

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

ALGUMAS QUESTÕES TEÓRICAS SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVADA URBANA

SESSÃO TEMÁTICA: Sessão Aberta

Hugo Louro e Silva
Universidade Presbiteriana Mackenzie
hugo.louro@parkcapital.com.br

Candido Malta Campos
Universidade Presbiteriana Mackenzie
Cmcn5@uol.com.br

ALGUMAS QUESTÕES TEÓRICAS SOBRE A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVADA URBANA

RESUMO

O referencial francês para a produção urbanística da cidade de São Paulo foi estudado pelo grupo de pesquisa que os autores deste artigo integraram nos últimos anos com apoio do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e do MackPesquisa¹.

Essa pesquisa indicou que esse referencial permanece presente na produção urbana contemporânea e vem pontuando as intervenções com particular recorrência nessa cidade há mais de cem anos, desde o exemplo *haussmaniano* em 1900 até a implantação das *Zones d'Aménagement Concerté* (ZAC's) em Paris, importante precedente para as atuais operações urbanas vigentes, mesmo sobre as díspares realidades metropolitanas das cidades de Paris e de São Paulo.

O enfoque dessas possíveis interferências urbanísticas foi essencial na construção do conhecimento e da pesquisa para balizar uma investigação que transcendeu os usuais esquemas que identificam a circulação dos ideários de produção imobiliária formal, ajudando a identificar cruzamentos e, enfim, a verificar em que medida o contato com as realidades e demandas brasileiras e paulistanas.

O embasamento dos dados apurados permitiu os autores identificarem e ponderarem elementos teóricos da sociologia urbanística e do urbanismo produzido pela produção imobiliária privada no Brasil, observando questões que insinuam a repetição de um modelo de produção morfológica condicionada a algumas premissas econômicas.

Esse texto sistematizará algumas premissas e condições econômicas da realidade brasileira, como por exemplo a terra como bem de consumo matricial da construção civil num cenário capitalista e o monopólio territorial.

Palavras-chave: Urbanismo; Produção Urbana; Economia Urbanística; Sociologia Urbana; Mercado Imobiliário.

SOME THEORY ON REAL ESTATE PRODUCTION URBAN

ABSTRACT

The French benchmark for urban production of São Paulo was studied by the research group that the authors of this article integrated in recent years with the support of the National Scientific and Technological Development Council (CNPq) and MackPesquisa.

This research indicated that this framework remains present in contemporary urban production and comes punctuating interventions with particular recurrence in this city for over a hundred years, from the example Haussmann in 1900 to the implementation of the Zones d'Aménagement concerté (ZAC's) in Paris, important precedent for the current existing urban operations, even on the disparate realities of Paris and São Paulo.

The focus of these possible urban interference was essential in the construction of knowledge and research to mark an investigation that transcended the usual schemes that identify the movement of formal housing production ideals, helping to identify intersections and, finally, to ascertain to what extent the contact with the realities and Brazilian and São Paulo demands.

The basis of data obtained allowed the authors to identify and consider theoretical elements of urban sociology and urban planning produced by private real estate production in Brazil, noting questions that imply the repetition of a model of conditional morphological production to some economic assumptions. This text systematize some economic assumptions and conditions of the Brazilian reality, such as the earth as well matrix construction consumption in a capitalist setting and territorial monopoly.

Keywords: Urbanism; Urban production; Urban economy; Urban Sociology; Real Estate.

¹ Órgão de fomento à pesquisa da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Introdução

O referencial francês para a produção urbanística da cidade de São Paulo fora estudado pelo grupo de pesquisa² que os autores desse trabalho integraram nos últimos anos. Essa pesquisa indicou que esse referencial permanece presente e vem pontuando as intervenções com particular recorrência há mais de cem anos, desde o exemplo *haussmaniano* em 1900 até as ZAC's, importante precedente para as atuais operações urbanas vigentes, mesmo sobre as díspares realidades metropolitanas das cidades de Paris e de São Paulo.

O enfoque dessas possíveis interferências urbanísticas foi essencial na construção do conhecimento e da pesquisa para balizar uma investigação que transcendeu os usuais esquemas que identificam a circulação dos ideários de produção imobiliária formal, ajudando a identificar cruzamentos e, enfim, a verificar em que medida o contato com as realidades e demandas brasileiras.

1. Capital Territorial e Estado

Para entendimento da produção imobiliária contemporânea, torna-se chave a compreensão da renda fundiária – ou renda da terra – que teve seu germe no modelo feudalista.

A hierarquia dos espaços urbanos organizadas de modo a atender a dinâmica de produção e traslado produtivo, aditado ao modelo de monopólio do controle da terra, ponderou a propriedade fundiária e a renda (o pagamento de seu uso por parte de um terceiro) são fundamentos jurídico e ideológico da formação econômico e social capitalista (BOTELHO, 2007, p.67), gerando os primeiros estudos com base no embasamento teórico da economia política de David Ricardo e, anos depois, desdobrados por Marx de maneira não aprofundada – por ter se concentrado nas questões da terra agrícola (MARX, 1989) – e que, inclusive

² Esta pesquisa teve a participação do autor no grupo de pesquisa *Protagonistas do Ideário Urbanístico Europeu em São Paulo, 1910-2010*, liderado pelo Doutor Candido Malta Campos, financiado pelo CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) e pelo Mackpesquisa. Esse grupo teve como objetivo, partindo dos trabalhos já acumulados sobre essa temática e do campo de conhecimento existente, contribuir para esclarecer o envolvimento de alguns personagens e suas relevâncias para a semear e circular os aportes do pensamento urbanístico na cidade de São Paulo. Todos os personagens citados então nessa pesquisa se referenciaram a partir das proposições de Haussmann, trazidas por Freire e Bouvard, passando pelo urbanismo da S.F.U., representado por Agache, Corrêa Lima e Bardet, pelo urbanismo modernista e dos C.I.A.M.'s, simbolizado por Le Corbusier, pelo movimento *Économie et Humanisme* dos anos 1950-1960 liderado por Louis-Joseph Lebrét, pela escola de sociologia urbana francesa, nos anos 1960 e 1970, com Lefebvre e Castells, entre outros; até os proponentes do urbanismo contemporâneo, do planejamento estratégico e dos projetos urbanos, que chegaram à cidade por meio de novas consultorias, protagonizadas principalmente por catalães, mas também da matriz ideológica francesa, como o próprio Castells e Jordi Borja. Na bibliografia fundamental do grupo e, durante o mês de outubro de 2014 em consulta pessoal ao acervo das sedes do Centre d'Études, de Documentation, d'Information et d'Action Sociale (CEDIAS) e Centre d'archives d'architecture du XXe Siècle do Institut Français d'Architecture, foi identificado que os principais autores que debatem sobre as questões urbanas a partir das décadas de 1970 e 1980, além de serem a maioria de origem francesa, "debatem a renda fundiária sobre fundamentos marxistas" (BOTELHO, 2007, p:68), como Alain Lipietz (LIPIETZ, 1974), Jean Lojkine (LOJKINE, 1997), Christian Topalov (TOPALOV, 1984), Henri Lefebvre, além de David Harvey.

afirma, que o solo não é capital, logo, não produz lucro, mas gera a renda que “nada mais é do que parte da mais valia global produzida pelo trabalho que é paga ao proprietário em troca do direito ao uso da terra” (BOTELHO, 2007, p.71).

Esse texto não pretende esgotar em resolutivo os temas abordados, mas ao ponderar o que julga os principais conceitos que orientam a composição do cenário contemporâneo da propriedade territorial. Nesse sentido, torna-se oportuno citar Lipietz quando esse afirma que o “proprietário em troca do direito ao uso de seu solo contra um direito sobre a mais-valia que será produzida” (LIPIETZ, 1974, p.83) e, em complemento, Topalov resume a questão quando pondera sua existência em dois itens:

1) O domínio do modo de produção capitalista e o desenvolvimento desigual entre os seus setores (agricultura e indústria);

2) A resistência da propriedade fundiária frente ao capital. (TOPALOV, 1984, p.53)

Na teoria, Lojkin (1997, pp.92-3) estuda aglomerações urbanas o que denomina como hipótese da renda em cascata gerada pelo monopólio e a transformação do solo em “valor”, tendo em vista que Botelho (2007, p.77) também afirma que o crescimento do preço não é induzindo somente pelo crescimento econômico, mas por atividades econômicas sucessivas, como a aquisição de áreas pelo setor imobiliário e execução de projetos de uso múltiplo, entre outras. Ainda, segundo ele, essa divisão econômica e social do espaço gerada sob o capitalismo é a materialização da segregação sócio espacial no tecido urbano.

Com Henry Lefebvre, a vertente marxista humanista é menos reducionista, admitindo a configuração do espaço urbano como a concretização de uma multiplicidade de preocupações sócio materiais e vislumbrando a existência de movimentos sociais urbanos desvinculados do capital que poderiam conduzir o direcionamento da atuação estatal sobre a cidade (LEFEBVRE, 1968 e 1972).

Para o entendimento da importância do Estado como regulador e condutor dos investimentos e das prioridades políticas de intervenções urbanas, em quaisquer cenários, é mister assumir que a agenda de suas atividades esteja ligada ao modelo político vigente. A materialização dessas ações de modo legislativo, em qualquer âmbito de administração pública, se dá através dos marcos reguladores.

Harvey, por exemplo, afirma no seu livro *Espaços da Esperança* sobre a interface do Estado como responsável pela promoção aos negócios urbanos e as mudanças de economia “As alterações de territorialização do mundo (...) o Estado de certo modo viu-se reduzido ao papel de descobrir maneiras de criar um clima favorável aos negócios” (HARVEY, 2004, p.94).

Sobre algumas das questões que envolvem a produção espacial e a ação do Estado por meio de seus marcos reguladores, Milton Santos pondera no livro *Ensaio sobre a urbanização latino-americana* que para o problema da urbanização a solução não pode ser encontrada ao nível dos planejadores administrativos ou das comunidades locais, posto que essas questões, no presente e no futuro, estão em “estreita dependência das forças econômicas internacionais e das decisões do Estado” (SANTOS, 1982, p.186).

Ainda segundo Santos, a importância do Estado “direcionador” detêm o poder de transformação conjunto que pode haver entre os planejadores administrativos e as comunidades³.

Qualquer análise que se conduza hoje no campo dos estudos urbanos deve considerar estas duas saídas essenciais. Sem elas não se podem criar uma solução viável do problema de urbanização e corre-se o risco de falsificar tanto a análise como as soluções (*Ibidem*, 1982, p.186).

Esse risco de falsificação na proposição de soluções, possíveis em intenções e proposições políticas não transparentes, como explanado por Santos, e a força regulatória do Estado se cristalizam na capacidade de mudança ou de permanência do *status quo* ou, ainda, o desequilíbrio de valor territorial urbano como debatido por Torres (1996) através de artigo que, por exemplo

Através do zoneamento de uso e ocupação do solo e da regulamentação do parcelamento da terra urbana, o Estado procura estabelecer as condições mínimas de produção e organização do espaço urbano. No entanto, ao regular condições de uso e ocupação do solo diferenciadas sobre a cidade, por um lado, os diferenciais sobre a cidade, o poder público estará criando, por outro lado, os diferenciais urbanos e, de outro, a escassez de terras urbanizadas. (TORRES, 1996, p.17)

Logo, destaca-se a importância do Estado na administração e gerência do solo urbano frente sua importância como matéria-prima para o segmento imobiliário.

³ Entendendo como tal não só habitantes comuns da cidade, mas empresas que colaboram em diversos âmbitos para a produção urbana.

2. Setor imobiliário e território capitalista

Posto acima as questões abordadas pelos teóricos da política urbana, sobretudo os franceses, torna-se importante ponderar algumas variações de abordagem que perseguem o entendimento do papel do capital no território, fazendo-se pertinente o entendimento das questões territoriais no capitalismo contemporâneo.

O setor imobiliário se distingue de outros setores por atuar no desenvolvimento local e físico, utilizando produtos de consumo com uma matéria prima sem reposição: a terra.

O desdobramento de explicação mais ampla do “setor imobiliário” poderia englobar desde a produção de, por exemplo, tijolos, até a extração de aço ou cimento para a construção civil. Esse trabalho se propõe às dinâmicas de ocupação urbana e produção da cidade, fazendo-se oportuno pontuar que quando é referido “setor imobiliário”, trata-se da atividade de aquisição de terras, desenvolvimento imobiliário e construção civil para projetos privados.

Posta a definição do setor para esse artigo, faz-se oportuno tecer sobre alguns pontos que o ligam diretamente ao mercado financeiro, através do uso – termo adequado – do território na matriz capitalista.

Na matriz capitalista, torna-se imprescindível a marcação heterogenia das classes sociais de modo que os interesses dos elementos de poder administrativo ou socialmente abastado, quando agrupados defendam seus interesses comuns pela fragmentação da classe com menores recursos financeiros.

As cidades, como materialização social dessas classes, é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre distintas camadas socioeconômicas da população (BOTELHO, 2007, p.15) além de ressaltar, segundo Lefebvre, a segregação sócio espacial aí existente, através do “processo triádico” de homogeneização, fragmentação e hierarquização do espaço (LEFEBVRE, 2000 e 1980) que culmina, segundo o mesmo autor na “não-cidade” ou “anti-cidade” (*Ibidem*, 1991 e 1999).

Ainda sobre alguns dos conceitos que esse autor desdobra para justificativa de adoção de abordagem desse “processo triádico” que

Ocorre a segregação. A hierarquização toma formas gerais específicas: a distinção entre os “pontos fortes” do espaço e os centros de poder, de riqueza, de trocas materiais ou espirituais, de lazeres, de informação e das periferias, elas também hierarquizadas, mais ou menos afastadas de um centro principal, ou secundário, até tomar a forma de um lugar deserto, abandonado. (LEFEBVRE, 1980, pp.155-6).

Sob essa luz, Botelho afirma o espaço como uma condição geral de existência do capitalismo (2007, p.22) sendo consumido produtivamente pelo setor imobiliário como uma matéria-prima propriamente dita. Nesse sentido, o consumo produtivo do território urbano detém um uso e um valor de uso. Ele também produz (LEFEBVRE, 1991, p.34), o que implica em uma crescente privatização do espaço na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção (BOTELHO, 2007, p.23).

Ainda segundo Lefebvre, o “capital imobiliza-se no imobiliário” (1999, pp.146-7) e, frente a sua inerente necessidade de “distância social” (BOTELHO, 2007, p.13)

Deve-se assim abandonar qualquer tipo de busca de um “equilíbrio espacial” sob o modo de produção capitalista; faz parte de sua dinâmica espacial a constante desvalorização do capital fixo, transformando em ambiente construído, e a recorrente mudança da localização relativa dos diversos capitais. (Ibdem, 2007, p.30)

Sobre a questão da hierarquia de usos do solo e sua dinâmica de segregação – premissa matriz – é que o processo de valorização ocorra frente ao seu uso frente à centralizada instaurada na dinâmica urbana em questão, como descrito também por Lipietz (1974, pp.37-49).

Sobre a segregação advinda da hierarquia de valor, Lojkine sintetiza

- *A oposição entre o centro, onde o solo é mais caro, e a periferia.*
- *A separação entre zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e zonas de moradia popular.*
- *O desmonte generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas (zonas de escritórios, zonas residenciais, zona industrial, etc.). É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento.*
- *A segregação no nível dos equipamentos coletivos (creches, escolas, equipamentos esportivos etc.) o subequipamento dos conjuntos “operários” opondo-se a “superequipamento” dos conjuntos burgueses.*
- *A segregação no nível do transporte domicílio-trabalho – a crise dos transportes coletivos para o operariado contrastando com os privilégios “burgueses” do uso do automóvel. (LOJKINE, 1997, pp.244-5)*

Na prática, essa hierarquização gera uma dinâmica de alterações de preços que opera oportunamente a segregação espacial que, por fim, dá razão estratégica aos interesses do capital na legibilidade simbólica dos espaços, estratificando tendencialmente a sociedade e,

segundo Topalov, essas camadas superiores e populares se excluem no espaço pelo processo de expulsão derivado do preço cobrado pelo espaço (TOPALOV, 1984, pp.160-1).

Com a valorização do espaço urbano, a dinâmica (ou simples possibilidade) de verticalização torna-se como alternativa de melhor proveito dessa matéria-prima limitada.

Segundo Somekh,

Essa dinâmica de segregação advinda da hierarquização, muitas vezes marcada pela extração de verticalidade permitida pelo Estado, e simbiótica valorização fundiária estimula a produção da verticalização através de dois processos: desenvolvimento de áreas valorizadas onde o preço do produto final é garantido, ou busca novos lugares para valorizar (SOMEKH, 1987)

Essa dinâmica do uso do solo virtual operacionalizado pelo Estado permite que o desenvolvimento do capital ocorra em alinhamento com as expectativas de consumo dos imóveis produzidos pelos consumidores e investimento dos desenvolvedores imobiliários.

3. Agentes da produção territorial

O território e a terra, tendo seus valores estratégicos e seminais para o desenvolvimento imobiliário, mas não sendo fatores absolutos na formação urbana, revela a importância de identificação dos principais agentes que participam desse processo de formação urbana através do chamado setor imobiliário⁴.

Em suma, há um destaque prático entre quatro grupos que serão desenvolvidos sinteticamente e pontualmente na sequência, de modo a introduzir seu mecanismo intrínseco nesse mercado, em particular.

Primeiramente, o fator seminal é detido pelo o *proprietário de terra* (1), que controla o bem imóvel imprescindível para o setor imobiliário como matéria-prima fundamental de sua atividade. Este pode participar do desenvolvimento imobiliário objetivamente, através de composição societária, ou simplesmente posicionar-se como um fornecedor de matéria-prima. Os agentes que possuem esse “produto” ou “matéria-prima” em grande escala e tendem a ter reserva financeira para mantê-lo através do tempo, acabam estruturando seus ganhos de

⁴ Os professores e empresários Gayle Berens, Mike Miles, Mark Eppli e Marc Weiss, autores em conjunto de um dos principais livros de divulgação sobre o campo do real estate nos Estados Unidos, intitulado *Real Estate development: Principles and process* (2007), descrevem o papel de cada agente do processo do desenvolvimento imobiliário, dentro das realidades do país de origem dessa equipe, mas que pode, com algumas adaptações, ser útil para a compreensão do cenário brasileiro desse setor. O texto desses professores possui detalhes na descrição de cada agente da produção imobiliária, ressaltando que a quantidade desses é sem número, tendo em vista as infinitas combinações e variações de parcerias e equipes complementares possíveis.

mais-valia através da arbitragem e especulação urbana, como Harvey descreve no livro *A Condição Pós-Moderna*:

O domínio dos espaços e tempos é um elemento crucial na busca do lucro. Por exemplo, o especulador imobiliário que tem dinheiro para esperar enquanto controla o desenvolvimento dos espaços adjacentes está numa situação muito melhor. (HARVEY, 2005, p. 207)

Contudo, em geral e através do tempo, o poder relativo do proprietário de terra tem sido crescentemente afetado frente ao grande número de marcos regulatórios que alteram seu *status* de valor; como eventuais desapropriações, aumento progressivo de impostos, principalmente em áreas não construídas ou, ainda, incidência de outorga onerosa ao respectivo município sobre potencial construtivo adicional, capturando a mais valia sobre a capacidade construtiva da área.

Na outra ponta do ciclo comercial, há a figura do *comprador* (2) que é elemento fundamental do conceito de trocas do capitalismo por ter consigo a qualidade da escolha, capacidade de compra e, com isso, a chave da manutenção do comércio.

Faz-se importante retomar o conceito de que o “mercado imobiliário” não é um agente propriamente dito, responsável único, por exemplo, pela qualidade do projeto e sim um ambiente de troca de produtos e valores, como qualquer outro mercado propriamente dito e que o comprador é ativo importante desse plano de relações. Em suma, não houvesse aquisição dos imóveis de determinados projetos, não haveria o comércio e, logo, não haveria mercado para estes.

Entre os dois anteriores há o chamado *incorporador* (3) que assume, na maioria das vezes, o papel de desenvolvedor imobiliário. Esse agente é responsável pela aquisição do terreno, todas as despesas para desenvolvimento do projeto e eventual regularização da área, pela definição das principais diretrizes do projeto, baseada na sua experiência e conhecimento do mercado que está inserido e, claro, detém risco de prejuízo sob o cenário de insucesso da operação imobiliária. Em geral, ao término de um projeto desenvolvido com capital próprio, ele é o maior beneficiado pela mais valia do projeto consolidado porque é, dentre os agentes, o que assume o maior risco financeiro na produção. Na prática, esses agentes representam a atividade do capital no tecido urbano.

Harvey em suas obras complementares entre si *Os Limites do Capital* e *O Enigma do Capital*, tidas para alguns especialistas como tratados sobre a matéria, discorre de maneira dissertativa sobre as peculiaridades da relação entre o capital e a terra.

No capítulo 11 desse primeiro livro, Harvey pondera sobre *A teoria da renda* tomando a divisão feita por Marx como sendo quatro modalidades: a monopolista, a absoluta e dois tipos de diferenciais, mas

O estranho, no entanto, é que a renda diferencial ocupa centenas de páginas n'O Capital e nas Teorias de mais-valor, enquanto a renda absoluta é tratada mais resumidamente. Vou declarar que o interesse inicial de Marx pela renda absoluta foi ditado mais por fascínio pelas contradições da economia política burguesa do que por profundas considerações teóricas, e que a sua contribuição real está em empurrar a teoria da renda diferencial para um terreno inteiramente novo. (HARVEY, 2013, p. 450)

Sob a premissa que a renda de monopólio é a modalidade originalmente exercida pelos proprietários de áreas urbanas em função da escassez dessas glebas para construção nas regiões centrais, pode-se observar que a renda absoluta é a cerne da atividade do incorporador imobiliário (ou do desenvolvedor imobiliário) pois a mais valia está na natureza de sua produção de valor da terra frente a demanda que o objeto produzido se torna escasso no mercado que, sob essa égide,

o aumento do preço do produto não é a causa da renda, mas essa renda é a causa do aumento no preço do produto, mesmo que a mercadoria ainda seja comercializada abaixo ou no nível do seu valor (Ibidem, 2013, p. 452)

Por fim, Alain Lipietz discorre também sobre a figura do desenvolvedor imobiliário – ou promotor – quando sinteticamente enquadra-o como o agente que “financia o empreiteiro e ao final retira o seu capital e o lucro gerado, reinvestindo em outro lugar” (LIPIETZ, 1974, p. 287).

Além dos agentes citados anteriormente nesse artigo, entre todos os outros agentes, citados por Berens *et al* (2007), destaque para um dos prestadores de serviço correntemente contratados pelos incorporadores ainda no início do processo de desenvolvimento imobiliário: o arquiteto.

Os *arquitetos* (4) formam uma classe fundamental para o desenvolvimento da produção imobiliária pelo conhecimento, leitura e concepção de projeto, através de sua experiência em desenvolver seu trabalho respeitando os marcos reguladores que balizam a produção urbana, em consenso com a qualidade espacial tipicamente perseguida, em função da natureza de sua formação acadêmica⁵.

⁵ André Costa no artigo *Arquitetura e Propaganda: o marketing na produção imobiliária por incorporação*, publicado em 2004, relata a importância dos arquitetos nesse processo e direciona a este a responsabilidade da “Representação da mercadoria imóvel (...) e discussão dos aspectos culturais envolvidos no mercado imobiliário” (COSTA, 2004, p. 76) e acusa a realidade frágil

O papel do arquiteto e sua importância junto ao promotor imobiliário são gotejados no decorrer da bibliografia de Topalov quando, em *La urbanización capitalista* de 1979, indica

Lo que un promotor hace es harto conocido: compra un terreno y concibe un programa sobre este terreno. Acude a un arquitecto o va a una oficina de estudios para transformar este programa en proyecto, y acude a empresas para construir los edificios. Voy a suponer que el promotor no es él mismo una empresa constructora. (TOPALOV, 1979, p. 76)

Além desses, há personagens que não foram destacados aqui, mas que são de vital importância para o desenvolvimento do segmento, como as construtoras – que habitualmente confunde-se com os incorporadores, mas que podem simplesmente ser contratadas para execução física do empreendimento – e as imobiliárias, que são comissionadas pelas vendas dos imóveis e que, por migrarem de praças de atuação com muita agilidade, são fundamentais para entendimento estratégico dos públicos consumidores e do risco comercial de cada projeto, por região urbana.

Considerações finais

Com base do arcabouço teórico do grupo de pesquisa composto pelos autores sobre a sociologia urbana, em especial de origem francesa, e da pesquisa realizada para desenvolvimento de dissertação de defesa do título de mestrado que abarcava análise da produção imobiliária sobre esse prisma econômico e teórico da atividade capitalista no território, em especial na cidade de São Paulo, esse artigo sistematizou pontos envoltórios à relação da atividade do setor imobiliário e da sociologia urbana aplicada.

Ao pontuar aspectos sobre a relação do capitalismo territorial com o Estado e suas funções e, ainda, do setor imobiliário com o território capitalista em consolidação, objetivou-se a aproximação analítica das questões econômicas que formam as cidades em geral e as questões da ocupação desse plano material com as relações sociais de classes e de ocupação hierarquizada.

Por fim, frente à contemporaneidade urbana, o artigo evidencia a necessidade acadêmica do campo da arquitetura e do urbanismo se aproximar dos debates sociais e econômicos, relacionando-os através de causa e efeito na realização de suas soluções erroneamente isoladas, corroborando para uma crítica urbanística concisa, fundamentada em premissas

dessa frente os incorporadores que detêm o “poder estratégico decisório, influenciando aspectos importantes de arquitetura” (COSTA, 2004, p. 77).

econômicas como ferramenta de transformação urbana efetiva e não como uma interface de análise isolada. ■

BIBLIOGRAFIA

Berens, Gayle L.; Eppli, Mark J.; Miles, Mike E.; Weiss, Marc A. *Real Estate Development: Principles and Process*. Washington, D.C.: Urban Land Institute, Edition 14th., 2007.

Botelho, Adriano. *O Urbano em Fragmentos*. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

Costa, André. "Arquitetura e Propaganda: o marketing na produção imobiliária por incorporação". *Pós – Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo*: Volume 15. São Paulo: Editora USP, 2004.

Harvey, David. *Espaços de Esperança*. São Paulo: Loyola, 2004.

Harvey, David. *Condição Pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 2005.

Harvey, David. *O enigma do Capital*. São Paulo: Loyola, 2011.

Harvey, David. *Os limites do Capital*. São Paulo: Loyola, 2013.

Lefebvre, Henri. *O direito à cidade*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, s.d.p. 1ª edição, 1968.

Lefebvre, Henri. *O pensamento marxista e a cidade*. Lisboa: Ulisseia, 1972.

Lefebvre, Henri. *Une pensée devenue monde. Faut-il abandonner Marx?* Paris: Fayard, 1980.

Lefebvre, Henri. *Lógica formal, lógica dialética*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991.

Lefebvre, Henri. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

Lefebvre, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 2000.

Lipetz, Alain. *Le Tribut foncier urbain*. Paris: Maspero, 1974

Lojkin, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

Marx, Karl. *O capital*. Cap. XLVI, livro 3. Vol. 6. 1989.

Santos, Milton. *Ensaio sobre a urbanização latino-americana*. São Paulo: Hucitec, 1982.

Somekh, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. São Paulo: Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1987.

Topalov, C. *La urbanización capitalista*. México: Edicol, 1979.

Topalov, C. *Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie économique*. Paris, 1984.

Torres, Nilton Ricoy. "Produção da Cidade". *Cadernos técnicos AUT*: número 01. São Paulo: FAU-USP. 1996.