terrenos para construção e muitas vezes os imóveis mais antigos, principalmente quando foram vendidos para pessoas que o utilizam como valor de uso, acabam aparecendo como um obstáculo a expansão da produção imobiliária capitalista. Quando em uma determinada área, devido a diversos ciclos de produção imobiliária realizados no passado, temos uma situação de falta de terrenos edificáveis, ou mesmo de casas térreas que possam ser facilmente demolidas para construção de edifícios, por exemplo, a solução encontrada muitas vezes pelos promotores em conjunto é a busca de novas áreas para a expansão da produção imobiliária. Como essas áreas muitas vezes não têm as características infraestruturais adequadas para conformar essa produção é necessário que os promotores cooptem o poder público para prover a área das condições necessárias para que a produção imobiliária ocorra.

Conseqüentemente o que explica o caráter nômade e sequencial da produção imobiliária capitalista, especialmente na produção de áreas de alta renda, são as próprias características da produção do imóvel como mercadoria particular especialmente o fato de que a propriedade da terra e sua fragmentação é tanto um veículo da acumulação de capital em um determinado momento como um obstáculo a essa expansão em momento posterior. A verticalização, por exemplo, como processo espacial resultante da fragmentação jurídica da propriedade implica inicialmente enormes possibilidades de acumulação de capital para os promotores imobiliários envolvidos. Ao comprar um terreno ou casa térrea e construir um edifício com 100 unidades, por exemplo, temos que o preço somado de todas as unidades é muito maior do que o preço do terreno e mesmo que levemos em conta os demais custos envolvidos na construção a lucratividade desse tipo de operação é excepcional. No entanto, em um momento posterior, caso outro promotor queira construir um novo edifício neste local terá que comprar os 100 apartamentos, o que além de ser muito caro pode ser ineficaz pois basta que um morador não aceite vender sua casa e o imóvel não poderá ser demolido.

Dessa maneira é muito mais fácil e lucrativo para os promotores produzirem em áreas desabitadas ou pouco verticalizadas do que em áreas adensadas. Por isso, ao longo do tempo, à medida que os terrenos e casas térreas escasseiam em um determinado local é normal que os promotores busquem produzir outras áreas em que exista abundância de terrenos o que confere a produção imobiliária o seu caráter nômade. O caráter sequencial, por outro lado, está ligado a necessidade que os promotores têm de aproveitar os investimentos já feitos nos bairros que compõem o eixo de expansão, sendo que, então, é muito mais inteligente do ponto de vista dos promotores permanecer no mesmo eixo, que já possui um conjunto de bairros de alto padrão com excelente infraestrutura do que buscar inaugurar novos eixos de expansão em que tudo ainda estará por se fazer.

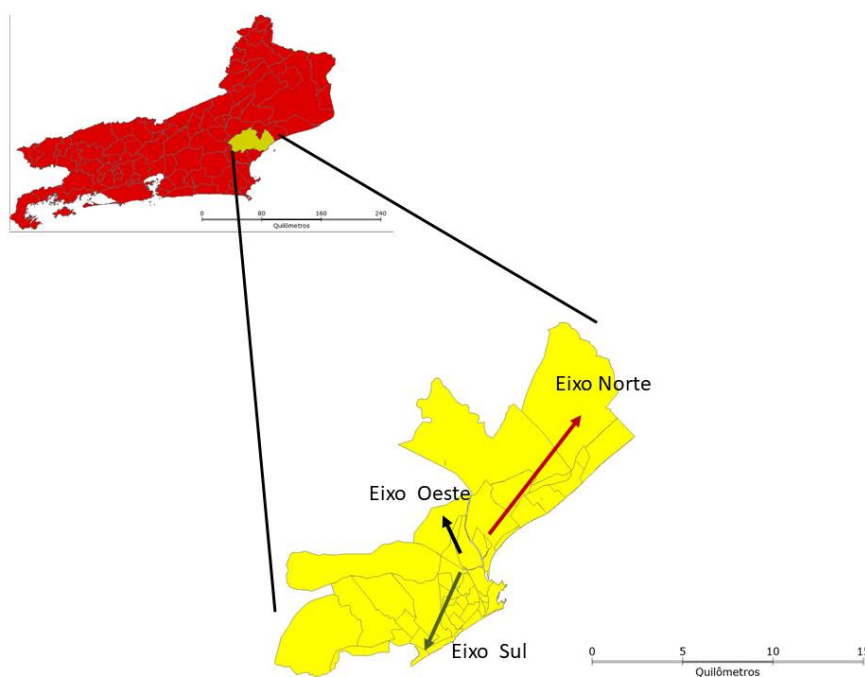
Assim podemos afirmar que a produção imobiliária tem caráter nômade e sequencial, normalmente se expandindo pelos mesmos eixos em que se iniciaram a produção. Por outro lado, como parte do caráter social da produção imobiliária podemos também afirmar que essa produção segue padrões definidos geográfica e historicamente. Isto significa que os promotores imobiliários não produzem imóveis cada qual a sua maneira, mas seguindo padrões muito específicos, que estão muitas vezes associados^[1] às tendências de desenvolvimento da urbanização capitalista. Grant; Rosen (2009) apontam, por exemplo, que a produção de condomínios fechados é um padrão global de produção imobiliária, surgido nos EUA por volta da década de 1960 e difundido mundialmente a partir da década de 1980. No próximo tópico discutiremos os padrões de produção imobiliária encontrados na cidade de Macaé, interior do Estado do Rio de Janeiro.

4. OS PADRÕES DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE MACAÉ

A cidade de Macaé se localiza no interior do Estado do Rio de Janeiro, sendo conhecida como a cidade do Petróleo, tendo passado por uma fase de intenso crescimento urbano a partir da década de 1970 devido à implantação da base logística da Petrobras para apoio as atividades offshore na bacia de Campos. A instalação de inúmeras empresas do ramo offshore na cidade, o crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos e a geração de empregos qualificados e bem remunerados no setor gerou uma intensa dinâmica

urbana manifestada na expansão constante do tecido urbano e da população que mais que triplicou entre 1970 e 2010 (SILVA, 2019).

Dentro desse contexto, um dos setores com mais intenso dinamismo é justamente o setor imobiliário em que temos a produção em sequência de bairros nobres a partir de um eixo sul que se configura a partir da praia dos Cavaleiros e dentro desses bairros temos a produção de condomínios fechados e outras formas de enclaves como os shopping centers. Dentro desse eixo sul é que se concentra a produção imobiliária de alto padrão voltada para a classe média e média alta. Outros dois eixos se configuram com a expansão da mancha urbana da cidade a partir da década de 1970: um eixo norte, que se inicia após a ponte da Barra que cruza o Rio Macaé e um eixo oeste que se inicia no bairro Aroeira. Esse crescimento foi desde o início orientado pela instalação das bases mais importantes da Petrobrás na cidade: a base de Imbetiba, o Terminal Cabiúnas e o Terminal Parque de Tubos. Duas dessas unidades foram instaladas em pontos extremos do município, em áreas bem distantes do tecido urbano consolidado da cidade. O mapa 1 mostra a localização da cidade de Macaé com a localização de seus eixos de expansão:



MAPA 1
Localização Da Cidade De Macaé E Seus Eixos De Expansão Urbana
IBGE, 2010. Elaborado pelo autor.

Tal padrão de expansão urbana: com o tecido urbano se expandindo fortemente nessas duas direções explica algumas características marcantes da estrutura urbana da cidade de Macaé, como a extensão fortemente linear da maior parte de sua mancha urbana. Em conjunto com essa grande expansão urbana temos um grande incremento populacional, sendo que segundo dados censitários, o município de Macaé possuía em 1970, 65.318 residentes enquanto em 2000, tinha 132.461 residentes e em 2010, 206.728 residentes. Portanto entre 1970 e 2000 a população do município mais que dobrou enquanto entre 2000 e 2010, portanto ao longo de apenas 10 anos, a população do município cresceu em mais 70.000 habitantes.

A cidade de Macaé torna-se um local para as práticas espaciais dos promotores imobiliários que ao agirem de forma convergente e articulada com outros agentes cria condições para uma produção imobiliária voltada para moradores de classe média e média alta. Na cidade de Macaé também nota-se o caráter nômade e sequencial da atuação dos promotores imobiliários. A produção de bairros de alto padrão se dá inicialmente no bairro Cavaleiros contíguo ao centro da cidade, ainda na década de 1970 e a partir de então, temos um

conjunto de bairros de alto padrão construídos ao longo desse eixo sul. Também encontramos produção imobiliária capitalista no eixo Norte, principalmente no bairro Barreto, onde predominam condomínios de classe média vinculados ao MCMV. A análise da produção imobiliária com base na pesquisa desenvolvida permitiu identificar três padrões de produção imobiliária na cidade de Macaé. O primeiro deles foi denominado condomínios fechados de edifícios em localização periférica.

5. CONDOMÍNIOS FECHADOS DE EDIFÍCIOS EM LOCALIZAÇÃO PERIFÉRICA

O primeiro padrão é encontrado tanto no eixo sul quanto no eixo norte, sendo típico das áreas periféricas da cidade. Importante afirmar que aqui periférico não tem a conotação comumente utilizada na bibliografia sobre a urbanização brasileira e latino-americana, como aparece, por exemplo, em Santos (1984, p. 34):

A área metropolitana se desenha entre extremos: há nelas seções de território onde os custos econômicos são tão altos que podem ser vistos como tendendo ao infinito e onde as condições de vida são relativamente excelentes, fazendo os custos sociais tenderem a zero; em contrapartida, há outros lugares em que os terrenos não valem nada, mas em que se paga um alto preço em termos de vida cotidiana, pois não há infra-estrutura, serviços, transporte adequado e segurança. Entre as situações de ponta há milhares de configurações compósitas.

Periferia aqui designa uma porção do espaço urbano marcado pela precariedade: de infraestrutura básica; de equipamentos de consumo coletivo, de condições de acessibilidade, enfim se trata do acesso a moradia sem o acesso ao urbano. Nestas áreas se contrapõe o enorme custo social de se viver nessas periferias ao custo monetário baixo das moradias. A periferia se opõe a zona central na qual o custo da moradia é extremamente alto, mas o custo social de se morar é extremamente baixo devido a ampla disponibilidade de infraestrutura; equipamentos de uso coletivo e condições favoráveis de acessibilidade. Obviamente entre essas duas situações extremas existem inúmeras situações intermediárias representados por aqueles bairros nos quais nem o valor monetário das moradias é tão baixo nem o custo social de se morar é tão alto. Esta concepção de periferia foi em grande parte subvertida pelo crescimento urbano das últimas décadas (Pereira, 2008).

Quando nos referimos a áreas periféricas isto indica apenas que se trata de áreas fisicamente distantes da zona central, área normalmente em que se deu os primórdios da urbanização da cidade e não a áreas necessariamente marcadas pela precariedade e pela pobreza. Portanto, são periféricas apenas em relação a distância física a zona central e de forma alguma periféricas do ponto de vista social. A questão central é que nessas áreas periféricas, temos disponibilidade de terrenos vazios, às vezes de grande porte, dificilmente encontrados na zona central. Este é o fator principal que explica a produção imobiliária contínua e nômade nessas áreas periféricas.

Como discutido anteriormente o caráter nômade da produção imobiliária é devido a natureza contraditória do desenvolvimento urbano em relação a propriedade privada, sendo que a produção imobiliária em um bairro a medida que adensa a ocupação desse local, especialmente no caso da verticalização, ao mesmo tempo oferece enormes possibilidades de acumulação de capital no presente e cria grandes obstáculos a acumulação de capital nesse mesmo local no futuro. A fragmentação da propriedade faz com que haja um grande número de proprietários para cada terreno, que deverão ser recompensados para se ter acesso ao terreno. Além disso, se mesmo um proprietário se recusar a vender sua unidade o acesso ao terreno será inviabilizado.

Assim as características historicamente determinadas da zona central da cidade de Macaé, ocupada há mais tempo, com um grau maior de verticalização e com pouca disponibilidade de terrenos amplos dificulta a produção imobiliária no presente. Ao mesmo tempo em que temos a fragmentação ligada a verticalização tendência temos também a fragmentação dos terrenos por herança, o que implica em uma divisão cada vez maior das propriedades na zona central, sendo que os promotores, principalmente no caso da produção de condomínios fechados precisam de amplos terrenos que só são encontrados na periferia da cidade, ou seja,

em áreas distantes da zona central mesmo que se tratem de áreas com boa disponibilidade de infraestrutura e ocupadas por moradores de elevado nível de renda. A figura 1 mostra um exemplo desse tipo de condomínio fechado na cidade de Macaé.

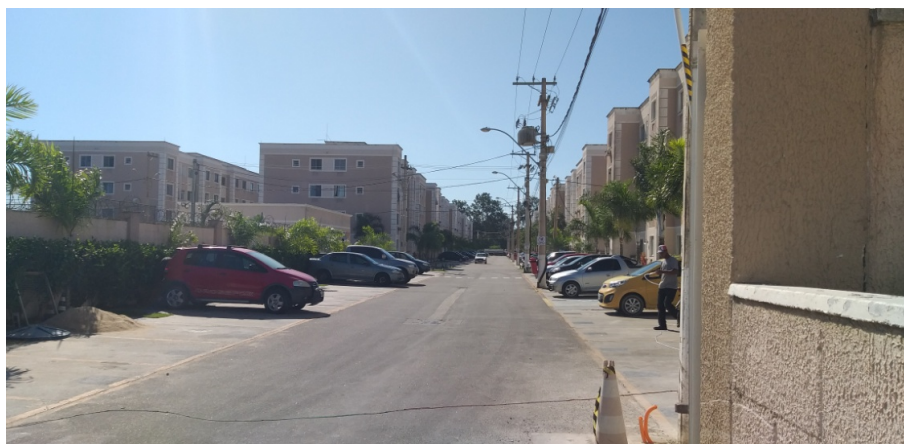


FIGURA 1
Condomínio fechado Mar do Caribe - Barreto - Empresa MRV
arquivo do autor.

Os condomínios fechados de edifícios estão longe de significar um produto imobiliário homogêneo, sendo que suas características variam em relação ao preço, características construtivas, renda do público alvo, amenidades oferecidas no interior do condomínio (piscina, sauna, churrasqueira, áreas verdes, etc.) O que existe em comum é o fato de terem localização periférica uma vez que demandam amplos terrenos sendo que o ideal são glebas de terra ainda não loteadas. Isto porque os empreendimentos têm um grande dimensão, sendo que cada um conta normalmente com centenas ou até mesmo milhares de unidades o que demandam amplos terrenos, pouco fragmentados que geralmente não são encontrados na zona central. Por outro lado, devido a maior densidade de edificações e boa disponibilidade de infraestrutura os terrenos na zona central tem um preço mais elevado por m², o que levaria a redução da lucratividade do empreendimento, principalmente considerando que seriam necessários a compra de vários terrenos contíguos, e portanto o remembramento dos terrenos, dado a fragmentação da propriedade mesmo para a construção de um único condomínio.

A figura 1, por exemplo, mostra um condomínio fechado construído pela empresa MRV, maior incorporadora do Brasil e terceira maior construtora do mundo (Rufino, 2019). Neste caso, o empreendimento se localiza no bairro Barreto, no eixo norte e realmente impressiona pela dimensão. Trata-se de 8 condomínios fechados construídos em sequência, na mesma rua, num grande terreno que era até então uma gleba não loteada de origem rural, embora já numa área classificada como urbana. Todos os condomínios tem nome de mares da Europa e América Central, como Mar do Caribe, mostrado na figura, mar da Irlanda, Mar Báltico, entre outros. Por outro lado, temos outro exemplo de condomínio fechado o construído por outra empresa: a Morocó, na linha Verde, parte do eixo de expansão sul da cidade e que é mostrado na figura 2. Essa empresa tem uma história interessante, pois tem seu capital tem origem no agronegócio em Mato Grosso, tendo então a empresa criado um braço imobiliário, atuando como incorporadora em cidades do interior do Mato Grosso, no interior de São Paulo e apenas na cidade de Macaé no Rio de Janeiro. A diferença entre os dois condomínios aparece tanto na localização, sendo que o Mar do Caribe está em um local menos valorizado, quanto em relação às características construtivas e também em relação à disponibilidade de amenidades, maior no Quintas da Glória que no Mar do Caribe.



FIGURA 2
Condomínio Quintas da Glória - Linha Verde - Empresa Morocó
arquivo do autor

Este segundo condomínio apresenta além de várias amenidades produzidas juntamente com o empreendimento, o diferencial da proximidade com o principal shopping center da cidade, que fica a menos de 2 minutos de automóvel desse empreendimento, enquanto o Mar do Caribe fica distante tanto da zona central, quanto desse shopping. O segundo padrão de produção imobiliária, do qual falaremos a seguir, diz respeito a produção de edifícios comerciais e residenciais na zona central.

6. EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NA ZONA CENTRAL

A zona central da cidade corresponde grosso modo aos bairros Centro e Imbetiba, além de outros bairros próximos. Se lembrarmos que o que estabelece a diferenciação entre a zona central e a periferia é a existência de uma maior fragmentação da propriedade, uma maior densidade da ocupação e portanto maior verticalização e também um valor da terra por m² mais elevado na zona central em comparação com a periferia podemos compreender que partindo da compreensão das práticas espaciais dos promotores imobiliários e dos padrões de produção imobiliária que surgem dessas práticas a implementação de condomínios fechados não seria estratégia viável de reprodução do capital dos promotores nessa área. Isto, pois, como apontamos anteriormente a tipologia condomínio fechado exige grandes lotes de terra e com custo reduzido para ser viável. Na zona central os promotores teriam que comprar dezenas de terrenos próximos, demolir as casas ou edifícios neles existentes, rememorar os terrenos em uma única propriedade, para só depois poder construir um condomínio. Toda essa operação seria, além de muito cara, seria extremamente complexa sendo que além de tudo se um dos proprietários se recusasse a vender o seu imóvel todo o investimento feito nos terrenos adjacentes se perderia.

Assim do ponto de vista da produção imobiliária capitalista é muito mais viável produzir condomínios fechados em áreas periféricas, desde que bem servidas de infraestrutura e acessibilidade, onde é possível encontrar amplos terrenos ainda não edificados com um preço por m² muitas vezes inferior ao encontrado na zona central. Considerando essas características como definidoras da zona central teríamos de incluir nela também o bairro Cavaleiros, bairro no qual se originou a expansão em direção ao eixo sul, mas que hoje se encontra fortemente ocupado e verticalizado. A dificuldade de construção de condomínios fechados nessa área implica a necessidade de um outro padrão de produção imobiliária específico da zona central, ou seja, os edifícios residenciais e comerciais uma vez que este tipo de empreendimento necessita apenas de um único terreno para viabilizar a produção de cada empreendimento. A figura 3 apresenta um exemplo desse padrão de produção imobiliária.



FIGURA 3
Edifício do Hotel Othon Palace - Imbetiba
arquivo do autor.

A produção de edifícios, uma vez que exige um volume menor de capital, é implementada por um grande número de promotores imobiliários, alguns de atuação local, de modo que não é possível identificar o predomínio de uma única empresa como ocorre com a produção de condomínios fechados em que temos um número absolutamente alto de empreendimentos, identificados entre 2010 e 2018, produzidos por um única empresa, ou seja, a MRV, responsável por um total de 18 condomínios produzidos dentro desse período. Além disso, diferente do que ocorre com os condomínios que normalmente tem apenas função residencial, os edifícios também podem ter outros usos como aparece na figura 1, em que temos o edifício do Hotel Othon Palace, no bairro da Imbetiba em Macaé. Como a construção de um edifício, diferente do que se dá com o condomínio, não exige um terreno muito amplo isto possibilita a produção do edifício sem recorrer a prática espacial do remembramento. No próximo item discutiremos o terceiro padrão de produção imobiliária encontrada na cidade de Macaé, trata-se dos condomínios de casa em localização periférica.

7. CONDOMÍNIOS DE CASAS EM LOCALIZAÇÃO PERIFÉRICA

Outro padrão de produção imobiliário encontrado nas zonas periféricas da cidade de Macaé são os condomínios fechados de casas. Esta tipologia de produção imobiliária tem demandas semelhantes aos dos condomínios fechados de edifícios, ou seja, terrenos amplos, com custo relativamente baixo por m² e boa

disponibilidade de infraestrutura e acessibilidade ao restante da cidade. Enquanto os condomínios fechados de edifícios são normalmente compostos por blocos de edifícios construídos pelo promotor o que confere certa homogeneidade entre as unidades, nos condomínios de casas são vendidos apenas os terrenos, sendo que cada proprietário pode construir seu imóvel de acordo com seu gosto pessoal, embora também existam nesse tipo de condomínio áreas de uso coletivo que constituem elementos de amenidade, como piscinas, saunas e churrasqueiras. Esse tipo de empreendimento é voltado para um público de renda mais elevada que tem condições de construir o seu imóvel de acordo com seu gosto e além disso tendo maior privacidade uma vez que temos apenas um imóvel em cada terreno dentro do empreendimento. A figura 4 apresenta um exemplo desse tipo de condomínio:



FIGURA 4
Condomínio de casas Vale dos Cristais - Imboassica
arquivo do autor.

Em muitos casos as casas são verdadeiras mansões, sendo que além do valor elevado dos terrenos, as normas construtivas são pensadas como forma de evitar o acesso de moradores de menor renda. Assim se trata de um tipo bem distinto de condomínio, tanto pelo tamanho das unidades como pelo fato das unidades serem diferentes entre si bem como pelo maior custo envolvido uma vez que o imóvel não é comprado pronto para morar como ocorre com os condomínios de edifícios, mas se compra apenas o terreno para posterior construção. Para a classe média alta e os ricos, portanto, esses condomínios oferecem a segurança dos condomínios fechados de edifícios com a vantagem de se poder construir um imóvel personalizado tendo se ainda um número menor de unidades e moradores uma vez que se trata de habitações térreas e não de edifícios.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esses três padrões de produção imobiliária identificados na pesquisa implicam em distintas práticas espaciais dos promotores imobiliários e mesmo em diferentes promotores imobiliários. Como vimos anteriormente, a produção de condomínios fechados de edifícios é dominada pela empresa MRV, responsável pelo lançamento de 18 condomínios fechados de edifícios, dentro do período do levantamento feito pela pesquisa que embasou esse artigo, ou seja, entre 2010 e 2018. Por outro lado a produção de edifícios residenciais e comerciais na zona central e a produção de condomínios fechados de casas na zona periférica possuem uma maior diversidade de promotores imobiliários envolvidos, sem que fosse possível identificar a dominância de uma única empresa.

Os três padrões de produção imobiliária indicam diferentes estratégias relacionadas a práticas espaciais diferenciadas dos promotores imobiliários. No caso dos condomínios fechados de casas e de edifícios podemos encontrar facilmente a seletividade espacial desses agentes uma vez que eles escolhem produzir

em áreas periféricas, mas apenas naquelas integrantes do eixo sul de expansão urbanas sendo, dessa forma, áreas mais valorizadas do ponto de vista simbólico. Assim a seletividade está tanto na busca de terrenos na periferia em vez da zona central, pelos motivos expostos anteriormente, quanto pela busca de, dentro da periferia da cidade, de áreas integrantes do eixo sul, mais valorizado e melhor dotado de infraestrutura. Por outro lado, a prática espacial do remembramento, ou melhor, a busca por se evitar a necessidade dessa prática é também um elemento central na compreensão da ação desses agentes. O que se busca nas periferias da cidade são principalmente terrenos amplos, de preferência ainda não loteados, mas em áreas bem servidas de infraestrutura e acessibilidade a outros pontos da cidade. Assim se trata, fundamentalmente, de evitar a necessidade de remembramento dos terrenos, prática cara e complexa, que seria necessária se houvesse opção pelo investimento na zona central.

Antecipação espacial também está presente e é parte intrínseca da ação dos promotores imobiliários como podemos constatar a partir de seu caráter nômade e sequencial. A necessidade de estar sempre produzindo “novos” bairros nobres implica além da desvalorização simbólica dos bairros mais antigos, também uma necessidade constante de antecipação espacial com a compra de terrenos em áreas pelas quais o promotor acredita que a expansão urbana irá se dar. Assim esse caráter nômade, que aparece na cidade de Macaé pela consolidação de um eixo Sul que parte da praia dos Cavaleiros em direção ao terminal Parque de Tubos, implica em um constante prática de antecipação espacial dos promotores que resulta também na necessidade de articulação com o poder público no sentido de prover a infraestrutura necessária para expansão contínua de áreas de classe média e alta.

Nestas considerações finais buscaremos resumir os principais aspectos teóricos e empíricos que acreditamos serem contribuições as pesquisas sobre o mercado imobiliário. Em primeiro lugar o debate sobre as práticas espaciais dos promotores imobiliários, e a discussão, embora breve, de como essas práticas em conjunção com a ação de outros agentes pode levar ao surgimento de processos espaciais como a verticalização. Há muito tempo as ciências sociais se debatem com a oposição entre agência e estrutura, sendo comum que as correntes do pensamento social favorecem um ou outro elemento dessa relação (Gidens, 2009). Apontamos neste trabalho, portanto, um exemplo concreto em que a partir da atuação de um agente podem se conformar processos espaciais que implicam em alterações nas estruturas espaciais.

Em segundo lugar demonstramos que a produção imobiliária capitalista, levada a cabo pelos promotores imobiliários não se dá de forma aleatória mas seguindo certos padrões determinados histórica e geograficamente. Assim temos não apenas a convergência entre diferentes agentes conformando processos espaciais mas também a convergência dos diferentes promotores imobiliários conformando padrões de produção imobiliária que muitas vezes são reproduzidos globalmente como ocorre com os condomínios fechados ou os shopping centers. Identificamos ainda o caráter nômade e sequencial da produção imobiliária capitalista sendo que essa característica também está presente na urbanização macaense e indicamos ainda possíveis motivos para explicar essas características.

Por fim identificamos na cidade de Macaé três padrões distintos de produção imobiliária capitalista que representam estratégias distintas de reprodução do capital dos promotores imobiliários e ainda apresentamos uma diferenciação entre zona central e periferia diferente daquela costumeiramente adotada pela bibliografia sobre a urbanização latino americana em que a periferia é diretamente associada a precariedade infraestrutural e a pobreza. Na concepção desenvolvida nesse trabalho a periferia pode apresentar excelentes condições de infraestrutura sendo habitada pela classe média ou mesmo pelos ricos, sendo que a principal diferença entre zona central e a periferia está na estrutura fundiária: enquanto na periferia encontram se ainda muitos terrenos amplos e não edificados, com preços relativamente baixos, na zona central encontramos uma estrutura fundiária mais fragmentada e praticamente inexistência de terrenos amplos e não edificados. Por essas questões levantadas e discutidas ao longo do trabalho acreditamos que o mesmo seja uma contribuição para pensar as práticas espaciais dos promotores imobiliários e os padrões de produção imobiliária produzidos por esses agentes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abreu, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2006.
- Almeida, Roberto Schmidt de. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município: tendências espaciais vigentes e alternativas futuras**. Dissertação (Mestrado em Geografia - Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1982.
- Corrêa, R. L. C. **Sobre agentes sociais escala e produção do espaço**. In: Carlos, A. F. A.; SOUZA, M. L. S.; SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano. São Paulo: Contexto, 2011.
- Corrêa, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.
- Giddens, Anthony. **A constituição da sociedade**. São Paulo: Martins Fontes, 2009.
- Grant, J. L.; Giliard, R. Armed compounds and broken arms: the cultural production of gated communities. **Annals of Association of American Geographers**, n. 99, vol. 3, p 575- 589, 2009.
- GRANT, Jill L.; ROSEN, Gillad. Armed Compounds and Broken Arms: The Cultural Production of Gated Communities. **Annals of the Association of American Geographers**, v. 99, n. 3, p. 575–589, 2009.
- Hoyt, Homer. The pattern of movement of residential rent. In: FYFE, N.; J. T. Kenny (org). **The urban geography reader**. London: Routledge, 2005.
- Lefebvre, Henri. **The production of space**. Cambridge: Basil Blackwell, 1991.
- Molotoch, Harvey. The city as a growth machine: toward a political economy of place. **American Journal of Sociology**, vol. 82, n. 2, 1976.
- Oliveira, C. M. P.; Shimbo, L. Z. O “padrão econômico” da habitação: construindo uma trajetória de mercado. **Anais do XIV Enampur**, Rio de Janeiro, Anpur, 2011.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. São Paulo: globalización y transición metropolitana. **Scripta Nova**, Barcelona, vol. 12, n. 270, 2008.
- PESSANHA, Roberto Moraes. **Relação transescalar e multidimensional “Petróleo-Porto” como produtora de novas territorialidades**. Tese (Doutorado em Políticas Públicas e Formação Humana), Programa de Pós Graduação em Políticas Públicas e Formação Humana - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.
- Rufino, Beatriz. Ascensão da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCA) na financeirização do setor imobiliário-habitacional. **Anais XVIII ENANPUR**, Natal, Anpur, 2019.
- Santos, Carlos Nelson Ferreira dos. **Formações metropolitanas no Brasil, mecanismos estruturantes**. Tese (Doutorado em Arquitetura) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1984.
- Silva, Carlos Alberto Franco da. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. **Revista Brasileira de Geografia**, vol. 57, n. 2, p 5-27, 1995.
- SILVA, Oséias Teixeira da. O processo de integração urbana em discussão: o papel dos deslocamentos pendulares na conformação de uma aglomeração urbana não-metropolitana. **Revista Espaço e Economia**, vol. 8, n.16, 2019.
- SpOsito, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.
- Vilaça, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

NOTAS

- [1] GRANT, Jill L.; ROSEN, Gillad, Armed Compounds and Broken Arms: The Cultural Production of Gated Communities, **Annals of the Association of American Geographers**, v. 99, n. 3, p. 575–589, 2009.

LIGAÇÃO ALTERNATIVE

<https://revistas.uece.br/index.php/GeoUECE/article/view/4188> (pdf)