



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAZONAS
INSTITUTO DE FILOSOFIA, CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



FERNANDO MONTEIRO MELO

A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A produção imobiliária habitacional do segmento econômico em Manaus (AM)

Manaus - AM
2020

FERNANDO MONTEIRO MELO

A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A produção imobiliária habitacional do segmento econômico em
Manaus (AM)

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Filosofia, Ciências Humanas e Sociais da Universidade Federal do Amazonas como requisito final para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora

Profa. Dra. Paola Verri de Santana
PPGGEOG-UFAM

Manaus - AM
2020

Ficha Catalográfica

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

M528v Melo, Fernando Monteiro
A valorização do capital e a produção do espaço urbano : a produção imobiliária habitacional do segmento econômico em Manaus (AM) / Fernando Monteiro Melo . 2020
147 f.: il. color; 31 cm.

Orientadora: Paola Verri de Santana
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Amazonas.

1. Manaus. 2. Produção do espaço urbano. 3. Reestruturação imobiliária. 4. Mercado imobiliário. 5. Habitação. I. Santana, Paola Verri de. II. Universidade Federal do Amazonas III. Título



Poder Executivo
Ministério da Educação
Universidade Federal do Amazonas
IFCHS/DEGEO/Programa de Pós-Graduação em Geografia
Mestrado e Doutorado Conceito 4 CAPES
Aprovado pela Resolução Nº 011 – CONSUNI de 11/07/2006
Reconhecido através da Portaria Nº 1.077 - MEC, de 31 de agosto de 2012



Ata da Defesa Pública da Dissertação de Mestrado do(a) Senhor(a) **FERNANDO MONTEIRO MELO**, discente do Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Filosofia, Ciências Humanas e Sociais da Universidade Federal do Amazonas, Área de Concentração em Amazônia: Território e Ambiente, realizada no dia **22 de Outubro de 2020**.

Aos **vinte e dois** dias do mês de **Outubro** de **dois mil e vinte**, às **quatorze horas**, em sala virtual (Google Meet), realizou-se a Defesa Pública da Dissertação de Mestrado, intitulada **“A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA HABITACIONAL DO SEGMENTO ECONÔMICO EM MANAUS-AM”**, sob orientação do(a) Professor(a) Doutor(a) **PAOLA VERRI DE SANTANA (PPGEOG/UFAM)**, do(a) aluno(a) **FERNANDO MONTEIRO MELO**, em conformidade com o Art. 83 do Regimento Geral de Pós-Graduação da Universidade Federal do Amazonas, como parte final de seu trabalho para a obtenção do grau de **MESTRE EM GEOGRAFIA**, área de concentração em **AMAZÔNIA: TERRITÓRIO E AMBIENTE**. A Banca Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: **Professor(a) Doutor(a) Paola Verri de Santana (PPGEOG/UFAM)**, **Professor(a) Doutor(a) Eudes André Leopoldo de Souza, Membro Titular (IETU/UNIFESSPA)** e a **Professor(a) Doutor(a) Manuel de Jesus Masulo da Cruz (PPGEOG/UFAM)**. O(A) Presidente da Banca Examinadora deu início à sessão convidando os membros da Banca e o(a) Mestrando(a) a tomarem seus lugares. Em seguida, o(a) Senhor(a) Presidente informou sobre o procedimento do exame. A palavra foi facultada ao(a) Mestrando(a) para apresentar uma síntese do seu estudo e responder às perguntas formuladas pelos Membros da Banca Examinadora. Após a apresentação e arguição pelos Membros da Banca Examinadora, esta reuniu-se onde decidiu, por unanimidade, que o(a) discente foi **“Aprovado”**. A sessão foi encerrada. Eu, Maria das Graças Luzeiro, Secretária do PPGEOG, lavrei a presente ata, que vai assinada por mim, pelos Membros da Banca Examinadora e pelo(a) Mestrando(a). Manaus (AM), **22 de Outubro de 2020**.

Banca Examinadora	Rubrica	Nota
Prof(a) Dr(a) Paola Verri de Santana Presidente (PPGEOG/UFAM)		“10,0”
Prof(a) Dr(a) Eudes André Leopoldo de Souza Membro Titular (IETU/UNIFESSPA)		“10,0”
Prof(a) Dr(a) Manuel de Jesus Masulo da Cruz Membro Titular (PPGEOG/UFAM)		“10,0”
 Mestrando	 Maria das Graças Luzeiro Mat. Stape 399554	

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação à minha família. Minha mãe Trudy Bardales, minha irmã Fernanda Monteiro, meu pai Francisco Melo que sempre me apoiaram na busca pelos meus objetivos acadêmicos e pela compreensão em meus infernos cotidianos. Ao meu amado filho Arthur Litaiff, por entender os momentos de minha ausência. À Isa Raulino, minha amada companheira.

AGRADECIMENTOS

O caminho da construção de uma pesquisa acadêmica é árduo. Em muitas das vezes, pode se revelar como um trabalho solitário, justamente pelo caráter individual que é o esforço cotidiano do trabalho intelectual. No entanto, ao visualizarmos os resultados da pesquisa em sua totalidade podemos perceber que o caminho percorrido, os sucessos e os impasses vividos foram marcados pela presença de muitos companheiros. É justamente por isso que não posso deixar de agradecer aos que se fizeram presente nesse caminhar e que somam, assim, para o objetivo aqui alcançado.

Agradeço especialmente à professora Paola Verri de Santana, pelo acompanhamento, companheirismo e paciência nesses dois anos de orientação no desenvolvimento da pesquisa. Muitas foram as valiosas discussões e aprendizados que contribuíram para a minha vida acadêmica e pessoal.

Nesse caminhar, agradeço também ao professor Manuel de Jesus Masulo da Cruz por todo seu apoio e incentivo dado desde a graduação, entre as monitorias, projeto de iniciação científica que desenvolvemos. Ao professor Eudes André Leopoldo de Souza, meu querido amigo que em muito contribuiu para o avançar da dissertação, como membro avaliador e como incentivador.

Meus eternos agradecimentos ao professor José Aldemir de Oliveira (*in memoriam*), por todos os seus incentivos, conselhos e inspiração dados, desde o período da graduação e, posteriormente, na pós-graduação, sempre instigantes e que tanto me fizeram interessar pelos estudos da cidade, do urbano e da moradia.

Aos professores e amigos João Cândido André da Silva Neto e Natacha Cinthia Regina Aleixo, pelas muitas ideias trocadas nos intervalos dos nossos afazeres acadêmicos-cotidianos e experiências vividas nos eventos em que organizamos. Ao professor Ricardo José Batista Nogueira pela sua contribuição acadêmica, pessoal e sempre instigantes ideias e ricas discussões geográficas. Ao professor Robert Carvalho de Azevedo David, pela sua amizade e incentivo acadêmico. À professora Ana Cláudia Araújo Diniz por todo apoio, incentivo e companheirismo. À Graça Luzeiro, pela sua amizade e incentivos que sempre foram valiosos que, na posição de secretária do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFAM, sempre contribuiu de forma direta para o melhor desenvolvimento da pesquisa.

Aos amigos que o mundo acadêmico me proporcionou. Ao Thiago Neto, meu grande amigo e companheiro do cotidiano acadêmico. Ao Fellipe Barbosa, mais que amigo, um irmão. Ao Eduardo Henrique, que para além da amizade, divide comigo os interesses sobre os estudos

urbanos. Ao Roberto Epifânio, querido amigo que sempre fez questão de se importar com o meu caminhar. Ao Diego Montenegro, amigo que o mestrado me deu e incentivador pela busca de novas ideias. À Andreza Weil, amiga querida e companheira de discussões acerca da realidade social amazônica. Ao Fredson Bernardino, amigo e companheiro de representação discente. Ao Matheus Souza, amigo e companheiro da Geografia amazonense. Ao Carlos Eduardo, o nosso presidente do CEGEO. Ao meu querido amigo Ed Severo, por todo o seu companheirismo e apoio na confecção dos mapas dessa dissertação. À minha amada amiga e professora Socorro Lima, por todo apoio e incentivo dado nesse caminhar. Ao Gabriel Amazonas, companheiro das disciplinas de graduação, companheiro de trabalhos e curiosidades da nossa realidade, por seu companheirismo sempre. Ao Estevan Bartoli, pelas muitas contribuições para com a pesquisa e pela sua amizade. À Thamires Rodrigues, amiga pedagoga pela companhia nas manhãs do cotidiano acadêmico. À querida amiga Elda Vila-Nova, por toda ajuda e contribuição com o desenvolvimento da dissertação.

Aos meus amigos do NEPECAB. À Gercicley Santos, querida amiga que sempre apoiou e deu os devidos “puxões de orelha” quando necessário. Ao Adanilson Batista, grande amigo e companheiro que em muito contribuiu para a realização do trabalho de campo da pesquisa. Ao Junior Vieira, estudioso das vilas do Careiro Castanho e tricolor paulista. À Rosi Nunes, amiga para todas as horas. À Hellen Braga, querida amiga e parceira do cotidiano nos transportes coletivos. Ao Kevin Omar, amigo hondurenho que em muito faz falta. À Libna Nascimento, amiga querida. Ao Crizan Graça e ao Omar Netto, amigos sempre presentes no cotidiano. E aos professores Tatiana Schor e Geraldo Alves.

Aos amigos do cotidiano que em muitos amenizaram as aflições desse percurso. Luan Luiz e Gabriel Henrique, meus camaradas marxistas e companheiros do GEMAC – Grupo de Estudos sobre Marx e O Capital. À Kelly Oliveira, amiga querida que se faz presente em meu caminhar desde os tempos de escola, pelo apoio e companheirismo. Ao Marciclei Bernardo, pela amizade e apoio sempre. Ao Júlio “Sehzzar”, Marco Anthonyo e Heracles Kramer, companheiros do cotidiano virtual que se fizeram presentes nesse caminhar, mesmo com a minha ausência em muitas das vezes. Ao meu querido amigo Judah Nahum, companheiro do cotidiano que em muito colaborou para a finalização da pesquisa. Ao meu irmão do coração Maurício Campos que mesmo longe se faz presente em meu caminhar. À Isabela Apoema, pela sua amizade, apoio e companheirismo. Ao Victor Pardo, pela amizade e companheirismo desde o início da graduação. À Debora Santos, por sempre se fazer presente nos momentos de importância e pela sua amizade. À Karla Oliveira, amiga e companheira do cotidiano. À Giselle

Assis de Almeida, amiga querida e companheira de moradia, por toda paciência cotidiana. À Suliane Costa, pelo companheirismo e amizade.

Agradeço aos que tornaram o contato com o objeto de estudo da dissertação possível. À Luciana Viana, proprietária da imobiliária Manaus Habitar, sem a qual os primeiros passos e informações coletadas não teriam sido possíveis. Ao sr. Waldemir Botelho, gerente da Forte Construtora e que se disponibilizou para contribuir com informações para a pesquisa. À Ellen Aquino, corretora imobiliária muito contribuiu com informações e dados. Em especial, à Corretora Imobiliária Independente e querida amiga Madalena Silva, que contribuiu diretamente para os resultados da pesquisa dos pequenos construtores locais, sem a sua contribuição os resultados obtidos não seriam os mesmos.

Não posso deixar de agradecer aos meus queridos amigos Jonas Gomes e Denise Gomes que, em tempos de Base Missionária Sabaoth, plantaram em mim a semente da vida acadêmica e hoje estou a colher esses frutos.

À minha família, minha mãe Trudy Bardales, irmã Fernanda Monteiro e pai Francisco Melo, por todo amor e paciência. Ao meu amado filho Arthur Litaiff, por entender os momentos de minha ausência.

À minha amada Isa Raulino, por todo companheirismo e compreensão ao longo desses anos. Seu apoio tanto pessoal, quanto acadêmico, foram importantíssimos para amenizar os impasses dessa trajetória.

Agradeço à CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior pelo fomento da pesquisa através do fornecimento de bolsa.

"Se não somos capazes de compreender o mundo em que estamos inseridos, como agir racionalmente sobre ele?"

Celso Furtado, em *A Crise Econômica Contemporânea*

RESUMO

Na atualidade, a produção do espaço urbano tende a ser subordinada aos interesses do capital. Esse processo produtivo possui articulação direta com o padrão de acumulação do capitalismo contemporâneo, possuindo manifestações específicas sobre o espaço urbano produzido nas cidades. Por se tratar também de um processo social, a produção do espaço tende a reproduzir, de forma acentuada, as contradições do capital, o que implica diretamente na forma de viver dos homens nas cidades contemporâneas. Isso porque, o espaço urbano produzido a partir dessa lógica tende a ser concebido enquanto mercadoria. Nesse contexto, o objetivo dessa dissertação se estabelece em compreender a dinâmica produtiva que dita os caminhos do setor imobiliário habitacional em Manaus. Tomamos como ponto de partida a análise do processo de valorização do capital, justamente porque a produção do espaço urbano, a partir das lógicas de reprodução capitalista, objetiva a própria valorização do capital, possui implicações diretas no processo de produção e reprodução do espaço urbano de Manaus (AM). O que resulta em identificar quais foram e quais são os principais agentes e sujeitos produtivos que anteriormente atuaram no processo de expansão urbana da cidade e, na atualidade, atuam nas transformações espaciais da cidade de Manaus. O setor imobiliário habitacional é enfoque desse nosso objetivo, pois partimos diretamente para a análise das transformações espaciais da cidade de Manaus a partir da questão da moradia e da produção imobiliária habitacional. Sustentamos a ideia de que, o processo de expansão urbana de Manaus e das transformações espaciais que a cidade vem passando, seguem articuladas com a produção do espaço urbano manauara via produção de moradias, ora i) pelo Estado e, posteriormente, ii) pelo mercado imobiliário habitacional, e, por fim, objetiva identificar os novos espaços de investimentos do mercado imobiliário habitacional em Manaus. Identificamos a atuação do segmento econômico do mercado imobiliário habitacional que desdobra sob duas faces produtivas: sendo a i) composta por construtoras e incorporadoras que atuam na produção habitacional via o Programa Minha Casa Minha Vida e a ii) ocorre via atuação de pequenas construtoras locais e informais, em sua grande maioria constituídas por pessoas físicas, onde a comercialização desses produtos imobiliários habitacionais acontece por conta de corretores autônomos ou pequenas imobiliárias. Ambos concretizam as suas produções imobiliárias habitacionais no espaço urbano de Manaus, influenciando diretamente nas transformações espaciais na cidade manauara.

Palavras-chave: Manaus; Produção do espaço urbano; Reestruturação imobiliária; Mercado imobiliário; Habitação.

RESUMEN

En la actualidad, la producción del espacio urbano tiende a estar subordinada a los intereses del capital. Este proceso productivo posee una articulación directa con el patrón de acumulación del capitalismo contemporáneo, poseyendo manifestaciones específicas sobre el espacio urbano producido en las ciudades. Por tratarse también de un proceso social, la producción de espacio tiende a reproducir, de manera marcada, las contradicciones del capital, lo que implica directamente el modo de vida de las personas en las ciudades contemporáneas. Esto se debe a que el espacio urbano producido a partir de esta lógica tiende a concebirse como una mercancía. En este contexto, el objetivo de esta disertación es comprender la dinámica productiva que dictan los caminos del sector inmobiliario habitacional en Manaus. Tomamos como punto de partida el análisis del proceso de valorización del capital, precisamente porque la producción del espacio urbano a partir de las lógicas de reproducción capitalista apunta a la propia valorización del capital, estas poseen implicaciones directas en el proceso de producción y reproducción del espacio urbano de Manaus (AM). Lo que resulta en la necesidad de identificar cuales fueron y cuáles son los principales agentes y sujetos productivos que anteriormente actuaron en el proceso de expansión urbana de la ciudad y, hoy en día, actúan en las transformaciones espaciales de la ciudad de Manaus. El sector inmobiliario de vivienda es el foco de nuestro objetivo, ya que partimos directamente del análisis en las transformaciones espaciales de la ciudad de Manaus a partir de la cuestión de la vivienda y la producción inmobiliaria habitacional. Apoyamos la idea de que el proceso de expansión urbana en Manaus y las transformaciones espaciales que han venido atravesando la ciudad, continúan ligadas a la producción del espacio urbano en Manaus a través de la producción de viviendas, ahora i) por el Estado y, posteriormente, ii) por el mercado inmobiliaria habitacional y, finalmente, tiene como objetivo identificar los nuevos espacios de inversión del mercado inmobiliario habitacional en Manaus. Identificamos la actuación del segmento económico del mercado inmobiliario habitacional que se despliega bajo dos vertientes productivas: siendo la i) compuesta por empresas constructoras y desarrolladores que trabajan en la producción habitacional a través del Programa Minha Casa Minha Vida y ii) se da a través de la actuación de pequeñas empresas constructoras locales e informales, la gran mayoría de los cuales son constituidas por personas físicas, donde la comercialización de estos productos inmobiliarios habitacionales se realiza por cuenta de corredores autónomos o pequeñas inmobiliarias. Ambos concretizan sus producciones inmobiliarias en el espacio urbano de Manaus, incidiendo directamente en las transformaciones espaciales en la ciudad de manauara.

Palabras clave: Manaus; Producción del espacio urbano; Reestructuración inmobiliaria; Mercado inmobiliario; Habitación.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização do município de Manaus (AM).....	71
Figura 2: Mapa da expansão urbana de Manaus (1984 – 2011).....	79
Figura 3: Investimentos de capital para a produção habitacional pelo PMCMV em Manaus (2010 – 2016).....	82
Figura 4: Mapa de espacialização da atuação do segmento econômico do mercado imobiliário habitacional em Manaus.....	89
Figura 5: Empreendimento Leve Castanheira Residencial Park da RD Engenharia na Zona Leste de Manaus.....	100
Figura 6: Mapa da produção habitacional das construtoras e incorporadoras atuantes no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020.....	100
Figura 7: Publicidade de alguns dos empreendimentos MCMV em ofertas para venda da Direcional.....	103
Figura 8: Mapa da produção habitacional da Direcional Engenharia no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020.....	104
Figura 9: Mapa da produção habitacional da Morar Mais no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020.....	106
Figura 10: Empreendimento Vista do Sol 1 da Morar Mais no Lírio do Vale – Zona Oeste de Manaus.....	107
Figura 11: Empreendimento Smart Tapajós da Morar Mais no Santa Etelvina – Zona Norte de Manaus.....	107
Figura 12: O perfil da Manaus Habitar nas redes sociais Facebook e Instagram.....	110
Figura 13: Empreendimento habitacional comercializado pela Manaus Habitar.....	111
Figura 14: Flyers de publicidade dos empreendimentos habitacionais comercializados pela Manaus Habitar.....	112
Figura 15: Folhetos de publicidade dos empreendimentos habitacionais comercializados pela Manaus Habitar.....	113
Figura 16: Empreendimento imobiliário habitacional comercializado pela Manaus Habitar.....	114
Figura 17: Empreendimentos habitacionais em divulgação no perfil do Instagram Madalena Casas.....	116
Figura 18: Empreendimentos habitacionais em divulgação na página Soluções Imobiliárias - Manaus.....	117
Figura 19: Comercialização de empreendimentos da Nosso Lar Imóveis.....	119
Figura 20: Estrutura de funcionamento da Forte Construtora no bairro Nova Cidade na Zona Norte de Manaus.....	120
Figura 21: Residencial Ketellen Campos – primeiro empreendimento imobiliário habitacional produzido pela Forte Construtora.....	121
Figura 22: Localização do Residencial Agnus Dei da Forte Construtora.....	122
Figura 23: Residencial Agnus Dei – Etapa I.....	123
Figura 24: Residencial Agnus Dei – Etapa II.....	124
Figura 25: Residencial Agnus Dei – Etapa III.....	125
Figura 26: Cartão de publicidade da Construtora e Incorporadora Leal nas redes sociais.....	126
Figura 27: Empreendimentos em comercialização pela Construtora e Incorporadora Leal.....	127
Figura 28: Condomínio Ilhas Gregas em comercialização pela Construtora e Incorporadora Leal.....	128
Figura 29: Mapa de espacialização da produção habitacional dos construtores pessoas jurídicas.....	130
Figura 30: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 01 no bairro Santa Etelvina.....	133

Figura 31: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 06 no bairro Parque 10	134
Figura 32: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 05 no bairro Parque das Laranjeiras.....	135
Figura 33: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 01 no bairro Manoa	135
Figura 34: Mapa de espacialização da produção habitacional dos construtores pessoas físicas	136
Figura 35: Mapa de espacialização da produção habitacional imobiliária habitacional do Segmento Econômico em Manaus	137

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1960 - 1970	77
Quadro 2: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1980 - 1990	78
Quadro 3: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2001 – 2009 no Nova Cidade	80
Quadro 4: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2010 – 2016 via o PMCMV	82
Quadro 5: Produção Construtoras e incorporadoras atuantes no segmento econômico via PMCMV em Manaus (2016 – 2020)	99
Quadro 6: Empreendimentos imobiliários em ofertas para venda da Direcional (2016-2020).....	103
Quadro 7: Empreendimentos imobiliários em ofertas para venda da Morar Mais.....	106
Quadro 8: Produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas jurídicas.....	120
Quadro 9: Produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas físicas	132

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus – Lançados e Vendidos (2016 - 2018)	86
Gráfico 2: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus - Lançados e Vendidos (1º trimestre 2019).....	87
Gráfico 3: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus - Vendidas (Dez/2017)	88

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO I.....	22
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO CAPITALISMO CONTEMPORÂNEO.....	22
Apontamentos iniciais.....	22
Capitalismo contemporâneo: sobre as especificidades e tendências do atual padrão de acumulação do capital.....	26
A produção do espaço no contexto do capitalismo contemporâneo.....	34
Crises do capital e a produção do espaço urbano como possibilidade de superação.....	41
O capital financeiro, a lógica da financeirização da economia e sua influência na produção do espaço urbano.....	52
CAPÍTULO II.....	59
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O SETOR IMOBILIÁRIO HABITACIONAL EM MANAUS.....	59
Apontamentos iniciais.....	59
Setor imobiliário habitacional: conceituação e caracterização.....	60
A produção da habitação e a expansão urbana de Manaus: contextualizações sobre a dinâmica do crescimento urbano.....	69
A produção imobiliária habitacional e a reestruturação urbana em Manaus.....	80
CAPÍTULO III.....	91
O SEGMENTO ECONÔMICO E OS NOVOS ESPAÇOS DE VALORIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EM MANAUS.....	91
Apontamentos iniciais.....	91
Sobre a valorização do espaço pelo capital imobiliário: elementos teóricos.....	92
As duas faces produtivas do segmento econômico do Mercado Imobiliário Habitacional em Manaus.....	98
Sobre as construtoras e incorporadoras do segmento econômico atuantes na produção imobiliária habitacional em Manaus: a primeira face produtiva.....	98
A produção imobiliária habitacional por pequenas construtoras e imobiliárias locais e informais: a segunda face produtiva.....	108
Das pequenas imobiliárias de corretores associados.....	110
Dos corretores imobiliários independentes.....	114
Das pequenas construtoras locais-informais.....	117
Construtores Pessoas Jurídicas.....	119
Construtores Pessoas Físicas.....	131
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	139
REFERÊNCIAS.....	143

INTRODUÇÃO

Na atualidade, a produção do espaço urbano tende a ser subordinada aos interesses do capital. Esse processo produtivo possui articulação direta com o padrão de acumulação do capitalismo contemporâneo, possuindo manifestações específicas sobre o espaço urbano produzido nas cidades e em distintas escalas de análise que variam do local ao global. Por se tratar também de um processo social, a produção do espaço tende a reproduzir de forma acentuada as contradições do capital, o que implica diretamente na forma de viver dos homens nas cidades contemporâneas. Isso porque, o espaço urbano produzido a partir dessa lógica tende a ser concebido enquanto mercadoria. Um espaço cada vez mais fragmentado e de desigual apropriação, em que a produção do espaço urbano e, o próprio processo de consumo desse produto (o espaço urbano), é destinado aos que possuem poder aquisitivo.

No seio dessa lógica produtiva que dita os caminhos da produção do espaço urbano da atualidade, o setor imobiliário habitacional surge como o principal sujeito produtivo dos espaços urbanos que compõem as cidades contemporâneas. O setor imobiliário e a sua produção, essencialmente habitacional, está posta como mecanismo de possibilidade à circulação e reprodução do capital. E, ao concebermos o setor imobiliário habitacional como o principal sujeito produtor do espaço urbano na atualidade, levamos em consideração que,

[...] as mudanças econômicas e políticas, que culminaram em um novo padrão de acumulação, promoveram diversas alterações na sociedade; dentre essas mudanças destacamos a produção espacial das cidades. Se, antes, a produção espacial seguia a lógica produtiva, que tinha a atividade industrial como a principal indutora, sob o domínio das finanças essa dinâmica é alterada, intensificam-se a produção e o consumo do espaço urbano como negócio. A cidade é vista como mercadoria e a produção do seu espaço como meio de garantir lucros, juros e rendas (SILVA, 2016, p. 39).

As transformações espaciais, as reestruturações imobiliárias que dão novas faces aos espaços produzidos na cidade são fruto dessa lógica de reprodução do capital. Justamente porque, as transformações espaciais tendem a obedecer a lógica da reprodução do capital, na qual, “a ação desses sujeitos serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando na continuidade do processo de acumulação” (CORRÊA, 2005, p. 12) do capital.

O que a dissertação propõe discutir, segue as premissas postas acima. O nosso objetivo central se estabelece em compreender a dinâmica produtiva que dita os caminhos do setor imobiliário habitacional em Manaus, tomando como ponto de partida o processo de valorização

do capital, justamente porque a produção do espaço a partir das lógicas de reprodução capitalistas objetiva a própria valorização do capital, ou seja, possui implicações diretas no processo de produção e reprodução do espaço urbano de Manaus (AM).

A cidade de Manaus, como escala espacial de análise em nossa pesquisa, está inserida na concepção de que, na cidade moderna, o modelo de centro urbano é adequado ao desenvolvimento das relações sociais capitalistas, e na contemporaneidade os espaços urbanos dão passagem aos novos usos e necessidades. As características que a cidade possui em sua forma social são a base do processo de valorização do capital na contemporaneidade, processo esse que se manifesta de forma geral, mas se reproduz suas especificidades em Manaus. As condições existentes no espaço urbano o favorecem quando se trata do processo de valorização do capital pela produção e reprodução do espaço urbano manauara.

Na dissertação, os objetivos específicos se constituem enquanto capítulos que buscam responder nossas indagações. A divisão desses capítulos se estabelece da seguinte forma:

No primeiro capítulo, o nosso objetivo é compreender como que crise capitalista e as novas lógicas de acumulação do capital se articulam à produção do espaço urbano na atualidade. A ascensão do chamado capitalismo contemporâneo, segundo Costa e Godoy (2012), como a fase em que se desenvolveram e se desenvolvem as respostas para as crises que, desde os anos 1960 e 1970 têm se intensificado na dinâmica produtiva capitalista, resultou em transformações nas lógicas produtivas, nas relações sociais e nas ações do Estado sobre a forma de se produzir o espaço urbano. O que se coloca aqui como necessidade é compreender essas transformações gerais na lógica de acumulação, nos padrões de acumulação capitalista que ditam os caminhos da produção do espaço em sua totalidade. O conjunto das características que compõem a atual fase do capitalismo, denominado por capitalismo contemporâneo, se apresenta com expressivas transformações espaciais, como frutos diretos da lógica de reprodução do capital. O próprio desenvolvimento de um processo de acumulação com base na financeirização, como afirma Paiva (2007), é o principal responsável por tais alterações na forma de organização produtiva do capital e na formação de riqueza social na contemporaneidade. E que, a articulação entre o setor imobiliário e o capital financeiro “assume no capitalismo contemporâneo uma dimensão importante para a dinâmica capitalista” (PAIVA, 2007, p. 79), possibilitando o entendimento da lógica da produção espacial das cidades contemporâneas, ou seja, da compreensão da produção do espaço urbano via setor imobiliário habitacional.

No segundo capítulo, o objetivo se estabelece em discutir o processo de produção e reprodução do espaço urbano de Manaus. Aqui, busca-se identificar quais foram e quais são os principais agentes e sujeitos produtivos que anteriormente atuaram no processo de expansão urbana da cidade e, posteriormente, atuam nas transformações espaciais da cidade de Manaus. O setor imobiliário habitacional é foco desse nosso objetivo, pois partimos diretamente para a análise das transformações espaciais da cidade de Manaus a partir da questão da moradia e da produção habitacional. Sustentamos a ideia de que, o processo de expansão urbana de Manaus e das transformações espaciais que a cidade vem passando, seguem articuladas com a produção do espaço urbano manauara por meio da produção de moradias, ora i) pelo Estado e, posteriormente, ii) pelo mercado imobiliário habitacional. O primeiro processo se evidencia de forma mais expressiva, como reflexo direto da ocupação que se dá de forma espontânea e/ou de forma orientada por políticas públicas que resultaram nos conjuntos habitacionais, impulsionando a expansão urbana da cidade. Dos programas criados pelo Banco Nacional da Habitação, criado em 1964 e extinto em 1986, destacam-se os programas COHAB (1966) e o PROMORAR (1982) como os que tiveram mais influência na reconfiguração do espaço urbano manauara entre as décadas de 1960 e 1990, sendo por meio deles que se deram as construções dos conjuntos habitacionais em Manaus. O segundo processo se dá pela ausência de um agente produtor público, papel este que antes era empregado às Companhias Metropolitanas de Habitação - COHAB, associações e cooperativas, e que, agora, aparecem novos agentes atuantes nesse processo: a instituição financeira Caixa Econômica Federal e as empresas (construtoras), que ganham centralidade em detrimento dos órgãos e instituições responsáveis pelas políticas urbanas (SANTOS, 2016). Processo esse que, segundo Shimbo (2016, p. 119), ocorreu numa inédita aproximação “entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção, que já vinham se movendo com diferentes velocidades desde os anos 1990, o que colocou a produção de habitação em outro patamar de acumulação de capital”, resultando no surgimento de assim chamado “segmento econômico” da produção imobiliária habitacional. Esse seguimento econômico ofuscou “as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida — a habitação social de mercado” (SHIMBO, 2016, p. 120).

Tal compreensão se manifesta como caminho de elucidação aos processos espaciais que apontam claras tendências de segregação, periferização ou adensamento de áreas urbanas já consolidadas da cidade manauara. A produção espacial da cidade de Manaus segue ligada à

dinâmica do setor imobiliário habitacional. O processo de apropriação da parcela do solo urbano manauara concretiza a realização da dinâmica de acumulação capitalista mundializada que se faz presente no processo de produção da cidade, em sua totalidade, na qual, “a presença de novos atores, assim como diferentes valorizações e práticas produtivas [...] permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade” (UEDA, 2006, p. 93), estando o processo de valorização do capital ligado à produção dos conjuntos de espaços e lugares que compõem todo o espaço urbano da cidade manauara.

No terceiro capítulo, o nosso objetivo se desdobra na discussão sobre os novos espaços de investimentos do mercado imobiliário habitacional em Manaus. Para isso, buscamos identificar os caminhos da produção imobiliária habitacional manauara, destacando quem são os sujeitos atuantes nesse caminhar produtivo e, respectivamente, os seus produtos imobiliários habitacionais que se concretizam no espaço urbano de Manaus, influenciando diretamente nas transformações espaciais da cidade. Identificamos nesse capítulo a atuação do chamado segmento econômico do mercado imobiliário habitacional, que se desdobra sob duas faces produtivas, uma composta por grandes construtoras e incorporadoras que atuam na produção habitacional via o Programa Minha Casa Minha Vida, enquanto noutra, a atuação produtiva se dá por parte de pequenas construtoras locais e informais, em sua grande maioria constituídas por pessoas físicas, e a comercialização se dando por conta de corretores autônomos ou pequenas imobiliárias. Em relação ao segmento econômico do mercado imobiliário habitacional, a sua lógica produtiva é empregada na produção habitacional de empreendimentos com valores até R\$200 mil reais, tendo como alvo as famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos. E que, como resultante desse novo eixo produtivo, somente no ano de 2006 foram lançadas cerca de 8.500 unidades habitacionais em diversas cidades brasileiras, quantitativo que, no ano de 2008, o número de unidades habitacionais para o chamado segmento econômico, salta para a faixa de 78 mil unidades habitacionais produzidas (SHIMBO, 2010).

Podemos destacar, a priori, a presença de pequenas construtoras e cooperativas atuando nos espaços periféricos da cidade, mais especificamente na Zona Norte, como no caso da Imobiliária Manaus Habitar, da Forte Construtora e da Construtora e Incorporadora Leal. Enquanto que, nos espaços centrais e de maior valor do solo urbano, há a presença de construtoras e incorporadoras com maior rotatividade de capital, como é o caso da Direcional Engenharia e da Morar Mais Incorporadora, atuando de forma mais direta nas transformações espaciais de Manaus. O que nos leva a discutir que, na lógica capitalista da produção do espaço urbano, a cidade está a se redefinir. Espaços que anteriormente eram tidos como periféricos,

áreas de pouco ou sem interesse do mercado imobiliário, acabam por adentrar ao rol do mercado de terras, gerando espaços de valorização para o capital imobiliário. Esse processo pode acontecer sob duas formas: i) a partir do surgimento de novos espaços que influenciam na expansão urbana da cidade e/ou ii) a partir da reestruturação dos espaços já consolidados dentro da cidade. Em Manaus, o mercado imobiliário tende a locomover suas ações para novos espaços que estão a oferecer novas rentabilidades, espaços esses anteriormente não tidos como interesse, tanto ao mercado de terra, quanto ao mercado imobiliário. A partir dessa nova guinada de interesse, e por serem espaços onde o mercado imobiliário tende a não empregar uma grande quantidade de técnicas e de capital, esses determinados espaços passam a adentrar cada vez mais no eixo de valorização do capital imobiliário na cidade manauara, influenciando diretamente na produção do espaço urbano, a partir de uma reestruturação imobiliária.

A reestruturação imobiliária e, conseqüentemente, do espaço urbano, adentra em nossa interpretação a partir da identificação das novas dinâmicas imobiliárias que se manifestam em Manaus. Ou seja, estando Manaus articulada com processos gerais que condicionam a realidade local, esta sofre também as transformações que têm reconfigurado as cidades contemporâneas em que, a noção de reestruturação imobiliária nos auxilia na compreensão dessas mudanças. Isso porque, a noção de reestruturação imobiliária nos apresenta uma “síntese dos movimentos do capital e da propriedade da terra na produção e apropriação do espaço e do valor que resulta dessas tensões entre os processos locais e os processos globalizados” (PEREIRA, 2013, p. 97).

A nossa hipótese é que, o mercado imobiliário habitacional de Manaus possui a tendência de avançar com suas práticas produtivas para a Zona Norte da cidade, justamente por esta possuir as possibilidades e condições necessárias para a valorização do capital imobiliário, sejam elas (a valorização) efetivadas por grandes ou pequenas construtoras. A noção de reestruturação imobiliária nos auxilia a compreender os novos padrões e rumos da produção do espaço urbano manauara, que possui como sujeito principal o segmento econômico da produção imobiliária. Ao identificarmos a Zona Norte como um espaço de novos investimentos desse setor, se torna essencial compreendermos esse processo em sua totalidade, buscando evidenciar a simultaneidade dos processos gerais que se manifestam em particularidade, atuando diretamente na desestruturação e estruturação do espaço urbano manauara.

CAPÍTULO I

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO CAPITALISMO CONTEMPORÂNEO

A acumulação é o motor cuja potência aumenta no modo de produção capitalista. O sistema capitalista é, portanto, muito dinâmico e inevitavelmente expansível; esse sistema cria uma força permanentemente revolucionária, que, incessante e constantemente, reforma o mundo em que vivemos (HARVEY, 2005, p. 43).

Apontamentos iniciais

A cidade como materialidade das relações sociais de produção, fruto da lógica do capital, na contemporaneidade, se manifesta como um emaranhado de complexos processos sociais, políticos e econômicos. Processos esses que, no decorrer de um longo espaço de tempo, têm sido responsáveis pelo surgimento de inúmeras problemáticas nas ciências humanas e sociais. Questões que surgem no objetivo de desdobrar e compreender tais impasses, condicionantes da realidade social, que compõem a cidade e as formas sociais existentes nela.

Talvez a maior problemática que possa vir a ser ressaltada acerca da sociedade contemporânea, é a superação dos impasses econômicos e sociais que as sociedades estão inseridas ao longo da história da formação social capitalista que compõe as cidades até os nossos dias. Em um artigo intitulado “*A crise econômica contemporânea*”, Celso Furtado realiza um apontamento que contribui ao nosso inicial postulado:

Vivemos uma época em que se superpõem dois tempos históricos. Em um, se procura recuperar o atraso na construção do sistema político que deve regular atividades econômicas que já se estruturam em escala planetária; em outro, se busca eliminar formas anacrônicas de organização social que condenam milhões de criaturas humanas a condições abjetas de vida. Falhar em uma ou outra dessas duas tarefas é condenar a humanidade a continuar trilhando a vida da instabilidade e da incerteza. (FURTADO, 1988, p. 13).

A priori, surge-nos alguns questionamentos cruciais para o início do caminhar da pesquisa. Como compreender os processos condicionantes da realidade social que se materializam na cidade contemporânea? Sejam esses processos de natureza econômica, política e/ou social. Para além disso, como compreender tais processos que, em sua essência, se manifestam como um complexo conjunto de ações e na aparência tais fatores se dão de formas desconectas, nos dando a ilusão de processos individualizados da realidade concreta?

Um caminho teórico-metodológico surge como possibilidade de compreensão dos processos que condicionam a realidade, **a teoria da produção do espaço**. O processo de produção do espaço na atualidade reflete a condição de como o capital se apropria da realidade

social vivida e do próprio processo de produção da cidade enquanto materialidade dessa lógica, do urbano.

O processo de produção do espaço urbano inserido nesse emaranhado de processos complexos que se constitui com o capitalismo contemporâneo nos coloca diante de uma árdua tarefa: desvendar os caminhos da reprodução do processo social de acumulação do capital. Sob essa ótica, entende-se que, “a reprodução social capitalista avança sobre o espaço da reprodução da vida, ampliando as contradições para além da relação capital-trabalho” (PADUA, 2018, p. 37).

Se faz necessário a busca por caminhos teórico-metodológicos que possibilitem uma apreensão da totalidade do processo de produção do espaço urbano e social, pois

[...] a análise da produção e reprodução do espaço urbano na contemporaneidade exige esforços teóricos e metodológicos que sejam capazes de desvelar os processos que, a priori, não estão aparentes, que vão além da materialidade observável, e que sejam eficazes para auxiliar a explicar as abstrações. (SILVA, 2016, p. 23).

A produção do espaço revela também o urbano como lógica social e espacial que se manifesta de forma simultânea na cidade capitalista.

O urbano como fenômeno moderno síntese da produção e reprodução das relações de produção e das relações sociais com base no modo de produção capitalista, em sentido amplo, apresenta-se como chave importante para entender o mundo atual. [...] O urbano emerge como o vínculo real que possibilita a ação e o pensamento coletivo e individual no tempo presente, uma vez que o urbano apresenta concreticidade preenchidas de determinações de múltiplas ordens. (NÓBREGA, 2017, p. 27).

O processo de produção do espaço urbano, se levado em consideração as suas múltiplas determinações, diferencia-se de sociedade para sociedade, onde cada porção espacial do globo possui suas particularidades, suas singularidades que ao mesmo tempo atendem um processo geral, a da busca por valorização do capital pelo modo de produção capitalista.

Ana Fani Alessandri Carlos em “*A condição espacial*” aponta que hoje

[...] a reprodução social se realiza por fenômenos globais, sinalizando para uma totalidade nova (em formação) caracterizada pela constituição de uma sociedade urbana e pela criação de um espaço mundial. Tal processo aponta a constituição amnésica do espaço. As marcas do rápido processo de transformação que vivemos hoje em meio à constituição da mundialização da sociedade, estão impressas tanto na paisagem quando na consciência do habitante. (CARLOS, 2011, p. 14).

Ao aceitarmos a concepção de produção do espaço como via de compreensão da realidade social atual, aceitamos também que o espaço é um conjunto de relações que pode ser

entendido como “*campo de forças produtivas*” que “*se reduz e se amplia*” dialeticamente, como aponta Nóbrega (2017). Podemos apontar que, “o urbano é um conceito que exprime um modo específico de produzir” (SILVA, 2016, p. 15), e que

[...] o espaço é uma base material concreta, formado junto com a sociedade e as coisas produzidas pelo trabalho social, por isso pode ser trocado, consumido e desaparecer. O espaço entra nas relações de produção e compõe as forças produtivas; aparece como produto e elemento constituinte da sua produção, o espaço se dialetiza, ou seja, entra como parte fundamental das relações econômicas, políticas e sociais. (NÓBREGA, 2017, p. 28).

A problemática da realidade social contemporânea está calcada na questão espacial, na produção do espaço urbano, questão essa que Santos (2012, p. 114) corrobora ao afirmar que “a urbanização não é apenas um fenômeno social, ou econômico, ou político, mas também um fenômeno espacial”. E que, portanto, “a chave de compreensão para entender os processos desiguais que mantem o capitalismo como hegemônico [...] está na produção do espaço a partir das relações sociais próprias a sua existência” (NÓBREGA, 2017, p. 29).

Nesse ponto, temos que ressaltar a importância de compreender esse processo como sendo geral, pois “não se entendem as partes sem o entendimento do todo” (SANTOS, 2012, p. 115) e o processo de produção do espaço urbano encontra-se ligado a tais processos gerais do capital mundializado. Se faz necessário avançar na compreensão do processo de produção do espaço no capitalismo contemporâneo, na busca de entender como se dão os processos que condicionam a realidade social, política e econômica na atualidade.

O caminho que toma a construção deste capítulo é a busca pela valorização das concepções teóricas que possuem o objetivo de compreender os processos gerais de atuação do modo de produção capitalista e do processo de produção do espaço, como possibilidade e virtualidade da materialização da lógica capitalista na cidade. Essa estratégia teórica-metodológica encontra-se dividida em três partes que buscam: a) analisar a atual dinâmica e padrão da reprodução capitalista; b) compreender a valorização do capital pela produção do espaço urbano via setor imobiliário habitacional; e c) a inserção da cidade de Manaus, enquanto espacialidade e escala de análise, na lógica de produção vinculada à ordem mundial de acumulação do capital.

Em relação à dinâmica do atual padrão de reprodução do capital, a compreensão de alguns conceitos é a tarefa crucial desse primeiro capítulo, tais como: capital financeiro, capital fictício, crises do capital, financeirização, e financeirização do espaço urbano. Tais conceitos estão presentes no decorrer de todo o corpo teórico do capítulo, pois são os mesmos que dão a

base teórico-analítica do nosso objeto estudado. A escala teórica-analítica da dinâmica capitalista usada para a construção da pesquisa toma como ponto de partida as mudanças nas características produtivas e de acumulação do capital que ocorreram em meados dos anos 1960 e 1970, na passagem da produção rígida do capital (fordista-taylorista) para a acumulação flexível, característica do capitalismo contemporâneo.

O processo de valorização do capital que se manifesta sobre o processo de produção do espaço urbano, em especial, no setor imobiliário habitacional, possui um papel fundamental no atual padrão de reprodução do capital. Para isso, partimos da hipótese de que “a reprodução social capitalista instrumentaliza o espaço da vida, pois se trata de uma busca pela valorização do capital através da produção e reprodução do espaço” (PADUA, 2018, p. 40).

O capital busca diversas formas de se efetivar, tanto socialmente quanto espacialmente. O caminho que a pesquisa toma como possibilidade de compreensão do processo de valorização do capital no capitalismo contemporâneo é o da produção do espaço via setor imobiliário habitacional. Leva-se em consideração a “intensificação da produção imobiliária evidenciada na primeira década do Século XXI e a relevância dessa dinâmica nas transformações das cidades” (RUFINO, 2016, p. 1), justamente porque tais práticas desse setor atuam na organização e na alteração do padrão espacial de reprodução do capital.

Como parte do processo de reestruturação produtiva do capital, as transformações espaciais tendem a obedecer a lógica da reprodução do capital. A escolha da cidade de Manaus, como espacialidade e escala de análise, toma como premissa essa colocação. As respostas do capital, como forma de garantir novos espaços de valorização para o capital excedente, se manifestam, tanto na esfera produtiva, quanto na circulação de mercadorias no espaço, na busca pelo aumento das taxas de lucro. (CARCANHOLO, 2010).

Na busca de compreender como o processo de reestruturação produtiva do capital se manifesta na produção do espaço urbano manauara, o ponto de partida para a análise é a crise imobiliário dos Estados Unidos que, segundo Leiva (2004), se transformou em crise econômica mundial a partir do último trimestre de 2008. Nesse sentido, a crise capitalista induz dinâmicas do mercado imobiliário guiadas pela valorização do capital, na qual, a crise de 2008 é marco histórico da capacidade de o capital imobiliário atingir a economia global. A cidade de Manaus, a partir dessa premissa, integra essa lógica do capital imobiliário mundializado e o espaço urbano oferece condições à valorização do capital. Compreender os novos produtos

imobiliários habitacionais, é compreender a inserção de Manaus na economia global, através do capital imobiliário mundializado.

Posto isso, entende-se que o processo de reprodução do capital se mostra como um caminho de compreensão das mudanças na configuração e reconfiguração do espaço urbano, onde a investigação da produção imobiliária surge como elemento central de “compreensão e interpretação da complexidade da cidade contemporânea” (RUFINO, 2013, p. 1).

Capitalismo contemporâneo: sobre as especificidades e tendências do atual padrão de acumulação do capital

As transformações econômicas, políticas e sociais pela qual o mundo passou na virada do século XX para o século XXI se desdobraram sob a forma de se produzir e se viver no espaço. David Harvey em “*Condição pós-moderna*” nos dá base quando ressalta:

Se houve alguma transformação na economia política do capitalismo do final do século XX, cabe-nos estabelecer quão profunda e fundamental pode ter sido a mudança. São abundantes os sinais de modificações radicais em processos de trabalho, hábitos de consumo, configurações geográficas e geopolíticas, poderes e práticas do Estado etc. (HARVEY, 2004, p. 117).

Harvey (2011, p.7) é mais enfático ao tratar o capital como o sangue que flui no corpo humano. Para ele, o capital é o sangue que circula em todo o corpo político, econômico e social da sociedade até então em vigência, a sociedade capitalista. Posto isso, “compreender o fluxo do capital, seus caminhos sinuosos e sua estranha lógica de comportamento é, portanto, fundamental para entendermos as condições em que vivemos”.

O capitalismo possui especificidades históricas e sociais que se distinguem nas diferentes escalas espaciais. O capitalismo apresentou, em toda a sua historicidade, diversas especificidades do seu sistema, sem necessariamente perder o seu principal objetivo, o de acumulação e valorização do capital. Aliás, no decorrer desse processo histórico, ele apenas aumentou sua capacidade de expansão, mesmo que para isso tenha passado por diversas crises cíclicas.

Ao longo de sua existência, o capitalismo moveu-se (move-se) e transformou-se (transforma-se); mobilidade e transformação estão sempre presentes nele: *mobilidade e transformação constituem o capitalismo*, graças ao rápido e intenso desenvolvimento de forças produtivas que é a sua marca. (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 169).

A atual etapa do capitalismo no século XXI não possui as mesmas características do capitalismo do século XIX ou do pós-guerra. Uma coisa é a expansão das relações de mercado em meados do século XVI, e outra coisa é a internacionalização da produção, das finanças, das reestruturações produtivas no espaço mundializado. A historicidade do capitalismo é uma necessidade a ser traçada. Nesse sentido, cabe considerar o que a literatura tem oferecido em termos de caracterização desse modo de produção, no que concerne às permanências e transformações que este tem sofrido.

A história do capitalismo – sua evolução -, portanto, é produto da interação, da imbricação, da intercorrência do desenvolvimento de forças produtivas, de alterações nas atividades estritamente econômicas, de inovações tecnológicas e organizacionais e de processos sociopolíticos e culturais que envolvem as classes sociais em presença numa dada quadra histórica. E todos esses vetores não só se transformam eles mesmos: as suas interações também se alteram no curso do desenvolvimento do MPC (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 169).

Desse modo, “muitas das estratégias de produção e reprodução do capital passaram por transformações nas últimas décadas do século XX” (BOTELHO, 2008, p. 15), podendo destacar entre um conjunto de fatores de mudanças, uma “maior mobilidade e flexibilidade de um capital crescentemente desregulado e financeirizado” (BOTELHO, 2012, p. 297).

A especificidade do capitalismo que se designa como contemporânea se inicia em meados dos anos 60 e 70, como aponta Paulo Netto e Braz (2007). E deve ser entendida como a fase em que se desenvolveram e se desenvolvem as respostas das crises e as transformações nos mecanismos de acumulação que o capital tem enfrentando desde os anos 1960 e 1970. Tais mudanças resultaram, como apontam Costa e Godoy (2012), em transformações tanto no setor produtivo, quanto nas relações sociais, espaciais e nas ações do próprio Estado.

Paulo Netto e Braz (2007), sobre o capitalismo contemporâneo, dissertam que

[...] consumou-se, nesse período de cerca de trinta anos, a mundialização do capital, entendida agora estritamente como o quadro político e institucional que permitiu a emersão [...] de um modo de funcionamento específico do capitalismo, predominantemente financeiro e rentista” (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 211).

O que corrobora com a colocação de Paiva (2007) ao apontar que, os “traços fundamentais do capitalismo contemporâneo [...] se apresenta sob a dominância do capital financeiro e das práticas rentistas” (PAIVA, 2007, p. 1).

Sobre os fatores que constituem as especificidades do capitalismo contemporâneo, Marcelo Dias Carcanholo (2011), em um artigo intitulado “Conteúdo e forma da crise atual do

capitalismo: lógica, contradições e possibilidades”, disserta que se podem destacar, de forma geral, as possibilidades, os limites, as lógicas, da atual fase do capitalismo nos seguintes pontos:

1. O **processo de reestruturação produtiva** – que promoveu a redução dos tempos de rotação do capital, elevando a taxa anual ou periódica de acumulação e do lucro de capital;
2. As **reformas estruturais nos mercados de trabalho** resultando no aumento da taxa de mais-valia, nos países centrais e nos países periféricos;
3. O **aumento da apropriação do valor produzido pelos países do capitalismo periférico pelos países centrais** – ora por mecanismos ligados à concorrência entre setores produtores de mercadorias, outrora por formas via de recursos como serviço da dívida externa e transferência de lucros em função do investimento direto estrangeiro;
4. A **expansão dos mercados** pela intensificação dos processos de abertura comercial e liberalização financeira;
5. A **mudança da lógica de apropriação e a acumulação do capital** determinada pelas lógicas do capital financeiro e fictício.

É fundamental destacar que “tais mudanças foram uma resposta à crise vivenciada pelos países capitalistas a partir da década de 1970, quando um novo conjunto de estratégias de reprodução do capital passou a tomar forma” (BOTELHO, 2012, p. 299). Essas ações caracterizam as saídas que o capital encontrou como respostas a crise estrutural em que estava inserido, o que levou a diversas manifestações sobre o espaço e a novos redirecionamentos nas relações de produção, e, conseqüentemente, ao processo de produção do espaço urbano. As crises cíclicas do capital se manifestam como a principal característica e especificidade do capitalismo contemporâneo, que afetam diretamente o setor produtivo, as relações sociais de trabalho e o próprio urbano, justamente por este se manifestar como fruto das relações sociais de produção capitalista, no espaço.

Ainda sobre a especificidade do capitalismo, que chamamos de capitalismo contemporâneo, Paulo Netto e Braz (2007) apontam que, os chamados *anos dourados* antecedentes à atual fase do capitalismo se apresentavam como uma “onda longa expansiva, na qual, os períodos cíclicos de prosperidade [eram] mais longos e intensos, e mais curtos e mais superficiais as crises cíclicas” (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 213). Sendo esse período propício ao capital, à realização de um expressivo crescimento econômico e de manutenção das taxas de lucros no mundo pós-guerra.

Entretanto,

[...] a onda longa expansiva esgotou-se. A taxa de lucro, rapidamente, começou a declinar. Entre 1968 e 1973, ela cai na Alemanha Ocidental, de 16,3 para 14,2%, na Grã-Bretanha, de 11, 0 para 11, 2%, na Itália, de 14, 2, para 12, 1%, nos Estados Unidos, de 18,2 para 17,1% e, no Japão, de 26,2 para 20,3%. (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 213).

Nesse período, que perdura do final dos anos 1960 até meados dos anos 1974-1975, o crescimento econômico se reduziu e nenhum país capitalista central conseguiu manter as taxas de lucros na qual haviam sido registrados nos períodos anteriores.

A onda longa expansiva é substituída por uma onda longa recessiva: a partir daí e até os dias atuais, inverte-se o diagrama da dinâmica capitalista: agora, as crises voltam a ser dominantes, tornando-se episódicas as retomadas (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 214).

O esgotamento do padrão de acumulação capital dos anos 1960 e 1970 obrigou que as respostas a serem empregadas tivessem como ação a busca por novos espaços de valorização, resultando no redirecionamento dos investimentos de capital excedente para o mercado de financiamento de imóveis (CARCANHOLO, 2010). Paulo Netto e Braz (2007) apontam que, pode-se identificar um processo triplo como estratégia resultante da alteração da dinâmica capitalista, sendo eles: **a reestruturação produtiva, a financeirização e a ideologia neoliberal que vem a ter predominância no mercado**, a partir dos anos 1970 em diante, atuando no processo de desregulamentação dos mercados nacionais.

Acerca do processo de **reestruturação produtiva** do capital, podemos caracterizar como a fase do pós-fordismo, ou pós-taylorista-fordista, segundo Paulo Netto e Braz (2011). É justamente nessa fase que começam a ser introduzidos mecanismos de alterações no circuito de produção do capital, em que se esgota a dinâmica produtiva do taylorismo-fordismo e se instaura a fase da **acumulação flexível** do capital (PAULO NETTO e BRAZ, 2011).

David Harvey em “*A condição pós-moderna*” aponta que

[...] a acumulação flexível [...] se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. Caracterizando-se pelo surgindo de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviço financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. (HARVEY, 2004, p. 140).

Nesse sentido, “o termo produção flexível deve ser entendido como as novas estratégias de produção e reprodução do valor em todas as escalas e níveis econômicos por parte dos agentes interessados frente à crise do capitalismo dos anos 70” (BOTELHO, 2008, p. 62).

Em referência ao regime de acumulação fordista, ressalta-se **a acumulação intensiva de capital como forma dominante**. Nas palavras de Botelho (2008), o fordismo pode ser entendido como as “práticas econômicas, técnicas, gerências, políticas e sociais que, combinadas, foram uma estratégia específica do capital reproduzir-se de forma ampliada” (BOTELHO, 2008, p. 32). Nessa etapa do processo histórico de desenvolvimento das forças produtivas do capital,

[...] o desenvolvimento tecnológico, aliado ao taylorismo (entendido como técnica de organização do trabalho), leva a um tipo de produção centrada na extração de mais valia relativa e, portanto, no crescimento da produtividade. Apesar da tendência imanente do capital à aceleração de sua rotação, o longo prazo é predominante como parâmetro para os princípios de gestão. De forma a escoar o incremento de produtividade, o sistema baseia-se no consumo de massas e na relativa padronização das mercadorias. Trata-se de um período em que os trabalhadores assalariados tiveram, em geral, ganhos reais de renda (padrão progressivo de distribuição de renda) e em que havia “solidariedade” entre atividades financeiras e produção, ou seja, os investimentos financeiros fomentavam preferencialmente o incremento da produção de mercadorias. (LAPYDA, 2011, p. 207 – 208).

A reestruturação produtiva do capital é resultado direto da fase de acumulação flexível de produção. A inserção de práticas globais na produção e reprodução de novos espaços produtivos e, conseqüentemente, diretas alterações na organização social do trabalho e do espaço se manifestam na fase de acumulação flexível do capital. Nesse sentido, “o capitalismo precisa desenvolver-se de forma desimpedida, subordinando forças locais, remodelando seus interesses e incorporando as críticas que a ele são formuladas” (MACIEL, VALLE e MOURA, 2012, p. 4). Identifica-se a inserção de novos espaços na lógica global de acumulação do capital, a inserção do local ao global, pois como aponta Carcanholo (2010), a saída de qualquer crise para o capitalismo tem que passar pela criação e ampliação de espaços de valorização para o capital excedente. E que, “todas as transformações implementadas pelo capital têm como objetivo reverter a queda da taxa de lucro e criar condições renovadas para a exploração da força de trabalho” (PAULO NETTO e BRAZ, 2007, p. 218).

Mas qual a implicação, como diria Harvey (2006), geográfica desse processo? A sua manifestação dos aspectos espaciais oriundos da busca pela valorização do capital? Pensar, mesmo que teoricamente nesse processo, nos remete a investigarmos as transformações espaciais, tanto na escala local, quanto global. Desse modo, (BENKO, 1999, p. 29) ao tratar do

novo regime de acumulação e da economia espacial, aponta que, o processo de passagem dos regimes de acumulação implica diretamente “nos modos de produção e de consumo, nas transações e nos mecanismos institucionais de regulação das relações sociais”.

A questão espacial no fordismo se caracterizava pela centralização do capital e concentração das atividades e dos gerenciamentos/usos do território pelo capital (BOTELHO, 2008; CALABI e INDOVINA, 1992; HARVEY, 2004). Enquanto que, o espaço na acumulação/produção flexível se manifesta com a “tendência à migração setorial do capital, que se converte em migração espacial do valor econômico e dos meios de produção”, na qual, “novos polos e aglomerações surgem com o advento de novas tecnologias, novos ramos industriais e novas formas de produzir” (BOTELHO, 2008, p. 65). As transformações no regime de acumulação do capital “induzem uma reestruturação espacial da sociedade inteira, redefinição do conteúdo ideológico dos espaços, estabelecimento de nova divisão social e espacial do trabalho, criação de novos espaços de produção e de consumo” (BENKO, 1999, p. 29).

O capital, sobretudo o grande capital, através de sua crescente mobilidade, busca explorar, nos diversos lugares, os diferenciais existentes nos custos de mão-de-obra, matérias-primas, energia, subsídios estatais etc. Essa busca histórica do capital por áreas mais atrativas, por sua vez, afeta a organização do espaço da indústria e a localização dos empreendimentos industriais no território, pois os espaços singulares, mel ou mal localizados, transferem aos produtos, durante o processo de trabalho, um *quantum* de produtividade. (BOTELHO, 2008, p. 15).

Acerca das mudanças das estratégias de acumulação do capital e os impactos na produção do espaço, Botelho (2009) disserta que, o processo de passagem do fordismo para a acumulação/produção flexível se situa no contexto das contradições que, primeiramente envolvem as relações de produção, em seguida pode-se destacar o desenvolvimento das forças produtivas e a luta dos trabalhadores impactados pelas alterações na lógica produtiva, com implicações diretas na produção do espaço sob a lógica da produção capitalista.

A produção do espaço será considerada sob a ótica das transformações no modo de produção capitalista, considerando não a perda de importância da indústria, mais sim as transformações pelas quais passa a atividade industrial que alterariam a lógica da sua localização e os efeitos dessa lógica no processo de reestruturação espacial (BOTELHO, 2008, p. 17).

A compreensão do processo de reestruturação produtiva possui importância à medida em que nos propomos compreender as transformações ocorridas no seio da sociedade contemporânea. Os impactos das alterações na dinâmica produtiva do capital, como já fora dito

anteriormente, tendem a alterar a forma de se produzir e de se viver no espaço. As mudanças nas

[...] relações de trabalho, nos modos de vida da população, nos fluxos de circulação do capital, das mercadorias, informações e pessoas, nas condições locais de habitação da população trabalhadora (como o aumento da favelização e da dispersão urbana nas grandes metrópoles). (BOTELHO, 2008, p. 17).

Para não nos distanciarmos do objeto de nossa análise, vale ressaltar que, no processo de reestruturação produtiva do capital, umas das formas em que o capitalismo se desdobra para assegurar o seu objetivo de acumulação do valor é a partir da produção do espaço urbano, mais especificamente via setor imobiliário habitacional. As mudanças na forma de se produzir e viver no espaço devem ser compreendidas no conjunto das transformações da dinâmica produtiva capitalista, em cada período histórico e social. Santos (2006) destaca que, ao discutirmos o papel que as cidades representam na realização dos capitais e a raiz das transformações do espaço urbano na era da financeirização da economia, se faz importante recorrer às transformações sofridas pela dinâmica de acumulação capitalista durante as crises que o capitalismo tem enfrentado de maneira inevitável. E no que se refere à ascensão do mercado imobiliário habitacional como forma do capital se reestruturar produtivamente e espacial, podemos compreender que,

[...] o aparecimento de um aparente vigoroso mercado imobiliário como condição *sine qua non* da preservação dos mecanismos de reprodução capitalista deve tributo aos dispositivos internos de uma persistente lógica de acumulação. A migração intersetorial dos capitais deve ser o caminho trilhado pela análise, assim como foi aquele que conduziu a uma nova entrada do espaço urbano nos processos de realização do valor. (SANTOS, 2006, p. 102).

Nesse sentido, a reestruturação produtiva do capital se manifesta sob o atual processo de produção e reprodução do espaço urbano, este último encontra-se diretamente ligado às estratégias de reprodução do capital, que tendem a se articular com o setor imobiliário habitacional. Via empreendimentos imobiliários, a produção e reprodução do espaço urbano expõem a ligação direta do capital financeiro ao setor imobiliário habitacional, promovendo, assim, mudanças na materialização das formas da cidade enquanto produto social guiado pela lógica capitalista de reprodução do capital.

Duas questões se revelam importantes para o prosseguimento da pesquisa: A primeira diz respeito ao conteúdo das crises do capital. Qual a característica de manifestação da crise geral que impacta a dinâmica capitalista na reprodução do valor? Se apontamos que o

capitalismo possui especificidades históricas, sociais e manifestações diversas sobre o espaço, quais seriam as particularidades das crises que abatem o capital, no que tange a presente fase de acumulação capitalista no século XXI? A partir de suas singularidades, qual seria o papel da crise capitalista diante do processo de produção do espaço urbano?

A segunda questão que se desdobra sobre o conteúdo do trabalho até aqui, seria em relação ao papel da financeirização do capital. Essa última e a sua lógica se apresentam como o contraponto funcional às contradições intrínsecas do capitalismo contemporâneo. Costa (2008) descreve que, esse processo é fruto direto da globalização, na qual, ao serem incorporadas inovações tecnológicas que possibilitaram um enorme desenvolvimento produtivo do capitalismo, o sistema produtivo global não fora capaz de absorver por completo os avanços tecnológicos-produtivos por conta da insuficiente demanda para os produtos em si produzidos. Silva (2006) destaca que, “a ascensão do capital financeiro, [como] uma das marcas do capitalismo na contemporaneidade, altera a aparência e a essência da produção material do espaço urbano, porém mantém a finalidade da reprodução ampliada do capital e a busca por assegurar altas taxas de lucros” (SILVA, 2006, p. 30). Acerca disso: Qual a característica atual do capital financeiro e a sua manifestação sobre o processo de produção do espaço urbano? Como identificar as transformações espaciais fruto da imbricação do capital financeiro com o setor imobiliário habitacional?

Ao final da construção do presente tópico cabe considerar que, realizar uma discussão acerca da atualidade, das especificidades e tendências do capitalismo não significa apenas rediscutir o que outrora já fora discutido por uma série de autores. Nos voltarmos para a construção de uma linha de entendimento do sistema de funcionamento do modo de produção capitalista na atualidade significa, mesmo que de forma teórica, a busca por identificar os ditames do capital nos processos que dominam a vida social, econômica e política nos dias atuais, como é o caso da produção do espaço urbano, via setor imobiliário habitacional.

A interrelação do papel das **crises** como manifestação das contradições da dinâmica de acumulação capitalista, e o papel do **capital financeiro** como contraponto da crise capitalista que se desdobra sobre o processo de produção do espaço urbano, é o que se discute nos tópicos a seguir. Para isso, tratamos primeiramente de destrinchar a compreensão teórica do que vem a ser a **produção do espaço** na contemporaneidade. Feito isso, abordamos a construção da integração dos conceitos acima postos com o processo de produção do espaço urbano, via setor imobiliário habitacional.

A produção do espaço no contexto do capitalismo contemporâneo

A relação entre o capital e o espaço é uma relação histórica, que se manifesta sob diversas formas sociais e espaciais. Nesse caminhar histórico, o capital sempre teve como sua missão vital superar os seus próprios impasses e limites diante das relações sociais de produção, a força de trabalho e a própria materialização de suas relações sociais no espaço.

A análise da produção e reprodução do espaço urbano na contemporaneidade e inserida na lógica do capitalismo contemporâneo, exige uma gama de esforços teóricos e metodológicos que sejam eficientes na tarefa de compreender os processos que não são captados em sua aparência, indo além da materialidade concreta da realidade. Uma análise crítica do espaço urbano não pode ser desvinculada da análise dos processos gerais que condicionam a realidade, em razão de que, o processo de produção e reprodução do espaço urbano estão estritamente ligados aos processos econômicos, sendo o processo de produção e reprodução do espaço urbano fruto das relações sociais de produção capitalista que se desenvolveram no decorrer da formação da atual fase de acumulação do capital.

Acerca disso, Carlos (2011) aponta que,

[...] a produção do espaço abre-se, portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo, que, sob a égide da globalização, vai impondo novos padrões (assentados no desenvolvimento da sociedade de consumo e submetidos ao desenvolvimento do mundo da mercadoria) a partir dos quais vão se redefinindo as relações entre as pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização do capital. (CARLOS, 2011, p. 15).

Cury (2005) discorre que na cidade moderna, o modelo de centro urbano tornou-se totalmente adequado ao desenvolvimento do capitalismo, que na contemporaneidade os espaços urbanos dão passagem aos novos usos e necessidades. Sendo tais características da cidade que o capitalismo contemporâneo busca apropriar-se, as condições existentes no espaço urbano o favorecem quando se trata do processo de valorização.

As cidades, nesse ponto, possuem natureza própria, sua forma e conteúdo expressam o arranjo econômico, social e espacial modelado pelas relações capitalistas de apropriação do espaço urbano, o que leva Carlos (2007) a dizer que, nesse sentido, “a cidade é a expressão mais contundente do processo de produção da humanidade, sob a égide de relações desencadeadas pela formação econômica e social capitalistas” (CARLOS, 2007, p. 25), por outro lado, Silva (2013) argumenta sobre ser compreendida também como a materialidade do

urbano se manifesta como um fenômeno complexo que abriga a vida social em suas múltiplas dimensões.

Lencioni (2008, p. 114) chama-nos atenção ao ressaltar que, a cidade (objeto) e o urbano (fenômeno) estão alocados no campo de reflexão do espaço e da sociedade, pois ambos se caracterizam enquanto produto das relações sociais de produção e que possui determinações históricas. Porém, a mesma autora aponta que “a ideia de cidade é clara para todos, diferentemente da ideia de urbano”.

Henri Lefebvre em “O Direito à Cidade” expõe que,

[...] ainda que a urbanização e a problemática do urbano figurem entre os efeitos induzidos e não entre as causas ou razões indutoras, as preocupações que essas palavras indicam se acentuam de tal modo que se pode definir como *sociedade urbana* a realidade social que nasce à volta. Esta definição contém uma característica que se torna de capital importância. (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

Destarte a colocação de Lefebvre, o que se faz relevante aqui é compreender de que forma a cidade, enquanto materialidade do fenômeno urbano, se manifesta no interior desse processo de reprodução do capital. A cidade se materializa, portanto, como o espaço onde se revelam as características da sociedade que se estrutura e se reproduz, tendo como eixo principal a lógica de acumulação do capital. O que nos leva a compreender que, “a cidade é fruto do trabalho organizado por meio de um determinado modo de produzir em uma determinada época. Produção que ocorre através de procedimentos e intencionalidades próprias” (SILVA, 2016, p. 20).

Nesse sentido, o processo de apropriação do solo urbano pelo capital surge como uma prática para a própria valorização do capital. O próprio nascimento das cidades capitalistas, como aponta Cury (2005), está diretamente ligado ao momento em que o capital transforma o solo urbano em instrumento de acumulação e valorização, e que, no entanto, o próprio processo de produção do espaço urbano torna-se inteiramente configurado à lógica da reprodução do capital e das relações de produção vigente.

A materialização da cidade, através do urbano, constitui o espaço urbano, que, por sua vez, é produzido e reproduzido a partir das relações que estabelecem sob o manto de um determinado modo de produzir, é através dessa produção que a cidade se materializa e define seus contornos, sua função. (SILVA, 2016, p. 20).

Sobre a questão de a produção do espaço urbano estar diretamente ligada à lógica da reprodução do capital, José Aldemir de Oliveira em sua obra “*Cidades na Selva*”, ao tratar do processo de produção do espaço urbano na Amazônia, mostra que,

[...] o espaço é produzido pelo homem não com um objeto qualquer tampouco como um meio, mas como requisito da própria condição humana, num processo de produzir, produzindo-se. O modo pelo qual os homens produzem o espaço depende das condições concretas dos meios de produção, como também da forma de manifestação da vida que determina de certo modo a natureza do espaço. Por isso, o espaço não pode ser reduzido nem à natureza nem ao ambiente construído, mas às formas de controle que se amoldam à produção dos meios materiais para a existência do homem, ampliando-se num processo geral de produção da sociedade. (OLIVEIRA, 2000, p. 3).

Se faz importante ressaltar a compreensão da dinâmica da produção do espaço urbano, pois, como aponta Silva (2016), as cidades manifestam a forma e conteúdo de como são produzidas. E, dessa forma, suas características e singularidades variam conforme a determinação histórica e social, na qual o urbano se eleva para além da dimensão econômica, imbricando-se na forma de viver e de se relacionar dos sujeitos sociais com os espaços e entre si.

O urbano produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. [...] o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, enfim é um modo de vida (CARLOS, 1994, p. 84).

Posto isso, o espaço urbano é concebido como uma produção social, na qual, essa produção é guiada pelo modelo econômico vigente. E como o modelo vigente é o capitalismo, sob as lógicas da financeirização do capital, o processo de produção do espaço urbano segue diretamente a tais lógicas (SILVA, 2013).

É no interior dessa lógica que a cidade, enquanto materialidade da realidade social vivenciada no interior do fenômeno urbano, passa a ser produzida nos limites dos interesses do setor econômico que gerem a sociedade capitalista. O espaço urbano passa a ser concebido enquanto o espaço exclusivo da classe dominante, aos que possuem capital e materializam a riqueza social no espaço urbano, e que ao mesmo tempo “vai sendo moldado e utilizado de forma a garantir lucro, o que indica que o valor de uso do espaço é substituído paulatinamente pelo seu valor de troca” (SILVA, 2013, p. 3).

A materialização da cidade enquanto mercadoria está gradualmente integrada a esse processo de substituição do espaço urbano enquanto valor de uso pelo valor de troca, nos levando ao questionamento de como as cidades têm se constituído no decorrer desse processo, ou seja, como o espaço urbano tem sido produzido e reproduzido, pois,

[...] a questão urbana hoje, na articulação entre urbanização da sociedade e reprodução do capital num espaço mundializado que culmina com a reprodução do próprio espaço urbano como condição (e produto) de realização da acumulação. Isto é, o capitalismo reproduz constantemente, a própria cidade enquanto mercadoria, no momento em que a criação de novos setores econômicos integrados ao capitalismo mundial, fazem da cidade fonte de seus negócios. (CARLOS, 2016, p. 3).

Nesse sentido, o espaço se manifesta enquanto um produto social produzido por determinada lógica, a lógica mercantil-capitalista. As problemáticas presentes na materialização das cidades que pesam sob a vida social são frutos diretos da forma em que se dá a produção espacial dessas cidades. Tal problemática que advém da produção do espaço urbano, resulta na materialização das cidades que possuem como ponto de partida o

[...] momento de produção e reprodução onde o capitalismo integrou a cidade histórica; incorporou os espaços, antes desocupados, à troca; transformou o espaço social e político em real e operacional, dado instrumento necessidade e virtualidade; um elemento fundamental na manutenção das relações de dominação (CARLOS, 2004, p. 23).

O que nos leva a compreender que o espaço, como fruto das relações sociais de produção, tende a ser concebido como **condição, meio e produto** no processo de produção e reprodução da sociedade mercantil-capitalista. Portanto, “o espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade” (CARLOS, 1994, p. 22), como um “produto da ação recíproca dos homens” (MARX, 2009, p. 244).

Os homens, ao produzirem seus bens materiais e se reproduzindo como espécie, produzem o espaço geográfico. Entretanto, dependendo do momento histórico, o fazem de modo específico, diferenciando de acordo com o estágio de desenvolvimento das forças produtivas. O espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade no capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital vão estabelecer os rumos, objetivos e finalidade do processo geral de reprodução, no qual o espaço aparecerá como condição, meio, desvanecendo-se o fato de que também é produto. (CARLOS, 1994, p.22).

É o que atribui o caráter crucial do espaço ser um produto social, fruto das relações recíprocas entre os homens vivendo em sociedade. Os bons e maus feitos advindos da sociedade, baseada na lógica mercantil-capitalista que se manifestam na produção do espaço,

devem ser compreendidos a partir desse prisma. Por se tratar de um produto das relações sociais, o espaço enquanto objetificação das racionalidades humanas deve ser tido como uma produção inacabada. Nesse sentido, a cada período histórico e social se faz necessário identificar os sujeitos políticos, econômicos e sociais que compõem a produção e a reprodução do espaço. Uma tarefa árdua, levando em consideração que, a relação entre sujeito (a sociedade) e objeto (o espaço) não se constitui numa relação de externalidades ou de antagonismos. O que seria um erro compreender a sociedade e todas as suas complexas relações como um processo desvinculado da produção do espaço, ora, a reprodução da sociedade ocorre na própria produção do espaço.

Os homens, ao desenvolverem as atividades para satisfação das suas necessidades, produzem o espaço e, ao suprir suas necessidades de acordo com modo de vida urbano, produzem o espaço urbano. o que confere ao espaço sua essência humana é justamente por ser produto da ação humana e não pelo fato de simplesmente ser habitado. (SILVA, 2016, p. 23).

No que tange o processo de produção e reprodução do espaço na atualidade, identificamos e destacamos o papel do setor imobiliário, especificamente o habitacional, enquanto protagonista na produção do espaço (SILVA, 2013). O setor imobiliário habitacional atua como agente constituidor de capital no processo de apropriação do valor excedente inserido no processo de produção do espaço urbano.

Parcela significativa da produção e reprodução do espaço urbano, na contemporaneidade, é realizada via setor imobiliário, que lança produtos, denominados diferenciados, no mercado; se, antes, a casa tinha uma finalidade determinada, a de servir de abrigo, hoje o setor imobiliário introduz “novos conceitos”, “novos estilos” de morar, criando assim “novas necessidades”. Desse modo, as cidades [...] configuram de acordo com os interesses do setor imobiliário que, por sua vez, vem atuando cada vez mais vinculado ao setor financeiro. (SILVA, 2016, p. 24).

Silva (2016), com base em Henri Lefebvre e David Harvey, aponta que o setor imobiliário atua como um segundo setor que absorve os impactos das crises do capital, algo que pode ser identificado na atual fase do capitalismo. Após as crises que se desencadearam no decorrer da segunda metade do século XX, o capital buscou criar formas de encontrar espaços de valorização para a massa de capital excedente que naquele momento estava superacumulada (CARCANHOLO, 2011) e “o amplo processo de acumulação, o capitalismo estende-se à produção do espaço englobando e articulando novas áreas pela necessidade de expandir-se para novas esferas produtivas” (CARLOS, 2016, p. 3).

[...] a produção espacial, na ótica capitalista, se torna objeto de estratégia que impulsionam a reprodução ampliada do capital e a sua acumulação. Um dos principais elementos desse processo é a propriedade privada da terra urbana e a sua mercantilização nos moldes capitalistas. (SILVA, 2016, p. 25).

A partir disso, ocorre o processo de transferência dos investimentos do capital que anteriormente eram apenas em um setor e que agora passam a comportar novos circuitos produtivos.

[...] o espaço urbano ganha a condição de produto imobiliário e é consumido produtivamente – como é o caso do turismo e da produção dos serviços modernos, sob a hegemonia do capital financeiro. Com isso a acumulação afirma-se através da extensão espacial estabelecendo funções específicas às parcelas do espaço a partir do desenvolvimento das forças produtivas, em suas novas modalidades de produção, incluindo a urbanização (que se processa sob a pressão do mercado mundial). (CARLOS, 2016, p. 3).

O que nos leva a compreender que o espaço urbano é produzido conforme as lógicas e padrões de acumulação vigente, com o interesse do mercado imobiliário habitacional, visando somente o lucro, a valorização do capital inserido no processo produtivo.

A redefinição do espaço urbano vai sendo moldada de acordo com os interesses capitalistas; despreza-se assim a função social da cidade, sobrepõem-se os interesses do capital, ou seja, os espaços são produzidos para atender aos interesses e necessidades de uma minoria que detém o capital. (SILVA, 2013, p. 4).

A materialização da cidade contemporânea se dá segundo os interesses da lógica mercantil-capitalista de apropriação da produção e reprodução do espaço urbano. A problemática que é gerada em torno desse processo é a da desigualdade social que apresenta uma maior difusão nos antagonismos de classe e resulta num decréscimo nas possibilidades ao acesso de moradias, de uso público do espaço urbano e na própria precarização do trabalho e da vida cotidiana dos sujeitos sociais que compõem a cidade.

As desigualdades sociais se materializam pela apropriação desigual do espaço, pois, ao ser apropriado diferencialmente, o acesso aos bens produzidos ocorre de forma desigual. A desigualdade, fruto da apropriação diferenciada, é perceptível, seja através dos tipos diversos de padrões de moradias, de acesso aos serviços, aos espaços públicos, da legalidade e ilegalidade espacial. (SILVA, 2016, p. 25).

No bojo da produção do espaço, onde se encontra o setor imobiliário habitacional como principal agente produtor do espaço, destaca-se os empreendedores imobiliários. O conjunto desses indivíduos possuem ações difusas e podem assumir diversos papéis no processo de comercialização do solo urbano, mas que acima de suas atuações, visam assegurar o processo

de valorização do capital inserido. É o que leva alguns autores a denominá-los como agente tipicamente capitalistas (SILVA, 2013).

Os empreendedores imobiliários realizam atividades que possuem influência direta na produção do espaço urbano, tais como: a operação de incorporação, o estudo técnico, a preparação de área para empreendimentos, a construção das edificações, o financiamento e comercialização. Como já fora dito, tais práticas possuem ligação direta na produção do espaço que resultam na materialização das cidades contemporâneas, porém, contribuem de forma dissociada à da produção do espaço comum a todos os sujeitos sociais que compõem a cidade, à espaços do valor de uso, do consumo coletivo e de espaços públicos de lazer.

Isso ocorre pela questão de que,

[...] a contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação privada está na base do entendimento da reprodução espacial; isto porque numa sociedade fundada sobre a troca a apropriação do espaço, ele próprio produzido, enquanto mercadoria liga-se, cada vez mais, à forma mercadoria, servindo às necessidades da acumulação através das mudanças/readaptações de usos e funções dos lugares, que também se reproduzem sob a Lei do reprodutível, a partir de estratégias da reprodução, num determinado momento da história do capitalismo, que se estende cada vez mais ao espaço global, cria novos setores de atividade como extensão das atividades produtivas (CARLOS, 2001, p. 02).

A cidade contemporânea, materializada sob as lógicas da reprodução ampliada do capital, é a cidade que extrapola os contrastes entre o uso e a troca, entre satisfação das necessidades do homem e a comercialização de todos os meios possíveis de reprodução da vida em sociedade. A produção da materialidade da cidade, a partir do fenômeno urbano onde se manifesta as lógicas do capital, está voltada para a produção de espaços privados, como já fora colocado acima, “a distribuição e as funções assumidas pelo espaço são definidas pelos interesses do capital, sempre objetivando sua reprodução ampliada” (SILVA, 2016, p. 27).

No que diz respeito à produção de moradias via setor imobiliário habitacional, os produtos são diferenciados entre si na materialização da cidade, no decorrer do processo de produção do espaço urbano. Fruto dos antagonismos de classe, os espaços são ocupados de formas diferentes, por sujeitos de diferentes classes sociais. Nesse sentido, “no processo de produção espacial todos participam, porém nem todos têm acesso aos espaços produzidos, pois eles são produzidos enquanto mercadoria e o seu acesso é condicionado a quem poder pagar” (SILVA, 2016, p. 27). Espaços privados são produzidos diretamente com a racionalidade de atender o uso exclusivo da minoria que possui a propriedade do capital e de bens, processo esse

que tem se alastrado por todo o espaço urbano das cidades contemporâneas, contribuindo para as disparidades das problemáticas sociais, econômicas e políticas, e que, o espaço urbano torna-se um espaço produzido diretamente para o uso privado.

Compreender o processo em que se encontra inserida a produção do espaço urbano, a materialização das cidades enquanto espaço de reprodução da vida social, exige um exercício teórico mais aprofundado das realidades, das ações em que o capital em sua atual fase se manifesta. A seguir, propusemo-nos a analisar o que entendemos ser as características mais aparentes do capitalismo contemporâneo: as crises do capital e a ascensão do capital financeiro, buscando, assim, compreender como a dinâmica que impera no capitalismo contemporâneo influencia diretamente na produção do espaço urbano na atualidade. Ao final dessa questão, realizamos a análise acerca das características do setor imobiliário habitacional, com o objetivo de compreender as especificidades e o papel que o setor manifesta como o principal agente produtor do espaço urbano que compõe a materialização das cidades contemporâneas.

Crises do capital e a produção do espaço urbano como possibilidade de superação

A crise geral do capitalismo contemporâneo, mundializado, globalizado e/ou financeirizado possui ligação direta com a produção do espaço urbano, logo, participação direta na materialização das cidades contemporâneas. Discutir a questão das crises que impactam o modo de produção capitalista é discutir o próprio funcionamento do capital, assim como as inúmeras transformações produtivas que afetam diretamente a produção do espaço e a própria localização produtiva do capital.

Volochko (2015) destaca que, “podemos entender a crise geral como um mecanismo interno e contraditório do processo do capital, que caminha sempre para crises de superprodução, superespeculação e superacumulação em seu processo reprodutivo (VOLOCHKO, 2015, p. 112). Mas qual a ligação da crise geral do capital com a questão espacial, em específico, a produção e reprodução do espaço urbano?

[...] a crise está posta como momento interno e constitutivo do processo de reprodução do espaço urbano, na medida em que o espaço revela os conflitos entre o econômico, o político e o social na espacialização de suas estratégias. Do ponto de vista da análise teórica, a crise situa uma apreensão dialética da produção do espaço, porque põe em evidência sua natureza contraditória. Dessa maneira, do ponto de vista da reprodução do capital, poderíamos dizer que a produção de novos empreendimentos imobiliários residenciais nas periferias expressa a um só tempo uma crise da reprodução espacial do capital – a grande valorização do espaço [...] contribui para a produção de uma

raridade e uma sobrevalorização do espaço em áreas centrais – e uma possibilidade de sua superação através da produção de novos empreendimentos em espaços metropolitanos periféricos, que irão recolocar essa contradição novamente, em outro patamar. (VOLOCHKO, 2015, p. 114).

Nesse sentido, como destaca Carcanholo (2010), na história do desenvolvimento do modo de produção capitalista não há um momento sequer em que fases de prosperidade não tenham sido sucedidas por fases de crise, mais ou menos profundas, em que estas conformem novos períodos de crescimento, de acumulação de capital.

É da própria natureza do capitalismo funcionar em ciclos, e isto por uma razão relativamente simples. Os processos de acumulação de capital desenvolvem as contradições do capitalismo a um ponto tal que as crises são a forma que esse mesmo modo de produção encontra para, ao mesmo tempo, manifestar o momento de irrupção dessas contradições e o restabelecimento da unidade entre a produção e a apropriação do valor. (CARCANHOLO, 2010, p. 1).

A partir das colocações acima, acreditamos ser importante, antes de avançarmos para a análise da influência da crise geral do capitalismo sob a produção e reprodução do espaço urbano, entendermos a dinâmica e a estrutura do fenômeno de crises e a sua manifestação no sistema capitalista. Destaca-se uma certa capacidade capitalista de sobreviver às crises e contradições de modo a reestruturar a reprodução do capital. Para alguns economistas a noção de ciclicidade tem sido objeto de teorias da dinâmica econômica capitalista, em particular, as teorias dos ciclos econômicos que lidam com fases. A crise é uma delas, a recuperação, a estabilidade e a recessão são conhecidas como outras fases desta lógica da reprodução capitalista. Essas fases são recorrentes e há quem queira identificar padrões de repetição como possibilidade de prever os movimentos e as ações planejáveis. Observar as crises como cíclicas é acreditar que tenham um “ciclo de vida” e que voltam com o tempo, mas as crises não são as mesmas. Algumas crises históricas foram pelo lado da oferta, outras pela demanda, umas atingem mais o setor financeiro, outras o produtivo, outras o setor imobiliário, etc.

Para isso, nos sustentamos teoricamente na perspectiva marxista no que se refere à questão das crises da dinâmica produtiva capitalista. A teoria marxista de crise se apresenta como a mais sólida para compreendermos sua dinâmica e estrutura. Isso se dá em relação ao caráter dialético do conteúdo das crises, que nos leva a ressaltar que, para compreender as causas da crise geral do capitalismo contemporâneo, devemos entender que “o fato de que o capitalismo, recorrentemente, entra em crise porque cresceu, e voltará a crescer porque entrou em crise” (CARCANHOLO, 2010, p. 1).

Carcanholo (2010) destaca que, o caráter dialético da acumulação capitalista exige de uma teoria que se propõe a compreender o fenômeno de crises três eixos norteadores:

- (i) Primeiramente, **a teoria deve explicar os processos cumulativos que propagam os efeitos das inflexões na geração de mais valor**, levando em consideração que, **o capitalismo continua crescendo durante algum tempo simplesmente porque já estava crescendo, e continua em recessão simplesmente porque já estava em crise;**
- (ii) explicar **o momento em que o crescimento se transforma em crise/recessão**, e posteriormente, se transforma em nova etapa de acumulação de capital; o que se apresenta como uma questão complexa muito além do que aparenta, pois, **se o fenômeno do ciclo é da natureza do modo de produção capitalista, então não se trata de uma anomalia, um simples acaso;**
- (iii) portanto, os pontos de inflexão do sistema só podem se apresentar como consequência necessária das características provocadas pela inflexão anterior.

Ou seja, “uma teoria explicativa das crises deve se relacionar à uma metodologia que leve em consideração a totalidade, tal qual defende o método marxista. Assim, é necessário analisá-la enquanto parte de um todo maior, o modo de produção capitalista em si” (FREITAS, 2017, p. 4). Compreender a crise atual do capital só é possível a partir da compreensão das características da fase anterior de relativo crescimento do capitalismo que, por sua vez, se relaciona com as formas como ele conseguiu se “recuperar” de sua última grande crise estrutural (CARCANHOLO, 2010). Na qual, essa forma de produzir, está sempre em busca incessante de superar os seus limites produtivos, sejam eles nas relações sociais de produção ou nas barreiras espaciais. Mais adiante voltaremos a tratar desse aspecto da crise capitalista, buscando correlacionar a influência da atual crise do capital com a produção do espaço como a possibilidade de superação momentânea da recessão na acumulação de mais valor do capitalismo contemporâneo.

Jorge Grespan em seu livro “*O negativo do capital*” aponta que, **o uso corriqueiro da expressão “crise”** no atual vocabulário vulgarizou e tornou impreciso seu real significado, resumindo-a, somente, a qualquer noção de desagregação, desarticulação e decadência de qualquer esfera das relações em sociedade, sendo preciso, para resgatar a riqueza e o real significado do conceito de crise, “ultrapassar o aspecto de simples negatividade em geral e defini-lo enquanto negatividade imanente ao capital, enquanto manifestação de uma contradição constitutiva do capital” (GRESPLAN, 2012, p. 23).

Traçar um caminho que ultrapasse o aspecto simples da expressão de crise apresenta algumas dificuldades no que tange o pensamento marxista. Isso decorre do fato de Marx “ter planejado inicialmente a apresentação sistemática deste conceito apenas para o final de sua obra, como culminação dos estudos sobre o capital e sobre as principais relações sociais e instituições capitalistas” (GRESPLAN, 2012, p. 27). O que não significa que Marx tenha colocado tal questão como posição secundária ou que tenha sido negligente em suas análises. É sabido que Marx, em projeto inicial de estudos sobre o capital, planejava discutir vários temas (onde estava incluído a questão das crises) e que, posteriormente, ao abandonar esse planejamento, acaba dividindo a sua obra nos três volumes d’O Capital, em que só o primeiro volume fora publicado em vida e os demais por Engels nos anos que sucederam o falecimento de Marx.

Para além dessas problemáticas, vale mencionar que no conjunto de sua obra (a de Marx), o fenômeno de crises foi levado em consideração à sua associação com os estudos do mercado mundial, ou seja, “se trataria, aí, das crises enquanto um fenômeno de abrangência universal, alastrando-se por toda a economia mundial exatamente na medida em que o próprio capital já também estivesse feito” (GRESPLAN, 2012, p. 28).

A crise do mercado mundial é correspondente negativo do capital neste último ponto de sua expansão e o conceito de crise respectivamente é o mais complexo e abrangente [...] a crise está presente nas etapas anteriores da expansão, histórica e sistemicamente considerada, como negativo do impulso expansivo do capital. (GRESPLAN, 2012, p. 28).

Construir uma determinação do conteúdo da crise não é uma tarefa simples, como aponta Gresplan (2012), mas ainda assim é possível. O caminho para a compreensão do conteúdo do fenômeno das crises que impactam o sistema de acumulação capitalista está presente no processo de construção do que vem a ser o capital em sua forma contemporânea, o seu conceito a partir da revisão histórica, teorizada a partir da realidade concreta. A crise não é crise por si mesma, não se finda em sua própria essência. O fenômeno das crises, como já fora apontado, é intrínseco ao próprio modo de produzir do capitalista, presentes nas relações sociais de produção guiadas pela lógica de acumulação do capital.

Marx, no livro III de *O Capital*, destaca que, **as crises “são sempre apenas violentas soluções momentâneas das contradições existentes, erupções violentas que restabelecem por um momento o equilíbrio perturbado”** (MARX, 2017, p. 288). O que nos leva a compreender que o fenômeno das crises se manifesta como necessário para a dinâmica de

acumulação capitalista. Freitas (2017), ao tratar das possibilidades à necessidade das crises no capitalismo, explica que,

[...] é somente com o surgimento do capital que a crise deixa de ser possível para se tornar necessária. Isso se dá, pois, a lógica do capitalismo deixa de ser de vender para comprar (M - D - M), passando a ser comprar para vender (D - M - D). Isso desloca o objetivo da troca da satisfação de necessidades e obtenção de valores de uso para a produção crescente de mais-valor, sob a forma de lucro. [...]. Essa gana por valorização impulsiona o capital em direção à reprodução ampliada, ou seja, no consumo produtivo de parte do mais-valor acumulado na produção. Isso significa uma constante ampliação da produção, tanto em termos de valor quanto de valor de uso, a qual demanda também que aumente a quantidade de meios de produção e de força de trabalho disponível para exploração. Esta última é garantida pelo próprio processo de acumulação capitalista, seja através da incorporação de setores ainda fora do mercado de força de trabalho, como pequenos produtores, por exemplo, ou pelo aumento da composição orgânica do capital. (FREITAS, 2017, p. 5-7).

No que tange o papel das crises na economia capitalista, como uma necessidade intrínseca ao funcionamento do modo de produção capitalista, Carcanholo (1997) destaca que,

[...] a crise nada mais é do que a consequência violenta da contradição entre o caráter social da produção e a característica privada da apropriação capitalista. A causa do aparecimento de crises no modo de produção capitalista é a divergência entre as condições de produção e as de realização (apropriação). É a divergência entre o caráter social de uma e o caráter privado da outra. Esta contradição, que se encontra na essência do modo de produção capitalista, é o que explica a irrupção de crises no processo de acumulação de capital (CARCANHOLO, 1997, p.28).

Harvey (2005) corrobora com a citação acima ao explicar que, “as crises podem se manifestar de diversos modos, dependendo das condições de circulação e de produção do momento” (HARVEY, 2005, p. 45). O que nos leva a entender que, Grespan (2012), destaca a importância de compreendermos os conteúdos e as determinações das crises em cada manifestação, nos diferentes períodos históricos e sociais, logo, em diferentes escalas espaciais.

Para não esgotar a discussão, vale a colocação de Harvey (2005) ao esclarecer que,

[...] no sistema capitalista, as muitas manifestações de crise – o desemprego e o subemprego crônicos, o excedente de capital e a falta de oportunidade de investimentos, as taxas decrescentes de lucro, a falta de demanda efetiva no mercado e assim por diante – podem, desse modo, remontar à tendência básica da superacumulação. Como não há outras forças compensatórias em ação dentro anarquia competitiva do sistema econômico capitalista, as crises possuem uma função importante: elas impõem algum tipo de ordem e racionalidade no desenvolvimento econômico capitalista. Isso não quer dizer que as crises sejam ordenadas ou lógicas; de fato, **as crises criam condições**

que forcem a algum tipo de racionalização arbitrária no sistema de produção capitalista (HARVEY, 2005, p. 47).

E que, portanto, o caminho de compreensão para as racionalidades que imperam no desenvolvimento das forças produtivas do capital, através do conteúdo e determinação das crises a cada período histórico e social é tarefa mais que urgente e importante, na qual, nos colocarmos diante da tarefa de compreendermos o fenômeno das crises, seria nos colocarmos a “conceber cada crise como uma mudança do processo de acumulação para um nível novo e superior” (HARVEY, 2005, p. 47) que possui predominância direta nas demais relações que se desenvolvem no cotidiano social.

O nosso objeto de estudo, o mercado imobiliário habitacional como integrante do processo de valorização do capital a partir da produção do espaço urbano, se interliga à essa lógica. Posto isso, a seguir, buscamos desenvolver uma análise acerca do que consideramos ser **a atual crise geral do capitalismo**: a crise imobiliária que, em meados do último trimestre de 2008 nos Estados Unidos, tomou proporções elevadas que a transformaram rapidamente em crise econômica mundial (CAPUTO, 2009). Nesse sentido, a busca por um caminho de compreensão das determinações e do conteúdo da atual crise capitalista, a crise econômica-imobiliária, se dá como uma tentativa de interpretação teórica e histórica desse fenômeno. Ao contrário disso, não buscando compreender o fenômeno de crises apenas como uma crise financeira do capital, mas sim partindo da constatação na realidade concreta, em que o objeto de estudo da presente pesquisa se manifesta como palco principal de atuação das lógicas do capital na busca de elevação das taxas de lucros.

Segundo Harvey (2009), o capitalismo contemporâneo tem produzido e sofrido inúmeras crises financeiras ao decorrer dos últimos 40 anos, na qual, em suas interpretações, muitas dessas crises cíclicas do capital possuem ligação direta com a questão da urbanização, com a materialização das cidades, logo, com o próprio processo de produção do espaço urbano.

No artigo “Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade”, Harvey destaca que,

[...] no fim da década de 80 do século XX, a econômica japonesa quebrou, e quebrou por conta da especulação da propriedade e da terra. Em 1987, nos Estados Unidos, houve uma enorme crise, na qual centenas de bancos foram à falência, e tudo se deveu à especulação sobre a habitação e o desenvolvimento da propriedade imobiliária. Nos anos 70, houve uma grande crise mundial nos mercados imobiliários. Eu poderia continuar indefinidamente, dando-lhes exemplos de crises financeiras com origens urbanas. [...] metade das crises financeiras dos últimos 30 anos teve como origem na propriedade urbana. a recente crise nos Estados unidos deve-se a algo chamada “crise das hipotecas subprime”. [...] essa crise não é a crise das

hipotecas subprime, trata-se, antes, de uma crise urbana (HARVEY, 2009, p. 270).

Posto isso, tomamos como ponto de partida a compreensão de que a crise capitalista induz as dinâmicas do mercado imobiliário que, condicionado ao fenômeno de crises, o setor imobiliário passa a ser guiado pela incessante busca de valorização do capital, na produção do espaço urbano. Ao tratarmos as crises cíclicas do capitalismo contemporâneo como crise urbana, Harvey (2009) nos induz à uma hipótese central: a crise capitalista de 2008 como marco histórico da capacidade de o capital imobiliário atingir a economia global.

A crise econômica mundial que se instaura em meados de 2008, a “crise das hipotecas subprime” levou à quebra de taxas de lucro dos grandes bancos de investimentos de Wall Street (HARVEY, 2011). Para o autor, “o resto do mundo, até então relativamente imune [...] foi arrastado precipitadamente para a lama, gerada em particular pelo colapso financeiro dos EUA” (HARVEY, 2011, p. 10).

Quando analisado o histórico de crises na dinâmica de acumulação do capital, identificamos um padrão cíclico de crises, umas interligadas às outras, possuindo impacto sobre diversos espaços. Harvey (2011) aponta que,

[...] houve centenas de crises financeiras ao redor do mundo desde 1973, em comparação com muitas poucas entre 1945 e 1973, e várias destas foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano. A primeira crise em escala global do capitalismo no mundo pós-Segunda Guerra começou na primavera de 1973, seus meses antes de o embargo árabe sobre o petróleo elevar os preços do barril. Originou-se em um *crash* do mercado imobiliário global, que derrubou vários bancos e afetou drasticamente não só as finanças dos governos municipais (como de Nova York, que foi à falência técnica em 1975, antes de ser finalmente socorrido), mas também as finanças do Estado de modo geral. (HARVEY, 2011, p. 14).

Nesse contexto, ao destacarmos a influência direta do papel do espaço urbano às inerentes crises cíclicas do ciclo de acumulação do capital, se faz importante compreendermos as determinações desse processo. A materialização das cidades contemporâneas, como fruto do processo de produção do espaço urbano, nos ditames do capital mundializado, expressam também as contradições imanentes ao capital. Não podemos conceber a materialidade das cidades, como a vida social das cidades se manifestam, sem compreender o seu conteúdo social de formação. Quando destacamos **a produção do espaço urbano como possibilidade de compreensão da vida social** materializada nas cidades contemporâneas, a ambição posta era a da compreensão geral da produção social das cidades guiadas pela lógica da produção capitalista, conseqüentemente, a lógica da valorização do capital. O objetivo se mantém vivo,

em face de que, a produção do espaço encontra-se diretamente ligada às lógicas mundializadas do capitalismo. Compreender a relação **crise geral do capital versus produção do espaço urbano**, é compreender que o fenômeno de crise tende a obscurecer os aspectos, as características do processo em questão, frente a outros processos mais aparentes que condicionam a realidade social.

David Harvey em seu livro “*O enigma do capital e as crises do capitalismo*”, ao tratar da questão das crises econômicas que possuem ligação direta com o setor imobiliário, afirma que,

[...] crises associadas a problemas nos mercados imobiliários tendem a ser mais duradouras do que as crises curtas e agudas que, às vezes, abalam os mercados de ações e os bancos diariamente. Isso porque [...] os investimentos no espaço construído são em geral baseados em créditos de alto risco e de retorno demorado: quando o excesso de investimento é enfim revelado [...] o caos financeiro que leva muitos anos a ser produzido leva muitos anos para se desfazer (HARVEY, 2011, p. 14).

A atual crise geral do capitalismo, a **crise imobiliária**, que teve como ponto de manifestação a economia norte-americana, surge-nos como **um marco histórico da capacidade de o capital imobiliário atingir a economia global**. Para Caputo (2009), a crise atual é muito mais profunda que as crises anteriores que o capitalismo presenciou. A crise econômica tem se aprofundado, deixando muito mais em evidência a existência de uma economia mundial fragilizada, afetando drasticamente a hegemonia da economia estadunidense, permitindo compreender com mais clareza o encadeamento das crises cíclicas no tempo e a sua ampliação espacial da economia global.

O aprofundamento da crise econômica imobiliária de 2008 possui impacto direto na economia mundial, com manifestações em diferentes escalas geográficas. Sobre isso, Orlando Caputo em seu artigo “*La crisis inmobiliaria em Estados Unidos: la eventual séptima crisis cíclica de la economía mundial*” destaca que, a crise econômica imobiliária, que tem como ponto de manifestação os Estados Unidos, é erroneamente analisada a partir de um cenário fundamental da economia nacional dos Estados Unidos e o seu impacto sobre outras nações, por meio das relações econômicas internacionais. Enquanto que, na realidade, não existem apenas economias nacionais e relações econômicas entre nações, mas há uma economia global. Há, no entanto, uma estrutura produtiva e uma circulação mundial de mercadorias sobre os países, liderada por grandes empresas transnacionais, e que, portanto, do ponto de vista teórico e metodológico, a crise imobiliária nos Estados Unidos deve ser analisada a partir do quadro

global de análise, com base em três eixos: (i) a existência da economia mundial; (ii) o funcionamento da economia mundial no atual estágio da globalização e (iii) as principais transformações da economia mundial no início do século.

No que tange o entendimento do fenômeno de crises do capital, há duas interpretações que divergem em relação à sua manifestação. A i) interpretação seria a da compreensão do caráter cíclico das crises do capital, e a ii) toma como compreensão o caráter sistêmico do capital. Se faz relevante dedicarmos algumas palavras em relação às duas concepções das atuais crises do capital. Para Carcanholo (2010), o fenômeno das crises em Marx não se dá apenas como uma fase do ciclo econômico, se manifestando como um único momento do auge da acumulação de capital revertendo-se em recessão e/ou depressão. Desse modo, crise em Marx teria um único sentido apenas, o de manifestação das contradições do modo de produção capitalista, sendo que a manifestação das contradições do sistema capitalista seria a possibilidade de resolução dos impasses produtivos que afetam o desenvolvimento das forças produtivas a cada manifestação de crise. Ou seja, representa a dinâmica dialética presente no movimento do processo de acumulação de capital (CARCANHOLO, 2010).

Ao tratarmos do **caráter cíclico da crise atual do capital**, Carcanholo (2010) explica que,

[...] para ser mais rigoroso, o termo correto em Marx é “crise cíclica”, pois ele significa a processualidade dialética da acumulação de capital, com momentos de expansão nessa acumulação, onde ao mesmo tempo as contradições fundamentais são complexificadas, o que leva às rupturas (momento de crise – no sentido anterior), que acabam por repor (dialeticamente) a unidade daquelas contradições, que voltam a se complexificar, e assim por diante. Ou seja, os incomodados com o resgate da “teoria da crise” em Marx, na verdade, desconhecem o sentido dessa teoria no autor. Crise cíclica é uma outra forma de denominar a dinâmica contraditória (dialética) do processo real de acumulação de capital, e não apenas uma etapa do ciclo. Nesse sentido, acumulação de capital e crise cíclica são termos quase “sinônimos” em Marx, no sentido de que expressam o mesmo movimento real de processualidade contraditória (dialética) da economia capitalista. (CARCANHOLO, 2010, p. 2).

Enquanto que, em relação ao caráter sistêmico do fenômeno de crises do capital, Costa (2013) coloca que há uma gigantesca confusão em relação à questão das crises, em especial as crises sistêmicas. Para ele, as crises também são “fenômenos imanentes do sistema capitalista, oriundas da contradição central entre o caráter social da produção e a apropriação privada de seus resultados e ocorrem com periodicidade regular desde os seus primórdios” (COSTA, 2013, p. 80), porém, para o autor, as crises não possuem origem absoluta, elas resultam das

contradições gerais do sistema – ou seja, não se manifestando apenas como a crise dos setores de produção, a crise da queda da taxa de lucro e/ou da especulação financeira, como um fator isolado. “A crise é a fusão das contradições que se acumulam ao longo do ciclo, muito embora possam se expressar mais acentuadamente em uma ou em outra variável específica” (COSTA, 2013, p. 81).

O que diferencia os dois entendimentos, segundo Costa (2013), seria o fato de que,

As crises cíclicas se transformaram em fenômenos recorrentes do modo de produção capitalista e para enfrenta-las o capital já adquiriu vasta experiência e desenvolveu ferramentas para atenuar seus efeitos mais perversos e ressurgir desse processo num patamar superior. Já as crises sistêmicas são bem mais complexas, com duração mais longa e efeitos devastadores mais acentuados. Seus resultados provocam mudanças profundas na vida econômica, na estrutura das relações de produção, na forma de dominação do capital, além de modificações em toda a vida social. (COSTA, 2013, p. 82).

O que nos interessa aqui não é a escolha entre uma ou outra compreensão das mudanças na dinâmica de acumulação capitalista impactada pelos fenômenos de crises do capital. Nosso interesse se coloca na posição de que, a compreensão das duas formas de entendimento das manifestações das crises do capital se faz relevante para compreendermos de forma totalizante a própria dinâmica histórica do capitalismo. Do caráter cíclico ao sistêmico, da forma corriqueira ou de dimensão superior, o fenômeno das crises possui influência direta nas relações sociais de produção, no sistema produtivo e na dinâmica de acumulação capitalista, que recorrentemente se manifesta sobre o espaço urbano e na materialização das cidades.

Mas qual a relação direta da crise capitalista com o espaço? Em si, a produção do espaço urbano no contexto da mundialização. Botelho (2005) aponta que, a relação entre o espaço e o modo de produção capitalista deve ser entendida como uma via dupla, na qual, a relação se dá de forma dialética e complexa. Para o autor, “o espaço não seria o locus passivo das relações sociais, possuiria um papel ativo, como saber e como ação” (BOTELHO, 2005, p. 9). Para Harvey (2011), no que tange o papel do espaço na economia mundializada, “os processos de acumulação do capital não existem, obviamente, fora dos respectivos contextos geográficos e essas configurações são por natureza bastante diversificadas” (HARVEY, 2011, p. 120), mas que,

[...] os capitalistas e seus agentes também têm um papel ativo e fundamental na alteração dessas configurações. Novos espaços e relações espaciais estão sendo produzidos constantemente. [...] as transformações provocadas pelo capitalismo têm sido ainda maiores. O que nos foi dado pela natureza há muito

tempo foi substituído pelo que foi construído pelo homem. A geografia do capitalismo é cada vez mais autoproduzida (HARVEY, 2011, p. 120).

O espaço, na sociedade mercantil-capitalista, surge como modo de produção, como condição de existência geral da sociedade. O espaço adentra na lógica capitalista de produção quando inserida na condição de ser consumido produtivamente (BOTELHO, 2005), na qual, a “privatização dos meios de produção é uma determinação geral do capitalismo, isso implica uma crescente privatização do espaço na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção (BOTELHO, 2005, p. 9).

Fato que, em épocas de crises, como possibilidade e necessidade do aumento dos lucros na dinâmica de acumulação do capital, o espaço acaba por ser inserido na busca por valorização do capital, que igualmente se torna a busca por valorização do espaço, gerando a mercantilização do espaço, respectivamente, dos lugares. O capitalismo, segundo Lefebvre (1999, p. 142),

[...] encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras [...], na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. [...]. A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço, ela não só faz o espaço entrar na produção de mais valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de formação de decisão. (LEFEBVRE, 1999, p. 142).

Nesse contexto, a produção do espaço passa a possuir cada vez maior relevância para o capital, que sob os ditames do capital imobiliário, tende a ser influenciado pela dinâmica global do modo de produção capitalista. O que nos leva a compreender que, a produção do espaço urbano na atualidade, mediada pelas lógicas do capital mundializado, se materializam sobre a cidade e a realidade social. A crise, como manifestação das contradições inerentes ao modo de produção capitalista, influencia diretamente a condição em que será produzido o espaço urbano.

[...] em um momento de crise e acirramento da concorrência na economia capitalista, as condições favoráveis de localização inerentes ao espaço e/ou ofertadas pelo poder público são aproveitadas pelas empresas para manter ou aumentar sua taxa de lucro particular, com reflexos sobre a vida de grande parte da população, principalmente a parcela que vive do trabalho (BOTELHO, 2008, p. 15).

É o que nos leva a compreender que, a produção e o consumo do espaço, estão totalmente inseridos no complexo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são guiadas pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente (BOTELHO, 2005).

Ainda sobre a questão de o processo de produção do espaço urbano ser apropriado pelas lógicas de reprodução do capital, que buscam cessar com os impactos das crises, vale destacar algumas questões. Silva (2016) explica que, as transformações econômicas, políticas e sociais, que resultaram em um novo padrão de acumulação, promoveram diversas alterações na realidade social, das quais, a produção espacial das cidades está inserida.

Se, antes, a produção espacial seguia a lógica produtiva, que tinha a atividade industrial como a principal indutora, sob o domínio das finanças essa dinâmica é alterada. **Intensificam-se a produção e o consumo do espaço urbano como negócio.** A cidade é vista como mercadoria e a produção do seu espaço como meio de garantir lucros, juros e rendas. Nesse contexto, a produção imobiliária, habitacional e de base imobiliária, passa a ser concebida como um mecanismo que permite a circulação e reprodução do capital (SILVA, 2016, p. 39).

O capital financeiro ganha papel de relevância no que tange a prática de produção do espaço no capitalismo contemporâneo. Para Silva (2016), a ascensão do capital financeiro se manifesta como uma das marcas do capitalismo contemporâneo, alterando a aparência e a essência da produção do espaço urbano e na materialização das cidades. No entanto, apesar de “obscurecer” os ditames da lógica capitalista, a finalidade da reprodução ampliada do capital e a busca por assegurar altas taxas de lucros mantém-se garantidas.

Após esse breve aparato sobre a inserção da produção do espaço urbano às lógicas da reprodução ampliada do capital, como respostas às crises gerais do capital, se faz necessário analisar o papel do capital financeiro e a sua influência no processo materialização das cidades contemporâneas.

O capital financeiro, a lógica da financeirização da economia e sua influência na produção do espaço urbano

A financeirização do capital, como fase atual da dinâmica capitalista de acumulação, tem como função principal promover a intensa valorização do capital, a partir da desvalorização de diversos outros capitais e formas de trabalho. A financeirização e a sua lógica se apresentam como o contraponto funcional às contradições intrínsecas do capitalismo contemporâneo.

O conceito de capital financeiro surge-nos, a priori, como a lógica hegemônica de dominação das atividades produtivas, na qual “a definição implícita de capital financeiro é a de um tipo particular do processo de circulação do capital que se concentra no sistema de crédito” (HARVEY, 2013, p. 373). Isso porque, como o próprio Harvey (2013) diz, o conceito

“permaneceu praticamente não analisado. Passou para o folclore da teoria marxiana sem praticamente debate nenhum” (HARVEY, p. 2013, p. 373). Cabe ressaltar que o termo *capital financeiro* propriamente dito não fora utilizado por Marx, por mais que em seus escritos “seja possível identificar várias passagens que contemplam o processo de circulação de diferentes tipos de capitais monetários (SILVA, 2016, p. 37).

Rudolf Hilferding fora o autor responsável por teorizar o conceito de capital financeiro, que tinha como premissa a relação direta entre o capital bancário e o capital industrial. No entanto, sua análise difere das realizadas por Marx no livro III de O Capital. Para Silva (2016), os apontamentos realizados por Hilferding “não permitem a compreensão de capital financeiro e financeirização na contemporaneidade, pois o capital financeiro se imiscui nas ditas atividades produtivas” (SILVA, 2016, p. 37). Carcanholo (2010) é mais enfático ao dizer que,

[...] é preciso destacar que a categoria capital fictício, desenvolvida por Marx no livro III de O Capital, não pode ser confundida, de forma alguma, com a noção mais vulgarizada do que se convencionou chamar de “capital financeiro” ou finanças/financeirização, ou ainda com a categoria capital financeiro, desenvolvida por Hilferding no início do século XX (CARCANHOLO, 2010, p. 4).

Para o autor, o conceito de capital financeiro em Hilferding buscava “dar conta da unificação/fusão do capital produtivo com o capital bancário, sob a hegemonia deste último, e seria uma das formas preponderantes do capital na sua fase imperialista clássica” (CARCANHOLO, 2010, p. 4). Nesse sentido, o objetivo de Hilferding era entender a especificidade da configuração do capitalismo em uma época específica, o da passagem do século XIX para o século XX, na qual, a escala espacial de análise desse processo se dava na formação do capitalismo alemão.

O capital financeiro, manifestado como processos de inovações financeiras, está estritamente ligado ao processo de desregulamentação do mercado, sendo a união desses processos uma via fundamental para a intensificação da mobilidade do capital no espaço global, e conseqüentemente, a valorização do capital. Marx, no Livro III de O Capital, explica que,

[...] simultaneamente à queda da taxa de lucro cresce a massa dos capitais, e paralelamente a essa queda ocorre uma desvalorização do capital existente, que detém essa queda e imprime um impulso acelerador à acumulação de valor do capital. Simultaneamente ao desenvolvimento da força produtiva há o aumento progressivo da composição do capital e a diminuição relativa da parte variável em relação à parte constante. Essas diversas influências se fazem sentir, ora de maneira mais justaposta no espaço, ora de maneira mais sucessiva no tempo; o conflito entre as forças antagônicas desemboca periodicamente em crises (MARX, 2017, p. 288).

Carcanholo (2010) destaca que, no que tange a compreensão do capital financeiro na atualidade, há compreensões “*corriqueiras*” e “*menos rigorosas*” que acabam por reduzir o capital financeiro ao conjunto de transações realizadas no tal mercado financeiro, tratando-se do capital que se apropria de juros, que toma para si uma renda que por ele não fora produzida. Para o autor, essa concepção se manifesta um tanto quanto equivocada, justamente porque,

[...] o capital – qualquer que seja a sua adjetivação – se caracteriza pela apropriação de um valor (mais-valia) que, de fato, é produzido pelo consumo do valor de uso da força de trabalho, dentro do processo produtivo. Assim, todo e qualquer capital, em última instância, se define pela apropriação de um valor que não foi ele quem o produziu. A conclusão é que a noção corriqueira de capital financeiro valeria para todo o conjunto do capital. Uma categoria que vale para absolutamente tudo passa a não ter, em termos de compreensão (teórica), absolutamente nenhuma serventia.

Não é nosso intuito polemizar em relação à compreensão do conceito de capital financeiro e a sua prática de financeirização. No entanto, os apontamentos de Carcanholo (2010) trazem lúcidas colaborações no que se refere à validade teórica-conceitual do capital financeiro. A manifestação do fenômeno da financeirização do capital sobre o espaço é real, constata-se na materialidade das cidades contemporâneas. O que torna valiosa a preocupação teórica acerca do conteúdo conceitual do capital financeiro, em especial, a sua manifestação sobre o processo de produção do espaço urbano. O capital assume diferentes formas e personificações, ora se aliando uns aos outros, ora competindo entre si, esse é o caso da relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro.

Sobre a ascensão do capital financeiro e de suas práticas de financeirização, Silva (2016) ressalta que,

[...] a produção e reprodução espacial das cidades se confundem [...] com a produção imobiliária. O capital financeiro, guiando a produção, contribui para a generalização da urbanização, intensifica o processo de fragmentação e segregação do espaço, estabelece a inserção ao espaço produzido via mercado. Centramos nossa análise na produção espacial realizada via empreendimentos imobiliários residenciais, pois são as áreas com finalidades habitacionais que ocupam a parcela mais significativa do espaço urbano (SILVA, 2016, p. 25).

O redirecionamento de investimentos de capital para o mercado imobiliário atua no processo de urbanização de forma complexa e tem por total objetivo a reprodução ampliada do capital. Nesse processo, a inserção da produção do espaço no processo de financeirização se dá porque este tende a ser “dependente do sistema de crédito, do capital fictício” (SILVA, 2013, p. 1). E que, portanto,

[...] a maior mobilidade do capital, sua expansão geográfica, ainda que em pontos selecionados do planeta [...] derivada nas revoluções nos meios de transporte e de comunicações, o processo de crescente financeirização dos circuitos do valor, acompanhada pela desregulamentação dos mercados, que se tornam altamente instáveis e voláteis, são alguns dos elementos que caracterizam esse modo de produção nas últimas décadas e que constituem parte de sua resposta à crise econômica iniciada na década de 1970. (BOTELHO, 2012, p. 298).

É o que nos leva a compreender que,

[...] a produção espacial guiada pela lógica financeira, característica predominante do capitalismo contemporâneo, significa a constituição de um novo direcionamento na produção do espaço, o que torna o espaço urbano cada vez mais fragmentado e segregado. (SILVA, 2013, p. 3).

Esse processo encontra-se baseado na questão de que, as cidades enquanto concretudes do fenômeno urbano, passam a ser apropriadas em condições e impulsos que lhes confere o caráter exclusivo e determinante enquanto produtos do processo de expansão e valorização econômica e social do capital. Como aponta Adriano Botelho em um artigo intitulado “*Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano no contemporâneo*”:

Os recentes movimentos de transformação do capital, sobretudo sua financeirização e sua desregulamentação, com a dinâmica urbana de dispersão e de aprofundamento da segregação socioespacial, em um contexto em que a produção e o consumo do espaço passam a ser elementos estratégicos para a acumulação do capital, acumulação que é cada vez mais dependente dessa produção e desse consumo. (BOTELHO, 2012, p. 298).

Esses breves apontamentos destacam as relevantes mudanças que ocorreram no setor produtivo e na lógica de atuação do capitalismo, basicamente nos últimos 30 e 40 anos, que tiveram impactos diretos no processo de reprodução do capital.

Ao discutir a metamorfose das formas de uso do tempo vividas do processo de apropriação da urbanização pelo capitalismo contemporâneo, Seabra (2004) destaca que, a formação social do capitalismo, e conseqüentemente, sua dinâmica interna de produção de valor, e externa de realização de valor, só foram possíveis ao reunir e qualificar os elementos do mundo material, ou imaterial, enquanto separados se manifestassem do aspecto natural e social. E que, “a partir de certo ponto, o processo do capital teve que enfrentar as contingências de ter que reproduzir todos os elementos que lhe constituem, quando empresas e famílias já não se reproduziam por si mesmas” (SEABRA, 2004, p. 182). O que se trataria, nesse contexto, o processo de valorização do próprio valor.

[...] as contradições que moveram o processo social na modernidade (produção social e apropriação privada), evidentes na materialidade do urbano, denotam a empiricização do tempo. [...]. E, também denotam, que há um processo de valorização do espaço, implícito nas relações sociais o qual, necessariamente, tem que se territorializar para permitir alguma apropriação (SEABRA, 2004, p. 183).

Tais processos, mesmo que gerais, possuem impacto direto no cotidiano social. Esses impactos das alterações da dinâmica da produção capitalista em si possuem um aspecto fortemente regulador das formas de trabalho, o que implica diretamente na reformulação das relações capital e trabalho. Se faz necessário compreendê-los em suas particularidades. A cada etapa do modo de produção capitalista, especificidades social e produtiva do capital, pressupõem-se formas específicas da relação capital e trabalho. O que, no decorrer da formação da atual etapa do modo de produção capitalista, o capitalismo contemporâneo, novas faces do setor produtivo, das relações sociais de trabalho surgiram, manifestando-se assim na realidade concreta da sociedade e na cidade.

A noção de “etapa” do modo de produção capitalista aqui, deve ser entendida como as especificidades do capitalismo. Marx, em “*Formações Econômicas Pré-Capitalistas*”, ao analisar as formas sociais que fizeram parte da formação social capitalista, constata que o capitalismo, enquanto modo de produção, desde os seus primórdios, no início da separação do homem do seu laboratório natural, soube proceder de forma simultânea com as demais formas sociais e as suas respectivas contradições. Ressalta Marx (1985) que o único “pré-requisito do advento do capital é a da *riqueza monetária* que, considerada isoladamente, é inteiramente improdutiva, emergindo somente da circulação e pertencendo apenas à circulação” (MARX, 1985, p. 109). E que com isso, o capitalismo em sua formação social interagiu com as demais formas sociais pré-existentes, na busca de assim completar o processo de dominação da circulação do capital. Não existindo, dessa forma, etapas do modo de produção capitalista, mas sim determinadas especificidades históricas e sociais.

Botelho (2012) aponta que, no decorrer da formação do atual o padrão de acumulação do capital,

[...] medidas de flexibilização das atividades no interior das fábricas, de liberalização dos mercados financeiros, de desregulamentação da economia (com [...] desmantelamento das regulamentações do mercado de trabalho), uniram-se ao fim dos compromissos historicamente assumidos entre o Estado, o capital corporativo e os sindicatos nos países economicamente desenvolvidos para superar os problemas de rigidez enfrentados pelo capital. (BOTELHO, 2012, p. 299).

Isso levou à incorporação de novos sistemas financeiros, como forma de superar os impasses críticos eclodidos em meados dos anos 1960 pelo fordismo. E que, com isso, “o capital financeiro passou a ser então um fator decisivo nas estratégias de reprodução do capital (BOTELHO, 2012, p. 299). Como aponta Paiva (2007),

[...] a emergência de um padrão de acumulação baseado predominantemente na financeirização tem promovido mudanças nas condições e nas circunstâncias da acumulação do capital. A apropriação e a valorização da riqueza têm se dado num ambiente de capitalização intrinsecamente especulativo, onde a dinâmica das atividades econômicas passa a estar “baseadas em posições nos mercados imobiliário, financeiro e nas transações comerciais”. (PAIVA, 2007, p. 02-03).

A financeirização, como uma das especificidades do capitalismo contemporâneo, deve ser compreendida de forma mais aprofundada justamente pelo seu grau de importância e da sua característica chave nas formas em que o capital toma nos dias atuais, atuando assim sobre as diversas relações sociais de produção, inclusive o que se remete ao processo de produção do espaço urbano.

Entende-se também, como aponta Silva (2016) que,

[...] a ascensão do capital financeiro, uma das marcas do capitalismo na contemporaneidade, altera a aparência e a essência da produção material do espaço urbano, porém mantém a finalidade da reprodução ampliada do capital e a busca por assegurar altas taxas de lucros. (SILVA, 2016, p. 30).

O que justifica a articulação do capital financeiro com o setor imobiliário, pois como ressalta Botelho (2012),

[...] o capital financeiro se diversifica, se complexifica e assume cada vez mais importância para a reprodução e para o cálculo da rentabilidade do capital em geral [...] expandindo-se para outros setores da economia contemporânea, como o imobiliário (BOTELHO, 2012, p. 301).

O que nos leva a compreender que, “o capital financeiro passa a estabelecer vínculos com o setor imobiliário [...] se tornando um dos principais abrigos para novos investimentos” (SILVA, 2016, p. 30). Sobre isso, Lefebvre (2001) destaca a atuação do setor imobiliário como um setor secundário da economia, na qual, em casos de recessão econômica, tende a assumir o protagonismo econômico. Paiva (2007), seguindo outra linha de compreensão, aponta que o setor imobiliário na atualidade, se manifesta como um setor que atua em conjunto ao capital financeiro, em que o setor imobiliário responde diretamente às lógicas do capital a fim da valorização do excedente em questão. A “imbricação entre o processo imobiliário e o capital

financeiro [...] procura interagir de maneira sistêmica para potencializar a reprodução do capital” (PAIVA, 2007, p. 03).

Para Paiva (2007),

[...] não se trata de uma relação que se estreita em momentos de crises ou de sobreacumulação do setor produtivo, conforme proposto por Harvey, onde o circuito secundário (atividades da construção imobiliária) “aparece como uma dívida dos céus para a absorção de capital sobreacumulado, excedente”, mas uma relação imbricada entre duas frações do capital que se aprofunda quando se colocam como um capital único para atingir uma autonomia relativa no processo de valorização. (PAIVA, 2007, p. 03).

O conjunto das características que compõem a atual fase do capitalismo, denominado por capitalismo contemporâneo, se apresenta com expressivas transformações espaciais, como frutos diretos da lógica de reprodução do capital. O próprio desenvolvimento de um processo de acumulação com base na financeirização, como afirma Paiva (2007), é o principal responsável por tais alterações na forma de organização produtiva do capital e na formação de riqueza social na contemporaneidade. E que, a articulação entre o setor imobiliário e o capital financeiro “assume no capitalismo contemporâneo uma dimensão importante para a dinâmica capitalista” (PAIVA, 2007, p. 79), possibilitando o entendimento da lógica da produção espacial das cidades contemporâneas, ou seja, a compreensão da produção do espaço urbano via setor imobiliário habitacional.

Nossa compreensão é a de que o setor imobiliário habitacional se manifesta como o principal agente produtor do espaço urbano. Para isso, vale o exercício de caracterização do setor imobiliário habitacional, na busca de compreendermos de forma mais ampla sua atuação na produção espacial das cidades contemporâneas, em especial, a cidade de Manaus.

CAPÍTULO II

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O SETOR IMOBILIÁRIO HABITACIONAL EM MANAUS

Apontamentos iniciais

No capítulo anterior buscamos construir um caminho teórico que contemplasse a discussão acerca da produção do espaço urbano na lógica do capitalismo contemporâneo. Nesse caminhar, tivemos a preocupação de nos voltarmos para a compreensão da realidade social que se concretiza na atuação do setor imobiliário habitacional em expansão, no que tange a produção espacial das cidades contemporâneas.

Neste capítulo, partimos diretamente para a análise das transformações espaciais da cidade de Manaus que tiveram origem a partir da questão da moradia, consequentemente, produzindo o espaço urbano manauara. Entendendo que a concretização da produção habitacional possui ligação direta nas alterações das dinâmicas socioespaciais. Tal compreensão se manifesta como caminho de elucidação frente aos processos espaciais que apontam claras tendências de segregação, periferização e adensamento de áreas urbanas já consolidadas (SHIMBO, 2016), como é o caso da cidade manauara.

É nesse caminho teórico que buscaremos nos sustentar para compreender as transformações espaciais em Manaus e, consequentemente, a própria produção do espaço urbano manauara. Essa produção de moradias se dá em dois momentos: i) pelas ações do Estado, a partir de políticas habitacionais e, posteriormente, ii) o que se identifica é a expansão da produção de moradias por meio das ações do mercado imobiliário habitacional.

Para isso, se faz importante clarificarmos conceitualmente o setor imobiliário habitacional e os agentes sociais, políticos e econômicos que o constituem. A primeira parte do capítulo objetiva tal questão, para assim seguirmos adiante na análise das transformações espaciais e a produção do espaço urbano manauara. Posteriormente, buscamos compreender a produção da habitação como vetor da expansão urbana de Manaus, traçando um breve caminho histórico que nos contemple, de forma geral, o processo em questão em que o Estado possui influência direta na provisão de moradias. A última parte do capítulo é voltada para o que chamamos de produção imobiliária habitacional e a reestruturação urbana em Manaus, que seria as novas faces dos processos constitutivos da produção espacial via setor imobiliário habitacional, a partir do chamado segmento econômico da produção imobiliária.

Setor imobiliário habitacional: conceituação e caracterização

Os sujeitos que atuam no processo de produção do espaço urbano são políticos, econômicos e sociais concretos. Posta a colocação inicial, é necessário destacar que, nossa premissa aqui, paira em compreendermos que o setor imobiliário habitacional tem se tornado o principal produtor do espaço urbano.

Roberto Lobato Corrêa na obra “*O espaço urbano*”, destaca como sendo os principais produtores do espaço urbano:

- i) Os proprietários dos meios de produção;
- ii) Os proprietários fundiários;
- iii) Os promotores imobiliários;
- iv) O Estado;
- v) E os grupos sociais excluídos.

Para o autor, a cidade é um espaço onde se entrelaçam os diferentes interesses e usos da terra. Esses interesses e tipos de uso da terra se materializam na formação espacial das cidades, onde a racionalidade das classes sociais se manifesta no decorrer do processo de produção do espaço urbano. A produção do espaço urbano é um processo histórico, portanto social. As estratégias de ação dos sujeitos que atuam nessa produção variam no tempo e no espaço. A cada período histórico e social, as determinações econômicas e políticas se transformam, e com isso, as modificações no espaço das cidades seguem o fluxo das transformações.

Corrêa (2005) escreve,

[...] no capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. [...]. O espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como o capital – qualquer que seja a sua adjetivação também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente (CORRÊA, 2005, p. 8).

As transformações espaciais tendem a obedecer a lógica da reprodução do capital, na qual, “a ação desses sujeitos serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando na continuidade do processo de acumulação” (CORRÊA, 2005, p. 12) do capital.

No conjunto dos sujeitos que atuam na produção espacial das cidades, destaca-se o papel do setor imobiliário como o principal produtor do espaço urbano na atualidade. Para Botelho (2005), o setor imobiliário não se resume ao setor da construção civil, é mais amplo, estando a última ligada à construção de grandes obras de infraestrutura, no entanto, não elimina a importância do setor no processo de acumulação do capital e na transformação do espaço. Para o autor, no setor imobiliário há uma esquematização das formas de produção, circulação e distribuição do capital, em que o entendimento desse processo se dá na tríade:

- i) O produtor de mais-valia: que seria o responsável por assegurar os lucros dos empresários investidores e pagar os trabalhadores envolvidos na produção imobiliária;
- ii) A propriedade fundiária: proporcionadora de uma renda aos proprietários na forma aluguel, no preço da venda da terra ou dos lucros pagos no mercado financeiro;
- iii) O mercado financeiro: o responsável por receber os juros pelo capital adiantado ao setor imobiliário.

Corrêa (2005), quando escreve sobre os agentes produtores do espaço, destaca o papel dos promotores imobiliários. Para ele, esses agentes são responsáveis por realizarem as operações-incorporações, os financiamentos, os estudos técnicos da terra, a construção-produção do imóvel imobiliário e a comercialização dos produtos imobiliários, o que o autor chama de “transformação do capital-mercadoria em capital dinheiro” (CORRÊA, 2005, p. 20) acrescido de lucro.

Ao concebermos o setor imobiliário como o principal agente produtor do espaço urbano na atualidade, levamos em consideração que,

[...] as mudanças econômicas e políticas, que culminaram em um novo padrão de acumulação, promoveram diversas alterações na sociedade; dentre essas mudanças destacamos a produção espacial das cidades. Se, antes, a produção espacial seguia a lógica produtiva, que tinha a atividade industrial como a principal indutora, sob o domínio das finanças essa dinâmica é alterada, intensificam-se a produção e o consumo do espaço urbano como negócio. A cidade é vista como mercadoria e a produção do seu espaço como meio de garantir lucros, juros e rendas (SILVA, 2016, p. 39).

Nesse processo, como aponta Silva (2016), o setor imobiliário e a sua produção, essencialmente habitacional, está posta como mecanismo de possibilidade à circulação e reprodução capitalista do capital.

No que se refere ao setor imobiliário, entende-se que se trata de um complexo setor ligado, em partes, ao setor da construção civil e que envolve diversos sujeitos sociais,

econômicos e políticos em seu funcionamento. Botelho (2005) destaca a participação de “consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, empresários/empreendedores, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto” (BOTELHO, 2005, p. 33).

No entanto, o setor imobiliário é mais amplo que o setor da construção civil, não podendo, dessa forma, serem compreendidos como equivalentes, por mais que, em determinados momentos, ambos setores possam vir a ser confundidos em tais operações, eles possuem suas particularidades. O setor da construção civil acaba por envolver grandes obras de infraestruturas, tais como: construção de estradas, barragens, portos, etc. (BOTELHO, 2005; SILVA, 2016). O setor imobiliário, por sua vez, envolve a produção de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, tais como: edifícios habitacionais, casas, centros comerciais, atacadistas, varejistas, bancos, salas comerciais, farmácias, padarias, supermercados e materiais de construção.

Para Botelho (2005), o setor imobiliário é dividido em três subsectores, sendo eles:

- i) A indústria da construção civil – que estaria ligada à construção de edifícios e obras de engenharia civil;
- ii) A indústria produtora de materiais de construção – responsável pela produção de produtos como os minerais não metálicos (vidro, cimento, gesso...), materiais de construção (ladrilhos, tijolos, esquadrias de ferro...), produtos de madeira, elétricos, entre outros;
- iii) E o terciário – que envolve as operações de incorporação e loteamento, compra e venda de imóveis.

Segundo Silva (2016), o setor imobiliário possui relação direta com outros setores da economia. Para a autora, a “gama de atividades que envolvem o setor imobiliário [...] demonstra que estão estruturadas nos três subsectores da construção civil e vinculadas, diretamente, à produção com a finalidade privada (SILVA, 2016, p. 40).

A relação do setor imobiliário habitacional com o capital financeiro, nesse sentido, estaria posta em razão de que,

[...] a produção imobiliária envolve altos custos: compra do terreno, insumos para a edificação de fato, pagamento da mão de obra, relacionada ao projeto, ao parcelamento do solo e à edificação, etc., o que faz com que o montante de capital para a realização, concretizado na venda de um empreendimento, seja elevado (SILVA, 2016, p. 40).

Outro elemento a ser levado em consideração é o tempo de produção dos empreendimentos imobiliários. Para a autora, o período em que o capital leva para imobilizar-se é considerado longo para os empreendedores. Nesse contexto, o produto final acaba por ter o preço elevado, sendo na maioria das vezes *inacessível* para a parcela da sociedade não possuidora de recursos financeiros, o que se manifesta como *obstáculos* para a valorização do capital no setor imobiliário habitacional. Botelho (2005) destaca ao menos dois principais obstáculos para a reprodução do capital no setor da construção: i) a propriedade imobiliária e a necessidade de financiamento da produção e da venda do produto imobiliário; e ii) o longo período de rotação do capital.

Botelho (2005) nos chama a atenção quando aponta que o setor da construção civil “está diretamente ligado ao sistema financeiro imobiliário e seu desempenho econômico está associado às políticas de financiamento habitacional vigente no país” (BOTELHO, 2005, p. 36). É quando a inserção do crédito começa a possuir importante função para o setor imobiliário, justamente por se apresentar como solução para a aquisição de dinheiro e assegurar a concretização dos empreendimentos imobiliários, “garantindo a circulação do capital [...] e viabilizar a comercialização dos empreendimentos” (SILVA, 2016, p. 41).

Acerca da inserção do crédito ao setor imobiliário habitacional, Silva (2016) esclarece que devemos considerar a questão a seguir:

[...] toda atividade econômica depende de capital monetário para propiciar a sua produção, entretanto, quando destacamos a estreita relação entre o financeiro e o imobiliário, não se trata apenas do capital monetário necessário para viabilizar a produção imobiliária, ele se torna parte essencial do negócio, invertendo a lógica produtiva para a financeira, em que a sua reprodução não ocorre, necessariamente, apenas no processo produtivo direto, passa a incidir igualmente na esfera produtiva (SILVA, 2016, p. 41).

A valorização do capital no setor imobiliário apresenta duas questões problemáticas: a primeira seria a transformação do dinheiro em meio de produção, o solo urbano; a segunda seria o comprometimento da taxa de lucro dos empreendedores imobiliários não estar assegurada. O que se manifesta, como aponta Botelho (2005), no surgimento da necessidade de uma *autonomização do capital de giro* em relação ao setor imobiliário habitacional, o que leva ao surgimento de “um capital autônomo que financie o processo de produção” (BOTELHO, 2005, p. 45), mas que esse processo acaba por colaborar para o encarecimento do produto final, justamente pelo capital autônomo cobrar juros do produtor.

Esse alto custo representado pela mercadoria final do setor imobiliário representa um problema para a demanda, ou seja, é pequena a parcela da população com capacidade de consumir o produto e realizar a mais-valia produzida. A solução encontrada pelo setor para aumentar o poder de compra dos consumidores é o financiamento da venda do imóvel, por um capital muitas vezes autônomo, que também cobra juros dos consumidores, dificultando seu acesso ao produto imobiliário (BOTELHO, 2005, p. 45).

Nesse sentido, Silva (2016) escreve que, a produção capitalista do espaço urbano pelos empreendedores imobiliários visa sempre a reprodução ampliada do capital. Para a autora, o capitalista (o empreendedor imobiliário) não possui como objetivo central resolver a questão do déficit habitacional, as problemáticas da moradia. Ao realizar o investimento num empreendimento imobiliário habitacional, o seu único objetivo é obter lucros com o negócio, nesse caso, o produto imobiliário habitacional. Aqui se dá a subordinação da cidade ao valor de troca, em decadência do valor de uso do espaço urbano, justamente porque “os capitalistas detentores do capital financeiro, ao investirem na produção imobiliária, têm como finalidade garantir a reprodução do seu capital financeiro, acrescido dos juros” (SILVA, 2016, p. 41).

Se faz importante analisarmos o papel do capital financeiro e a sua relação com o setor imobiliário diante da produção do espaço urbano. Para isso, é crucial identificarmos e entendermos a atuação dos instrumentos financeiros, dos quais o setor imobiliário habitacional usa em suas operações na produção espacial das cidades. É no sentido da complexidade das movimentações de capital no processo produtivo em que se encontra inserido o setor imobiliário, que Botelho (2005) ressalta ser importante buscar compreender “o movimento que a mais-valia percorre no processo de valorização do capital através da produção do espaço” (BOTELHO, 2005, p. 32).

A articulação entre o capital financeiro e a produção do setor imobiliário habitacional resultaram, no decorrer dos últimos 20 anos do século XXI, em transformações na dinâmica da produção das cidades. Silva (2016, p. 47) destaca que “o capital financeiro encontrou as condições necessárias para a sua expansão” no setor imobiliário. O que coaduna com o que escreve Botelho (2012), ao expor que o capital financeiro tende a se diversificar e se obscurecer ao assumir mais importância para a reprodução e mobilidade do capital, resultando na sua expansão para outros setores da economia, como a do setor imobiliário habitacional.

Para o autor,

[...] a constituição de fundos de investimentos imobiliários, a securitização de propriedades e os títulos derivados de contratos hipotecários são importantes elos de ligação entre o capital financeiro e o imobiliário. Os fundos de

investimento têm por objetivo reunir capital para realização de novos projetos, geralmente de uso misto e de alto padrão, e/ou compra de imóveis para extração da renda por eles gerada (BOTELHO, 2012, p. 301).

Rufino (2013) escreve que, quando examinados os movimentos da dinâmica da reprodução do capital, há a possibilidade de compreendermos os padrões espaciais da produção imobiliária resultantes da financeirização do capital. No Brasil, o sistema de financiamento ligado ao setor imobiliário pode ser dividido e entendido em três períodos (BOTELHO, 2005; RUFINO, 2013; SILVA 2016):

i) No período de 1930 a 1964 – se deram as primeiras intervenções estatais para o financiamento habitacional direcionadas à classe trabalhadora, na qual as habitações eram produzidas por encomendas, geralmente realizada por pequenos e médios investidores que outrora se dedicavam a outras atividades econômicas;

ii) No período de 1964 a 1986 – se deu pela vigência do Banco Nacional de Habitação (BNH) – originário da criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) fora criado no período da ditadura militar, instituindo o Plano Nacional de Habitação (PNH) e o Serviço de Habitação e Urbanismo (SFHU);

iii) A partir de 1997, com a criação do Sistema Financiamento Imobiliário (SFI) – tratando-se de uma forma mais ampla de financiamento, não restringida somente à produção habitacional e nem ao imobiliário não habitacional, ou seja, a promoção do financiamento imobiliário em geral.

Nesse ponto, o objetivo é compreender quais os caminhos que se delineou a partir do terceiro período, que data os anos de 1990 com a ascensão do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) – criado pela Lei nº 9.514/97 - a qual tinha por finalidade a promoção de financiamento imobiliário em geral.

Para Santos (2015), os anos de 1990 dão passagem para uma nova orientação das políticas econômicas e das formas de organização do capital, no qual, “o mercado imobiliário aparece diante desse processo como um importante segmento capaz de absorver com lucros os excedentes” (SANTOS, 2015, p. 177). No entanto, Silva (2016) destaca o deslocamento na lógica de funcionamento do SFI, em que este possuía bases mercadológicas, mesmo que, “embora ainda mantendo o financiamento de provisão habitacional, o sistema privilegia a dinâmica financeira, ao criar e permitir o surgimento de instrumentos financeiros que assegurem mobilidade ao capital e garantia aos seus operadores” (SILVA, 2016, p. 45). Para a autora, o SFI veio a proporcionar,

[...] um ambiente favorável aos negócios que imbricam o capital financeiro e a produção imobiliária, sendo assim, a produção imobiliária é que vai se adaptar aos interesses do capital financeiro e produzir o que assegurar maior rentabilidade, maior renda, juros e lucros (SILVA, 2016, p. 45).

Nesse sentido, o SFI pode ser caracterizado como um importante fator para a organização do capital nos fins dos anos 1990 que encontrou alento nas operações imobiliárias, através do conjunto de instrumentos financeiros como o Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e a Letras de Crédito Imobiliário (LCI) (RUFINO, 2013; SILVA, 2016). Para Botelho (2005), a articulação do setor financeiro com a produção imobiliária delineou novas formas de financiamento habitacional, na qual,

[...] tais transformações repercutiram na provisão habitacional de praticamente todas as camadas de renda da população, em maior ou menor intensidade, materializando-se através de mecanismos mais sofisticados [...] passando pelas distintas formas de autofinanciamento e de financiamento e provisão estatais até o outro extremo, representado pela inexistência de financiamento e provisão de moradias para a grande maioria da população (BOTELHO, 2005, p. 2).

Nesse contexto, os novos instrumentos financeiros, ao garantirem liquidez aos capitais inseridos ao setor imobiliário e tornarem os investimentos mais seguros para os investidores, fizeram com que o setor imobiliário ficasse mais atrativo e passasse a ser uma operação tomada pelo capital financeiro, propiciando a expansão do setor imobiliário (SILVA, 2016).

A diferença em relação ao período anterior, no entanto, consistiu na maior entrada do segmento imobiliário numa disputa generalizada pelas fontes de liquidez, já que, agora, sem a presença de grandes instituições que canalizavam recursos para a incorporação, as empresas deveriam captar no mercado elas mesmas, os recursos por meio da securitização (SANTOS, 2015, p. 212-213).

A securitização, nesse sentido, pode ser entendida como o meio que as empresas responsáveis pelos empreendimentos imobiliários negociam seus títulos de dívidas, utilizando-se de mecanismos que permitem essa securitização, “tanto para assegurar fundos para a realização de novos empreendimentos, quanto para garantir liquidez a empreendimentos já realizados, uma vez que recebem o montante investido” (SILVA, 2016, p. 49).

Paiva (2007) escreve que,

[...] o processo de securitização de ativos imobiliários tem se constituído a amalgama entre o capital financeiro e o capital imobiliário ao proporcionar que um ativo físico, de baixa liquidez e elevado custo de transação, adquira a característica de um ativo financeiro com elevada liquidez, especialmente

quando a securitização ocorre em países com mercados secundários organizados e profundos. Com efeito, o processo de securitização ao conferir liquidez aos direitos de propriedade sobre o estoque de capital físico promoveu uma ampliação das oportunidades para os investidores do mercado imobiliário, uma vez que os mesmos poderão exercer sua função especulativa não somente com a propriedade fundiária e imobiliária, mas também com os direitos de propriedade (PAIVA, 2007, p. 141).

A critério de compreensão dos instrumentos financiamento imobiliário e tomando como base os escritos de (BOTELHO, 2005; RUFINO, 2013; SILVA, 2016), destrinchamos alguns apontamentos acerca das características gerais de cada uma das ferramentas.

i) Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Criados pela Lei nº 8.668 de junho de 1993, os FIIs foram instituídos “sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, [...] destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários”. O que nos leva a assinalar que os FIIs passam a permitir “a transformação de bens imóveis em títulos de investimentos, correspondentes a uma parcela da propriedade de um imóvel, que dão direito a extração de uma renda e de juros sobre o empreendimento, mas não sobre o ativo em si” (BOTELHO, 2005, 2007; RUFINO, 2013).

Os fundos de investimentos oferecem meios para que o capital financeiro e o setor imobiliário aprofundem seus vínculos, propiciam que os investidores que dispõem de capital o empreguem no setor da construção civil, ao mesmo tempo em que esses bens imóveis passam a ser negociados em forma de títulos, o que lhes assegura mobilidade de capital. Os ativos imobiliários são transformados em ativos financeiros passíveis de serem comercializados e asseguram aos seus detentores a obtenção de rendas e juros sobre a produção dos empreendimentos imobiliários (SILVA, 2016, p. 55).

Isso resulta na expansão ao acesso de financiamento e a captação de recursos, e consequentemente, alterações diretas no processo de produção do espaço urbano, guiada pela lógica da financeirização do espaço.

ii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Segundo Silva (2016), os CRI foram instituídos pela Lei nº 9.514/97, definido como “título de crédito nominativo de livre negociação, lastreado em créditos, pagamento em dinheiro” (SILVA, 2016, p. 48). Os CRIs é a ferramenta que institui o processo de securitização. Rufino (2013) escreve que os CRIs “são utilizados como mecanismos de financiamento tanto na produção de edifícios residenciais e comerciais que serão colocados à venda” (RUFINO, 2013, p. 6) que, posteriormente às vendas dos produtos imobiliários, os empreendedores podem

securitizar as dívidas dos compradores e vende-las no mercado, ocorrendo, nesse caso, a volta do capital utilizado no investimento para o investidor. Os CRIs se tornam mais interessante para os empreendedores do que os FIIs na medida que as operações que ocorrem via essa ferramenta de financiamento tendem a estar relacionadas com a produção de empreendimentos residenciais de alto padrão, edifícios corporativos e centros comerciais para as classes abastadas, permitindo assim, maior rentabilidade para os investidores (RUFINO, 2013).

iii) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

Instituído pela Lei ° 10.931/2004, a CCI representa um crédito originado a partir da existência de direitos de crédito imobiliário com pagamento parcelado (SILVA, 2013). Essa operação, na prática

[...] significa que um empreendimento é comercializado via crédito, suas unidades são financiadas, e os títulos de financiamentos são postos à venda, o que garante a mobilidade do capital, ao mesmo tempo em que permite que o capital seja reinserido no processo de produção de um novo empreendimento, viabiliza a reprodução na esfera financeira, gerando um quantitativo ainda maior de títulos financeiros (SILVA, 2016, p. 50).

O que se manifesta como umas das formas de acesso à securitização do crédito imobiliário.

iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Regida pela Lei n° 10.931 de agosto de 2004, a LCI é um título de crédito privado que, ao adquiri-lo, o investidor passa a ter direito sobre a quantia inicial emprestada ao banco mais os juros acordados no momento da aplicação. Ou seja, são “títulos de crédito lastreados por crédito imobiliário, garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel, são títulos de renda fixa” (SILVA, 2016, p. 51).

Nesse conjunto de ferramentas de financiamento, podemos destacar também i) o *Debênture* como um título de dívida de médio e longos prazos que confere ao investidor um direito de crédito contra a companhia emissora; ii) a *Letra Hipotecária* como um título lastreado em crédito imobiliário, na qual, poucos bancos a emitem em razão da maioria deles não precisarem de recursos para além da caderneta de poupança para conceder financiamentos imobiliários; e iii) as *Cédulas de Crédito Bancário* que são títulos originados em atividades de crédito, correspondentes a expectativa futura de pagamento em espécie (SILVA, 2016, p. 51).

Santos (2015) assinala que, esses novos produtos financeiros são especialmente produtos gerados para o funcionamento do novo modelo de acumulação do capital via setor

imobiliário, lugar em que a lógica de acumulação do capital encontrou alento na última década do século XXI e início do século XX. Para o autor, os CRIs, os CCIs e as LCIs foram pensados e criados para atender justamente a nova lógica que tomava forma. As Debêntures, as Letras Hipotecárias e as Cédulas de Crédito Bancário, mesmo que já existentes anteriormente, tomaram novas formas para também se adequarem ao novo sistema de investimentos resultantes da integração ao Sistema de Financiamento Imobiliário.

Essas inovações no financiamento imobiliário nacional realizaram a passagem que transformou os investimentos em bens imóveis e títulos imobiliários e, ao mesmo tempo, assumiram a função de promover um processo de desintermediação bancária da produção no segmento, ao mesmo tempo em que ofereciam possibilidades de ganhos financeiros aos investidores (SANTOS, 2015, p. 213).

Dessa forma, as colocações acima colaboram para a construção da compreensão acerca da atuação do setor imobiliário, com base na lógica do capital financeiro como principal agente produtor do espaço na atualidade. É claro que esse processo não se resume nesses simples apontamentos. A realidade social que engloba a produção do espaço urbano, a produção espacial das cidades, se dá como um emaranhado de processos sociais, econômicos e políticos, em que inúmeros são os interesses e os sujeitos envolvidos no desenrolar do devir histórico.

A produção da habitação e a expansão urbana de Manaus: contextualizações sobre a dinâmica do crescimento urbano

A cidade que dita o capitalismo é a cidade dos contrastes, sejam eles de riqueza ou de pobreza, é a cidade das deformidades sociais que são impressas e expressas na paisagem urbana. Essa premissa não diz respeito a uma cidade em específico. As cidades capitalistas em muito são parecidas, na violência social, nos conflitos sociais, nos problemas do cotidiano em que estão sujeitos os trabalhadores e os habitantes do urbano.

Tratar de questões como as citadas acima nos dá a ilusão de que, ao destacarmos os problemas ou as soluções que se fazem presente na vida social de uma cidade, é como se todas as análises dão conta de responder as particularidades de outras cidades. O que se torna um equívoco teórico e conceitual, se nos limitarmos a compreensões gerais que respondem a tudo, mas não explicam nada. As cidades possuem suas particularidades, sua singularidade social na forma de produzir o seu espaço, seja pelos sujeitos sociais que buscam reproduzir-se no ato de produzir o seu espaço, mesmo que inconsequentemente, ou na produção capitalista do espaço que encontra na cidade a sua fonte quase que inesgotável para a reprodução do capital global.

É no bojo das generalidades que se manifesta a realidade social das cidades contemporâneas. Iniciamos a discussão sobre Manaus como nossa escala espacial de análise da imbricação da lógica de valorização do capital e a produção do espaço urbano via setor imobiliário habitacional. Manaus está inserida e articulada com a lógica global da acumulação capitalista, mas ao mesmo tempo que se encontra inserida num processo geral da produção em sociedade, a capital amazonense manifesta suas particularidades no que se refere a sua produção espacial. Braga (2019, p. 105) aponta que, ocorre um processo de novas articulações “da cidade de Manaus dentro do contexto da urbanização atual e a cidade do século XX (uma metrópole industrial) dá lugar à Manaus que passa por intensos processos na produção e reprodução do seu espaço, atravessados pela lógica da cidade como negócio”.

A cidade, em sua particularidade, nos leva à possibilidade de diferentes leituras, explicações e compreensões, estas sempre com base na concretude da realidade social e suas dinâmicas de transformações espaciais.

Essas dinâmicas estão vinculadas a sua história [a de cada cidade] e aos processos econômicos, sociais e políticos que as transformaram ao longo do tempo em uma cidade global. Essa globalidade proporcionou a tua inserção num contexto mais amplo, uma vez que a globalização da economia e da sociedade impõe um novo cenário de competências produzindo importantes transformações na cidade (UEDA, 2006, p. 92).

Nesse sentido, discutir a cidade de Manaus do século XXI é discutir também a sua articulação com os processos gerais que condicionam a sociedade capitalista mundializada, justamente porque,

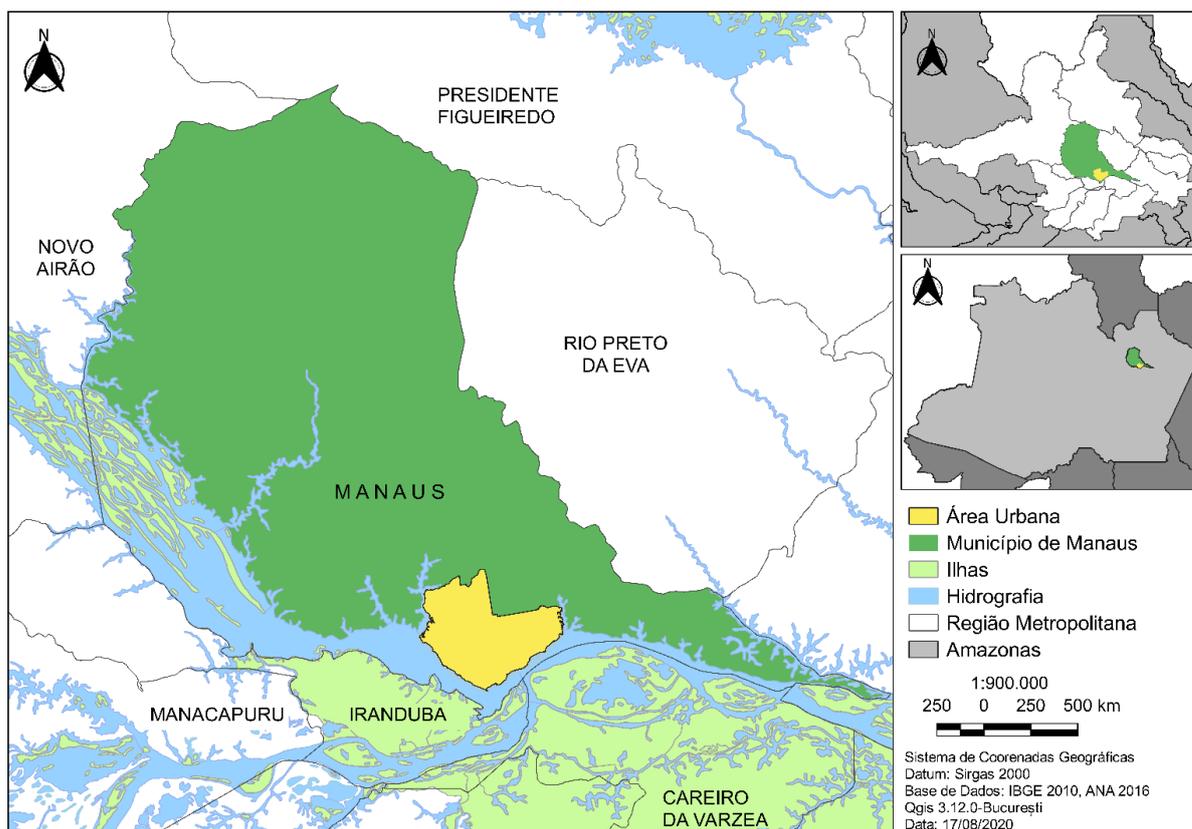
[...] o espaço urbano que se produz num lugar qualquer da Amazônia não é único, ele está contido e contém uma totalidade que inclui tanto o processo de desenvolvimento crescente para região como a forma de produção da sociedade nacional, refletindo a maneira de espacialização de outras cidades brasileiras assinalada pela contradição: de um lado, riqueza e bem-estar, e de outro, pobreza e miséria (COSTA e OLIVEIRA, 2007, p. 33-34)

Manaus se manifesta concretamente na realidade como importante espaço para a reprodução da lógica da acumulação capitalista, que se manifesta como resultado o conflito de interesses entre o Estado e o mercado financeiro internacional (GURGEL, 2013).

[...] o processo de acumulação capitalista, as cidades tornaram-se o locus privilegiado para receptor e desencadear uma ampla variedade de modos de produção circunscritos em diversas categorias, das quais se destacam: “as cidades mercantilistas”, “as cidades industriais” e, recentemente, “as cidades globais”. A urbanização adotada pelos governos, nesses diferentes períodos (GURGEL, 2013, p. 21).

Segundo as estimativas do IBGE (2020), o município de Manaus possui um total populacional de 2.219.580 pessoas, uma densidade demográfica de 158,06 hab/km² considerando a área territorial de 11.401,092 km². Sabe-se que a área urbana é bem menor que essa da unidade municipal, sendo que, mais de 90% da população é urbana, ou seja, encontra-se concentrada na sede do município, o que consiste na cidade manauara (Figura 1).

Figura 1: Mapa de localização do município de Manaus (AM)



Fonte: IBGE, 2016; ANA, 2016. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

Para termos uma compreensão mais detalhada do atual momento em que se encontra o processo de produção e reprodução do espaço urbano manauara, optamos por destrinchar brevemente os caminhos de transformações que a cidade de Manaus esteve e se encontra inserida. A partir da segunda metade do Século XX, identifica-se um amplo processo de expansão urbana na cidade manauara por conta da construção de condomínios residenciais na Zona Norte da cidade, posteriormente, nas primeiras duas décadas do Século XXI, identificamos um processo de intensificação das atividades do mercado imobiliário habitacional justamente nos espaços produzidos pela expansão urbana da cidade, chamamos esse processo aqui de reestruturação imobiliária.

Tomamos como base as colocações de Costa e Oliveira (2007), que destacam a produção de moradias como importante forma de expansão espacial da cidade de Manaus.

[...] a importância de se entender a cidade a partir da produção da moradia é que ela possibilita unificar os vários campos de análise urbana, especialmente quando se observa que os atuais problemas da sociedade parecem ser cada vez mais articulados como problemas de natureza espacial, visto que eles são explicitados pelas desigualdades socioespaciais. (COSTA e OLIVEIRA, 2007, p. 34).

No entanto, a questão da produção habitacional não se resume apenas à localização ou na propriedade privada do solo. A moradia está inserida num contexto político, social, cultural e econômico. Para uns, sendo objeto de realização de vida, para outros, meio de acumulação e reprodução do capital. Portanto, “a moradia é sem dúvida uma localização física, mas é ao mesmo tempo uma expressão psicossocial, sendo produto e condição da sociedade e da sua produção e reprodução” (COSTA e OLIVEIRA, 2007, p. 34).

As cidades sempre foram espaços de grandes transformações sociais, econômicas, políticas, por isso espaciais. O espaço urbano é produzido e reproduzido como resultante material das relações sociais, econômicas e políticas que vigoram em cada período histórico. Com Manaus isso não ocorre de forma diferente. Como fruto de cada época histórica, pode-se destacar a existência de uma periodização da cidade Manaus (OLIVEIRA e SCHOR, 2008; OLIVEIRA, 2019).

- i) da cidade da borracha – produto do período do auge da extração da borracha na Amazônia;
- ii) a cidade que traz consigo o mito da crise – resultante do declínio da borracha na economia mundial;
- iii) a cidade da integração nacional – que tinha como produção diferentes formas espaciais para servir de base ao desenvolvimento de novas atividades econômicas nacionais;
- iv) a cidade da Zona Franca – que tomava forma com a produção articulada com a economia mundializada.

A cidade de Manaus passou e passa por inúmeras transformações que se manifestam diretamente na materialização do seu espaço urbano. E, “a urbanização adotada pelos governos, nesses diferentes períodos, confirmou Manaus como importante *locus* para a acumulação capitalista, resultado de uma convergência de interesses entre governos locais e o mercado financeiro internacional” (GURGEL, 2013, p. 21-22).

Na **Manaus do período da borracha**, ao tratar das primeiras políticas públicas de urbanização em Manaus, Gurgel (2013) descreve que as reformas estruturais e efetivas, no que se refere ao contexto urbano manauara, só tiveram concretude no findar do Século XIX, justamente em razão das novas necessidades e demandas do mercado mundial que transformara a cidade de Manaus uma grande exportadora de borracha.

A cidade que movimentava toneladas de borracha, apontada como uma das principais cidades exportadoras do produto, por mérito, deveria se expandir em tamanho e beleza. E com a efetivação de tais mudanças, ser apresentada ao mundo, tal como as grandes capitais modernas. Desse modo, os novos registros deveriam reverter o quadro de decadência confirmado pelos naturalistas há algumas décadas (GURGEL, 2013, p. 30).

Sendo o chamado desenvolvimento urbano de Manaus, objetivo para atrair novos investimentos para a região, justamente pela cidade manauara estar no centro das relações internacionais vigentes do momento, a integração com o mercado internacional.

Segundo Gurgel (2013), após assumir o governo do Amazonas em 1892, o principal objetivo de Eduardo Ribeiro era a elaboração do planejamento urbano para Manaus no intuito de “promover a imagem da cidade [...], as reformas e as novas construções empreendidas pelos governantes correspondiam ao embelezamento da cidade” (GURGEL, 2013, p. 31-32). Portanto, as ações do Estado eram direcionadas à promoção de novas áreas de expansão urbana de Manaus. Ações que tomavam como premissa a ideia da propagação de modernidade e progresso, a fim de desenvolver a face urbana da cidade manauara, negligenciando a existência dos sujeitos sociais que naquele momento estavam a produzir o espaço urbano manauara.

José Aldemir de Oliveira em “*Manaus de dois rios, gentes e matas: literatura e geografia dos sentimentos*” aponta que,

[...] na construção do projeto urbanístico aparece o papel do Estado como o de produtor do espaço urbano, não na perspectiva da mediação, mas na defesa dos interesses e ampliação do capital que se colocam claramente contrários aos da população locais. No urbanismo que se produziu no período da borracha, o Estado fixou sua racionalidade, estabeleceu seu predomínio e explodiu com as dimensões pretéritas, quer fossem naturais ou sociais (OLIVEIRA, 2019, p. 92).

A Manaus do período da borracha presenciou o alargamento do seu espaço e a expansão do seu tecido urbano. Conforme se ampliava o seu espaço, novos padrões de uso eram dados aos lugares, novas áreas comerciais e de habitações surgiam ao decorrer do adensamento urbano da cidade. E, no que se refere à questão habitacional, esta foi se dando nas mediações dos espaços produzidos pelo poder estatal. Nesse sentido, o espaço urbano manauara fora produzido

conforme as novas necessidades da expansão das relações capitalistas, em que a pretensão modernizadora relevava o papel central do Estado em defesa da economia da borracha (GURGEL, 2013; OLIVEIRA, 2019).

Na assim chamada **Manaus do mito da crise**, após o curto período de influência da borracha na economia da Amazônia (1898 – 1910), que tivera peso diante o desenvolvimento urbano da capital amazonense, Manaus adentra a segunda década do Século XX como uma cidade em crise.

Para Gurgel (2013), nesse período do declínio da borracha, a cidade de Manaus se torna

[...] objeto de sobrevivência das populações vindas dos seringais e, também, das áreas afetadas pelas cheias. A força econômica dependia dos recursos oriundos das instituições governamentais, assim, por um breve período Manaus se constituiu como definiu como “*cidade de consumidores*”, em consequência da geração econômica em torno dos salários e pensões estatais (GURGEL, 2013, p.52).

Do período de 1920 até 1967, Manaus apresenta transformações espaciais que impactam diretamente na expansão urbana, correspondentes às migrações das famílias de trabalhadores da borracha para a cidade.

Acerca das transformações urbanas em Manaus ocorridas nesse período, Gurgel (2013) explica que, as ações retomavam as estratégias ainda do período da borracha, em que os melhoramentos urbanos se davam a partir das construções de pontes, ampliação de rodovias e avenidas. Na cidade da crise, Oliveira (2019, p. 97) escreve que se manifesta a Manaus das contradições e dos conflitos, em que surgem novas espacialidades em seu interior, dando vez aos “novos sujeitos da produção do espaço” manauara. Para esses novos sujeitos sociais produtores do espaço urbano manauara, a cidade da crise apresentava outras dimensões, que não se enquadrava “nem nas determinações da elite extrativista, nem nas do Estado tampouco às relações externas postas pelo capitalismo” (OLIVEIRA, 2019, p. 97).

Nesse processo se manifesta o que Oliveira (2003) chama de o mito da cidade em crise. Para o autor, o ponto de crise da cidade e/ou a cidade em crise, que caracterizou Manaus a partir dos anos 1920 se manifesta como um mito. Mito porque esse processo posterior ao período do auge da borracha apresenta dimensões em faces diversificadas aos segmentos diferenciados da população. Pela simples razão que, como Oliveira (2019, p.100) afirma, “da mesma maneira que a cidade não é produzida de modo equânime, a crise poder não ter o mesmo significado para o conjunto de seus moradores” e que, portanto, “essa contradição resultado do fato de que a produção do espaço urbano está afeita também ao lugar e às suas especificidades”.

Ainda sobre o período que antecede a implantação da Zona Franca de Manaus, Pontes e Heimbecker (2017) descrevem que na cidade do mito da crise, durante os anos de 1940 e 1950, não aconteceram grandes transformações que resultaram na expansão urbana de Manaus, mas que houvera

[...] um processo de compactação do tecido antigo e outro de expansão e consolidação dos *fringe belts*. Seria o fenômeno da industrialização, posteriormente à instalação da Zona Franca de Manaus (ZFM) em fins dos anos 1970, que traria implicações sobre a transformação substancial dos limites urbanos noutras direções (PONTES e HEIMBECKER, 2017, p. 335).

É somente em meados da década de 1960 que Manaus apresenta grandes transformações no seu espaço urbano, com o crescimento populacional e a expansão da cidade. A partir de dados do Censos do IBGE, Oliveira (2019, p. 106) aponta que, “em 1960 a cidade contava com 173.703 habitantes, quase que dobrando uma década depois com 633.383, até atingir mais de um milhão em 1991, concentrando mais da metade da população do estado” do Amazonas.

Ao longo das décadas de 1950 e 1960 a área urbana crescia e se interiorizava, em todas as direções. Novos bairros se formaram: a leste – Imboca, Sta. Luzia, Morro da Liberdade, Raiz, Crespo, São Lázaro, Betânia, São Francisco, e Petrópolis; a oeste – Santo Antônio, Glória e Compensa; ao norte – São Geraldo, Chapada, São Jorge e Vila Amazônica e Adrianópolis. Também se consolidou a Cidade Flutuante, que ocupou extensa faixa de espelho d’água do rio Negro, junto à sua margem esquerda e em ambos os lados do porto, até o igarapé do Educandos, a leste, e o igarapé de São Raimundo, a oeste. Esta aglomeração fluvial era formada por centenas embarcações que abrigavam, além de moradias, as mais diversas atividades, como comércio variado e serviços (COSTA e OLIVEIRA, 2007, p. 37).

O crescimento populacional, que resultou na expansão da cidade manauara, é resultado direto da política de integração da Amazônia que se concretizou na criação da Zona Franca de Manaus e a implantação do Distrito Industrial no ano de 1967 (OLIVEIRA, 2019). A **Manaus da Zona Franca, em épocas de “integração nacional”**, passa a presenciar grandes transformações no espaço urbano, transformações espaciais resultantes do novo processo de urbanização, que se encontravam diretamente ligadas à política de desenvolvimento econômico para Amazônia.

Ainda sobre a implantação da Zona Franca e a sua influência na expansão urbana de Manaus, Pontes e Heimbecker (2017) afirmam que, fora justamente na década de 1960 que se desencadearam o surgimento de novas ocupações e a expansão urbana, fruto do crescimento populacional resultado direto do amplo processo migratório para Manaus.

Destaca-se aqui, dois vetores que tiveram maior influência na expansão espacial da cidade manauara: (i) a produção da habitação popular pelo Estado e (ii) os investimentos em infraestrutura viária que deram estrutura ao processo de industrialização em andamento.

As atividades empresariais possibilitadas pela Zona Franca de Manaus e a implantação de um Distrito Industrial, junto a iniciativas estatais, estimularam direta e indiretamente, a produção de conjuntos habitacionais e bairros novos, a Norte e Leste do antigo quadrilátero central. Às margens dos conjuntos habitacionais foram instalados assentamentos informais, ou “invasões” [...] após 1967, a construção da Estrada Torquato Tapajós consolidou o eixo de expansão Norte, dando continuidade aos eixos viários Av. Epaminondas e Av. Constantino Nery. À Leste, antigos bairros como Educandos foram consolidados e foi implantado um primeiro conjunto habitacional no bairro da Raiz. Nessa mesma década foi construída uma nova avenida de ligação Leste-Oeste, marginal ao Rio Negro, hoje denominada “Manaus Moderna”, com a finalidade de possibilitar o escoamento da produção do Distrito Industrial via Porto de Manaus. A oeste a ocupação urbana teve como limites o bairro de São Jorge e o Hotel Tropical, localizado às margens do rio Negro, a 13 km do centro (PONTES e HEIMBECKER, 2017, p. 336-337).

Sobre o processo de expansão espacial e populacional de uma cidade, Costa e Oliveira (2007, p. 34) destacam que, dois modos de crescimentos devem ser levados em consideração durante a análise deste, são eles:

(i) o contínuo;

Caracterizado pelo fato de que a cada estágio do processo, as extensões se fazem pelo prolongamento direto de porções urbanas já construídas.

(ii) o descontínuo.

Apresenta-se como uma ocupação mais aberta do território, a qual preservam-se rupturas naturais ou agrícolas entre as partes antigas e as novas extensões.

Outra questão que não deve ser ignorada é que, a cidade tem como elementos reguladores de crescimento os seguintes elementos: a disponibilidade fundiária, as disposições físicas, linhas e polos que organizam a expansão, barreiras e limites, contendo esses também os fatores de crescimento.

Em Manaus, o primeiro processo se evidencia de forma mais expressiva, como reflexo direto da ocupação que se dá de forma espontânea e/ou de forma orientada por políticas públicas que resultaram nos conjuntos habitacionais que impulsionaram a expansão urbana da cidade. Dos programas criados pelo Banco Nacional da Habitação, criado em 1964 e extinto em 1986, destacam-se os programas COHAB (1966) e o PROMORAR (1982) como os que tiveram mais

influência na reconfiguração do espaço urbano manauara entre as décadas de 1960 e 1990, sendo por meio deles que se deram as construções dos conjuntos habitacionais em Manaus.

Num estudo sobre a expansão urbana de Manaus e os conjuntos habitacionais populares, Costa e Oliveira (2007, p. 39-44) elencam em ordem cronológica a construção dos condomínios e as transformações que foram se dando no espaço urbano manauara. Segundo os autores, a partir dos anos 1960 foram construídos os Conjuntos de Flores (no bairro de Flores) e o Costa e Silva no bairro da Raiz, sendo estes destinados ao abrigo dos moradores da Cidade Flutuante (Quadro 1). Posteriormente, no final da década de 1970, foram construídos os conjuntos Castelo Branco, no Parque 10, e o Conjunto 31 de março na região do Distrito Industrial, dando origem ao bairro Japiim. No caso do Conjunto Castelo Branco, em seus arredores se deu um processo de valorização do espaço, enquanto que no caso do Conjunto 31 de Março, o que se gerou foi um processo de ocupações espontâneas.

Quadro 1: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1960 - 1970

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Flores	Flores	306	1967
Costa e Silva	Raiz	362	1968
Castelo Branco I	Parque 10	1.303	1969
31 de março I	Japiim	1.000	1970
31 de março II	Japiim	1.000	1972
Ajuricaba I	Alvorada	1.000	1975
Flores II	Flores	30	1976
Castelo Branco II	Parque 10	391	1977
Japiinlândia	Japiim	187	1977
31 de março – 2º etapa	Japiim	127	1977
Ajuricaba II	Alvorada	127	1977
Total de unid. construídas no período:		5.833	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

Os autores ainda destacam que, durante o período anos 1980 até meados dos anos 1990, fora construído o conjunto Cidade Nova que se deu em mais um vetor de expansão da cidade para a Zona Norte (Quadro 2).

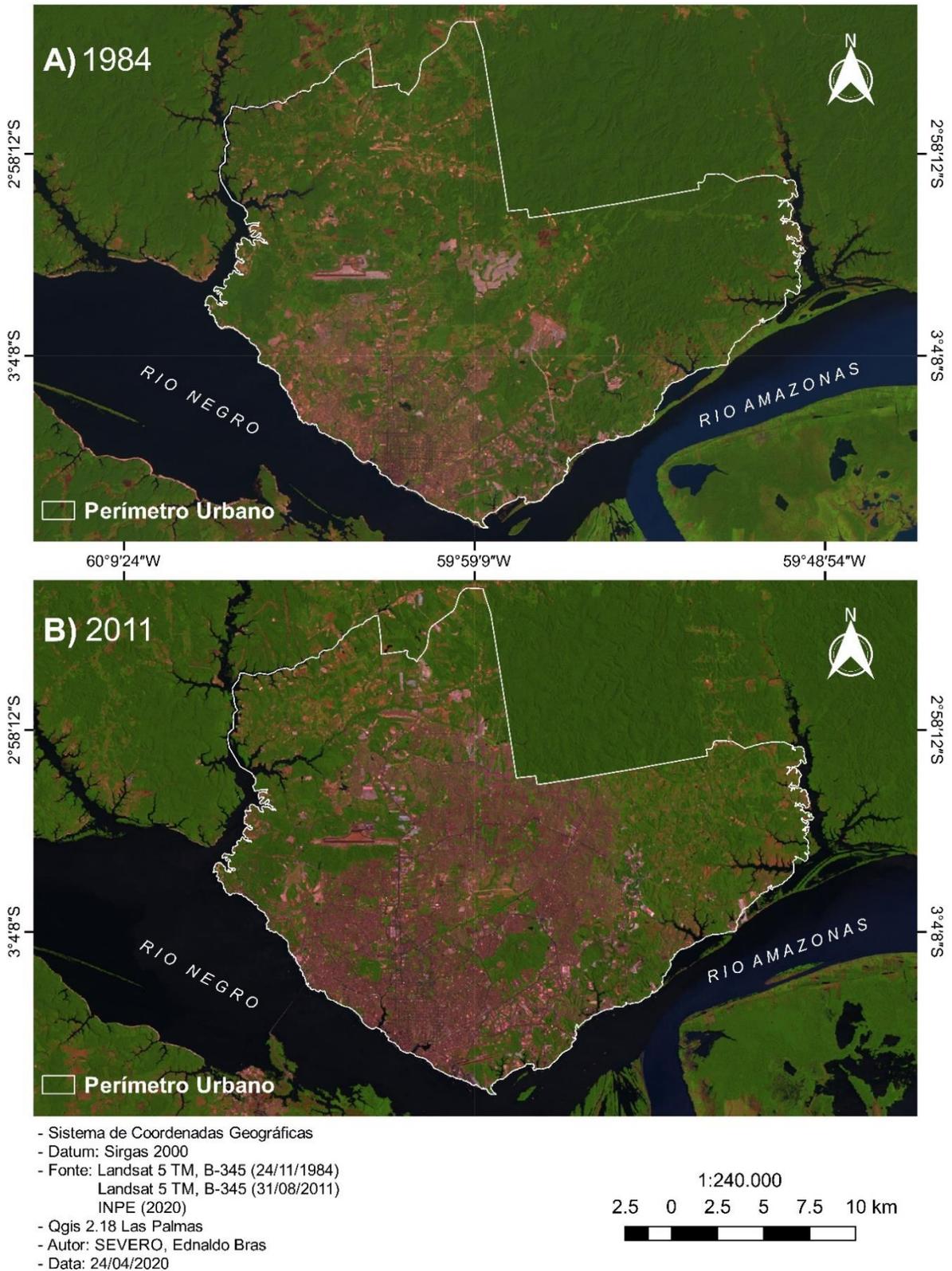
Quadro 2: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1980 - 1990

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Cidade Nova – 1º etapa	Cidade Nova	1.800	1981
Cidade Nova – 2º etapa	Cidade Nova	3.839	1985
Cidade Nova – 3º etapa	Cidade Nova	750	1986
Cidade Nova – 4º etapa	Cidade Nova	1.215	1987
Renato Souza Pinto – 1º etapa	Cidade Nova	500	1988
Cidade nova - 5º etapa	Cidade Nova	1.200	1989
Renato Souza Pinto – 2º etapa	Cidade Nova	412	1989
Jardim Canaranas – 1º etapa	Cidade Nova	500	1989
Oswaldo Frota I	Cidade Nova	500	1992
Oswaldo Frota II	Cidade Nova	500	1992
Francisca Mendes II – 3º etapa	Cidade Nova	500	1993
Francisca Mendes II – 4º etapa	Cidade Nova	500	1993
Boas Novas	Cidade Nova	500	1997
Total de unid. construídas no período:		12.716	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

O processo de expansão urbana de Manaus se intensificou ainda mais pela quantidade de conjuntos populares construídos e pelo o número de ocupações espontâneas que ocorreram aos arredores. É possível identificar esse processo de expansão espacial de Manaus a partir de imagens de satélite Landsat-5 que datam o período dos anos 1984 a 2011 (Figura 2).

Figura 2: Mapa da expansão urbana de Manaus (1984 – 2011)



Fonte: INPE, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

E, a partir dos anos 2001, se iniciaram as construções do Conjunto Nova Cidade, o qual, até o final de 2009, foram entregues o total de 10.570 unidades habitacionais (Quadro 3).

Quadro 3: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2001 – 2009 no Nova Cidade

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	1.177	2001
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	2.403	2002
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	5.015	2003/2004
Conjunto Nova Cidade	Nova Cidade	500	2005/2006
Cidadão V	Nova Cidade	631	2008
Cidadão VI	Nova Cidade	421	2009
Cidadão VII	Nova Cidade	423	2008
Total de unid. construídas no período		10.570	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

No que se refere ao processo de expansão espacial de Manaus, Oliveira (2019, p.88) escreve que, “não se trata de estabelecer uma periodização espacial, mas de identificar períodos que não são estanques porque múltiplos e transversos mesmo quando se trata de estabelecê-los do ponto de vista geográfico”. Justamente porque as formas espaciais que compõem a materialidade das cidades são produtos de um longo processo histórico. A cada período histórico as cidades manifestam formas específicas de se materializar no espaço, que são resultantes da formação e desenvolvimento das forças produtivas capitalistas.

A produção imobiliária habitacional e a reestruturação urbana em Manaus

Sobre a Manaus do século XXI, Gurgel (2013, p. 112) destaca que, a cidade “vivencia um novo momento econômico em que se desencadeia o processo de metamorfose urbana [...] que conta com uma imediata expansão do setor imobiliário” sobre o espaço urbano de Manaus. Esse “novo” momento econômico, possui o setor imobiliário habitacional como importante agente produtor do espaço, possuindo influência direta no processo de reprodução social dos indivíduos que compõem a cidade de Manaus.

Para Gurgel (2013), a busca por novos espaços de valorização do capital via setor imobiliário teve aumento considerável, em que,

[...] Manaus vem muito rapidamente, incorporando grandes e novos empreendimentos em vários segmentos, abarcando os setores comerciais e de lazer como a implantação de *shopping centers*, redes hoteleiras, prédios exclusivos para empreendimentos comerciais etc.; com isso, a cidade se transforma, efetivamente, em sua forma e conteúdo (GURGEL, 2013, p. 112).

É importante ressaltar que a valorização fundiária ocorre por meio dos investimentos públicos do Estado, “que dispõe das vias de circulação e fomentam o processo de infraestrutura necessária ao empoderamento do capital privado” (GURGEL, 2013, p. 113).

No contexto da crise econômica mundial de 2008, surge no Brasil durante o Governo Lula, o Programa Minha Casa Minha Vida em 25 de março de 2009 que, posteriormente, em 7 de julho de 2009, seria convertido em Lei Federal de nº 11.977/09 e regulamentado pelo Decreto 6.962 de 17 de setembro de 2009, resultando na fase 1 do PMCMV. Em 2010, a Lei nº 11.977/09 é modificada pela Medida Provisória 514 2010, convertida na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011 e regulamentada pelo Decreto nº 7.499, também de 16 de junho de 2011, que resulta na fase 2 do PMCMV (MONTEIRO e VERAS, 2015, p. 1183).

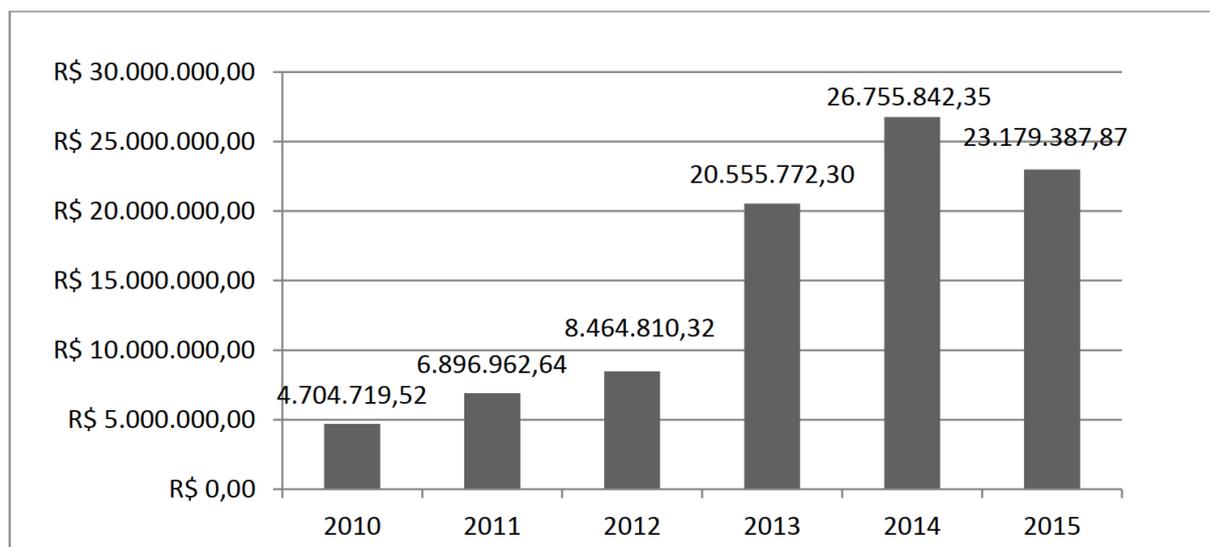
O lançamento desse programa é um marco no que se refere à produção imobiliária habitacional, que redirecionou suas ações para a produção de moradias destinadas à população de baixa e média renda. A fase 1 do PMCMV que durou de 2009 a 2011, teve como meta a construção de um milhão de unidades habitacionais. Enquanto que, a fase 2 do programa, datada de 2011 a 2014, trazia como meta a construção de dois milhões de unidades habitacionais.

Carvalho e Stephan (2016), ao tratarem da execução do PMCMV apontam que,

[...] na primeira fase do Programa, que corresponde aos anos de 2009 e 2010, foram contratadas 1,005 milhão de moradias. Já na segunda fase, que começou em 2011, foram contratadas 2,385 milhões de unidades. Os dados referentes ao programa em julho de 2013 eram da ordem de 3.012.848 unidades contratadas e, até julho de 2014, o Governo Federal havia entregue 1,7 milhão de moradias, beneficiando 6,4 milhões de pessoas e totalizando um investimento de R\$ 361,6 bilhões, 1 dos quais 60% voltaram-se para a menor faixa de renda, o que indica o direcionamento do programa para a população de menor poder aquisitivo (CARVALHO e STEPHAN, 2016, p. 286).

Em Manaus, os investimentos advindos do PMCMV podem ser identificados a partir da análise dos relatórios de contratos da Superintendência Estadual de Habitação – SUHAB, em que neles constam que, os recursos investidos pelo Governo do Amazonas até meados de 2012 eram na faixa de 6 milhões de reais. Posteriormente, em 2013, 2014 e 2015, esses números saltam de forma expressiva para cerca de 20-26 milhões de reais em investimentos do Estado na produção de unidades habitacionais populares (Figura 3).

Figura 3: Investimentos de capital para a produção habitacional pelo PMCMV em Manaus (2010 – 2016)



Fonte: Portal da Transparência do Estado do Amazonas, 2016. Organização: SANTOS, 2016.

Nesse período entre 2010 e 2016, podemos identificar o lançamento dos seguintes conjuntos habitacionais, na qual a materialização da produção imobiliária habitacional, a partir do PMCMV, já não se manifesta mais como vetores de expansão espacial da cidade (Quadro 4).

Quadro 4: Conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 2010 – 2016 via o PMCMV

Conjuntos	Bairros	Unidades Construídas	Ano de Entrega
Conjunto Viver Melhor I	Tarumã	1.287	2010-2014
Residencial Viver Melhor 1ª Etapa	Santa Etelvina	3.511	2012
Conjunto Viver Melhor II	Nova Cidade	512	2013
Conjunto Viver Melhor III	Nova Cidade	512	2013
Residencial Viver Melhor 2ª Etapa	Santa Etelvina	5.384	2014
Conjunto Viver Melhor IV	Colônia Terra Nova	928	2014
Residencial Viver Melhor III	Nova cidade	2.000	2016
Total de unid. construídas no período		14.134	

Fonte: SUHAB-AM – Superintendência Estadual de Habitação, 2019.

Os conjuntos habitacionais lançados pelo PMCMV já apresentam outras formas espaciais e se territorializam no espaço dos bairros já “consolidados” na cidade. Se antes tínhamos a materialização de conjuntos habitacionais que ocupavam extensões expressivas e serviam de condicionante da expansão e produção de novos espaços da cidade, agora a forma de materialização da produção habitacional via PMCMV se dá como um processo de reestruturação do espaço urbano manauara.

A reestruturação imobiliária e, conseqüentemente, do espaço urbano, adentra em nossa interpretação a partir da identificação das novas dinâmicas imobiliárias que, não necessitando de novos processos de expansão espacial, empregam suas ações nos espaços já consolidados, se manifestam em Manaus. Ou seja, estando Manaus articulada com processos gerais que condicionam a realidade local, esta sofre também as transformações que têm reconfigurado as cidades contemporâneas em que, a noção de reestruturação imobiliária nos auxilia na compreensão dessas mudanças. Isso porque, essa noção nos apresenta uma “síntese dos movimentos do capital e da propriedade da terra na produção e apropriação do espaço e do valor que resulta dessas tensões entre os processos locais e os processos globalizados” (PEREIRA, 2013, p. 97).

Acerca dessa questão, Pereira (2013, p. 100), explica que a noção de reestruturação imobiliária é,

[...] inicialmente, uma percepção da dinâmica imobiliária, um entendimento da especificidade das formas de propriedade do imóvel urbano, do edifício e da terra. Por isso, se fundamenta na valorização imobiliária e na renda da terra, que se altera seu ritmo quando se associa ao nível global da acumulação. Em seguida, a estruturação é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma releve nos processos socioespaciais da atual relação espaço-tempo. E finalmente, a ideia de reestruturação imobiliária busca especificidade no particular movimento da valorização do capital e capitalização da propriedade imobiliária. Isso porque em seu movimento ambas as propriedades, a do capital e a da terra tendem a funcionar e a existir como se ambas fossem capital. Mas, embora capital e a terra possam compartilhar o mesmo movimento, não o realizam da mesma maneira.

O que nos auxilia a compreender também as novas faces produtivas que se desenvolvem na produção do espaço urbano, em específico, o urbano manauara. Isso nos compreende como base de interpretação que, a lógica de entendimento desses processos, a partir do prisma da reestruturação, é justamente desvendarmos

[...] como se manifesta as novas formas de produção e de apropriação do espaço [...] como se produz e se comercializa os produtos imobiliários emergentes. Desde as propostas de megaprojetos imobiliários às soluções de habitação social para as camadas mais pobres (um mercado até recentemente desconsiderado) se configuram novos espaços e centralidades (PEREIRA, 2013, p. 102).

Nesse caminho de compreensão que aqui tomamos, outra questão se faz relevante no que se refere à política habitacional que se materializa pelo PMCMV, o surgimento de novos agentes na produção do imobiliário. Na ausência de um agente produtor público, papel este que

antes era empregado às Companhias Metropolitanas de Habitação - COHAB, associações e cooperativas, aparecem agora novos agentes atuantes nesse processo: a instituição financeira Caixa Econômica Federal e as empresas (construtoras), que ganham centralidade em detrimento dos órgãos e instituições responsáveis pelas políticas urbanas (SANTOS, 2016). Processo esse que, segundo Shimbo (2016, p. 119), ocorreu numa inédita aproximação “entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção, que já vinham se movendo com diferentes velocidades desde os anos 1990, que colocou a produção de habitação em outro patamar de acumulação de capital”, resultando no surgimento de assim chamado “segmento econômico” da produção imobiliária habitacional. Esse seguimento econômico ofuscou “as fronteiras de distinção entre produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida — a habitação social de mercado” (SHIMBO, 2016, p. 120).

No que se refere ao assim denominado “*segmento econômico*” pelo mercado imobiliário, Shimbo (2010, p. 24) aponta que, a lógica produtiva era voltada para a produção habitacional de empreendimentos com valores até R\$ 200 mil, tendo como alvo as famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos. E que, como resultante desse novo eixo produtivo, somente no ano de 2006 foram lançadas cerca de 8.500 unidades habitacionais em diversas cidades brasileiras, quantitativo que, no ano de 2008, o número de unidades habitacionais para o chamado segmento econômico, salta para a faixa de 78 mil unidades habitacionais produzidas.

Ainda sobre o novo eixo de atuação do mercado imobiliário, Shimbo (2010) chama à atenção ao fato de que,

[...] houve, historicamente, diferentes nomes atribuídos a esse tipo de produção (popular, econômica e social) e que hoje são apropriados pelo mercado imobiliário (o segmento econômico, o segmento popular, o segmento para baixa renda etc.) para designar esse seu “novo” nicho lucrativo de atuação (SHIMBO, 2010, p. 24).

A questão do surgimento do chamado segmento econômico da produção imobiliária e o ofuscamento dos limites entre a produção habitacional, promovida pelo Estado e a produção da habitação social de mercado, nos remete atenção em Manaus. O que se manifesta na realidade é a ação das construtoras que, se apropriando dos moldes financeiros-operacionais trazidos pelo PMCMV, passaram a possuir maiores atividades no que se refere à produção imobiliária habitacional popular em Manaus. É nesse sentido, da efetivação da lógica da produção da habitação social de mercado, que o PMCMV se manifesta como um marco para a produção

imobiliária habitacional. Isso porque, o programa colaborou para a ampliação do atendimento da demanda habitacional popular pelo mercado, passando a incluir “subsídios, redução de taxas de juros, aumento do volume de créditos, ampliação de prazos de financiamento e diminuição dos valores de entrada” (BREDA, 2016, p. 123) em que o setor imobiliário se apropriou desse eixo produtivo e consumidor de famílias de baixa renda. Isso porque,

[...] as famílias de baixa renda não são consideradas demanda solvável, historicamente encontrando na autoconstrução uma alternativa viável para obter a moradia. Os trabalhadores dessa faixa de renda se relacionam de maneira intermitente com a produção imobiliária de mercado, o que significa ser necessário não somente a existência de um clima econômico geral favorável ao consumo – como observado no Brasil durante a década de 2000 –, mas também as concessões dadas pelo Estado, especialmente na forma de políticas e programas habitacionais, incluindo facilidades de acesso ao crédito e subsídios (BREDA, 2016, p. 117-118).

Outra questão de relevância para tratarmos na produção habitacional de segmento econômico é que: o lucro obtido por unidade comercializada é menor por conta dos custos envolvidos na produção e ao preço de comercialização menor do que aos produtos imobiliários dos demais segmentos. No entanto, o retorno dos investimentos financeiros realizados no segmento econômico, podem vir a ser maiores do que os demais segmentos, quando se trata do conjunto das unidades comercializadas.

Breda (2016, p.118) explica que,

[...] a situação existente nos empreendimentos de média-alta e alta renda é praticamente o oposto do que ocorre no segmento econômico. O lucro absoluto por unidade é maior, devido ao maior custo de produção e preço de venda. Por outro lado, a depender do tamanho dos empreendimentos envolvidos, o lucro resultante do investimento global no segmento de alta ou média-alta renda pode se tornar relativamente menor.

Outra questão que pode explicar a escolha das construtoras pela produção habitacional de segmento econômico é, primeiramente, o modelo das unidades habitacionais que demandam curtos períodos de tempo para a construção e, conseqüentemente, resultam numa rápida comercialização dos mesmos.

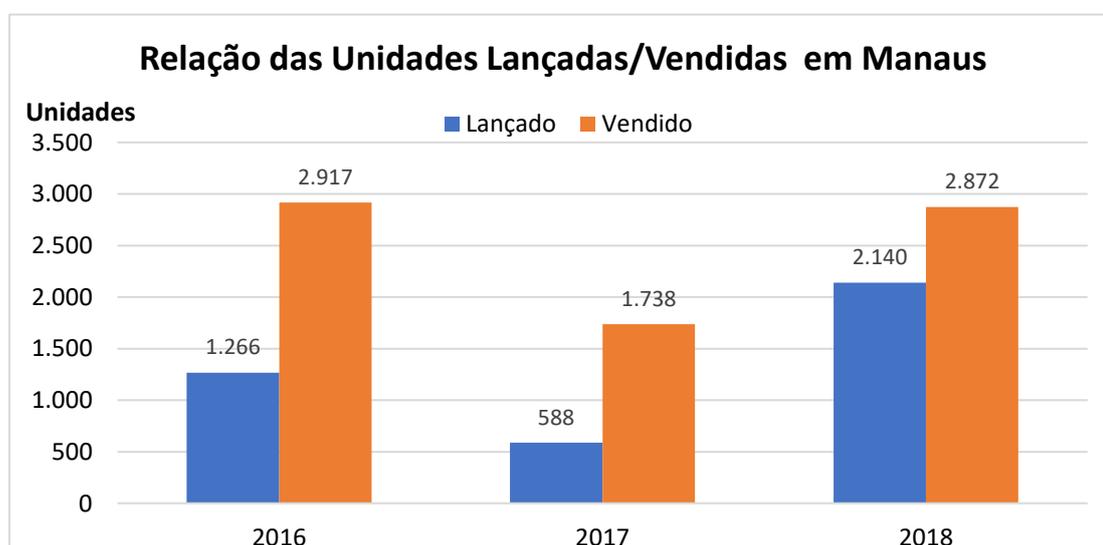
Ainda sobre a questão da manutenção da taxa de lucro das construtoras que atuam no segmento econômico e que possibilita uma maior e mais rentável extração de mais-valor em frente aos demais segmentos, Breda (2016, p. 119) explica que alguns fatores implicam diretamente na formação final do produto imobiliário habitacional. São esses fatores:

1) Aceleração dos processos produtivos e de circulação do produto (velocidade de venda), logo, diminuição do período de rotação do capital. A empresa estudada diz que os empreendimentos do segmento econômico têm “margem menor”, mas que devido “ao ciclo produtivo mais rápido e mais eficiente, têm retornos melhores”; 2) Realização de grande quantidade de lançamentos imobiliários simultâneos seja em um único empreendimento ou combinando diversos canteiros de obras fragmentados, o que depende de grande quantidade de capital adiantado que, como analisamos no capítulo anterior, esteve ligado à vinculação da produção imobiliária ao capital financeiro; 3) Baixo custo de projeto e reprodutibilidade (padronização) dos produtos, diminuindo o custo de produção por unidade. Estudos mostram que quanto menor a faixa de renda a que se destina um produto imobiliário menor é sua diversificação [...] já os produtos de alta renda exigem maior capacidade de repasse de custos ao preço final.

Segundo os dados do Censo Imobiliário realizado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON – AM), em Manaus, o setor imobiliário habitacional apresenta números expressivos no que se refere à produção imobiliária habitacional. No primeiro trimestre de 2019 o setor teve crescimento em cerca de 12% em vendas, com movimentação de R\$ 120 milhões, mesmo diante do quadro econômico ainda em recessão. Enquanto que, no mesmo período do ano 2018, o setor imobiliário movimentou R\$ 107 milhões em vendas dos produtos imobiliários habitacionais (SINDUSCON-AM, 2019).

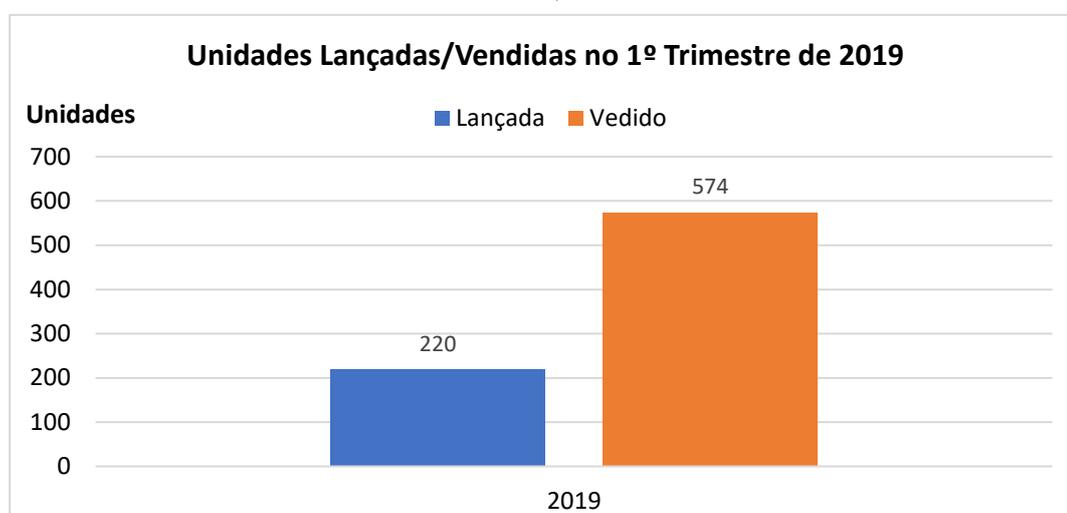
Os dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) demonstram, sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus (Gráfico 1), uma alta sobre a comercialização dos produtos imobiliários habitacionais entre os anos de 2016 e 2018. O que se difere do número de unidades produzidas, apresentando uma larga diferença e distância quantitativa aos números relacionados às unidades lançadas. Diferença essa que pode ser explicada pelos números de unidades acumuladas ao decorrer dos anos (Números não tratados em gráfico).

Gráfico 1: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus – Lançados e Vendidos (2016 - 2018)



Mesmo inferior, é notável o acréscimo nos números de unidades imobiliárias lançadas entre os anos de 2016 e 2018 em relação com as unidades comercializadas. O quantitativo dos produtos lançados em 2016 era de 1.266 unidades, enquanto que, no ano de 2018, esse número chega a 2.140 produtos imobiliários habitacionais. O mesmo se repete com o ano de 2019. Os dados do 1º trimestre de 2019 (gráfico 2), levantados pela também Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), demonstram um aumentativo na comercialização dos produtos imobiliários habitacionais em Manaus.

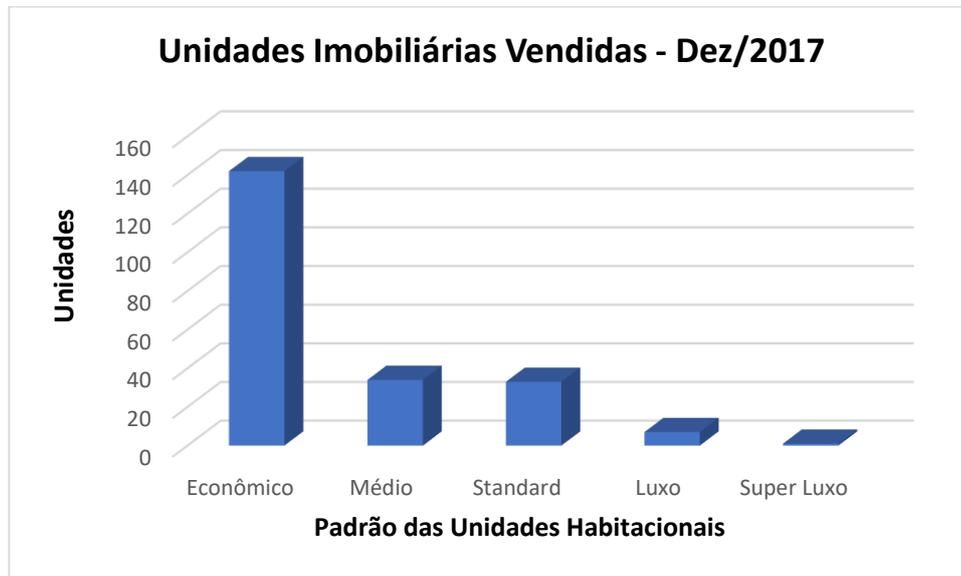
Gráfico 2: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus - Lançados e Vendidos (1º trimestre 2019)



Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Organizado por: Ednaldo Bras Severo e Fernando Monteiro Melo (2019).

Em dezembro de 2017, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (ADEMI-AM) apresentou dados da produção imobiliária comercializada naquele mês. Os dados apresentados indicavam a tendência da procura por unidades imobiliárias habitacionais de segmento econômico (gráfico 3).

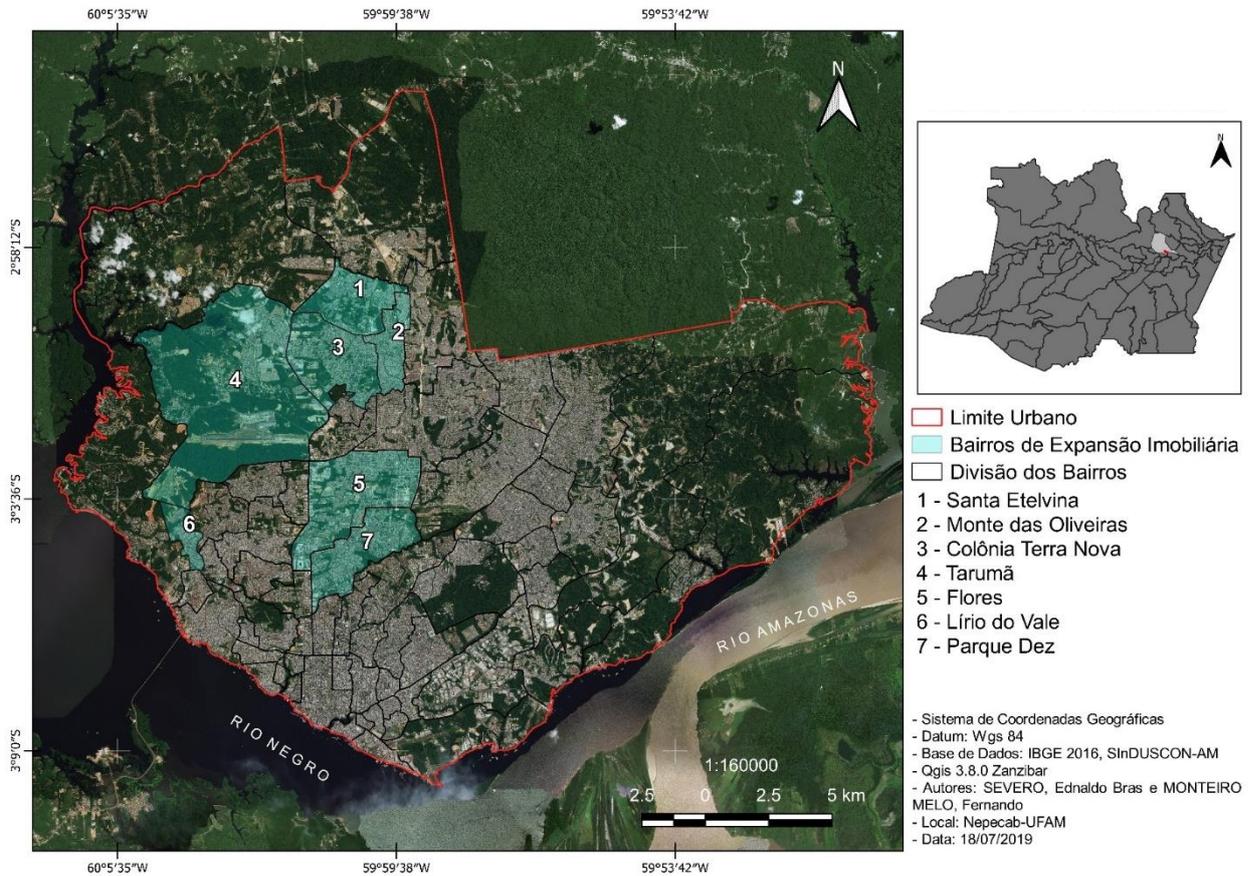
Gráfico 3: Dados sobre a produção imobiliária habitacional de Manaus - Vendidas (Dez/2017)



Fonte: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado do Amazonas (ADEMI-AM Organizado por: Ednaldo Bras Severo e Fernando Monteiro Melo (2019).

Os dados demonstrados em gráficos corroboram para a compreensão da atuação do setor imobiliário habitacional em Manaus. O que torna a hipótese inicial da pesquisa ainda mais interessante, quando correlacionada aos dados expostos nos gráficos e à espacialização dos dados do setor imobiliário habitacional nos últimos de 2016, 2017, 2018 e 2019. Segundo dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON – AM), os bairros de maior atuação do setor imobiliário, ao decorrer da escala temporal demonstrados nos gráficos, são os bairros Tarumã, Monte das Oliveiras, Flores, Colônia Terra Nova, Santa Etelvina, Lírio do Vale e Parque Dez (Figura 4).

Figura 4: Mapa de espacialização da atuação do segmento econômico do mercado imobiliário habitacional em Manaus



Fonte: IBGE, 2016 e SINDUSCON-AM. Organizado por: Ednaldo Bras Severo e Fernando Monteiro Melo, 2019.

A análise de tal processo se faz importante para compreendermos com atenção as formas de organização espacial das cidades, em específico, a cidade de Manaus, pois, como destaca Ueda (2006), é tarefa crucial analisar e “observar para quais espaços ela [a cidade] se expande, ou seja, como os diversos agentes e atores agem e se comportam frente ao surgimento de novas formas e demandas com relação à moradia” (UEDA, 2006, p. 93).

Em relação à questão do crescimento das cidades, Costa e Oliveira (2007) escrevem que, “diferenças espaciais se enquadram no que denomina de zona de transição e se constituem como desvalorização do ambiente construído, parte da lógica de produção e do crescimento da cidade baseado no desenvolvimento desigual dos padrões espaciais” (COSTA e OLIVEIRA, 2007, p. 34).

É nesse contexto que a pesquisa toma concretude, enquanto uma análise acerca do processo de produção do espaço urbano manauara via setor imobiliário habitacional, justamente porque,

[...] esse tipo de expansão territorial está cada vez mais disperso e fragmentado, uma vez que é caracterizada pela emergência dos novos processos econômicos, sociais, culturais e tecnológicos que refletem no desenvolvimento das novas tipologias residenciais e conseqüentemente na dinamização do setor imobiliário da cidade. Mudam-se as formas de comercialização, de propaganda, de financiamentos e de relações entre os que habitam e entre os que estão fora desse circuito imobiliário (UEDA, 2006, p. 93).

A produção espacial da cidade de Manaus segue ligada à dinâmica do setor imobiliário habitacional. O processo de apropriação da parcela do solo urbano manauara concretiza a realização da dinâmica de acumulação capitalista mundializada que se faz presente no processo de produção da cidade, em sua totalidade, na qual, “a presença de novos atores, assim como diferentes valorizações e práticas produtivas [...] permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade” (UEDA, 2006, p. 93), estando o processo de valorização do capital ligado a produção dos conjuntos de espaços e lugares que compõem todo o espaço urbano da cidade manauara.

CAPÍTULO III

O SEGMENTO ECONÔMICO E OS NOVOS ESPAÇOS DE VALORIZAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EM MANAUS

“Em qualquer época e em qualquer lugar, a sociedade, em sua própria existência, valoriza o espaço” (MORAES e COSTA, 1987, p. 122).

Apontamentos iniciais

No capítulo anterior buscamos analisar as transformações espaciais da cidade de Manaus que tiveram origem a partir da questão da moradia, conseqüentemente, produzindo o espaço urbano manauara. Entendendo que, a concretização da produção habitacional possui ligação direta nas alterações das dinâmicas socioespaciais. Identificamos a atuação do chamado segmento econômico do mercado imobiliário habitacional que desdobra sob duas faces produtivas. Uma composta por grandes construtoras e incorporadoras que atuam na produção habitacional via o Programa Minha Casa Minha Vida, enquanto noutra, a atuação produtiva se dá por parte de pequenas construtoras locais e informais, em sua grande maioria constituídas por pessoas físicas e a comercialização se dando por conta de corretores autônomos ou pequenas imobiliárias.

Para Shimbo (2016), a atual lógica em que se encontra inserido o mercado imobiliário habitacional exige a recuperação da compreensão teórica que abarque as três principais fases da realização da mercadoria habitação: (i) a produção, (ii) a circulação e (iii) o consumo, buscando identificar as especificidades espaciais resultantes dessa produção imobiliária habitacional guiada pela lógica de valorização do capital. Tendo em vista que, “se torna cada vez mais difícil verificar empiricamente interpretações unívocas entre agentes, produtos e espaços urbanos resultantes” (SHIMBO, 2016, p. 73).

A autora ressalta que,

[...] até pouco tempo atrás, talvez, até meados dos anos 1990, era possível associar, por exemplo, grandes incorporadoras, mercado de alto padrão e centralidades urbanas valorizadas; ou, no outro extremo, autoconstrução, pobres e periferização. Nos anos 2000, temos que um mesmo agente, no caso, a grande empresa pode produzir casas para a classe média e para os pobres, ou, mais apropriadamente, para o “segmento econômico” e para a “habitação de interesse social” – em alguns casos, também para a alta classe –, localizadas nos limites da área urbana ou em áreas valorizadas de expansão imobiliária ou em áreas centrais consolidadas (SHIMBO, 2016, p. 73).

O espaço urbano manauara, partindo da análise da produção imobiliária habitacional, segue os ditames que Shimbo (2016) descreve acima. É claro que há diferenças fundamentais

no que se refere aos sujeitos econômicos que compõem a produção do espaço em Manaus. Podemos destacar, a priori, a presença de pequenas construtoras e cooperativas, como é o caso da Imobiliária Manaus Habitar, da Forte Construtora e da Construtora e Incorporadora Leal. Assim como, a presença de construtoras e incorporadoras com maior rotatividade de capital, como é o caso da Direcional Engenharia e da Morar Mais Incorporadora, atuando de forma mais direta nas transformações espaciais de Manaus.

Este capítulo toma por objetivo analisar os desdobramentos das ações dos sujeitos econômicos que compõem ambas faces produtivas do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus. Para isso, realizamos uma discussão acerca da valorização do capital e, conseqüentemente, do espaço urbano, em que a compreensão, a partir da terra urbana apropriada enquanto mercadoria, coloca em aparência a sobreposição do valor de troca em relação ao valor de uso do espaço. Ou seja, discutimos acerca da apropriação e, conseqüentemente, a produção do espaço urbano de Manaus enquanto mercadoria destinada ao consumo de específicas parcelas da sociedade, aquelas que dispõem de recursos financeiros para adquirir a sua porção de terra. Posteriormente, destacamos os padrões das unidades imobiliárias habitacionais, que são produzidas por cada um dos agentes econômicos, as estratégias econômicas e financeiras para a comercialização dos produtos e a lógica de atuação que os levam a escolher determinadas localizações da cidade manauara para a constituição de suas produções habitacionais. Entendendo que, a localização se manifesta um importante fator de influência para a apropriação do espaço urbano pelo mercado imobiliário, resultando na produção de novos elementos do espaço urbano manauara.

Sobre a valorização do espaço pelo capital imobiliário: elementos teóricos

Ao tratarmos da produção do espaço urbano via mercado imobiliário habitacional, é imprescindível discutirmos os caminhos da valorização do capital e, conseqüentemente, a do espaço. O capital produz o espaço ao mesmo tempo que se valoriza. Ou seja, o capital se valorizou porque produziu determinado espaço e voltou a produzir novos espaços em busca de sua valorização. É claro que não estamos a autonomizar o capital enquanto sujeito concreto que desdobra suas ações sobre o processo de produção do espaço, no entanto, é a partir da lógica produtiva do capital que os sujeitos econômicos que compõem o processo da produção espacial tomam seus rumos.

Na lógica capitalista da produção do espaço urbano, a cidade está a se redefinir. Espaços que anteriormente eram tidos como periféricos ou áreas de pouco ou sem interesse do mercado

imobiliário, acabam por adentrar ao rol do mercado de terras, gerando espaços de valorização para o capital imobiliário. Esse processo pode acontecer sob duas formas: i) a partir do surgimento de novos espaços que influenciam na expansão urbana da cidade e/ou ii) a partir da reestruturação dos espaços já consolidados dentro da cidade.

Para o surgimento de novos espaços ou a reestruturação dos espaços já consolidados, a terra urbana é um elemento central para a discussão. Ela é a mercadoria chave para analisarmos a valorização do espaço pelo capital imobiliário. Ao se tornar elemento central para a análise da valorização do espaço pelo capital imobiliário, são necessárias algumas elucidações acerca do seu papel diante de tais processos, a terra urbana não é um produto do trabalho humano, mas sofre o emprego deste ao extrair dela frutos do trabalho. De forma mais específica, ao se tratar do mercado imobiliário, o trabalho humano se edifica sobre a terra urbana a partir da materialização dos produtos imobiliários. É lógico que tal ação do setor não se dá de forma generalizada por todo o espaço urbano quando este é produzido. Há elementos concretos que compõem a terra urbana e que a faz ter mais ou menos apreço do setor imobiliário para a sua apropriação. Segundo Silva (2016, p. 40), são dois esses elementos que estão inteiramente ligados ao processo apropriação da terra urbana: localização e acessibilidade, sendo esses mensurados, medidos monetariamente a partir do valor de troca.

Para a autora, ao que se refere à questão da localização e acessibilidade como fatores elementares da terra urbana, é importante destacar que,

[...] se o local onde a terra urbana está localizada for beneficiado por serviços urbanos, e se este local for de fácil acesso, esses atributos vão conferir um preço diferenciado, preço esse que pode ser interpretado como valor de troca. Tal fato é facilmente visualizado nas diferenças de preços de dois lotes urbanos com as mesmas características físicas e dimensões, porém localizados em locais distintos da cidade. O mais bem localizado, do ponto vista da acessibilidade e disponibilidade de infraestrutura urbana, apresenta posição de destaque e preço mais elevado em detrimento ao outro, menos dotado de infraestrutura urbana e sem vias de acesso a locais estratégicos (SILVA, 2016, p. 40).

Essa característica da terra urbana como mercadoria carrega em si uma conflitualidade que se manifesta, a priori, em um amplo processo que domina a realidade social das grandes cidades: a luta pelo acesso à uma porção da terra urbana para a moradia. Esse processo se transfigura, teoricamente falando, a partir da noção da sobreposição do valor de troca ao valor de uso da mercadoria terra urbana, tendo em vista que essa é a base material primária quando estamos a tratar da produção do espaço urbano via setor imobiliário.

É o que torna aparente a contradição da produção do espaço guiada pelas lógicas capitalistas. Ao se materializar, a apropriação de determinada porção da terra urbana para fins do mercado imobiliário, o que ocorre é a sobreposição da função social da cidade. Sob essas vias, a cidade é cada vez mais partilhada e apropriada por aqueles que possuem condições financeiras para usufruir de dada porção da cidade. Esse processo, segundo Silva (2016), se dá em razão dos choques de interesses entre classes sociais. De um lado, se observa a ação daqueles que enxergam na terra urbana uma oportunidade de lucro, enquanto que, por outro lado, há a luta dos que buscam meios para se apropriarem de um espaço para a reprodução da vida. Ou seja, a produção do espaço urbano é coletiva, no entanto, a apropriação se dá sob a individualidade e nos moldes do mercado imobiliário.

Em relação ao mercado de terra e o mercado imobiliário, há duas questões essenciais que compõem o funcionamento de ambos,

[...] primeiro, a necessidade que todos têm por terra e moradias, e a segunda, pelos ganhos cumulativos e a funcionalidade que determinada parcela do espaço oferece em detrimento das demais, ou seja, se torna atrativa, destaca-se pelas oportunidades de renda que oferece (SILVA, 2016, p. 46).

Tal assertiva, a das duas condições que determinam o funcionamento do mercado de terras e do mercado imobiliário, paira sobre a lógica de que o valor da terra urbana, em sua estrita forma, se dá pelo simples fato de que indispensável é a sua materialidade, sejam quais forem as atividades que venham a ser exercidas no espaço urbano das cidades. É o uso, a necessidade, a utilidade, porém, essa necessidade não se dá estritamente ao uso pelo uso, morar é uma necessidade primordial para os indivíduos, assim como, a necessidade da comercialização da mercadoria objetivando o lucro que se dá ao mercador do ramo imobiliário e da terra. Isso se explica pelo fato do valor de uso (a necessidade) ser base material para o valor, em que o processo de trabalho (as edificações sob a terra urbana) é o meio para a valorização do capital.

Milton Santos em *“Por uma economia política da cidade”* nos chama atenção ao afirmar que, “o uso da cidade pelos agentes econômicos e a disputa entre agentes para se assenhorearem de certas frações do espaço urbano ilustram, de um modo novo, o antigo debate acerca dos valores de uso e dos valores de troca” (SANTOS, 2012, p. 123). Isso se dá pela questão de que, a mercadoria é uma forma de riqueza específica da economia mercantil-capitalista, possuidora de dupla unidade: valor de uso e valor de troca. Estas são apenas formas de diferentes expressões da mesma unidade (no campo da aparência, enquanto forma de

manifestação), ou seja, “como materialização de trabalho social, todas as mercadorias são cristalizações da mesma unidade” (MARX, 2008. p.53). Desse modo, na essência da mercadoria, o que ocorre é a contradição imanente entre o valor de uso e valor de troca. E, sobre esta contradição, o próprio Marx aponta que,

[...] uma diferença dos valores de uso surge no processo de produção como uma diferença da atividade que produz os valores de uso. Indiferente à substância particular dos valores de uso, o trabalho criador do valor de troca, é indiferente à forma particular do próprio trabalho (MARX, 2008. p.54)

O processo de produção de mercadorias na economia mercantil-capitalista se dá no processo de trabalho e de formação de um valor, o que decorre, na transformação, em um processo de valorização específica, numa produção de um valor excedente. Nesse ponto, “o processo de trabalho consiste na atividade concreta que o homem exerce orientada para um fim específico, para a produção de um determinado produto” (CARCANHOLO, 1998, p. 29), sem deixar de ser um processo de formação de valor (valor excedente, na economia mercantil-capitalista).

Ainda acerca da valorização do capital, sobretudo, sob as faces do mercado imobiliário e a terra urbana, Santos (2012) aponta que,

[...] a cidade constitui, em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletivo. Sua materialidade é formada pela justaposição de áreas diferentemente equipadas, desde as realizações mais recentes, aptas aos usos mais eficazes de atividade modernas, até o que resta do passado mais remoto, onde se instalam usos menos rentáveis, portadores de técnicas e de capitais menos exigentes. Cada lugar, dentro da cidade, tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista (SANTOS, 2012, p. 125).

A premissa do autor acima é de total relevância quando nos voltarmos para o objeto de estudo desta pesquisa. Em Manaus, o mercado imobiliário habitacional tende a locomover suas ações para novos espaços que estão a oferecer novas rentabilidades, espaços estes anteriormente não tidos como interesse, tanto ao mercado de terra, quanto ao mercado imobiliário. A partir desses novos interesses, e por serem espaços onde o mercado imobiliário tende a não empregar uma grande quantidade de técnicas e de capital, esses determinados espaços passam a adentrar cada vez mais no eixo de valorização do capital imobiliário na cidade manauara, influenciando diretamente na produção do espaço urbano, a partir de uma reestruturação imobiliária.

Isso fica mais claro quando Silva (2016) aponta que,

[...] como o espaço urbano é mutável, igualmente é mutável a demanda pela terra urbana, o que torna o mercado imobiliário um mercado especulativo.

Sendo assim, determinados locais podem ser inseridos no rol de produção e, por consequência, agregar valor aos terrenos próximos, é o processo de valorização espacial (SILVA, 2016, p. 51).

O que nos faz voltar a discutir o papel da localização ser um dos elementos imprescindíveis para que a terra urbana se torne elementar para o mercado imobiliário, consequentemente, para a valorização do capital.

A localização aqui tratada não é o conteúdo fixo, pontual e físico de dada porção da terra urbana. O que interessa para a discussão da localização ao mercado imobiliário é, diretamente falando: o que determinada localidade tem a oferecer de equipamentos urbanos para os indivíduos consumidores do ramo imobiliário habitacional. Mas sim a distância geométrica na relação duração e velocidade dos deslocamentos, assim como da distância relativa ao acesso a bens e serviços urbanos. A terra urbana, por não ser produto do trabalho, por não ter um valor intrínseco à sua existência, precisa incorporar o trabalho humano para gerar valor para si (questão essa discutida, é claro), mas não apenas isso. O fator elementar da localização é o que irá definir o preço de determinada porção da terra para o mercado imobiliário habitacional, preço este que pode e sofre alterações ao decorrer do tempo.

Isso decorre em razão de que,

[...] a terra urbana, é, constantemente, criada e recriada conforme a velocidade e o ritmo da produção do espaço. Os terrenos vagos, por exemplo, não são os mesmos terrenos que permanecem vagos ao longo da história da formação da cidade, pois eles também são reproduzidos (SILVA, 2015, p. 35).

No âmbito do mercado imobiliário habitacional, as localizações tendem a ser produzidas também. Produzidas no sentido publicitário mesmo, criam-se elementos para que determinadas localidades se tornem atraentes ao consumidor. Na disputa pelos melhores espaços da cidade, isto é, a busca pelas localidades mais centrais, com os melhores serviços urbanos e acessibilidade, os espaços que outrora são deixados de fora do radar do mercado imobiliário adentram no rol da comercialização por determinados sujeitos econômicos, como construtores locais-informais e pequenas imobiliárias a partir da estratégia do investimento na publicidade, pela busca de amenidades para com a questão da localização. Como bem aponta Silva (2016),

[...] as localizações são produzidas de acordo com interesses de alguns agentes produtores do espaço urbano, tais como os promotores imobiliários ou donos de terras, ou seja, os investimentos são direcionados para tornar determinados lugares interessantes, em detrimento a outros, atraindo para si investimentos que serão revertidos na implantação de infraestrutura (SILVA, 2016, p. 51).

Nessas estratégias publicitárias, o fator das amenidades se dá por meio do apelo para a questão da natureza, tais como: espaços com áreas verdes, determinadas “vistas” privilegiadas em decorrência de tais áreas, a questão da segurança (isso quando se trata de condomínios horizontais ou verticais), entre outras questões. As amenidades quase sempre estão presentes no segmento de médio e alto padrão do mercado imobiliário, no que se refere ao segmento econômico, as questões que se tornam importantes para a atração do consumidor ao produto imobiliário, se dão com base se o empreendimento, em si, está próximo de vias públicas principais, se há o acesso fácil ao transporte público, entre outras questões. É claro que nos outros segmentos do mercado imobiliário tais fatores são importantes, no entanto, no segmento econômico estamos a tratar de um outro perfil de consumidor que não é o pertencente da classe média ou alta.

Outra questão também é que, em Manaus, os empreendimentos imobiliários habitacionais do segmento econômico, médio ou alto, produzidos por grandes construtoras e incorporadoras, quase sempre se apropriam de áreas mais bem localizadas na cidade, enquanto que, a produção imobiliária habitacional por pequenas construtoras locais-informais e pequenas imobiliárias tendem a ser materializadas em espaços de não atuação do mercado imobiliário habitacional mais amplo.

Voltando para a questão da valorização do capital e, conseqüentemente, a do espaço pelo capital imobiliário, Moraes e Costa (1987, p, 122) apontam que “qualquer processo social deve ser explicado no âmbito da discussão sobre o valor e trabalho, pois são essas as categorias fundamentais da materialidade social”. Segundo eles, a valorização do espaço possui essa premissa como explicação central.

Para ambos os autores,

[...] a relação sociedade-espaço é, desde logo, uma relação valor-espaço, pois substantivada pelo trabalho humano. Por isso, a apropriação dos recursos próprios do espaço, a construção de formas humanizadas sobre o espaço, a perenização (conservação) desses construtos, as modificações, quer do substrato natural, quer das obras humanas, tudo isso representa criação de valor (MORAES e COSTA, 1987, p. 123).

Aqui surge uma discussão sobre a questão de o espaço ser uma condição geral da produção e, resultante disso, da própria valorização do capital. Essa premissa é bem clara, não nos gera dúvidas. No entanto, é imprescindível destacarmos que no interior dessa discussão costuma-se ocorrer uma divisão em dois polos: i) a do valor do espaço; e ii) a do valor no espaço, originária de uma visão mais empirista do espaço no primeiro polo e, no segundo, seria

uma visão mais econômica, da produção em si investida, desdobrada sobre o espaço. Para Moraes e Costa (1987), essa concepção mais causa equívocos do que esclarece o processo em questão, se fazendo valer, então, de uma visão unificadora e dialética de se apreender o processo de valorização do espaço pelo capital.

Sendo o espaço (e tudo o que ele contém) uma condição universal e preexistente do trabalho, ele é, desde logo, um valor de uso, um bem de utilidade geral. A produção, desta forma, sempre se realizará sobre formas preexistentes, sejam naturais ou sociais (herdadas de trabalhos pretéritos). É por isso que o espaço é uma condição geral da produção (MORAES e COSTA, 1987, p. 123).

É válido, uma última vez, destacarmos que, a valorização do espaço pelo capital se dá sob o emprego do trabalho humano ao mesmo. É a partir disso que teremos a compreensão do processo de valorização do espaço. A produção do espaço urbano caminha nesse sentido, em que as forças produtivas (que são sobretudo sociais, econômicas e políticas) materializam suas obras sobre o espaço no decorrer do tempo histórico. Nesse contexto da valorização do espaço pelo capital, a produção do espaço urbano nada mais é que o momento primordial para a sua valorização. E, quando tratamos diretamente da produção do espaço por um determinado segmento econômico - em nosso caso, o mercado imobiliário habitacional - esse processo se torna ainda mais claro em nossa discussão porque “o valor do espaço, em todas as suas formas de manifestação, aparece frente ao processo de produção, como um valor contido” (MORAES e COSTA, 1987, p. 127).

Tratemos agora sobre como está a ocorrer, o que denominamos na pesquisa de o processo de valorização do capital, a partir da produção de novos espaços de valorização pelo mercado imobiliário habitacional em Manaus. O chamado segmento econômico do mercado imobiliário habitacional exerce papel fundamental no surgimento de novos espaços de valorização do capital, resultando na reestruturação de bairros antes já consolidados no espaço urbano manauara.

As duas faces produtivas do segmento econômico do Mercado Imobiliário Habitacional em Manaus

Sobre as construtoras e incorporadoras do segmento econômico atuantes na produção imobiliária habitacional em Manaus: a primeira face produtiva

Quando tratamos da produção habitacional por construtoras e incorporados com capital oriundo dos subsídios do Programa Minha Casa Minha Vida em Manaus, vários são os sujeitos econômicos que podem compor o objetivo da pesquisa. No entanto, há dois sujeitos que

destoam no processo produtivo desses empreendimentos e, conseqüentemente, na comercialização dos mesmos produtos habitacionais, sendo eles: i) a **Direcional Engenharia S.A** e ii) a **Morar Mais Incorporadora S/A** (sendo essa um braço econômico-produtivo da **Capital Construtora S/A** que se especializou na produção habitacional de segmento econômico via PMCMV) – trataremos de ambas mais adiante.

A produção habitacional e atuação produtiva das demais empresas não deixa de ser mais ou menos expressiva por conta de nossa opção metodológica de exposição do objeto de estudo e do processo em questão. Aliás, a produção habitacional destas é de total relevância para o processo de valorização do espaço pelo capital imobiliário, tendo em vista que as suas práticas produtivas avançam pelas zonas do espaço urbano de Manaus (Quadro 5).

Quadro 5: Produção Construtoras e incorporadoras atuantes no segmento econômico via PMCMV em Manaus (2016 – 2020)

Construtora/Incorporadora	Empreendimento	Localização
MRV	Condomínio Vista dos Angelins	Planalto
MRV	Condomínio Vista dos Jatobás	Planalto
MRV/MIXCON	Condomínio Vista dos Cedros	Planalto
MRV	Condomínio Vista das Embaúbas	Planalto
RD Engenharia	Leve Castanheiras Residencial Park	Gilberto Mestrinho
RD Engenharia	Residencial Viver Tarumã	Tarumã
Vivere	Condomínio Villa Jardim – Lírio	Tarumã
Vivere	Ideal Torquato	Tarumã
Staff Construções	Residencial Manauara 3	Novo Israel

Organização: Fernando Monteiro, 2020.

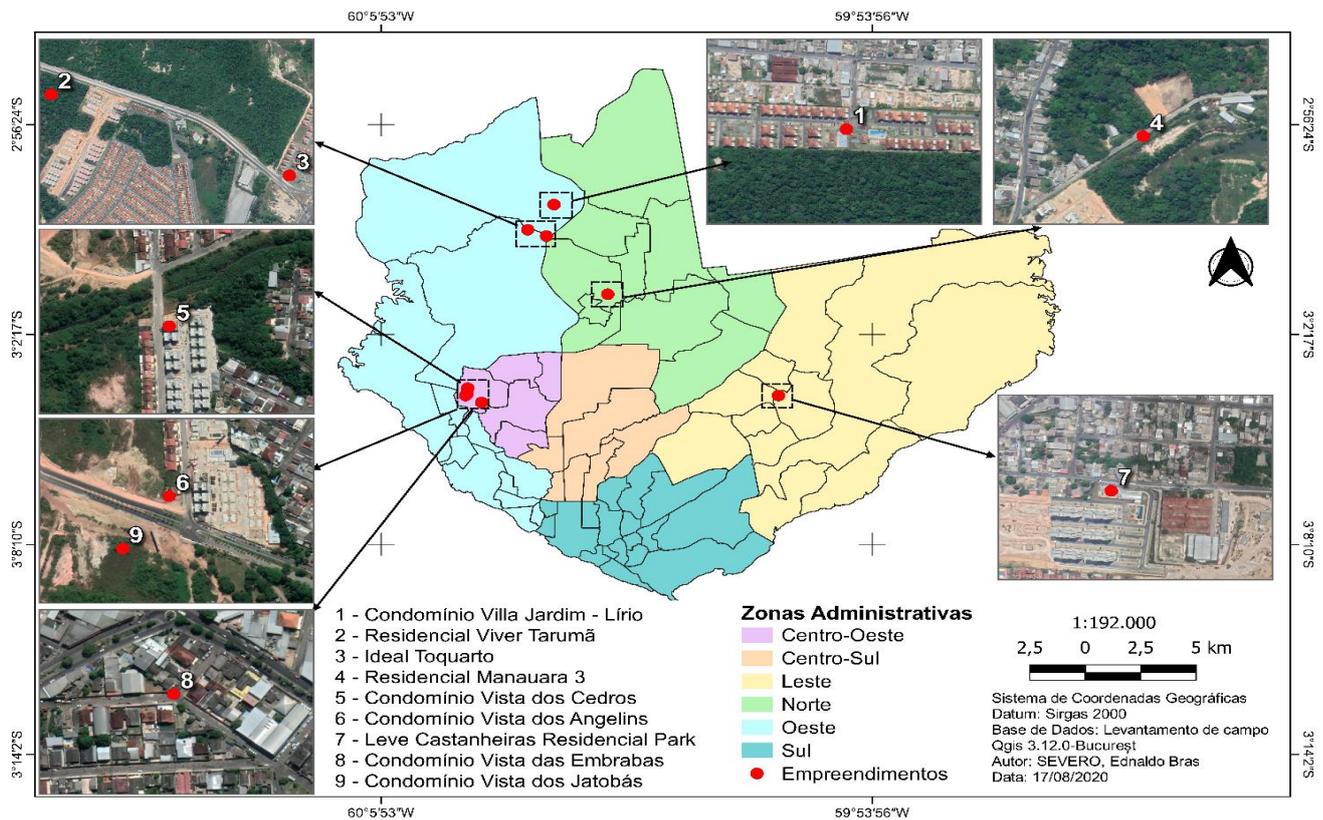
Podemos destacar do quadro acima, como exemplo dessa produção habitacional, o empreendimento **Leve Castanheiras Residencial Park** (Figura 5), localizado no bairro Gilberto Mestrinho, na Zona Leste de Manaus.

Figura 5: Empreendimento Leve Castanheira Residencial Park da RD Engenharia na Zona Leste de Manaus



Fonte: RD Engenharia, 2020.

Figura 6: Demais construtoras e incorporadoras atuantes no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020



Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

Na figura acima, destacamos o mapa da produção imobiliária habitacional das construtoras e incorporadoras que atuam nessa primeira face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus. É possível visualizarmos que a produção imobiliária habitacional dessas construtoras e incorporadoras se especializam de forma mais homogênea no espaço urbano manauara, não se concentrando em uma zona específica. O que não torna a presença e atuação desses sujeitos produtivos menos importante, como já destacado. A atuação dessas construtoras e incorporadoras, por mais que não sejam as que dominam o segmento produtivo, se apresentam como importantes sujeitos atuantes no processo de produção do espaço urbano manauara e compõem a produção imobiliária habitacional do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus.

Para a pesquisa, delimitamos o período entre 2016 – 2020 para analisarmos o processo em questão. Por que partir desse quadro temporal? No segundo capítulo da dissertação, identificamos que o segmento econômico do mercado imobiliário habitacional de Manaus apresenta um *boom* produtivo e de comercialização. As análises realizadas a partir de dados do Censo Imobiliário da Sinduscon-AM e da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) nos mostram que, é a partir do ano de 2016 que o quantitativo produtivo habitacional passa a expressar um maior índice em relação aos anos anteriores, em decorrência dos problemas da crise econômica de 2008 ter abatido o setor imobiliário brasileiro em meados de 2011. As construtoras e incorporadoras em questão, no quadro acima, mostram a produção e comercialização dos produtos lançados e postos à comercialização nesse período.

Para a análise em nossa pesquisa, destacamos a atuação de duas construtoras e incorporadoras, a Direcional Engenharia e a Morar Mais, como fora apontado no início do tópico. A escolha por ambas as empresas se dá em razão de que, a Direcional e a Morar Mais expressam quão forte é o processo de valorização do espaço pelo capital imobiliário habitacional de segmento econômico em Manaus. Primeiro, a Direcional Engenharia é uma das maiores construtoras a lançar empreendimentos imobiliários habitacionais pelo PMCMV no Brasil, assim como está presente em Manaus com ampla atuação no setor local. Em segundo, a Morar Mais Incorporadora figura ainda mais a questão do papel do segmento econômico em Manaus ao surgir em 2019 como empresa parte da Capital Construtora, atuante no mercado imobiliário brasileiro há mais de 40 anos. A Morar Mais surge, então, enquanto uma incorporadora voltada a tratar de empreendimentos imobiliários residenciais de baixo custo, financiados pelo Programa habitacional do Governo Federal, Minha Casa, Minha Vida.

A Direcional Engenharia é a primeira empresa destacada, fundada em 1981 com sede em Belo Horizonte – MG, com atuação em 13 estados: Amapá, Ceará, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Minas Gerais, Pará, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rondônia, Rio Grande do Sul e Amazonas, tendo chegado em Manaus em meados de 2006 quando lançou um empreendimento com 1.984 unidades habitacionais. Ainda no início de sua operacionalização, a Direcional Engenharia teve como foco investimentos em empreendimentos de alto luxo, mas que, na virada para os anos 2000, passou a atuar no mercado de moradias para a classe média e de baixa renda por meio de programas habitacionais administrados pela Caixa Econômica Federal (DIRECIONAL, 2020).

Em fevereiro de 2011, a Direcional Engenharia conclui a oferta primária e secundária das suas ações na BMF&Bovespa, resultando na captação bruta de R\$ 228,8 milhões. É o que marca efetivamente a entrada na empresa ao chamado segmento econômico do setor imobiliário habitacional por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (DIRECIONAL, 2020).

Em Manaus, a Direcional Engenharia é a mais atuante no setor imobiliário quando nos referimos ao segmento econômico da produção habitacional. Isso se deve ao fato de, como aponta a Direcional (2020),

Em 2014 a Direcional obteve um crescimento de receita com forte geração de caixa que atingiu R\$ 158 milhões. Outro destaque continuou sendo o segmento de baixíssima renda do "Programa Minha Casa, Minha Vida", em 2014 a companhia atingiu 10% de participação no Market Share no segmento MCMV Faixa 1. Desde o início do Programa MCMV, foram contratados 36 projetos no MCMV Faixa 1, que totalizam VGV de R\$ 5,8 bilhões e mais de 91 mil unidades, média de 2.532 unidades por canteiro de obra (DIRECIONAL, 2020, s/n).

Resultado esse que transformou a Direcional na empresa que mais contratou empreendimentos no programa Minha Casa Minha Vida no segmento econômico, atingindo 5% de participação no consolidado da primeira e segunda fase do programa.

Nesse período entre 2016 e 2020, a Direcional Engenharia é responsável pela produção e comercialização da maior parte dos produtos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida em Manaus, concentrando o quantitativo de 09 (nove) empreendimentos habitacionais em ofertas de venda (Quadro 6).

Quadro 6: Empreendimentos imobiliários em ofertas para venda da Direcional (2016-2020)

Empreendimento	Tipo de Imóvel	Localização	Média – R\$/unidade
Viva Vida Tarumã	Apartamentos	Tarumã	122.000,00
Conquista Tarumã	Apartamentos	Tarumã	130.000,00
Conquista Torquato Tapajós	Apartamentos	Colônia Terra Nova	169.000,00
Parque Ville Municipal	Apartamentos	Alvorada	168.000,00
Conquista Flores	Apartamentos	Flores	135.000,00
Conquista Premium Aleixo	Apartamentos	Aleixo	178.000,00
Reserva da Cidade	Apartamentos	Flores	190.000,00
Parque Ville Jasmim	Apartamentos	Lago Azul	150.000,00
Viva Vida Flores	Apartamentos	Flores	140.000,00

Fonte: Direcional, 2020. Org. Fernando Monteiro, 2020.

Por se tratarem de empreendimentos do PMCMV (Figura 7), o preço de comercialização de cada unidade habitacional está sujeito à variação de consumidor para consumidor, em razão do cálculo da renda versus unidade habitacional, realizado pela Caixa Econômica Federal. A Direcional Engenharia possui uma divisão em faixas de renda do consumidor própria à política da empresa, baseada na divisão da CEF¹, sendo elas:

- i. Renda até R\$ 2.600
- ii. Renda até R\$ 4.000
- iii. Renda até R\$7.000

Figura 7: Publicidade de alguns dos empreendimentos MCMV em ofertas para venda da Direcional



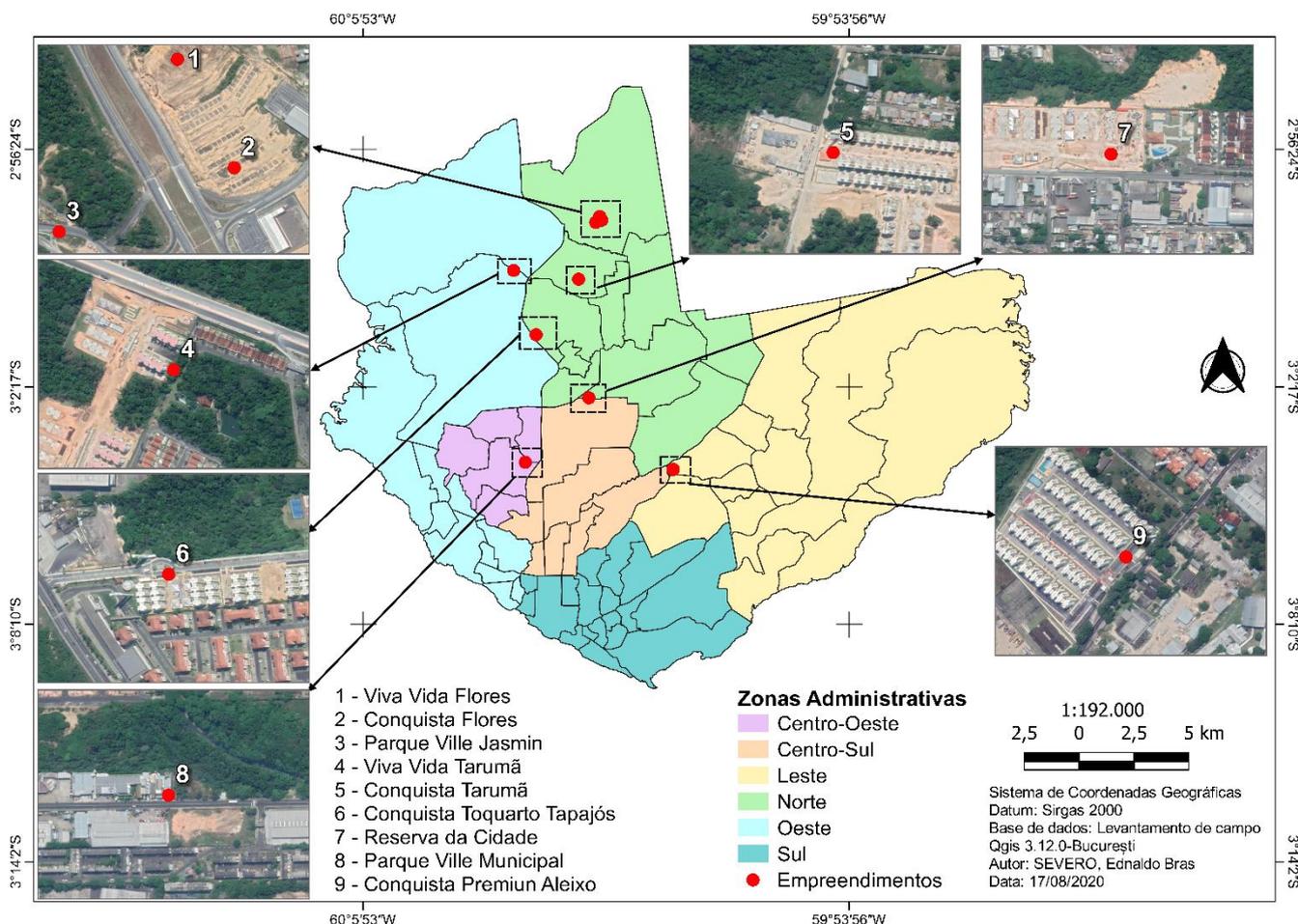
Fonte: Direcional Engenharia, 2020.

¹ Ver em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>

Acima, podemos identificar alguns dos empreendimentos imobiliários habitacionais produzidos pela Direcional Engenharia postos à comercialização e com o seu produto publicitário destacando o PMCMV como subsidiário no processo de aquisição dessas unidades imobiliárias habitacionais.

Diferentemente da espacialização da produção imobiliária habitacional do Quadro 5 e do Figura 7, a produção da Direcional Engenharia possui uma padronização em sua atuação, em que, dos 09 empreendimentos lançados e produzidos, 06 estão espacializados na Zona Norte de Manaus, como podemos visualizar de forma mais didática na Figura 8.

Figura 8: Mapa da produção habitacional da Direcional Engenharia no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020



Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

Dos 06 empreendimentos que estão especializados na Zona Norte de Manaus, os empreendimentos 1 - Viva Vida Flores e 2 – Conquista Flores nos atentam por conta de suas localizações. Ambos estão sendo localizados na Avenida das Torres, em proximidade ao Conjunto Viver Melhor 2, no bairro Lagoa Azul. A materialização da produção desses

empreendimentos em questão nos permite, ao menos, um apontamento sobre o processo de reestruturação do espaço urbano de Manaus por meio da produção imobiliária do segmento econômico: um ensaio do mercado imobiliário manauara, a partir do segmento econômico, de alcançar novos espaços de atuação. Explicamos. Por mais que o mercado imobiliário já possua atuação nos espaços da Zona Norte de Manaus, este ainda se dá de forma tímida. A aposta por materializar um produto nos limites da cidade, num espaço da cidade até então visto como periférico para o mercado imobiliário e destinado aos projetos habitacionais do Governo Federal como o Conjunto Viver Melhor, é justamente um ponto de partida para esse avanço na atuação e produção do mercado imobiliário manauara. O segmento econômico do mercado imobiliário é que conduz essa ação, a partir da produção imobiliária habitacional da Direcional Engenharia.

A Morar Mais Incorporadora nos chama atenção pela sua especificidade clara e direta na definição da sua visão de atuação produtiva no mercado imobiliário habitacional manauara. Segundo a empresa, esta busca ser “reconhecida por sua excelência no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do segmento econômico em sua região de atuação” (MORAR MAIS, 2020).

Como apontado no início do tópico, a Morar Mais é uma incorporadora amazonense, que tem seu surgimento no ano de 2019 e integra ao grupo da Capital Engenharia, ou como é mais conhecida, Capital Construtora S/A. A Capital Construtora foi fundada em meados de 1974, tendo como foco principal de atuação o mercado imobiliário de Manaus. No decorrer desses mais de 40 anos de atuação produtiva, a Capital Construtora concretizou a produção de mais de 15 mil unidades habitacionais, além de atuar em obras de empreitadas em parcerias público-privada. Além de atuar no Amazonas e no Pará, a Capital possui atuação também no Distrito Federal e São Paulo (CAPITAL, 2020).

A produção imobiliária da incorporadora Morar Mais segue o mesmo ditame produtivo que a Direcional Engenharia exerce em Manaus, seus empreendimentos imobiliários habitacionais são oriundos do PMCMV e só se diferem em relação à espacialização dos empreendimentos, estando estes em outras Zonas da cidade que não sejam apenas a Zona Norte de Manaus (Quadro 7).

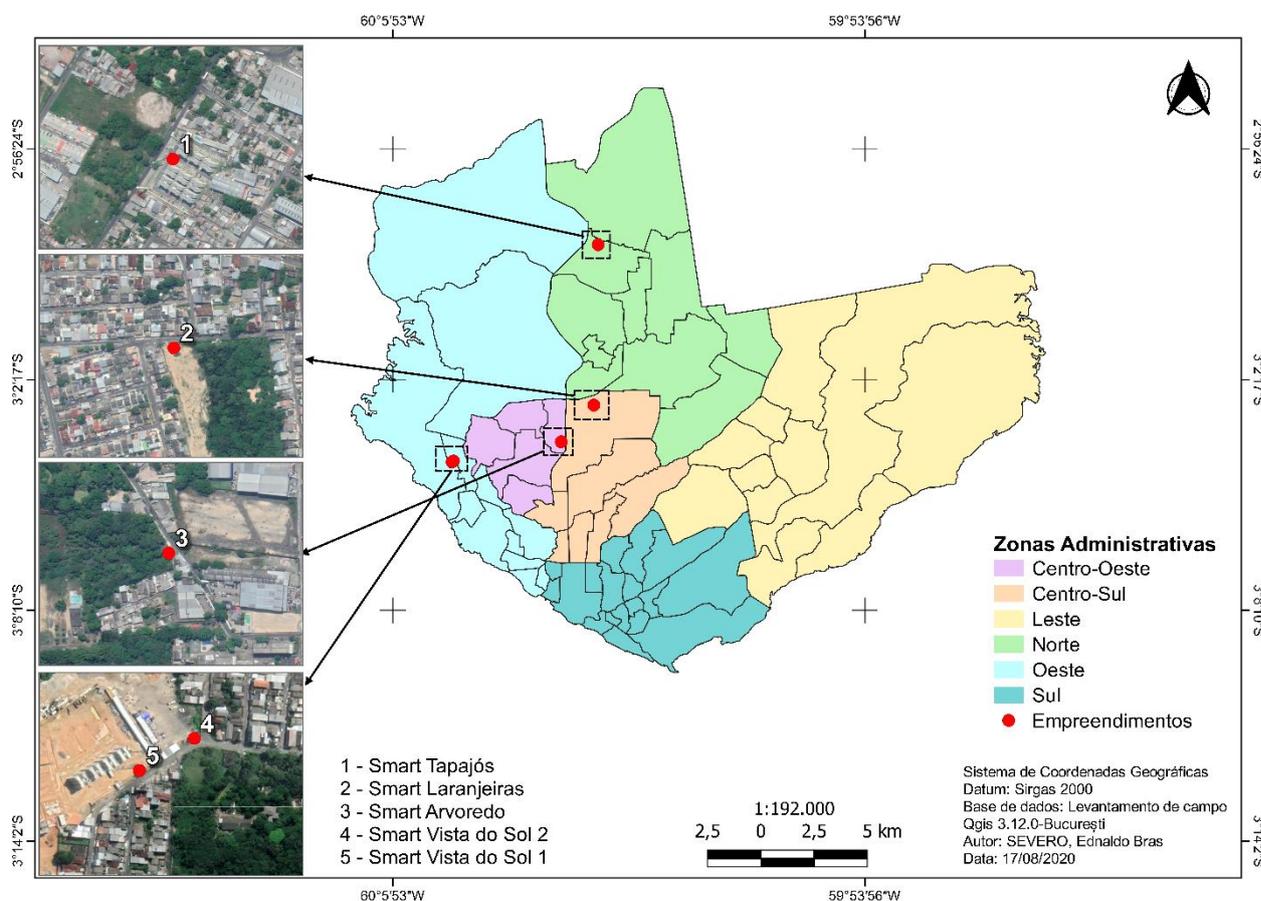
Quadro 7: Empreendimentos imobiliários em ofertas para venda da Morar Mais

Empreendimento	Tipo de Imóvel	Localização	Média – R\$/unidade
Smart Laranjeiras	Apartamentos	Flores	159.000,00
Smart Vista do Sol I e II	Apartamentos	Lírio do Vale	140.000,00
Smart Tapajós	Apartamentos	Santa Etelvina	128.000,00
Smart Arvoredo	Apartamentos	Bairro da Paz	166.605,00
Smart Vista do Sol 2	Apartamentos	Lírio do Vale	135.000,00

Fonte: Morar Mais, 2020. Org. Fernando Monteiro, 2020.

Enquanto a produção imobiliária habitacional de segmento popular da Direcional Engenharia acena para um avanço espacial de seus produtos para os bairros da Zona Norte de Manaus, a Morar Mais tende a se espacializar nos bairros mais centrais e de maior valor do solo urbano (Figura 9).

Figura 9: Mapa da produção habitacional da Morar Mais no segmento econômico via PMCMV em Manaus no período de 2016 - 2020



Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

Da produção imobiliária da Morar Mais no segmento econômico, podemos destacar os empreendimentos 5 – Smart Vista do Sol 1 (Figura 10) localizado no bairro Lírio do Vale, na Zona Oeste e o 1 – Smart Tapajós (Figura 11) no bairro Santa Etelvina, na Zona Norte.

Figura 10: Empreendimento Vista do Sol 1 da Morar Mais no Lírio do Vale – Zona Oeste de Manaus



Fonte: Morar Mais, 2020.

Figura 11: Empreendimento Smart Tapajós da Morar Mais no Santa Etelvina – Zona Norte de Manaus



Fonte: Morar Mais, 2020.

Os empreendimentos oriundos do PMCMV que são produzidos por construtoras e incorporadoras em Manaus, estão espacializados por vários bairros e zonas da cidade. Sua forma e padrão, ou seja, a tipologia desses produtos imobiliários habitacionais, muitas vezes se confunde na paisagem urbana manauara com empreendimentos de outra ordem econômica. Isso se dá em razão de, como trata Shimbo (2010, p. 205), dois processos de padronização da produção em escala desse segmento produtivo: “a padronização do produto (enquanto tipologias habitacionais e “estilo” arquitetônico) e a padronização do processo produtivo, que favorece o sistema de controle da produção e de seus custos”.

Essa questão da forma e padrão desses empreendimentos imobiliários e a sua relação com a paisagem urbana nos é relevante, tendo em vista que muitos desses empreendimentos foram produzidos em espaços tidos como periféricos de Manaus. O que nos traz um questionamento sobre a influência desses empreendimentos em tais espaços, sabendo que o uso da moradia não se resume ao ato do simples morar, mas que, é necessária uma infraestrutura urbana mínima aos arredores desses empreendimentos para assim atraírem consumidores e, posteriormente, exercerem o uso desses espaços. A dúvida aqui é, esses espaços tendem a sofrer uma reestruturação após a materialização desses empreendimentos? Buscamos tratar essa questão mais adiante, ao discutir o papel da localização desses empreendimentos.

Tratemos agora sobre as pequenas construtoras e imobiliárias locais, sendo algumas informais e que possuem um menor porte produtivo. A produção imobiliária habitacional tem constituído uma outra dinâmica produtiva ao segmento econômico do setor imobiliário habitacional local. A produção imobiliária dessas pequenas empresas se dá diretamente na Zona Norte de Manaus. É imprescindível compreendermos o papel desses sujeitos econômicos que estão a atuar na produção desses novos espaços de valorização do capital em no espaço urbano manauara.

A produção imobiliária habitacional por pequenas construtoras e imobiliárias locais e informais: a segunda face produtiva

O surgimento de novas faces produtivas e, consigo, a presença de novos sujeitos econômicos, resultam também na constituição de novas tipologias residenciais que tendem a influenciar a dinâmica do setor imobiliário local. Segundo Ueda (2006, p. 93), “mudam-se as formas de comercialização, de propaganda, de financiamentos e de relação entre os que habitam e entre os que estão fora desse circuito imobiliário”.

A premissa acima colabora com a compreensão da produção habitacional resultante da aqui chamada **duas faces produtivas do segmento econômico** do mercado imobiliário

habitacional em Manaus. Os tipos de imóveis produzidos pela primeira divisão produtiva são estritamente de apartamentos, condomínios verticais que resultam, assim, numa forma padrão de empreendimentos. Enquanto que, na segunda divisão produtiva, os tipos de imóveis são especificamente de casas que formam pequenos residenciais horizontais, ou não.

A diferença entre ambas as faces produtivas não se dá somente na forma ou tipos dos imóveis, está também no preço de comercialização e na localização dos produtos imobiliários. Os produtos imobiliários da primeira divisão produtiva possuem um eixo consumidor específico e linha de crédito condizente com as formas de operacionalização financeira das empresas em conjunto com o financiamento da Caixa Econômica Federal, como é o caso dos produtos habitacionais do PMCMV. Na segunda divisão produtiva, as imobiliárias e pequenas construtoras buscam atender ao consumidor fora desse eixo burocrático que opera na primeira divisão produtiva. Geralmente os produtos habitacionais são comercializados à vista ou o próprio consumidor apresenta uma forma de financiamento bancário que cubra parte do preço do empreendimento no ato da comercialização. São empresas que possuem uma autonomia no quesito de operacionalidades financeiras que gerenciam a forma de comercialização dos seus produtos imobiliários habitacionais.

Mas quem são esses sujeitos atuantes dessa segunda face produtiva do mercado imobiliário de segmento econômico manauara? Podemos dividir a atuação produtiva e de comercialização desses sujeitos em três conjuntos:

I. Pequenas imobiliárias de corretores associados

Esse grupo aparece em primeiro lugar, pois é a partir da comercialização que esses empreendimentos passam a ter visibilidade nas redes sociais, em sites de vendas e/ou em propagandas publicitárias pela cidade. Ele é formado por pequenas imobiliárias, como é o caso da Manaus Habitar, que participa do processo de produção visual, de marketing e comercialização desses empreendimentos imobiliários habitacionais produzidos por pequenas construtoras locais-informais atuantes nessa segunda face produtiva do mercado imobiliária de segmento econômico em Manaus.

II. Corretores imobiliários independentes

Em segundo, os corretores imobiliários independentes são os sujeitos que com mais frequência temos contato, quando buscamos investigar a produção e a comercialização dos produtos imobiliários habitacionais. Assim como as pequenas imobiliárias e corretores associados, eles produzem seus próprios materiais de divulgação, atuando mais diretamente em redes sociais como Facebook e Instagram.

III. Pequenas construtoras locais-informais

Os sujeitos produtivos que atuam diretamente nessa segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus: as pequenas construtoras locais e informais. Acrescentamos o “informais” na denominação desse grupo porque ele é dividido em duas partes: construtores pessoas físicas, ou seja, autônomos sem CNPJ, e construtores pessoas jurídicas, formalizados como empresas, como é o caso aqui estudado da Forte Construtora e Leal Construtora. A produção imobiliária habitacional dessa face produtiva é maior por parte dos construtores pessoas físicas – discutiremos isso mais adiante.

Das pequenas imobiliárias de corretores associados

Do primeiro grupo de sujeitos atuantes, referimo-nos especificamente à **Manaus Habitar**. A Manaus Habitar é uma imobiliária fundada em fevereiro de 2018 pela corretora imobiliária Luciana Viana, visando se especializar no setor de intermediações imobiliárias do segmento econômico, lidando diretamente com a comercialização da produção habitacional de pequenas construtoras informais que atuam mais especificamente na Zona Norte de Manaus.

A Manaus Habitar é uma ME, registrada sob o número de CNPJ 35.072.325/0001-64, que desenvolve a função de comercialização direta, revenda dos empreendimentos habitacionais do segmento econômico das pequenas construtoras locais. Ela é composta por um conjunto de 8 a 12 corretores imobiliários que trabalham captando clientes, trabalho esse desenvolvido por sistema de informações e anúncios, tais como: OLX, Facebook e Instagram.

Figura 12: O perfil da Manaus Habitar nas redes sociais Facebook e Instagram



Fonte: Manaus Habitar, 2020.

Ao que refere à atuação da Manaus Habitar no segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus, a visão da empresa é totalmente voltada para esse segmento. Para Viana (2020)², o surgimento de pequenos construtores locais no mercado imobiliário local é de grande importância, tendo em vista que a preferência do manauara na procura por moradias é pela tipologia casa e não por apartamentos. O que se difere da produção imobiliária habitacional de segmento econômico da primeira face produtiva, sendo totalmente voltada para a produção de apartamentos, condomínios verticais. Enquanto que, na segunda face produtiva, essa produção já é totalmente voltada para casas, pequenos condomínios horizontais.

Como é o caso desse empreendimento (Figura 13) comercializado pela Manaus Habitar, um condomínio de casas com 30 unidades habitacionais, no bairro José Bonifácio, na Zona Norte de Manaus.

Figura 13: Empreendimento habitacional comercializado pela Manaus Habitar



Fonte: Manaus Habitar, 2020

Outra questão que nos chama atenção é que, o crescimento da segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus deve-se muito ao preço e à fuga da burocracia no ato da compra da unidade habitacional, como é o caso da primeira face produtiva, na aquisição de um produto habitacional do PMCMV.

² Informação fornecida pela corretora imobiliária Luciana Viana em 29/04/2020.

Sobre o papel dessa segunda face produtiva do segmento econômico frente à concorrência produtiva com a primeira face produtiva, em entrevista realizada via telefonema em 29 de abril de 2020, a fundadora da Manaus Habitar, Luciana Viana, destaca que:

Essa modalidade é importante porque atinge o mercado imobiliário no preço. Por exemplo, uma casa da Morar Mais com menor preço é 160 mil no km3 de Iranduba, enquanto que esses construtores vendem casas com 2 – 3 quartos, com piscina a 160-170 mil. Então são concorrentes diretos nessa formulação imobiliária de Manaus (VIANA, 2020. Informação verbal).

As figuras 13 e 14 representam mais concretamente o exemplo apontado por Luciana Viana.

Figura 14: Flyers de publicidade dos empreendimentos habitacionais comercializados pela Manaus Habitar



Fonte: Manaus Habitar, 2020

Na Figura 15 destacamos dois empreendimentos comercializados pela Manaus Habitar, empreendimentos esses localizados nos bairros a) Lírio do Vale, na Zona Oeste e b) Parque Dez, na Zona Centro-Sul de Manaus. Aqui, aparece-nos a questão da localização para a produção desses empreendimentos, tendo em vista que essa produção tem se dado de forma

mais direta na Zona Norte de Manaus. Abordaremos essa questão de forma detalhada mais adiante, quando estivermos a tratar das pequenas construtoras locais-informais.

Figura 15: Folhetos de publicidade dos empreendimentos habitacionais comercializados pela Manaus Habitar



Fonte: Manaus Habitar, 2020

Diferentemente da primeira face produtiva, a dos empreendimentos do PMCMV, o processo de aquisição dessas unidades habitacionais na segunda face produtiva é de forma mais direta entre consumidor e vendedor (imobiliária, corretor ou construtora). Enquanto na primeira face produtiva há inúmeras burocracias que envolvem desde a análise financeira, possibilidade de crédito do banco (Caixa Econômica Federal) ao consumidor interessado, aprovação ou reprovação do crédito, entre outras. Na segunda face produtiva a aquisição e quitação do preço/unidade dos empreendimentos sanada de forma integral é dominante. Poucas são as construtoras que se dispõem a financiar um produto de seus empreendimentos em comercialização. O que pode parecer um gargalo para a comercialização dos empreendimentos, para Manaus Habitar se torna um diferencial. Segundo Viana (2020), o processo de aquisição de uma unidade habitacional à vista é mais lucrativo, ao consumidor e ao vendedor, do que parcelado, eliminando o risco de juros e problemas de atrasos no pagamento, o que faz a Manaus

Habitar trabalhar estritamente com a quitação integral do valor de seus produtos comercializados, como é caso da Figura 16.

Figura 16: Empreendimento imobiliário habitacional comercializado pela Manaus Habitar

manaushabitar • Seguindo ...

manaushabitar Casas em Cond. Fechado, px do shopping Via Norte.

- Casas de 02 Dormitórios sendo, 01 suite, 01 vagas de Garagem.
- Poço artesiano e portão automático

X R\$ 90.000 VALOR PROMOCIONAL SOMENTE À VISTA.

🚫 Não financia e não aceita fgts, não aceita carta de Crédito.

📅 Agende sua visita
☎ 99198-8003
📩 Deixe seu contato no direct
👉 LINK DO WHATSAPP NA BIO

2 DE AGOSTO DE 2019

Adicione um comentário... [Publicar](#)

Cond. Fechado Px Do Via Norte
R\$90.000 PROMOCIONAL

99198-8003

Manaus Habitar

Fonte: Manaus Habitar, 2020

A aquisição dos empreendimentos habitacionais pela Manaus Habitar para a comercialização se dá a partir de uma rede de contatos estabelecida por Luciana Viana diretamente com os construtores. A política da Manaus Habitar, em relação à comercialização dos empreendimentos, é de trabalhar especificamente com os empreendimentos já integralmente construídos, buscando assim evitar impasses no processo de compra e venda com o consumidor.

Dos corretores imobiliários independentes

Os corretores imobiliários independentes, assim como as pequenas imobiliárias de corretores associados, possuem atuação direta nas redes sociais. Diferentemente das pequenas imobiliárias que se articulam no mercado comercializando os empreendimentos integralmente construídos e com as suas devidas políticas de atuação, os corretores imobiliários independentes são os que se “dispõem” à inserção desses empreendimentos ainda em construção para a comercialização, realizando a crucial tarefa de divulgação, captação de clientes antes do ato da compra e, posteriormente, regularizando contratualmente em cartório a unidade habitacional

comercializada. Ou seja, realizam todo o processo de incorporação imobiliária, de articulação das questões imobiliárias, no lugar da construtora.

Um exemplo concreto desse formato de atuação é a corretora imobiliária independente Madalena Silva que, atuando no ramo do mercado imobiliário de segmento econômico desde 2017, trabalha diretamente com pequenas construtoras locais comercializando seus empreendimentos e realizando esse processo de incorporação imobiliária para as mesmas.

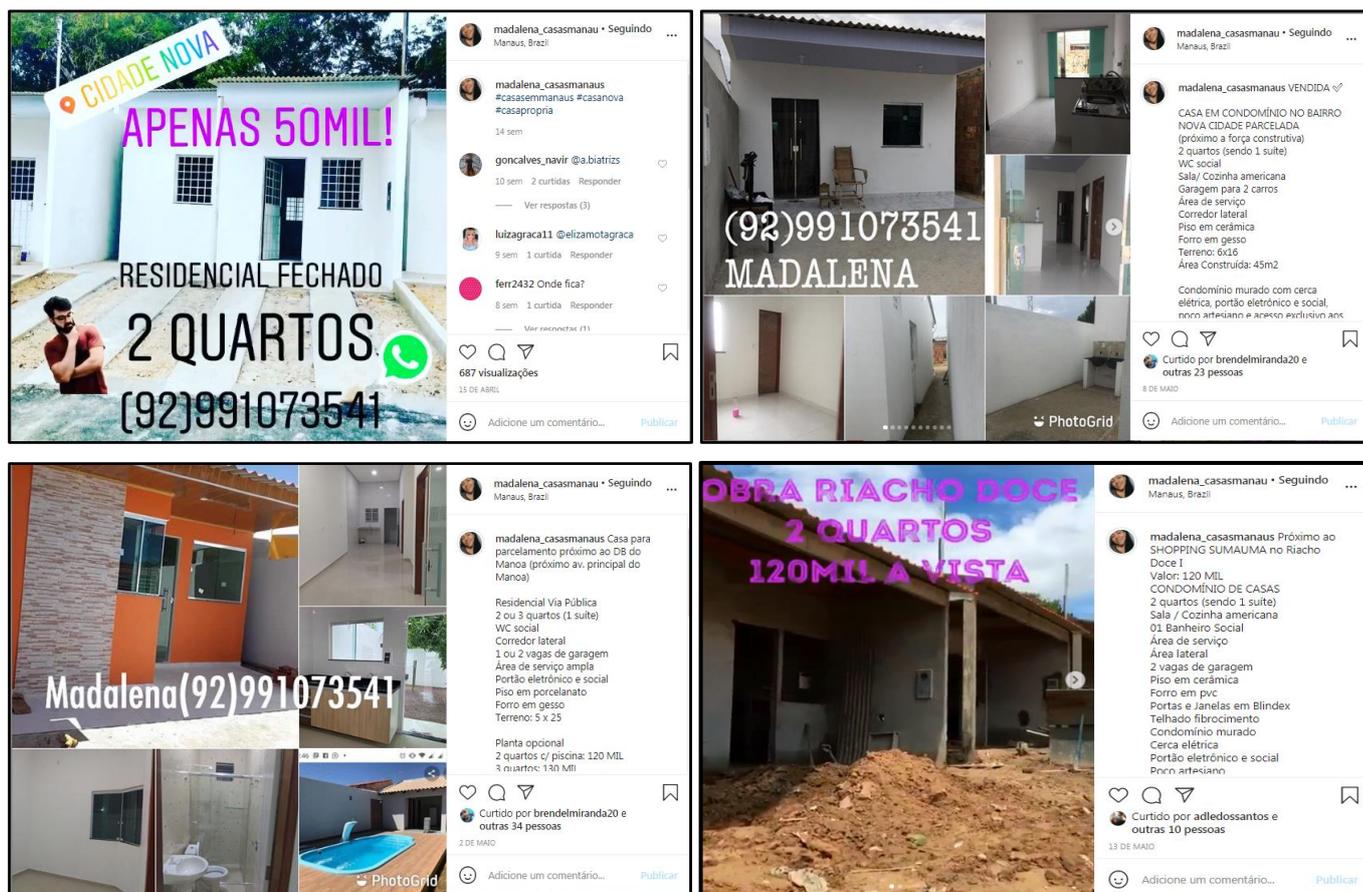
Silva (2020)³ descreve que suas funções, desde a captação de clientes, como a divulgação em redes sociais em plataformas como Instagram e Facebook, por telefone, são de estrita responsabilidade do corretor imobiliário. Ou seja, o desenvolvimento de técnicas e suporte de comercialização são próprias, tendo em vista que, as construtoras, em sua maioria, atuam somente no processo de produção dos empreendimentos, não possuindo assim, um espaço adequado para a execução das atividades de transações imobiliárias que os corretores exercem. Madalena Silva possui dois perfis de redes sociais onde exerce suas funções de comercialização: a) um perfil no Instagram sob o nome de Madalena Casas e b) um perfil no Facebook sob o nome de Soluções Imobiliárias – Manaus.

No perfil do Instagram **Madalena Casas** (Figura 17), por se tratar de uma conta pessoal, as publicações para divulgação dos empreendimentos habitacionais são realizadas em caráter informal. Mas esse formato de publicação segue uma lógica, se tornam mais atraentes e não soam como “*spam*”⁴ ou propagandas aleatórias presentes nas redes sociais.

³ Informação fornecida pela corretora imobiliária Madalena Silva em 08/05/2020.

⁴ Sigla para o termo "*Sending and Posting Advertisement in Mass*" que significa o envio e publicação de propagandas em massa.

Figura 17: Empreendimentos habitacionais em divulgação no perfil do Instagram Madalena Casas



Fonte: Madalena Silva, 2020. Organização: Fernando Monteiro, 2020

A outra estratégia de divulgação dos empreendimentos comercializados e de captação de consumidores praticada pela corretora imobiliária independente Madalena Silva, se dá em sua página no Facebook, a **Soluções Imobiliárias – Manaus**.

No Facebook, as atividades de divulgação e captação de consumidores é uma estratégia secundária, tendo em vista que a rede social a qual congrega um maior número de captação de consumidores interessados é o Instagram. Questão essa que não elimina o papel do Facebook no processo de divulgação e comercialização dos empreendimentos imobiliários habitacionais do segmento econômico por corretores imobiliários independentes.

Figura 18: Empreendimentos habitacionais em divulgação na página Soluções Imobiliárias - Manaus



Fonte: Madalena Silva, 2020. Organização: Fernando Monteiro, 2020

A figura acima exemplifica bem como são realizadas as postagens de divulgação dos empreendimentos imobiliários habitacionais pela página Soluções Imobiliárias – Manaus.

Realizada a descrição dos sujeitos atuantes no processo de comercialização desses empreendimentos imobiliários habitacionais, as pequenas imobiliárias de corretores associados e os corretores imobiliários independentes, buscamos compreender a atuação das pequenas construtoras na segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus.

Das pequenas construtoras locais-informais

Se faz necessário destacar que, na opção metodológica de exposição dos sujeitos atuantes que compõem a segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus, as pequenas construtoras locais-informais aparecem em última instância por entendermos que as pequenas imobiliárias de corretores associados e os corretores

imobiliários independentes são os sujeitos que estão em mais aparência quando nos debruçamos sobre o objeto de estudo em questão: os produtos imobiliários habitacionais.

Isso se manifesta como um ofuscamento do processo produtivo desses produtos imobiliários habitacionais e dos seus sujeitos produtores, quase sempre invisíveis no ato da divulgação, comercialização e no fechamento da aquisição desses mesmos produtos pelo consumidor. Aqui também teremos uma divisão produtiva, pois a produção imobiliária habitacional nessa segunda face produtiva ocorre a partir da seguinte divisão dos sujeitos produtivos:

- a) Os construtores pessoas físicas (sem CNPJ)
- b) Os construtores pessoas jurídicas (com CNPJ)

Essa divisão nos ajuda a compreender, mesmo que superficialmente, o ofuscamento do processo produtivo desses empreendimentos imobiliários habitacionais.

A denominação de **pequenas construtoras locais-informais** é resultante da identificação desses sujeitos produtivos e de sua atuação. A produção imobiliária habitacional por esses sujeitos produtivos é de dominância dos construtores pessoas físicas. Dos 21 empreendimentos habitacionais identificados na pesquisa em questão, 12 são de construtores pessoas físicas e 11 de construtores pessoas jurídicas, sendo a produção do segundo grupo concentrada em apenas três construtores, enquanto que no primeiro grupo, a produção imobiliária habitacional se divide entre 08 construtores.

Os construtores locais-informais são sujeitos produtivos que, possuindo atuação há mais de 10 anos em Manaus, adentram ao circuito da produção imobiliária habitacional de segmento econômico em meados de 2015 e 2016, quando ocorre uma expansão da modalidade a partir do surgimento da NossoLar Imóveis (portadora do CNPJ - 2.882.666/0001-77 regularizado apenas em 2017). A novidade em questão consistia na comercialização de imóveis ainda em planta, com o atrativo de que esses mesmos produtos imobiliários habitacionais possuíam um baixo preço e valor de entrada para aquisição dos produtos.

A lógica era “quanto menor a entrada, mais fácil se tornava a rotatividade de comercialização desses empreendimentos”⁵, o que resultava em lançamentos de empreendimentos com valores a partir de R\$ 80.000,00, com entradas de R\$ 5.000,00 e parcelamento de 180 vezes de R\$ 525,00, como podemos verificar nos cartazes de divulgação e comercialização dos produtos da NossoLar Imóveis nas redes sociais (Figura 19).

⁵ Informação fornecida pela corretora imobiliária Luciana Viana em 29/04/2020.

Figura 19: Comercialização de empreendimentos da Nosso Lar Imóveis

Cooperativa Habitacional do Amazonas
Zona Norte e Zona Leste de Manaus

R\$ 80.000
Entrada de R\$ 5.000
180 parcelas: R\$525
Entrega: Dezembro 2020
Valor das chaves: R\$5.000

2 Quartos
Sendo 1 suíte
2 vagas na garagem

Juntos, nossos sonhos realizamos!
(92) 3236-6918 / 98196-5606

Condomínio Fechado
Zona Norte e Zona Leste de Manaus

R\$80MIL
Parcelas: R\$525,00
Breve lançamento!!!

2 Quartos
Sendo 1 suíte
2 vagas na garagem

(92) 3236-6918 / 98196-5606
www.nossolaram.com.br / Siga-nos

Fonte: Nosso Lar Imóveis, 2019.

O surgimento da NossoLar Imóveis e da modalidade produtiva em questão impactou o mercado imobiliário de segmento econômico de Manaus. O afrouxamento das burocracias de compra dos imóveis foi fundamental para a consolidação da produção imobiliária habitacional desse segmento, atraindo olhares de outros construtores para o eixo produtivo em questão: a da segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário, ou seja, a produção de moradias populares em Manaus.

Construtores Pessoas Jurídicas

Por parte dos **construtores pessoas jurídicas**, identificamos a produção imobiliária habitacional de dois sujeitos produtivos: a **Forte Construtora** e a **Construtora e Incorporadora Leal**. E como destacamos anteriormente, no decorrer da pesquisa foram identificados 11 empreendimentos em vias de produção e comercialização. A produção desses empreendimentos imobiliários habitacionais está concentrada em três construtores, a tabela abaixo destaca a produção imobiliária habitacional concentrada às três construtoras de pessoas jurídicas.

Quadro 8: Produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas jurídicas

Construtora	Empreendimento	Localização	Média – R\$/unidade
Forte Construtora	Residencial Ketellen Campos	Nova Cidade	160.000,00
Forte Construtora	Agnus Dei I	Nova Cidade	130.000,00
Forte Construtora	Agnus Dei II	Nova Cidade	113.000,00
Forte Construtora	Agnus Dei III	Nova Cidade	125.000,00
NossoLar Imóveis	Nix	Colônia Japonesa	180.000,00
NossoLar Imóveis	Imperial Colônia Japonesa	Colônia Japonesa	300.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Manoel Adão I	Colônia Santo Antônio	120.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Manoel Adão II	Colônia Santo Antônio	120.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Life Nova Cidade	Nova Cidade	95.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Life Ouro Preto	Parque das Laranjeiras	180.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Colônia em Flores	Colônia Santo Antônio	115.000,00
Construtora e Incorporadora Leal	Ilhas Gregas	Colônia Santo Antônio	120.000,00

Fonte: Trabalho de campo, 2020. Org: Fernando Monteiro, 2020.

A **NossoLar Imóveis**, identificada como a perscrutora da modalidade produtiva, possui ainda dois empreendimentos em fase de finalização das obras. Sendo esses empreendimentos comercializados ainda na planta em meados de 2016/2017 com a finalização a ocorrer agora em 2020. Por este motivo, o destaque que damos à NossoLar Imóveis em nossa pesquisa é somente no âmbito desta surgir como perscrutora da segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus.

Forte Construtora

A **Forte Construtora** (Figura 20), atuante no segmento de obras de acabamento da construção civil desde 2010, adentra ao segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus em meados de 2018, sob o registro de CNPJ 23.894.855/0001-09, com o lançamento do empreendimento Residencial Ketellen Campos (Figura 21), no bairro Cidade Nova e com o quantitativo de apenas 11 unidades imobiliárias habitacionais.

Figura 20: Estrutura de funcionamento da Forte Construtora no bairro Nova Cidade na Zona Norte de Manaus



Fonte: Forte Construtora, 2020.

Figura 21: Residencial Ketellen Campos – primeiro empreendimento imobiliário habitacional produzido pela Forte Construtora

FORTE CONSTRUTORA
23.894.855/0001-09

RESIDENCIAL KETELLEN CAMPOS

Entrada R\$ 30.000,00
154 Parcelas R\$ 850,00

ENTREGA: A PARTIR DE 45 DIAS
Próx. Da Esc. Raio de Sol / Próx. Da Droga Luz

99468-1723 Vanessa

02 QUARTOS, SENDO 01 SUÍTE
BANHEIRO SOCIAL
SALA/ COZINHA
AREA DE SERVIÇO
02 VAGAS DE GARAGEM

Consulte outros Planos!!!

FORTE CONSTRUTORA RESIDENCIAL KETHELEN CAMPOS

Av. Margarita

02 quartos, sendo 1 suíte
Banheiro social
02 Vagas de garagem

Área verde

Observações:
Casas 09/10/11 – Garagem Lateral
Terreno 9ºº

Fonte: Forte Construtora, 2020.

Nas imagens que compõem a figura acima, do Residencial Ketellen Campos, é possível identificar a aplicação da lógica de comercialização executada pela NossoLar Imóveis em meados de 2015, em que um empreendimento de R\$ 160.000,00 (A) possui como critério inicial para aquisição do imóvel uma parcela de R\$ 30.000,00 e o restante é parcelado em 154x de R\$ 850,00 pela própria construtora. O que se difere apenas da estratégia inicial da NossoLar Imóveis, nesse caso da Forte Construtora, é o valor da entrada que tem um aumentativo de R\$25.000,00 de diferença aos R\$ 5.000,00 de entrada que a NossoLar Imóveis empregava na comercialização dos seus produtos imobiliários habitacionais.

Essa lógica de comercialização dos produtos à vista se repetirá em todos os empreendimentos imobiliários habitacionais dos construtores em questão, em que se baseiam numa entrada quase sempre na faixa dos 20% do valor total do imóvel, e, posteriormente ocorre um parcelamento do valor restante. Dos 21 empreendimentos identificados no decorrer da pesquisa, não fora identificado nenhum desses em comercialização que empregasse os instrumentos financeiros de financiamento bancário, todos são comercializados de forma à vista e com as negociações sendo realizadas sempre entre consumidor e construtor (que nessa

instância é representando pelas pequenas imobiliárias habitacionais de corretores associados ou pelos corretores imobiliários independentes).

O atual empreendimento em produção e comercialização da Forte Construtora é o **Residencial Agnus Dei**. Este empreendimento é dividido em 03 etapas, sendo a primeira etapa lançada em 2017 e com unidades imobiliárias habitacionais sendo entregues em 2018, a segunda etapa lançada em 2018 e sendo entregue em 2019/2020, e a terceira etapa lançada no final de 2019, com as primeiras unidades habitacionais em processo de finalização no decorrer do primeiro trimestre de 2020 com previsão de entrega total em 2021.

Após a comercialização total das unidades imobiliárias habitacionais do Residencial Ketellen Campos, o Residencial Agnus Dei se tornou o foco principal de atuação da Forte Construtora. Isso se explica pela localização do empreendimento e a disponibilidade da terra urbana para o investimento da construtora. Localizado no bairro Nova Cidade, o Residencial Agnus Dei faz divisa com o Residencial Viver Melhor 3, numa área em que havia condições para a Forte Construtora de produzir um residencial dividido em 03 etapas e com 86 unidades imobiliárias habitacionais na mesma localidade ao invés de investir na produção de outros empreendimentos em outras localidades.

Figura 22: Localização do Residencial Agnus Dei da Forte Construtora

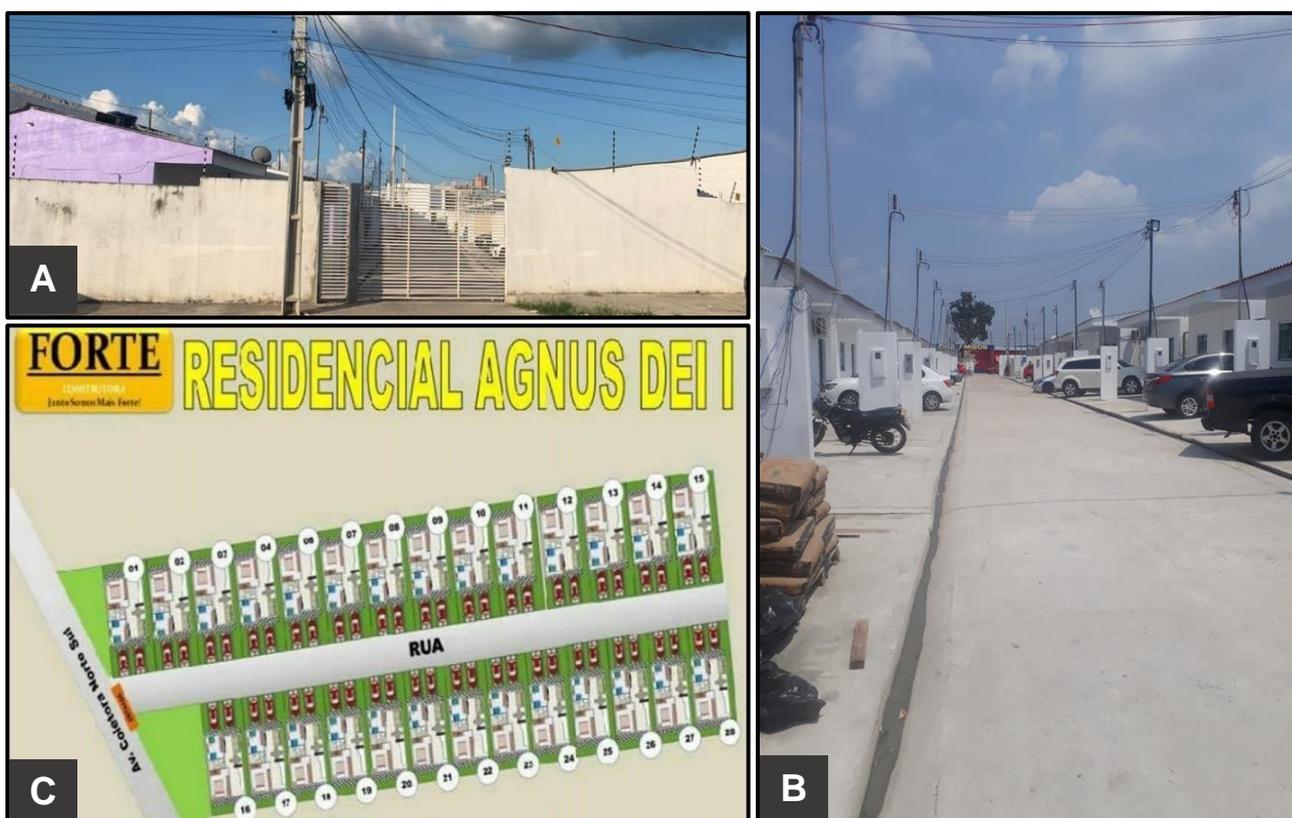


Fonte: Imagens do Google Earth, Satélite Maxar Technologies, 2020.

Acima, destacamos a localização do Residencial Agnus Dei no período de junho de 2019, onde a segunda etapa do empreendimento começava a ser produzido. Destacamos também as unidades habitacionais do Conjunto Viver Melhor 3 construído em 2013 pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

A primeira etapa do Residencial Agnus Dei fora concluída em 2018, sendo entregues 28 unidades imobiliárias habitacionais (Figura 23).

Figura 23: Residencial Agnus Dei – Etapa I



Fonte: Trabalho de campo e Forte Construtora, 2020.

A segunda etapa do Residencial Agnus Dei (Figura 24) começa a ser produzido ainda em 2018, com as primeiras unidades imobiliárias habitacionais sendo entregues no final de 2019 e com o prazo de entrega total em 2020. Essa segunda etapa do empreendimento possui um quantitativo de 26 unidades imobiliárias habitacionais, na qual todas as unidades foram comercializadas ainda em 2019.

Figura 24: Residencial Agnus Dei – Etapa II



Fonte: Trabalho de campo, 2020. Foto: Fernando Monteiro, 2020

Nas imagens acima é possível destacar as unidades imobiliárias habitacionais da segunda etapa do Residencial Agnus Dei que já foram entregues e que já possuem ocupações por seus compradores, assim como é possível destacarmos também as unidades que ainda estão a ser produzidas.

A terceira etapa do Residencial Agnus Dei (Figura 25) tem suas atividades de produção iniciadas ao final de 2019 e possui 04 unidades imobiliárias habitacionais entregues aos compradores.

Figura 25: Residencial Agnus Dei – Etapa III



Fonte: Trabalho de campo, 2020. Foto: Fernando Monteiro, 2020.

Nas imagens acima que ilustram a terceira etapa do empreendimento ainda em produção, destacamos a parte frontal do empreendimento e que ao fundo podemos visualizar o Conjunto Viver Melhor 3, na imagem (A). Na imagem (B) o que entra em destaque é, para além da rua central do residencial, a tipologia da unidade destacada com o círculo vermelho. A Forte Construtora oferece, além da tipologia padrão, unidades imobiliárias habitacionais da tipologia *duplex*, o que altera o valor do produto em questão ao comprador que se dispõe à aquisição da unidade imobiliária habitacional – este é um caso dos que estamos a destacar. Na imagem (C) destacamos duas unidades imobiliárias habitacionais entregues antes do prazo aos compradores por conta do pedido de aceleração das obras por estes. Na imagem (D) segue outro exemplo como a da imagem (C). Destaca-se aqui a alteração da tipologia da unidade imobiliária habitacional comercializada, na qual o comprador, no ato da aquisição do produto, solicitou que

a construtora disponibilizasse as estruturas específicas para a construção de um segundo andar no imóvel em questão. Essa prática é presente no segmento, na qual é somada uma quantia monetária a mais no valor geral da unidade imobiliária habitacional adquirida pelo comprador em questão.

A comercialização das unidades imobiliárias habitacionais do Residencial Agnus Dei pela Forte Construtora segue uma média de R\$100.000,00 - R\$135.000,00 cada produto, em que o pagamento se dá nas seguintes formas:

Etapa I: entrada de R\$ 20.000,00 + 135x de R \$850,00 – resultando no valor de R\$134.000,00.

Etapa II: entrada de R\$ 20.000,00 + 125x de R\$ 750,00 – resultando no valor de R\$113.000,00.

Etapa III: entrada de R\$ 20.000,00 + 120x de R\$ 850,00 – resultando no valor de R\$122.000,00.

O processo de parcelamento é firmado entre construtora e comprador via boletos bancários, não há financiamento bancário.

Construtora e Incorporadora Leal

O outro sujeito atuante que compõe essa segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus é a **Construtora e Incorporadora Leal** (Figura 26). É importante ressaltar que, desde 2015, a construtora possui atuação no segmento econômico, mas que a participação produtiva da empresa integrava ao grupo dos **construtores pessoas físicas**, ou seja, era uma construtora sem CNPJ. A mudança e regularização do nome e do CNPJ da construtora ocorre apenas em 2020, sob o número 37.815.193/0001-49.

Figura 26: Cartão de publicidade da Construtora e Incorporadora Leal nas redes sociais



Fonte: Construtora e Incorporadora Leal, 2020.

Uma questão que difere a atuação da Construtora e Incorporadora Leal em relação à Forte Construtora no primeiro exemplo, é a sua prática produtiva. Enquanto a Forte Construtora buscou focar a sua produção no lançamento de três etapas de um mesmo residencial, em um mesmo local, a Construtora e Incorporadora Leal efetivou a sua prática produtiva no lançamento de seis empreendimentos imobiliários habitacionais que se especializam basicamente em três bairros – destacados no Quadro 8 no início do tópico sobre os construtores pessoas jurídicas -, sendo eles:

- Colônia Santo Antônio (Zona Norte);
- Nova Cidade (Zona Norte);
- Parque das Laranjeiras (Zona Centro-Sul).

Outra questão que diferencia a produção das construtoras que compõem o grupo dos **construtores pessoas jurídicas**, é que a Construtora e Incorporadora Leal, possui até o momento, empreendimentos sendo comercializados na planta, produzidos conforme a aquisição dos produtos imobiliários por compradores. O que faz ocorrer um investimento em publicidades nas redes sociais para a captação de potenciais clientes que venham se tornar compradores das unidades comercializadas pela construtora.

Figura 27: Empreendimentos em comercialização pela Construtora e Incorporadora Leal

Lançamento - 26 unidades
a vista Entrega em 90 dias, Colonia Santo Antonio

R\$ **95.000,00** SEM CONSULTA SPC/SERASA
R\$ **120.000,00** Parcelado

Entrada de R\$55.000,00 ou R\$55.000,00
Na Entrega R\$40.000,00 ou 36xR\$1.806,00

Condomínio Ilhas Gregas

2 Quartos
Sendo 1 suíte
Sala/Cozinha
Americana
WS social
Área de serviço
2 Vagas de garagem
Corredor lateral
Acabamento Simples

Piscina Adulto/Infantil
Área Gourmet

Lote: 6x17 Área const.: 55m²

(92) 99244-6390 / (92) 9111-2257

Colônia em Flores Residencial

R\$ **115.000,00**
Avista SEM CONSULTA SPC/SERASA Colonia Santo Antonio

6 un / 5 disp

Ato de R\$60.000,00 ou 36xR\$1.613,21
Nas chaves R\$55.000,00 ou 48xR\$1.291,68

(92) 99244-6390 / (92) 9111-2257

2 Quartos
Sendo 1 suíte
Sala/Cozinha
Americana
WS social
Área de serviço
2 Vagas de garagem
Corredor lateral
Acabamento Simples

Lote: 6x20 Área const.: 54m²

Fonte: Construtora e Incorporadora Leal, 2020.

Acima destacamos dois empreendimentos em comercialização pela construtora, o Condomínio Ilhas Gregas e o Residencial Colônia em Flores, ambos no bairro Colônia Santo Antônio. No material de divulgação é possível identificarmos a mesma estratégia de comercialização no que se refere à questão do pagamento das parcelas das unidades imobiliárias habitacionais comercializadas pela Construtora e Incorporadora Leal.

Figura 28: Condomínio Ilhas Gregas em comercialização pela Construtora e Incorporadora Leal



Fonte: Construtora e Incorporadora Leal, 2020.

Nas imagens acima, destacamos as unidades imobiliárias habitacionais do Condomínio Ilhas Gregas que estão sendo produzidas pela Construtora e Incorporadora Leal, no bairro Colônia Santo Antônio, na Zona Norte de Manaus.

No caso do **Condomínio Ilhas Gregas**, o parcelamento do valor do produto imobiliário ocorre sub duas formas:

1. Entrada de R\$ 55.000,00 + R\$ 44.000,00 na entrega – resultando no valor de R\$99.000,00;
2. Entrada de R\$ 55.000,00 + 36x de R\$ 1.806,00 – resultando no valor de R\$120.00,00.

No caso do **Residencial Colônia em Flores**, o parcelamento do valor do produto imobiliário também ocorre sub duas formas:

1. Entrada de R\$ 60.000,00 + R\$ 55.000,00 na entrega – resultando no valor de R\$115.000,00.
2. Entrada de R\$ 60.000,00 + 36x de 1.613,00 ou 48x de R\$ 1.291,00 – resultando no valor em média de R\$ 120.00,00.

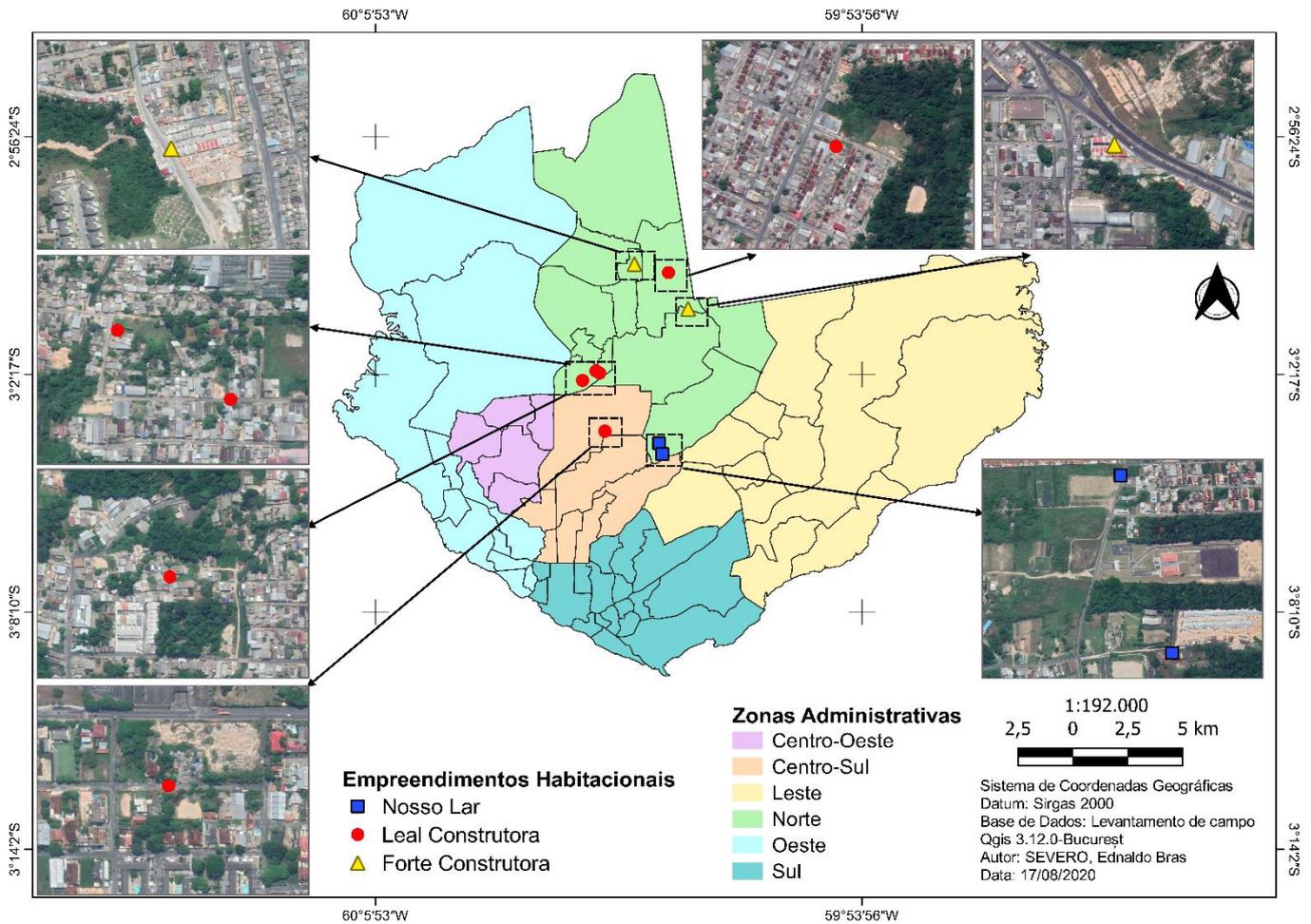
Em razão da Construtora e Incorporadora Leal estar inserida nos trâmites burocráticos em relação à sua regularização, não fora possível levantarmos informações mais contundentes sobre a sua atuação produtiva. Impasse esse que nos permitiu apenas descrever o processo de comercialização dos seus empreendimentos, dando enfoque nos dois destacados acima. O que não minimiza a participação da construtora na segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus.

A própria tarefa da busca pelos desdobramentos das novas frentes produtivas do mercado imobiliário manauara pede que aceitemos os impasses, afinal, estamos a tratar de sujeitos e processos que ainda estão a se estruturar no espaço urbano de Manaus, ao mesmo tempo que já se estruturam como elementos transformadores desses espaços já “consolidados”

Isso nos leva a discutir sobre a espacialização desses empreendimentos na cidade de Manaus, tanto os da Forte Construtora, quanto os da Construtora e Incorporadora Leal. Na primeira face produtiva identificamos, por exemplo, a Direcional Engenharia empregando a sua prática produtiva, em sua maior parte, na Zona Norte de Manaus. O que na primeira face produtiva é colocado como um ensaio para a reestruturação imobiliária, no caso da segunda face produtiva essa atuação, em específico na Zona Norte de Manaus, passa a ser regra, por ser

um espaço que dispõe de terras urbanas para comercialização, em grande parte com baixo valor do solo urbano e que torna atraente o investimento dessas pequenas construtoras informais-locais. Destacamos agora o mapa de espacialização desses empreendimentos dos construtores pessoas jurídicas, buscando enfatizar a nossa premissa acima apontada.

Figura 29: Mapa de espacialização da produção habitacional dos construtores pessoas jurídicas



Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

A presença e a atuação das pequenas construtoras pessoas jurídicas, está essencialmente espacializada pela Zona Norte de Manaus, como podemos visualizar no mapa acima. O que corrobora diretamente com a nossa hipótese ainda levantada no projeto de pesquisa, em que apontamos que o mercado imobiliário habitacional de Manaus possui a tendência de avançar para a específica zona da cidade manauara, justamente por esta possuir as possibilidades e condições necessárias para a valorização do capital imobiliário, sejam elas (a valorização) efetivadas por grandes ou pequenas construtoras.

Tratemos agora da produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas físicas que atuam nessa segunda face produtiva do segmento econômico em Manaus.

Construtores Pessoas Físicas

Os construtores pessoas físicas, são sujeitos produtivos que compõem a segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus. São construtores que não possuem CNPJ, mas atuam diretamente no segmento em questão. Esse grupo de construtores se manifesta como um problema para o desdobramento da pesquisa e compreensão do processo que estamos a abordar, no entanto, a presença deles não se torna um impasse no que se refere à sua identificação produtiva.

O problema que se manifesta para a pesquisa é que, os construtores pessoas físicas, por não possuírem o registro de CNPJ, se tornam informais perante ao mercado imobiliário habitacional de Manaus. O que desdobra alguns problemas jurídicos e burocráticos para esses construtores, não sendo possível, assim, descrever ponto a ponto quem são esses sujeitos produtivos. Entretanto, o que não se faz impasse é descrevermos a sua atuação a partir da comercialização dos produtos imobiliários habitacionais produzidos e comercializados por esses construtores. Apesar do ofuscamento da atuação desses sujeitos produtivos, ainda é possível analisarmos a produção imobiliária habitacional dos mesmos.

É o que nos faz retomar a discussão inicial sobre a divisão dos sujeitos atuantes na segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus. A participação das pequenas imobiliárias de corretores associados e os corretores imobiliários independentes, se torna fundamental para a reprodução produtiva desses construtores pessoas físicas/informais. São esses sujeitos que inserem o produto imobiliário habitacional em comercialização, se responsabilizando até mesmo pelas transações imobiliárias decorrentes dessa comercialização. Outro elemento que é resultante desse ofuscamento da atuação desses sujeitos produtivos é que, assim como os nomes dessas construtoras passam a não existir, os produtos imobiliários habitacionais por eles produzidos dificilmente possuem uma denominação, diferentemente como ocorre no caso dos construtores pessoas jurídicas com a Forte Construtora produzindo o Residencial Agnus Dei, e o Residencial Kettelen Campos, por exemplo. Ao tratarmos desses sujeitos produtivos, iremos nos referir apenas por “Construtor 01”, “Construtor 02” e assim por diante. A respeito de sua produção imobiliária habitacional, iremos nos referir apenas por “Residencial 01”, “Residencial 02”, conforme o quantitativo de empreendimentos que a construtora em questão possuir.

No decorrer da pesquisa foram identificados oito construtores pessoas físicas, em que, desse conjunto de construtores, resulta um total de 12 empreendimentos imobiliários habitacionais em produção e comercialização (Quadro 9).

Quadro 9: Produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas físicas

Construtor	Empreendimento	Localização	Média – R\$/unidade
Construtor 01	Residencial I	Santa Etelvina	85.000,00
Construtor 01	Residencial II	Manoá	95.000,00
Construtor 02	Residencial I	Conj. Renato Souza Pinto (Cidade Nova)	170.000,00
Construtor 03	Residencial I	Águas Claras	180.000,00
Construtor 04	Residencial I	Parque 10	160.000,00
Construtor 05	Residencial I	Parque das Laranjeiras	175.000,00
Construtor 05	Residencial II	Parque 10	220.000,00
Construtor 06	Residencial I	Parque 10	230.000,00
Construtor 06	Residencial II	Parque 10	250.000,00
Construtor 06	Residencial III	Petrópolis	150.000,00
Construtor 07	Residencial I	Colônia Terra Nova	130.000,00
Construtor 08	Residencial I	Colônia Terra Nova	85.000,00

Fonte: Levantamento de dados, 2020. Org: Fernando Monteiro, 2020.

O quantitativo de empreendimentos imobiliários habitacionais produzidos e comercializados entre os construtores pessoas jurídicas e pessoas físicas é de igual valor: 12 empreendimentos para cada grupo. No entanto, a diferença que decorre desse igual valor é que, enquanto no conjunto de construtores pessoas jurídicas a produção desses 12 empreendimentos imobiliários habitacionais está concentrada em três construtores, no conjunto de construtores pessoas físicas esse número de construtores mais que duplica, chegando a oito construtores. O que torna a atuação desses sujeitos produtivos informais mais efetiva para a produção imobiliária habitacional dessa segunda face produtiva do segmento econômico em Manaus.

A participação das pequenas imobiliárias de corretores associados e corretores imobiliários independentes ganha importância não só nas transações imobiliárias que por estes passam a ser executadas. De mesmo modo, a função de criar estratégias de divulgação e vendas recai para estes. Já tratamos dessas questões anteriormente, destacamos e ilustramos de que forma o papel desses sujeitos é de relevância para a circulação dos produtos imobiliários no mercado. Só que temos uma diferença aqui.

Os construtores pessoas jurídicas possuem suas estratégias de divulgação e comercialização, em que a presença do corretor imobiliário independente é muito mais forte do que das pequenas imobiliárias de corretores associados, como ilustramos com o caso da corretora imobiliária independente Madalena Silva, atuando diretamente na função da

comercialização e na efetivação da aquisição do produto imobiliário habitacional pelo comprador A ou B. No caso da comercialização dos produtos imobiliários habitacionais dos construtores pessoas físicas, a presença das pequenas imobiliárias de corretores associados é mais forte, como ilustramos com a Manaus Habitar, que atua diretamente criando estratégias de divulgação e comercialização desses produtos.

Por não haver material de divulgação dos empreendimentos por parte desses construtores pessoas físicas, ilustramos a produção imobiliária desses sujeitos produtivos a partir dos seus produtos postos em comercialização.

Figura 30: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 01 no bairro Santa Etelvina



Fonte: Levantamentos de dados, 2020.

O empreendimento acima produzido pelo Construtor 01, no bairro de Santa Etelvina (Zona Norte) tem o quantitativo de 32 unidades imobiliárias habitacionais. Cada unidade possui 02 quartos, sendo 01 suíte, área construída de 49m², com o valor de comercialização de R\$80.000,00 à vista – não aceitando carta de crédito, financiamento e não possuindo vínculo com nenhuma financeira – por conta de não possuírem o registro de CNPJ.

A fim de exemplificar a atuação espacial desses construtores pessoas físicas, destacamos a produção imobiliária do Construtor 06 localizado no bairro Parque 10, Zona Centro-Sul de Manaus. O que se difere do primeiro exemplo, a começar pelo valor de comercialização das unidades imobiliárias habitacionais e, posteriormente, pelo padrão de cada unidade.

Figura 31: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 06 no bairro Parque 10



Fonte: Levantamentos de dados, 2020.

Outra questão que diferencia a produção do Construtor 01 em relação à produção do Construtor 06, por exemplo, é o quantitativo de unidades imobiliárias produzidas. Enquanto no primeiro caso o quantitativo é de 32 unidades produzidas, no segundo caso esse quantitativo cai drasticamente para apenas 02 unidades produzidas. Questão essa que pode ser explicada a partir do preço por metro quadrado por bairros em Manaus. Enquanto no bairro Santa Etelvina (Zona Norte) os preços por metro quadrado são mais baixos, em média de R\$ 2.672,00; no bairro Parque 10 (Zona Centro-Sul) esse preço salta para R\$ 5.358,00 (FIPEZAP, 2020). Isso tende a influenciar diretamente na aquisição de terrenos/espacos para investimentos. Nesse caso, do Construtor 06, a diferença também se manifesta sob o preço de comercialização desses produtos imobiliários habitacionais, na qual cada unidade custa R\$ 250.000,00 na planta ou R\$ 280.000,00 com a produção finalizada e com pagamento somente à vista.

Há também uma diversificação na forma em que os construtores pessoas físicas comercializam os seus empreendimentos, como é o caso do Construtor 05, com um empreendimento no valor de R\$ 175.000,00 e que se utiliza da estratégia dos construtores pessoas físicas. Comercializa as unidades habitacionais em questão com 60% desse valor total como entrada, e na entrega do imóvel quita-se com os 40% restantes.

Figura 32: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 05 no bairro Parque das Laranjeiras



Fonte: Levantamentos de dados, 2020.

O empreendimento em ilustração, produzido pelo Construtor 05, possui 14 unidades imobiliárias habitacionais construídas e conta com uma estrutura interna formada por: poço artesiano, portão automático, cerca elétrica e uma central de alarmes.

O que podemos trazer para a discussão também é que, não há um padrão de escolha para os espaços de produção. Há construtores que produzem em média de 30 a 50 unidades imobiliárias habitacionais num só espaço, enquanto há outros que apenas levam a produção de 02 unidades, 05 unidades, como é o caso do Construtor 01, no bairro Manoa (Zona Norte).

Figura 33: Empreendimento imobiliário habitacional produzido pelo Construtor 01 no bairro Manoa

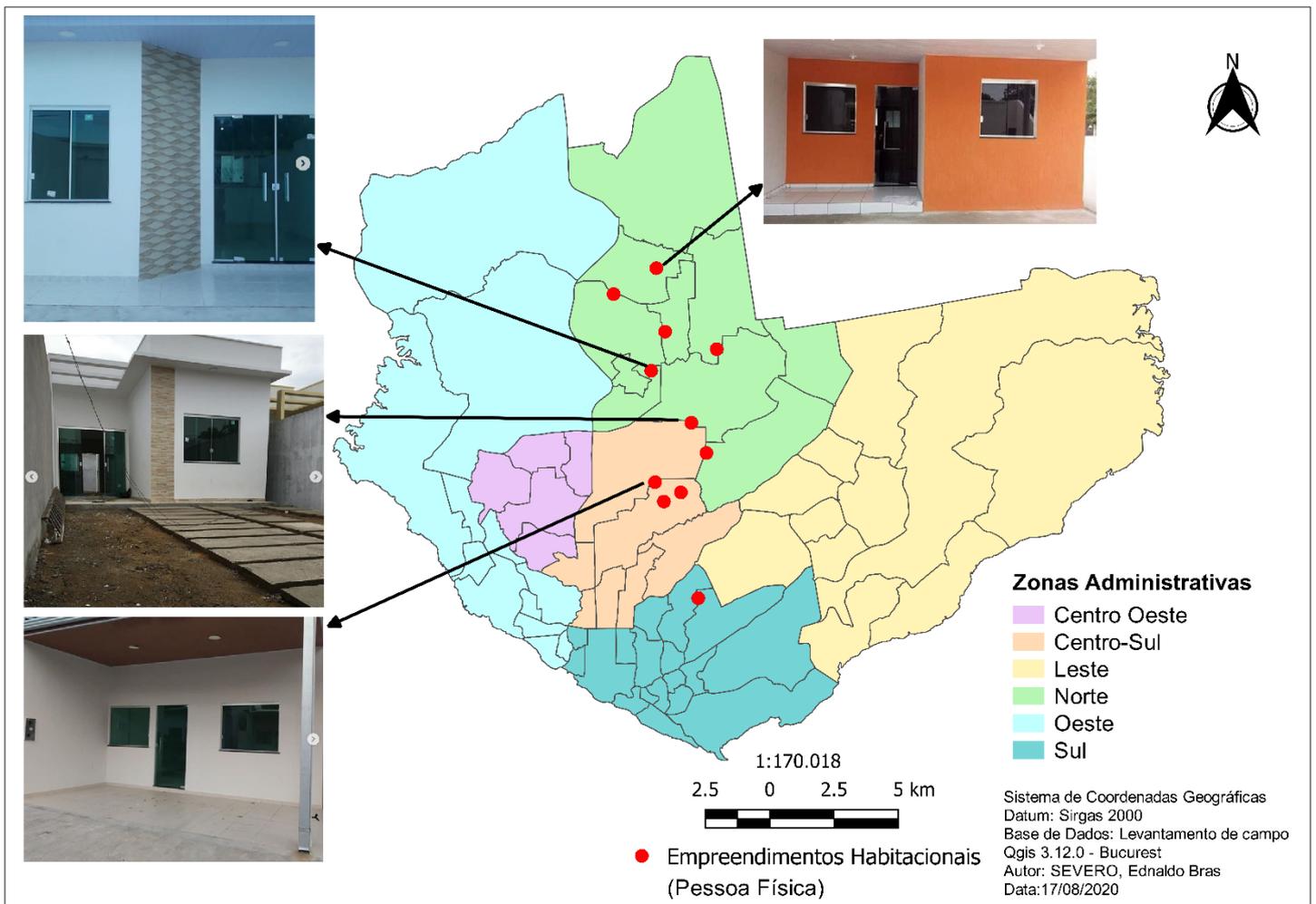


Fonte: Levantamentos de dados, 2020.

Como podemos destacar nas imagens acima, as tipologias de cada empreendimento e unidade imobiliária habitacional produzida pela segunda face produtiva do segmento econômico do mercado imobiliário Manaus, segue uma determinada lógica: a produção de moradias com baixo valor de comercialização – o que se torna possível com a aquisição de espaços que possibilitem essa produção – em grande parte nos bairros da Zona Norte.

A espacialização da produção imobiliária habitacional dos construtores pessoas físicas nos permitem visualizar que a congregação desses empreendimentos se dá na Zona Norte de Manaus (Figura 35).

Figura 34: Mapa de espacialização da produção habitacional dos construtores pessoas físicas

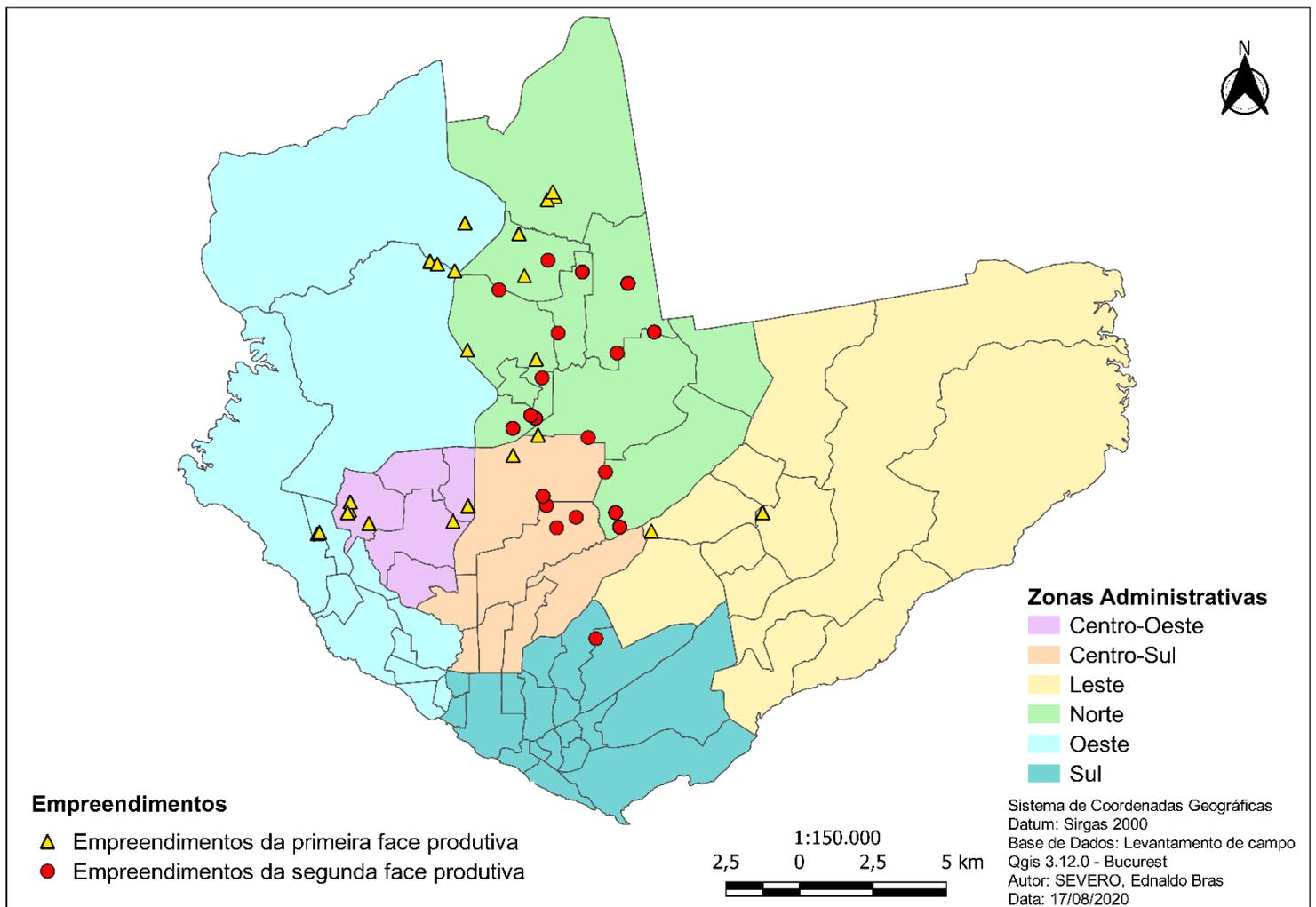


Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

Acima destacamos essa espacialização, onde podemos apontar que, 07 dos 12 empreendimentos produzidos pelos construtores pessoas físicas se materializam nessa determinada zona da cidade de Manaus.

O que nos traz de volta a discussão em que colocamos como hipótese de a Zona Norte estar no centro das atividades produtivas do mercado imobiliário habitacional de Manaus (Figura 35), em específico a do segmento econômico. Atividades produtivas essas que se encontram divididas em duas faces produtivas, atuando como principal sujeito produtivo e de reestruturação imobiliária do espaço urbano de Manaus.

Figura 35: Mapa de espacialização da produção imobiliária habitacional do Segmento Econômico em Manaus



Fonte: Levantamento de dados, 2020. Organizado por: Ednaldo Bras Severo, 2020.

O mapa acima nos auxilia nessa tarefa de exposição dos resultados da nossa pesquisa, quando agrupamos todos os empreendimentos imobiliários habitacionais de ambas as faces produtivas identificadas no decorrer da pesquisa.

A noção de reestruturação imobiliária nos auxilia a compreender os novos padrões e rumos da produção do espaço urbano manauara via mercado imobiliário habitacional, tendo

como sujeito principal o segmento econômico da produção imobiliária. Ao identificarmos a Zona Norte de Manaus como um espaço de novos investimentos do mercado imobiliário, se torna essencial compreendermos esse processo em sua totalidade, buscando evidenciar a simultaneidade desses processos – como fora possível compreender nos desdobramentos da pesquisa realizada no decorrer desse capítulo – que atuam diretamente na desestruturação e estruturação do espaço urbano manauara.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os caminhos do desenvolvimento de uma pesquisa acadêmica podem nos revelar diferentes faces de um objeto de estudo, o que nos coloca na difícil posição de escolha sobre quais caminhos tomarmos. Aqui não fora diferente, nem poderia ser. Quando nas primeiras formulações do projeto de pesquisa, que resultou nessa dissertação de mestrado, tomamos como objetivo central compreendermos a dinâmica imobiliária habitacional e a sua influência para a produção do espaço urbano de Manaus, não tínhamos em detalhe quais seriam essas diferentes faces que o setor imobiliário manauara poderia manifestar no decorrer da pesquisa em questão.

Inicialmente, identificamos a tendência produtiva de novas tipologias residenciais que estavam a surgir mais especificamente na Zona Norte de Manaus, o que nos chamou atenção pelo fato desses empreendimentos imobiliários habitacionais apresentarem características de informalidade, mas que resultava na produção de pequenos residenciais. Tomamos, então, como objetivo secundário desvendar a produção desses sujeitos que inicialmente identificamos, o que logo fora inviabilizado pelos impasses que surgiram no desenvolvimento da pesquisa, tais como a aproximação com esses construtores. Optamos por voltar às demais faces do nosso objeto de pesquisa, onde identificamos a atuação de grandes construtoras e incorporadoras que, por meio do PMCMV, atuam na produção habitacional de condomínios verticais também na Zona Norte de Manaus.

Para esse primeiro conjunto de sujeitos produtivos, trouxemos a denominação de **“Pequenos construtores locais e informais”** e buscamos desvendar a sua atuação produtiva, tomando como partida a comercialização dos empreendimentos oriundos dessa produção. Na comercialização identificamos a atuação de **“pequenas imobiliárias com corretores associados e corretores imobiliários independentes”** que, em ação conjunta, realizam a inserção desses empreendimentos ao mercado local. Para o segundo conjunto de sujeitos produtivos, trouxemos a denominação de **“Grandes construtoras e incorporadoras atuantes no PMCMV”** e, assim como no primeiro conjunto, buscamos traçar suas ações produtivas no espaço urbano manauara. Por fim, denominamos a divisão desses dois conjuntos de sujeitos de **“As duas faces produtivas do segmento econômico do mercado imobiliário de Manaus”** justamente porque, quando voltamos a nossa atenção às demais faces do nosso objeto de estudo, chegamos ao entendimento que há em devir um processo de reestruturação imobiliária que eleva a produção do espaço urbano manauara as novas faces produtivas.

Essa compreensão não seria possível se não tivéssemos buscado entender quais são as articulações da produção do espaço urbano manauara com os ditames dos processos gerais, tal qual a financeirização da economia tende a ditar os caminhos desse processo produtivo. Isso porque, a financeirização do capital, como expressão do capitalismo contemporâneo, tem como função principal promover a intensa valorização do capital, a partir da desvalorização de diversos outros capitais e formas de trabalho e que, no âmbito do mercado imobiliário, o capital financeiro vai atuar diretamente na inserção de instrumentos financeiros, sistemas de créditos que possibilitem assim a rotatividade do capital nesse setor.

Em nossos resultados essa questão se desdobra sob duas faces, como já fora apontado. Ao mesmo tempo que identificamos a produção habitacional por grandes construtoras e incorporadoras que, por meio do PMCMV, seguem alinhadas com a lógica da financeirização do capital, temos também em aparência a presença de pequenas construtoras que, longe desse sistema de créditos e dessa instrumentalização financeira, atuam diretamente na produção do espaço urbano manauara. É o que se manifesta como novidade para a nossa pesquisa. A atuação produtiva desse segmento do setor imobiliário habitacional tende a estabelecer a sua produção de forma mais concentrada na Zona Norte de Manaus. Isso porque, o mercado imobiliário locomove suas ações para espaços que estão a oferecer novas rentabilidades. Espaços estes anteriormente não tidos como de interesse, passam a adentrar cada vez mais no eixo de valorização do capital imobiliário na cidade manauara, influenciando diretamente na produção do espaço urbano, a partir de uma reestruturação imobiliária, como fora identificado.

Isso nos traz a discussão sobre esses espaços novos de atuação do mercado imobiliário em Manaus. Historicamente, a atuação desse setor na cidade manauara tomou como prática a centralização de suas atividades produtivas nas áreas mais centrais e de mais valor da cidade. A obra “Espaço e tempo na cidade de Manaus – processo de verticalização (1970 a 2010)” de Lupuna Corrêa de Souza evidencia de forma mais concreta essa questão quando, ao tratar do processo de verticalização da cidade manauara, identifica a concentração da prática imobiliária produtiva de segmento alto e luxo no bairro Parque 10, na Zona Centro-Sul. O trabalho de Estevan Bartoli que traz como título “A floresta como muro: mercantilização da natureza, loteamentos fechados e apropriação da terra urbana na cidade de Manaus” é outro que podemos tomar como base, pois ao tratar do surgimento de loteamentos fechados na Zona Oeste, evidencia a concentração produtiva do segmento médio e alto do mercado imobiliário na produção de empreendimentos horizontais, com o uso de grandes extensões de terra urbana. É somente a partir de 2010, como apresentamos no segundo capítulo da dissertação, que o

segmento econômico do mercado imobiliário toma como início a sua prática produtiva na Zona Norte de Manaus. Inicialmente, a expansão do segmento econômico se deu pela produção de conjuntos habitacionais Viver Melhor também do PMCMV que, especializados nos bairros Santa Etelvina e Nova Cidade, efetivaram a prática produtiva desse setor.

A ideia de novos espaços de atuação do mercado imobiliário em Manaus se dá no sentido de que, os conjuntos habitacionais produzidos pelo PMCMV já apresentam outras formas espaciais e se territorializam nos bairros já “consolidados” na cidade. Se antes tínhamos a materialização de conjuntos habitacionais que ocupavam extensões expressivas e serviam de condicionante da expansão e produção de novos espaços da cidade, agora a forma de materialização da produção habitacional via PMCMV se dá como um processo de reestruturação imobiliária no espaço urbano manauara.

Na divisão das duas faces produtivas do segmento econômico do mercado imobiliário habitacional de Manaus podemos destacar:

Na primeira face produtiva, os empreendimentos imobiliários produzidos pelas grandes construtoras Direcional Engenharia e Morar Mais Incorporadora, nos apontam a articulação mais direta do capital financeiro com a produção do espaço urbano via setor imobiliário habitacional. O que nos permite vislumbrar os caminhos do capitalismo contemporâneo em sua *Sui Generis*, em sua forma mais estrita. Assim como, na segunda face produtiva, presenciamos o avanço da segunda face produtiva que, sob a frente das pequenas construtoras locais e informais como a Forte Construtora, Leal Construtora e Incorporadora; e os demais construtores pessoas físicas identificados no decorrer da pesquisa, estão a produzir novas espacialidades, em que os produtos imobiliários habitacionais produzidos por esses sujeitos tendem a inserir novos elementos na paisagem urbana manauara. A informalidade que caracteriza essa segunda face produtiva é uma questão que nos coloca em busca por desvendar as reais faces da produção habitacional desses sujeitos – objetivo esse que buscaremos colocá-lo em prática em futuros trabalhos, a fim de compreendermos estritamente o caminhar dessas novas faces produtivas do mercado imobiliário manauara.

Posteriormente, o conjunto dos sujeitos produtivos aqui destacados, nos permitem visualizar esse processo de reestruturação imobiliária que eleva a produção do espaço urbano à novas faces, sendo muito mais complexo. Ainda mais quando estamos a tratar de Manaus, uma cidade que ainda oferece possibilidades para o avanço da prática produtiva do mercado imobiliário sem que haja um novo processo de expansão urbana da cidade – se apropriando dos

espaços já consolidados. É o que embasa empiricamente a nossa discussão acerca da valorização do capital pela produção do espaço urbano via o segmento econômico do mercado imobiliário habitacional em Manaus, justamente por entendermos que a lógica de expansão produtiva desse setor sobre a Zona Norte de Manaus tende a gerar novos espaços de valorizações do capital, ao mesmo tempo que produz novas espacialidades a partir da reestruturação imobiliária.

Os resultados alcançados possuem os seus limites. Estamos a tratar de um processo em andamento. É necessário a busca pela apreensão da totalidade desses novos processos que estão a condicionar a realidade urbana das cidades contemporâneas, como é o caso de Manaus. O que não elimina as tendências produtivas que impõem novos ditames ao processo de produção e reprodução do espaço urbano manauara. A manifestação dos limites de compreensão da realidade urbana não pode ser apreendida como o fim absoluto da análise em questão. O que limita a compreensão dos processos condicionantes da realidade urbana de Manaus pode ser concebido igualmente como ponto de partida, como novas possibilidades de apreensão dos caminhos que toma a produção do espaço urbano manauara.

A produção espacial da cidade de Manaus segue ligada à dinâmica do setor imobiliário habitacional. O processo de apropriação da parcela do solo urbano manauara concretiza a realização da dinâmica de acumulação capitalista mundializada que se faz presente no processo de produção da cidade em sua totalidade, na qual, “a presença de novos atores, assim como diferentes valorizações e práticas produtivas [...] permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade” (UEDA, 2006, p. 93), estando o processo de valorização do capital ligado à produção dos conjuntos de espaços e lugares que compõem todo o espaço urbano da cidade manauara.

REFERÊNCIAS

ADEMI-AM. **Mercado imobiliário em Manaus.** 16/10/2018. Disponível em: <<http://www.ademi-am.com.br/spip.php?article2037>> Acesso em: 17 de out. de 2018.

BARTOLI, Estevan. **A floresta como muro:** mercantilização da natureza, loteamentos fechados e apropriação da terra urbana na cidade de Manaus. Dissertação (Mestrado em Sociedade e Cultura na Amazônia) – Universidade Federal do Amazonas, 2009.

BENKO, Georges. **Economia, espaço e globalização:** na aurora do século XXI. São Paulo: Hucitec, 1999.

BRAGA, Eduardo Henrique Freitas. **A (re)produção da metrópole na Amazônia:** Manaus, a cidade que atravessa o rio. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Amazonas, 2019.

BREDA, Fausto Moura. **Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro:** tendências e contradições. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Paulo, São Carlos, 2016.

BOTELHO, Adriano. **Do fordismo à produção flexível:** o espaço da indústria num contexto de mudanças das estratégias de acumulação do capital. São Paulo: Annablume, 2008.

_____. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:** uma análise da produção do espaço e da segregação socio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

_____. **Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo.** Cadernos Metrópole (PUCSP), v. 14, 2012 pp. 297-315.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 21 nov. 1997, ret. 24.11.1997.

_____. Câmara dos Deputados. Centro de Documentação e Informação. Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 28 jun. 1993.

CALABI, D.; INDOVINA, F. **Sobre o uso capitalista do território.** *Revista Orientação*, n. 9, 1992, pp. 57-66.

CARCANHOLO, Marcelo Dias. **Crise econômica atual e seus impactos para a organização da classe trabalhadora.** *Aurora (UNESP. Marília)*, v. 4, 2010, pp. 1-10.

_____. **Conteúdo e Forma da Crise Atual do Capitalismo:** lógica, contradições e possibilidades. *Crítica e Sociedade: revista de Cultura Política*, v. 1, 2011, pp. 73-84.

_____. **Formas, Conteúdo e Causa:** Uma Proposta de Interpretação Marxista do Fenômeno Crise. In: *Leituras de Economia Política* nº 5. IE-UNICAMP. Campinas, 1997, pp. 15-31.

_____. **A Importância da categoria valor de uso na teoria de Marx.** PESQUISA & DEBATE, SP, Volume 9, número 2 (14), 1998. p. 17-43.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade.** São Paulo: Contexto, 2007.

_____. **A (re) produção do espaço urbano.** São Paulo: Edusp. 1994.

_____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2004.

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

CARVALHO, A. W. B.; STEPHAN, ITALO. **Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida:** discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico. CADERNOS METRÓPOLE, v. 18, p. 283-307, 2016.

CAPITAL CONSTRUTORA. **Institucional.** Disponível em: <<https://construtoracapital.com.br/construtora-capital-2/>>. Acesso em: 29 de abr. de 2020.

CAPUTO, Orlando. La crisis actual de la economía mundial: una nueva interpretación teórica e histórica. In: ESTAY, Jaime (Org). *La crisis mundial y sus impactos em América Latina.* Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2009, pp. 9-37.

_____. **La crisis inmobiliaria em Estados Unidos:** la eventual séptima crisis cíclica de la economía mundial. Revista del Centro de Investigaciones de la Economía Mundial de Cuba. Nueva Época II, número 14, La Habana, Cuba, 2008, pp. 14-35.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 2005.

COSTA, Edmilson. **A globalização e o capitalismo contemporâneo.** São Paulo: Expressão Popular, 2008.

_____. **A crise econômica mundial, a globalização e o Brasil.** São Paulo: Instituto Caio Prado Jr, 2013.

COSTA, Danielle Pereira da; OLIVEIRA, José Aldemir de. **Conjuntos Habitacionais e a expansão urbana de Manaus.** Mercator (UFC), v. 6, 2007, pp. 33-47.

DIRECIONAL. **Histórico.** Disponível em: <<http://ri.direcional.com.br/show.aspx>>. Acesso em: 25 de abr. de 2020.

EM TEMPO. Mercado imobiliário reage e mostra crescimento em Manaus. 30/04/2019. Disponível em: <<https://d.emtempo.com.br/economia/145452/mercado-imobiliario-reage-e-mostra-crescimento-em-manaus>> Acesso em: 17 de jul. de 2019.

FIPEZAP, Índice. **Venda Residencial – Informe de fevereiro de 2020.** Disponível em: <<https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/03/fipezap-202002-residencial-venda.pdf>>. Acesso em: 22 de ago. de 2020.

FREITAS, Rebecca de Oliveira. **Apontamentos sobre a crise do sistema capitalista em Marx e na Teoria Marxista.** Revista Despierta, v. 4, p. 3, 2017.

FURTADO, T.; CANTANHEDE, V. P. **Configuração urbana de Manaus analisada a partir de seu sistema de espaços livres.** In: XII COLÓQUIO QUAPÁ - SEL, 2017, São Paulo. Anais XII Colóquio - Quapá - SEL. Rumos da rede de pesquisa Quapá - SEL: Consolidações e Proposições. São Paulo, 2017. v. 2. p. 325-368.

G1. **Setor imobiliário registra aumento de vendas em Manaus, diz pesquisa.** 30/06/2017. Disponível em: <<https://g1.globo.com/am/amazonas/noticia/setor-imobiliario-registra-aumento-de-vendas-em-manaus-diz-pesquisa.ghtml>> Acesso em: 17 de out. de 2018.

GRESPLAN, Jorge Luis. **O negativo do capital:** conceito de crise na crítica de Marx à econômica política. São Paulo: Expressão Popular, 2012.

GURGEL, Núbia Irailde Fernandes. **Globalização e política urbana:** as agências multilaterais e o Prosamim - Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2013.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Loyola, 2004.

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

_____. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. Novos Cadernos NAEA. v. 12, n. 2, dez. 2009, pp. 269-274.

_____. **Enigma do capital e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2011.

LAPYDA, Ilan. **A "financeirização" no capitalismo contemporâneo: uma discussão das teorias de François Chesnais e David Harvey.** Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** Tradução: Rubens Eduardo Farias. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LENCIONI, Sandra. OBSERVAÇÕES SOBRE O CONCEITO DE CIDADE E URBANO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 12, n. 1, 2008, pp. 109-123.

LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização imobiliária e metropolização regional:** o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

MACIEL, C.F; VALLE, M. I. M.; MOURA, J. M. B. **Globalização, reestruturação produtiva e organização do trabalho no Polo oleiro-cerâmico de Iranduba-AM.** In: III Seminário do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UFSCar: Sociologia em Movimento: novos olhares, novas perspectivas, 2012, São Carlos. Sociologia em Movimento - novos olhares, novas perspectivas, v. 1, 2012, pp. 1-19.

MARX, Karl. **Miséria da filosofia.** São Paulo: Expressão Popular, 2009.

_____. **O capital:** crítica da economia política – Livro III: o processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

_____. **Contribuição à crítica da economia política**. 2.ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2008.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R. **O Programa Minha Casa, Minha Vida e a produção do espaço urbano na cidade de Boa Vista – RR**. DIREITO DA CIDADE, v. 07, 2015. p. 1180-1199.

MORAES, Antonio Carlos Robert. COSTA, Wanderley Messias. **A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1987.

MORAR MAIS. **Institucional**. Disponível em: <<https://vemmorarmais.com.br/institucional/>>. Acesso em: 29 de abr. de 2020.

OLIVEIRA, José Aldemir. **A literatura como geografia de uma cidade: Manaus**. In: LOURO, Francisca de Lourdes Souza; OLIVEIRA, José Aldemir de Oliveira (Org). **Manaus de dois rios, gentes e matas: literatura e geografia dos sentimentos**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019, pp. 88-119.

_____. **Cidades na Selva**. Manaus: Valer, 2000.

_____. **Manaus 1920-1967: cidade doce e dura em excesso**. Manaus: EDUA; VALER: Governo do Estado, 2003.

PAIVA, CLAUDIO CESAR DE. **A disporá do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. 2007. Tese (doutorado) – Instituto de Economia, UNICAMP. Universidade Estadual de Campinas, São Paulo.

PAULO NETTO, José Paulo. BRAZ, Marcelo. **Economia política: uma introdução crítica**. 3°. ed. – São Paulo: Cortez, 2007.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Metropolização, reestruturação imobiliária e reconfiguração da cidade de São Paulo**. In: FERREIRA, Alvaro [et al.]. **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. Cap. 5, p. (97-107).

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central da reconfiguração das cidades brasileiras**. In: XV Encontro da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (XV ENANPUR), 2013, Recife. **Desenvolvimento, Planejamento e governança**, 2013, pp. 1-16.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012).

SANTOS, Michelle Costa Marques dos. **Meu teto e meu pedaço de chão: uma avaliação do Minha Casa Minha Vida sob a ótica dos beneficiários**. Dissertação (Mestrado Profissional em Contabilidade e Controladoria) – Universidade Federal do Amazonas, 2016.

SANTOS, César R. Simoni. **DOS NEGÓCIOS NA CIDADE À CIDADE COMO NEGÓCIO: UMA NOVA SORTE DE ACUMULAÇÃO PRIMITIVA DO ESPAÇO**. Revista Cidades, v. 3, 2006, pp. 101-122.

_____. **A fronteira urbana: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil.** São Paulo: Annablume, 2015.

SILVA, Madalena. Depoimento [mai,2020]. Entrevistador: Fernando Monteiro. Manaus: Universidade Federal do Amazonas, 2020. Entrevista concedida em trabalho de campo.

SILVA, Paula Juliana da. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal.** Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2015.

SILVA, Vânia da. **Produção do espaço urbano: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT.** Jundiá: Paco Editorial, 2016.

_____. **A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá - MT.** Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, Campinas, SP, 2016.

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas- SINDUSCON-AM. **Pesquisa do Mercado Imobiliário - 2019.** Manaus –AM

SHIMBO, Lúcia Zanin. Grandes empresas construtoras e habitação no Brasil: suas formas de produção e circulação. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.). **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos.** v. 1. São Paulo: FAUUSP, 2016, p. 71-88.

_____. **Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil.** Novos Estudos. CEBRAP, v. 35, p. 118-133, 2016.

_____. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SOUZA, Lupuna Corrêa de. **Espaço e tempo na cidade de Manaus: processo de verticalização (1970 a 2010).** Alexa Cultural: São Paulo, EDUA: Manaus, 2020.

UEDA, Vanda. O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre (RS): os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In: Rogério Leandro Lima da Silveira, Paulo César Xavier Pereira, Vanda Ueda. (Org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina.** Santa Cruz do Sul: UNISC, 2006, pp. 92-115.

VIANA, Luciana. Depoimento [abr.2020]. Entrevistador: Fernando Monteiro. Manaus: Universidade Federal do Amazonas, 2020. 1 arquivo .mp3 (15 min). Entrevista concedida para a dissertação de mestrado em Geografia sobre o mercado imobiliário de Manaus.