

O autor Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Professor Doutor do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, tem se notabilizado por uma produção científica que contribui para a discussão sobre o planejamento urbano, a política habitacional, a questão da moradia, entre outros temas atuais, trazendo à luz suas reflexões.

No livro *"Dos cortiços aos condomínios fechados"*, o autor realiza uma pesquisa sobre o processo de formação do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, dando destaque ao capital de incorporação imobiliária residencial.

A obra apresenta-se dividida em duas partes, ambas com quatro capítulos. A primeira parte denominada: *"Capital, Propriedade Fundiária e Produção da Moradia: Enquadramento Teórico"*, trata-se de uma abordagem teórica que ressalta as relações entre propriedade fundiária e capital na produção da moradia.

Na primeira parte o autor dá ênfase à renda capitalista e à relação entre estruturação do espaço urbano e mercado de terras, salientando o papel do Estado na implantação de infra-estrutura com a decorrente valorização fundiária, bem como nas mudanças da legislação urbanística que transformam as possibilidades dos usos produtivos dos terrenos localizados em certas áreas da cidade, beneficiando os incorporadores.

Ressalta as questões atinentes à renda da terra na cidade e às condições que regulam as diversas etapas da produção e circulação da mercadoria, explicitando os agentes responsáveis por esse processo: o incorporador, o construtor, as instituições de crédito imobiliário e os proprietários rentistas.

Aponta que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço. Porque é a procura que suscita o preço da terra e não o mercado de "produtores" e compradores de solo. Sua tese é que a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso possibilita aos agentes econômicos obterem ganhos nos investimentos que realizam na cidade. Portanto, o preço da terra se dá em função da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização. Nesse processo destaca-se o incorporador.

Discute os princípios da incorporação imobiliária, suas ações e estratégias engendradas para a compra do terreno e o planejamento do empreendimento imobiliário, tendo em vista os lucros da incorporação. Sob esse prisma, ressalta as inovações na tecnologia do produto e o uso da propaganda para atingir preços acima do estabelecido pela concorrência.

Segundo o autor, a incorporação imobiliária corresponde ao momento mais desenvolvido da produção capitalista da moradia. Sua origem está nas transformações econômicas no setor imobiliário e na economia de modo geral, que propiciam as condições para o surgimento e autonomização de um capital de circulação que permitirá o investimento na produção de moradias.

Para que exista a produção capitalista da moradia é necessário que ocorra a transformação no conteúdo da propriedade imobiliária. Isto é, a separação entre produção e consumo, o que corresponde à transformação da moradia em mercadoria.

A particularidade no setor imobiliário é a imensa importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas. Ou seja, a utilidade da moradia enquanto unidade de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano.

A importância dos elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce em função da diferenciação do espaço, em termos objetivos: desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários; e em termos subjetivos: diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

\* Resenha elaborada como atividade da disciplina "Urbanização e Produção da Cidade", ministrada pela Prof.ª Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito, no curso de Pós-Graduação em Geografia da FCT / UNESP, campus de Presidente Prudente, 1998.

\*\* Doutoranda no Curso de Pós-Graduação em Geografia – Faculdade de Ciências e Tecnologia - UNESP – 19060/900 – Presidente Prudente – SP – Brasil.

Na segunda parte intitulada: "*Capital, Propriedade Fundiária e Produção da Moradia no Rio de Janeiro*", a narrativa ganha vivacidade com a exposição dos dados da pesquisa empírica realizada na cidade do Rio de Janeiro, tomando como ponto de partida o ano de 1870 e estendendo-se até 1989.

O autor discute a formação do capital imobiliário no Rio de Janeiro, aborda o surgimento do mercado suburbano de terras, analisa as premissas de desenvolvimento do capital de incorporação no período compreendido entre a Segunda Guerra Mundial até os anos 60, e promove um estudo sobre a consolidação, expansão e crise da incorporação, que se prolonga até o final da década de 80.

Nessa trajetória, apresenta os diversos agentes modeladores do espaço urbano, que contribuíram para a expansão da malha urbana e os diversos tipos de moradia responsáveis pela construção da paisagem dessa cidade, que até o ano de 1960 foi a capital do Distrito Federal.

Descreve com riqueza de detalhes as moradias e estilos de vida de cada período analisado, recorrendo às citações de jornais, revistas etc., o que leva o leitor a percorrer com ele a cidade, desde os antigos cortiços aos modernos condomínios fechados.

De acordo com o autor, no período que vai do final do século XIX aos dez primeiros anos deste século predomina a *produção rentista* da moradia, com base no pequeno capital mercantil que utiliza os processos atinentes ao comércio, dando origem aos cortiços, as casas-de-cômodos e as estalagens.

A apropriação da renda da terra é responsável pela dinâmica construtiva neste momento, que se reflete pela localização central das moradias, pelo máximo aproveitamento do espaço disponível e pelos restritos investimentos realizados na sua construção. Nesta fase, a questão da moradia se caracteriza pela precariedade das condições higiênicas.

Em consequência da valorização do solo nas áreas centrais, decorrente das novas atividades da economia urbana emergente com a transição do escravismo para o capitalismo, o surgimento de um mercado fundiário na área periférica suburbana associado à expansão dos transportes na cidade, bem como a intervenção renovadora do Estado, culminam numa crise dessa forma de produção.

A partir dos anos 10, pequenos capitais comerciais são destinados à construção de pequenos conjuntos de moradias para aluguel. É o pequeno capital imobiliário que produz as vilas de casas, presentes ainda hoje na Zona Norte e nos subúrbios da cidade.

Essa moradia apresenta boas condições de higiene e se destina a um segmento social de rendimento maior e mais estável, composto pelos trabalhadores qualificados da indústria, do comércio e funcionários públicos. Os demais permanecerão nos cortiços e cômodos que restaram e nos barracões-de-zinco autoconstruídos nos morros e distantes loteamentos suburbanos. Uma pequena parcela privilegiada, encomenda aos empreiteiros, a construção de suas casas na recém-aberta Zona Sul. Esse panorama habitacional perdura até a Segunda Guerra Mundial.

A incorporação imobiliária surge nos anos 40, em decorrência de uma nova fração de capital na cidade, do surgimento do crédito hipotecário e de uma nova classe média. O crescimento econômico nos anos 48/55 gera a acumulação de um capital-dinheiro detido por um variado segmento social, que encontra na construção uma alternativa de manter e ampliar sua riqueza.

A política populista de Getúlio Vargas, congelando os aluguéis, promove uma desvalorização do pequeno capital imobiliário, e criando uma política de financiamento à construção, acaba transformando estas poupanças em capital incorporador.

Se até os anos 30 o acesso à moradia se dava através do aluguel, a partir dos anos 40 se desenvolve o princípio da casa própria, quer pela expansão da construção de apartamentos, quer pela autoprodução na periferia. Nos anos 40/50 surge novo padrão de moradia representado pelo arranha-céu no modelo de Copacabana, que corresponde ao desejo de modernidade das camadas médias.

Uma nova fase tem início com o desenvolvimento do crédito bancário e a introdução no regime de propriedade imobiliária do condomínio de apartamentos, fase essa marcada por ciclos de instabilidade. A falta de instituições financeiras que canalizem as poupanças para o financiamento imobiliário e o desvio de recursos das instituições de previdência social e da Caixa Econômica para a implementação do programa de industrialização, impede a concretização do capital de incorporação.

A partir da Segunda metade dos anos 60 inicia-se um período de expansão e crise da incorporação imobiliária. A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964 e a organização do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), captam recursos provenientes do "milagre econômico", colocando-os à disposição do capital de incorporação, enquanto as reformas institucionais reconhecem a figura do incorporador.

A modernidade que marca o "Copacabana-apartamento", dá seqüência à criação de "Ipanema" nos anos 70, como espaço de diferenciação social, caracterizando um estilo de vida.

Com a elevação dos preços na "área nobre" e a redução do sobrelucro de localização, ocorre nova alteração no mapa social da cidade com o desenvolvimento de um novo produto na década de 80, o da

“Barra da Tijuca – Condomínio Fechado”. Nesse caso não se trata apenas de um deslocamento espacial da produção, mas da inovação do produto fundada na localização em espaços com novos conteúdos material, social e simbólico, correspondendo a uma verdadeira “anticidade”.

Esse movimento é resultado de um padrão oligopolizado de incorporação, constituído por uma nova relação de grandes empresas imobiliárias, grandes proprietários de terras e pelo Estado. Verifica-se uma acumulação fundada no aumento do valor unitário realizado em cada empreendimento. Assim, o mercado destina-se aos segmentos sociais que podem pagar a renda de monopólio resultante. O restante do setor passa a produzir renunciando, integral ou parcialmente, aos eventuais sobrelucros de incorporação. Consta-se que o movimento de penetração do capital na produção imobiliária é contraditório, contendo avanços e recuos, principalmente na década de 80, conclui o autor.

Embora a abordagem do livro tenha privilegiado os processos formais de produção da moradia, no decorrer as diversas etapas analisadas fica evidenciado que, ao lado da produção capitalista, ocorre uma expansão da produção não mercantil, constituída pela autoconstrução nas favelas e nos loteamentos periféricos.

Na Segunda parte do livro o autor apresenta inúmeros gráficos e tabelas, com dados provenientes de fontes documentais, os quais permeiam o texto facilitando o entendimento ao leitor.

Entretanto, pela análise histórica da cidade do Rio de Janeiro de meados do século XIX até os anos 80 do presente século, verificou-se que o autor negligenciou completamente as ilustrações cartográficas, que permitiriam a localização das inúmeras áreas citadas, contribuindo para a compreensão da expansão da malha urbana no transcorrer desse longo período.

Ressalta-se que em “*Dos cortiços aos condomínios fechados*”, o autor Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro conduz a uma reflexão teórica marcada pela originalidade, pela riqueza de informações e pela profundidade da pesquisa realizada, levantando questionamentos sobre o movimento de expansão das relações capitalistas no setor de produção da moradia, constituindo um importante referencial de leitura para os interessados nos estudos urbanos.