

## A RELAÇÃO ENTRE PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NA EXPANSÃO URBANA DE MACAÉ-RJ.

Oséias Teixeira da Silva<sup>1</sup>

48

**Resumo:** A produção imobiliária articula de forma inextricável a indústria da construção civil e o mercado de terras e, conseqüentemente, a produção e o lucro à renda. Assim, a mercadoria habitação tem sempre esse caráter particular, uma vez que se trata de um processo de produção que sempre exige um novo terreno para acontecer; sendo, portanto, sempre ancorado na relação entre promotor imobiliário e proprietário fundiário. Neste trabalho iremos abordar a produção imobiliária capitalista e faremos isto a partir da análise da relação entre o proprietário fundiário e o promotor imobiliário. Buscaremos, em um primeiro momento, analisar as características dessa relação e as contradições dela decorrentes para, em um segundo momento, a partir da interpretação de imagens de satélite, com a localização dos lançamentos imobiliários ocorridos na cidade de Macaé, entre 2010 e 2018, analisaremos as características gerais da relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários nesta cidade.

**Palavras-chave:** produção imobiliária; proprietários fundiários; promotores imobiliários; produção do espaço urbano; Macaé-RJ.

### THE RELATIONSHIP BETWEEN LANDOWNERS AND REAL ESTATE PROMOTERS IN THE URBAN EXPANSION OF MACAÉ-RJ.

**Abstract:** Real estate production articulates inextricably the construction industry and the land market and consequently production, profit to rent. Thus the housing market always has this particular character since it is a production process that always requires a new land to happen, being, therefore, always anchored in the relationship between real estate developer and landowner. In this paper we will address capitalist real estate production, and we will do this from the analysis of the relationship between the landowner and the real estate developer. We will seek in a first moment to analyze the characteristics of this relationship and the contradictions arising from it to in a second moment, from the interpretation of satellite images with the location of the real estate launches that occurred in the city of Macaé between 2010 and 2018,

<sup>1</sup>Instituto Federal Fluminense – IFF, [oseiasgeografo@gmail.com](mailto:oseiasgeografo@gmail.com), <https://orcid.org/0000-0003-4182-827X>

we will analyze the general characteristics of the relationship between landowners and real estate developers in this city.

Keywords: real estate production; landowners; property developers; urban space production; Macaé-RJ.

### **LA RELACIÓN ENTRE PROPIETARIOS Y PROMOTORES INMOBILIARIOS EN LA EXPANSIÓN URBANA DE MACAÉ-RJ.**

**Resumen:** La producción inmobiliaria articula inextricablemente la industria de la construcción y el mercado del suelo y, por consiguiente, la producción, el beneficio a la renta. Así, la mercancía vivienda siempre tiene este carácter particular ya que es un proceso de producción que siempre requiere de un nuevo terreno para producir-se, estando por tanto siempre anclada en la relación entre promotor inmobiliario y propietario. En este trabajo abordaremos la producción inmobiliaria capitalista, y lo haremos desde el análisis de la relación entre el propietario y el promotor inmobiliario. Buscaremos en un primer momento analizar las características de esta relación y las contradicciones que surgen de ella, y en un segundo momento, a partir de la interpretación de imágenes satelitales con la ubicación de los lanzamientos inmobiliarios ocurridos en la ciudad de Macaé entre 2010 y 2018, analizaremos las características generales de la relación entre terratenientes y promotores inmobiliarios en esta ciudad.

**Palabras clave:** producción inmobiliaria; terratenientes; promotores inmobiliarios; producción de espacio urbano; Macaé-RJ.

## Introdução.

A produção imobiliária capitalista tem um papel central na produção do espaço urbano, entre outros aspectos, pela centralidade que possui na definição dos preços da terra. Especial importância para a compreensão da produção imobiliária é a relação entre os promotores imobiliários, agentes responsáveis pela produção de novas formas espaciais, e os proprietários fundiários, detentores do título jurídico sobre a propriedade da terra urbana. Isto porque a produção imobiliária capitalista tem a especificidade de se configurar em um processo de produção que exige continuamente a aquisição de novos terrenos para que continue ininterruptamente (TOPALOV, 1979). Portanto, a produção imobiliária capitalista está sempre repondo a relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários, uma vez que sempre para que um novo empreendimento seja erguido há a necessidade de um novo terreno.

Neste trabalho, buscamos avançar na compreensão da relação entre proprietário fundiário e promotores imobiliários. Com tal objetivo em mente, o presente artigo se estrutura da seguinte forma: no primeiro tópico buscamos compreender melhor a relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários, partindo da definição do que seria produção imobiliária e, dentro dela, o que seria a produção imobiliária capitalista. Em seguida, analisamos a relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários, mostrando o caráter contraditório desta relação à medida que a propriedade fundiária, especialmente quando fortemente concentrada, como geralmente ocorre no capitalismo é tanto um obstáculo à expansão capitalista como um dos pressupostos dessa produção. Mostramos que, na realidade, é apenas quando o proprietário fundiário não se comporta como um capitalista fundiário vendo sua propriedade como um ativo qualquer é que a propriedade fundiária pode se tornar um obstáculo à produção imobiliária capitalista, obstáculo este que normalmente exige a intervenção do Estado para ser superado.

Por outro lado, quando o proprietário atua como capitalista fundiário, o preço da terra passa a ser um elemento central para a compreensão da variação entre diferentes modalidades de produção imobiliária, como mostramos posteriormente, no caso de Macaé. No segundo tópico buscamos aprofundar a análise em relação aos promotores

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

imobiliários, analisando a complexidade de sua formação, os objetivos e estratégias utilizadas pelos mesmos. No terceiro tópico analisamos a relação dos proprietários fundiários e promotores imobiliários na cidade de Macaé-RJ. Tal análise se baseia numa pesquisa que levantou dados sobre os lançamentos imobiliários realizados pelas empresas capitalistas nesta cidade, entre 2010 e 2018, informações que foram postas numa imagem de satélite disponibilizada pelo aplicativo Google Earth.

Com o apoio das imagens, analisamos a relação entre os proprietários fundiários e promotores imobiliários a partir das características das áreas em que se concentram esses lançamentos, principalmente considerando se é uma área de urbanização mais consolidada, com a presença clara de arruamento ou não. A partir dessa análise indireta pudemos concluir que as características de cada área que concentra a produção imobiliária irão repercutir num preço da terra diferenciado, o que levará a formas de produção imobiliária distintas. De forma geral, identificamos dois padrões em relação às áreas que concentram lançamentos: um primeiro caso em que se trata de áreas loteadas há bastante tempo, com presença clara de arruamento e em que predominam edifícios e áreas loteadas mais recentemente ou mesmo não loteadas, sem presença de arruamento e em que predominam condomínios fechados.

### **Os proprietários fundiários e as empresas de incorporação.**

A análise do processo de produção imobiliária capitalista envolve a compreensão integrada da dinâmica da construção civil, um ramo da produção industrial e do mercado de terras, um mercado que tem suas origens em sociedades pré-capitalistas. Assim, a produção imobiliária articula de forma inextricável a indústria e o mercado de terras e, conseqüentemente, a produção e o lucro à renda. Assim, a mercadoria habitação tem sempre esse caráter particular, uma vez que se trata de um processo de produção que sempre exige um novo terreno para acontecer (TOPALOV, 1979). Além dos aspectos ressaltados pelo autor acima citado, que apontam para a especificidade do processo de produção imobiliária, gostaríamos de ressaltar essa articulação necessária entre construção civil e mercado de terras, lucro e renda como elemento crucial para a efetivação da produção imobiliária capitalista.

*Silva, A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

A produção imobiliária pode ser compreendida como “toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis (...)” (SPOSITO, 1991). A produção imobiliária pode ser dividida, portanto, em dois grandes grupos: a produção imobiliária capitalista, comprometida com a produção de valores de troca, ou seja, de imóveis para venda com lucro e a produção imobiliária não capitalista, comprometida com a produção de valores de uso, como ocorre no caso da produção por autoconstrução ou da produção de imóveis pelo Estado. Obviamente, nada impede que um imóvel produzido como valor de uso seja posteriormente inserido na esfera da troca; é, inclusive, normal que isso ocorra numa sociedade capitalista, como se dá em relação ao mercado imobiliário presente nas favelas (BALTRUSIS, 2004). Mas se tratam de formas distintas de produção, diferenciando-se em alguns casos tanto em relação às técnicas utilizadas quanto em relação às relações de trabalho envolvidas.

Neste trabalho, iremos abordar apenas a produção imobiliária capitalista, referida a partir deste momento simplesmente como produção imobiliária. Essa produção envolve a construção de diferentes tipos de imóveis que atendem a diferentes tipos de demandas, como ocorrem com os imóveis residenciais, comerciais e industriais. Dentro de cada uma dessas modalidades de imóveis há diferentes segmentos, cada um com diferentes características necessárias e voltadas para públicos diferentes. Só para citar um exemplo, um conjunto habitacional localizado em uma área periférica, subsidiado pelo Estado e voltado para as classes populares constitui um tipo de produção imobiliária com características bem distintas de um edifício de suítes em um bairro nobre de uma grande cidade, embora em ambos os casos se trate de produção imobiliária residencial.

Quando apontamos, com Sposito (1991) supracitada, que a produção imobiliária pressupõe a relação entre a construção de imóveis e a propriedade da terra, isto não significa que esta relação seja harmônica ou desprovida de contradições. Na verdade, como aponta Marx (2017), a renda da terra, como um tributo ao proprietário da terra aparece como um obstáculo ao desenvolvimento das atividades capitalistas já que para que o capitalista possa inserir a terra na esfera produtiva, ele precisa pagar a

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

renda ao seu proprietário, isso mesmo no caso do pior terreno, ou seja, a renda absoluta. Dessa maneira, tanto no campo quanto na cidade, embora de formas distintas, a renda da terra como tributo pago ao proprietário fundiário aparece como um obstáculo ao desenvolvimento capitalista, obrigando os empreendimentos capitalistas a destinarem parte ou a totalidade do lucro extra ao proprietário fundiário.

Por outro lado, como aponta o mesmo autor em outro livro de *O Capital* (Marx, 2011), afirma que a propriedade privada capitalista é fundamental para a existência do capitalismo, pois onde não há a propriedade privada como um obstáculo ao acesso à terra por parte do trabalhador é impossível que haja produção capitalista, pois se o trabalhador tem acesso à terra irá produzir riqueza para si mesmo e não para o capital. Portanto, a propriedade privada da terra e o proprietário fundiário são tanto um obstáculo e um estorvo ao desenvolvimento capitalista, quanto um elemento essencial e inevitável desse processo. A partir da compreensão desse papel dialético da propriedade privada e do proprietário fundiário, podemos avançar na análise das formas de atuação dos proprietários fundiários. Esse papel dialético e contraditório do proprietário fundiário em relação ao desenvolvimento capitalista é apontado em Smith (1979, p. 5):

Near-monopoly control of space by landowners may prevent the sale of land for development; the fixity of investments forces new development to take place at other, often less advantageous, locations, and prevents redevelopment from occurring until invested capital has lived out its economic life; the long turnover period of capital invested in the built environment can discourage investment as long as other sectors of the economy with shorter turnover periods remain profitable.

Como o texto deixa claro, a grande arma do proprietário fundiário não é a sua capacidade de agir, mas de impedir que a ação aconteça, retendo os terrenos que possui a espera de uma oferta que considere à altura das suas expectativas. Como o texto aponta, a ação do proprietário fundiário, retendo especulativamente grandes frações do espaço urbano, faz com que muitas vezes os novos desenvolvimentos se deem em direção a espaços menos adensados, com características menosdesvantajosas para a produção imobiliária, mas com preços mais reduzidos da terra. Assim, a questão não é que as áreas “novas” apresentariam maior facilidade

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

para o desenvolvimento urbano, mas sim a questão do preço. Nas áreas mais densas, mais urbanizadas e melhor providas de infraestrutura, os proprietários fundiários tendem a somente aceitar se desfazer da propriedade mediante valores maiores por m<sup>2</sup> do que em áreas mais periféricas.

Assim, o obstáculo que o proprietário fundiário oferece à produção imobiliária é relativo, ou seja, não se trata de dificultar ou impedir por si essa produção, mas de dificultar que ela seja feita com a lucratividade esperada. Se o proprietário fundiário age como capitalista fundiário, tendo a propriedade como um investimento como outro qualquer, obviamente ele não irá se opor à venda do imóvel, desde que ele possa vendê-lo por um preço que seja pelo menos compatível com o preço de mercado e, se possível, superior a ele. Assim, o proprietário fundiário só será, de fato, um obstáculo se exigir um valor da terra que seja incompatível com a produção imobiliária passível de ser realizada no local, como ocorre, por exemplo, quando o proprietário exige um alto valor por um imóvel em uma área central, mas em processo de degradação.

A propriedade fundiária se torna, de fato, um obstáculo à expansão do capital via produção imobiliária quando o imóvel é de propriedade de trabalhadores que utilizam a propriedade como valor de uso e não como investimento e tendem a resistir a se desfazer da propriedade, mesmo mediante o pagamento de um preço superior ao valor de mercado do imóvel. Em geral, os proprietários fundiários correspondem a poucos indivíduos ou famílias que têm a capacidade de monopolizar grandes porções da terra urbana. Na cidade de São Paulo, por exemplo, 1% dos proprietários de terra possui 28% das propriedades, representando 44% da área total e 47% do valor total das propriedades (INBEC, 2020).

Em primeiro lugar, temos, portanto, um número muito restrito de proprietários de terras e um número ainda mais restrito de grandes proprietários na cidade de São Paulo, sendo que nada indica isto ser diferente em outras cidades do país. Portanto, não apenas temos um pequeno número de proprietários controlando um percentual elevado de propriedades, bem como estas são ainda as propriedades mais amplas e mais valorizadas. De um total de 11,89 milhões de pessoas residentes na cidade de São

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

Paulo, em 2014, segundo o mesmo estudo, apenas 1,64 milhão é detentora de pelo menos um título de propriedade da terra. E, desse total de 1,64 milhões de pessoas, 16.400 detém 28% do total das propriedades.

Outro exemplo desse fato encontra-se no trabalho de Sposito (1990), que mostra que 18,86% dos terrenos cadastrados na prefeitura da cidade de Presidente Prudente pertenciam a grandes monopolizadores da terra (empresas ligadas à produção de loteamentos, herdeiros e investidores individuais), o que significa que 1 de cada 5 terrenos pertencia a um agente desse grupo restrito. Não apenas isto, mas esse trabalho aponta que estes terrenos estão presentes em todas as direções possíveis de expansão urbana. Ou seja, não importa em que direção a cidade cresça, tal crescimento se dará obrigatoriamente em terrenos detidos por tais monopolizadores da terra urbana.

Por outro lado, a capacidade de retenção de terrenos à espera de uma oferta lucrativa não significa um poder absoluto por parte do proprietário fundiário, pois significa apenas o poder de impedir a ação e não de agir. Por mais que haja a expectativa da valorização de um imóvel, este só obterá este valor esperado se for, de fato, comprado por um promotor imobiliário com vistas à realização de um empreendimento imobiliário. Assim, Fix (2011, p. 208) descreve o diálogo entre um proprietário fundiário e um promotor imobiliário, que deixa bem claro os contornos dessa relação. O promotor conta que estava negociando a compra de um terreno por R\$ 10 por m<sup>2</sup> numa área rural em que o custo dos terrenos se situa em torno de R\$ 2 por m<sup>2</sup>. Então, o proprietário, querendo ampliar o valor negociado, aponta para o fato de que caso o empreendimento desejado pelo promotor fosse, de fato, construído, o terreno iria se valorizar muito e, assim, ele merecia mais pelo terreno. Então, o promotor teria dito: “quer ver como o sonho do senhor cai em 2 minutos? Não vou mais comprar sua área. Tudo isso que o senhor falou acabou porque precisa ter alguém que tem o esforço de fazer o investimento, de acreditar, de levar; depois que tiver isso é que sua área vai valer” (FIX, 2011, p. 208).

O diálogo deixa muito claro que o poder do proprietário fundiário é limitado, diferente do que geralmente se pensa, pois é um poder de impedir a ação e não de fazer

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

acontecer. Um proprietário fundiário pode impedir o uso do seu imóvel, mas não pode fazer com que algo ocorra nele. E se ele impede o uso do seu imóvel ao cobrar um valor muito alto por ele, o que pode acontecer é simplesmente o promotor não comprar esse terreno e, sim, outro que está à venda por um preço mais razoável. E, por mais que a propriedade fundiária seja relativamente monopolizada, não é ao ponto de fazer com que o promotor só tenha a opção de comprar um terreno de um único proprietário.

Portanto, o papel do proprietário fundiário no processo de produção imobiliária é normalmente passivo, em contraposição ao papel do promotor imobiliário, que é ativo, uma vez que dele parte o investimento, por mais que o capital seja oriundo de terceiros. Assim, é esse agente social que tem, de fato, a capacidade de controlar o ritmo, a direção e os contornos da expansão urbana. É sobre esse agente que iremos falar a seguir.

### **Os promotores imobiliários.**

O promotor imobiliário é amplamente reconhecido tendo um papel decisivo na produção do espaço urbano nas cidades brasileiras (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014; UEDA, 2005). Esse agente social é aquele que tem geralmente o controle do processo de produção imobiliária, que pode ser visto tanto como parte do processo de produção do espaço, quanto como à produção de uma mercadoria específica: o imóvel. Dessa maneira, é um agente com um papel fundamental tanto para a compreensão da produção do espaço quanto para a produção da mercadoria imóvel. Como parte integrante da produção do espaço, a ação dos promotores imobiliários, geralmente em conjunção com outros agentes se dá no sentido de promover transformações espaciais que lhe permitam auferir ganhos relacionados não apenas à produção do imóvel também, mas à mudança nos padrões de precificação da terra. Dessa maneira, podemos afirmar que esse agente lucra, fundamentalmente, com a transformação nos usos e conteúdos do espaço urbano, ou mesmo, na conversão de áreas não urbanas em urbanas. Segundo Corrêa (2004, p. 19):

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes

*Silva, A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

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

Uma primeira questão a se ressaltar é a complexidade do agente denominado promotor imobiliário, uma vez que ele é composto por um amplo conjunto de funções que normalmente são executadas por empresas diferentes e que, muitas vezes, não pertencem ao mesmo capital tendo, portanto, apenas uma relação contratual a amarrar as diferentes empresas que compõem esse agente. Nesse sentido, existe uma discrepância óbvia entre a concepção mais banal de agente que a associa a um único indivíduo ou empresa e a concepção teórica de promotor imobiliário, uma vez que este se constitui principalmente por um amplo conjunto de empresas que atuam como uma unidade. Então, o primeiro ponto a se discutir é o que dá ao promotor imobiliário essa unidade ou, em outras palavras, o que nos permite compreender um conjunto composto, muitas vezes, por dezenas de empresas como um único agente? A unidade de ação das empresas que permite vê-los como um único agente está no projeto imobiliário, cujo objetivo é a realização um processo de produção imobiliária que irá resultar na produção de uma mercadoria específica: o imóvel, e que deverá ser vendida em um mercado também específico, denominado mercado imobiliário.

É o projeto imobiliário em sua potencialidade de se converter em processo concreto de produção imobiliária que permite a percepção de um conjunto tão amplo de empresas como um único agente. Vejamos um exemplo hipotético: um projeto de produção de um condomínio fechado reúne duas empresas incorporadoras que compartilham os custos e os lucros dessa operação; uma empresa de arquitetura responsável pelo projeto do condomínio; uma construtora responsável pela construção e licenciamento do imóvel; um banco responsável pelo financiamento da produção do imóvel bem como da venda das unidades; uma firma de publicidade e cinco imobiliárias responsáveis pela venda das unidades.

Obviamente, todo o investimento dessas diferentes empresas só será rentabilizado se o projeto de construção do condomínio se transformar em processo de produção e, posteriormente, em realização com a venda das unidades. Assim, toda essa gama de empresas tem um interesse convergente na produção efetiva desse imóvel, e de sua realização no mercado imobiliário, uma vez que os possíveis ganhos com essa operação dependem da produção e realização desse imóvel. Dessa maneira, é perfeitamente compreensível que essas diferentes empresas atuem em uníssono no sentido de remover todos os obstáculos à execução desse empreendimento e, dessa forma, podendo ser vistos como um único agente e não como diversos agentes diferentes e independentes entre si.

Mesmo sendo responsáveis por apenas uma fração, em algum caso maior ou menor, da totalidade da produção imobiliária encetada pela sociedade ao longo de um período de tempo qualquer, os promotores imobiliários, responsáveis pelo que denominamos produção imobiliária capitalista têm um papel central na configuração de processos de transformação urbana nas cidades capitalistas. Isto especialmente por seu papel na conformação dos padrões de valorização e desvalorização das diferentes áreas que compõem o espaço urbano. Ao se referir especificamente à atuação dos promotores na conformação de áreas de alta renda, Hoyt (2005) afirma que os promotores podem atuar reforçando as direções “naturais” de crescimento de bairros de alta renda e, em alguns casos, até mesmo alterar essa direção. O termo “naturais” é utilizado pelo autor e o coloco entre aspas apenas para reforçar que o crescimento

*Silva, A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

urbano nunca é natural, mas sociohistórico. Como aponta o autor, portanto, os promotores imobiliários atuam no sentido de reforçar os padrões históricos de segregação socioespacial existentes numa cidade, contribuindo para o enrijecimento desses padrões.

Por outro lado, como aponta Silva (1995, p. 9), podemos afirmar que: “de uma forma geral, o capital incorporador irá se concentrar e atuar nas áreas onde pode alterar os padrões de ocupação residencial, isto é, onde as possibilidades de valorização são maiores”. Assim sendo, os promotores imobiliários atuam tanto no reforçados padrões históricos de segregação espacial quanto na constituição de novas áreas nobres, que oferecem amplas possibilidades de ganhos a partir da valorização dos terrenos. Essas duas formas de atuar e impactar o processo de produção do espaço urbano não são necessariamente antagônicas: um promotor imobiliário pode atuar produzindo imóveis em áreas já consolidadas como nobres, ao mesmo em que tempo que atua na produção imobiliária em novas “áreas nobres” que estão sendo produzidas. Como aponta o autor acima citado, a criação de novas áreas suscetíveis de receber os investimentos dos promotores imobiliários se dá, muitas vezes, a partir da desvalorização simbólica e mesmo física de “áreas nobres” mais antigas.

Tal movimento é uma necessidade do capital que atua no setor imobiliário, uma vez que a produção imobiliária capitalista atua de forma seletiva espacialmente, temos com o tempo o esgotamento dos terrenos disponíveis nas áreas já consolidadas e a necessidade da busca de novas áreas. Dessa maneira, os promotores imobiliários contribuem para a expansão urbana, especialmente naqueles eixos relacionados à produção de moradias para extratos de renda média e alta. Tal agente social corresponde na prática a inúmeras empresas que atuam em atividades diferenciadas. A centralidade de atuação desse agente está na empresa de incorporação. Sua atuação se dá da seguinte forma, segundo Ribeiro (1996, p. 94):

Ele (o incorporador) compra o terreno, decide o empreendimento a ser realizado, contrata a produção a uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização da moradia, seja encontrando quem financie a compra a prazo ou vendendo a um capital imobiliário. Podemos, pois, concluir que o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais.

Portanto, essa empresa tem um papel central no contexto da produção imobiliária capitalista, pois representa um capital que faz a mediação de todas as transformações que envolvem esse processo produtivo, desde a compra do terreno, até a construção e venda dos imóveis. Assim, em contraposição ao proprietário fundiário que atua impedindo que algo aconteça, o incorporador atua principalmente fazendo acontecer. Assim, aspectos relacionados a características construtivas e arquitetônicas dos imóveis, bem como a localização dos mesmos está diretamente ligado à ação dessa modalidade de empresa que tem, portanto, papel central nos processos de produção do espaço urbano em uma sociedade capitalista.

Em relação às empresas incorporadoras no Brasil, uma importante questão refere-se à transformação nas suas formas de atuação relacionadas à abertura de capitais na Bolsa e entrada de capitais estrangeiros (RUFINO, 2019; CASTRO E SHIMBO, 2011; LENCIONI, 2014). Essa transformação implica uma série de mudanças relacionadas, por exemplo, à capacidade de produção de novos empreendimentos ao mesmo tempo, a escala da produção, a padronização dos processos produtivos, etc. Uma das transformações normalmente comentadas se dá em relação à formação de estoques de terrenos por parte dessas empresas financeirizadas, formação que está relacionada principalmente à necessidade de continuidade dos projetos por parte dessas empresas. No próximo tópico iremos discutir como a formação de estoques de terrenos influencia a relação entre promotores imobiliários, no caso, empresas de capital aberto, financeirizadas e de atuação nacional e os proprietários fundiários.

### **Relação entre estoque de terrenos e produção imobiliária.**

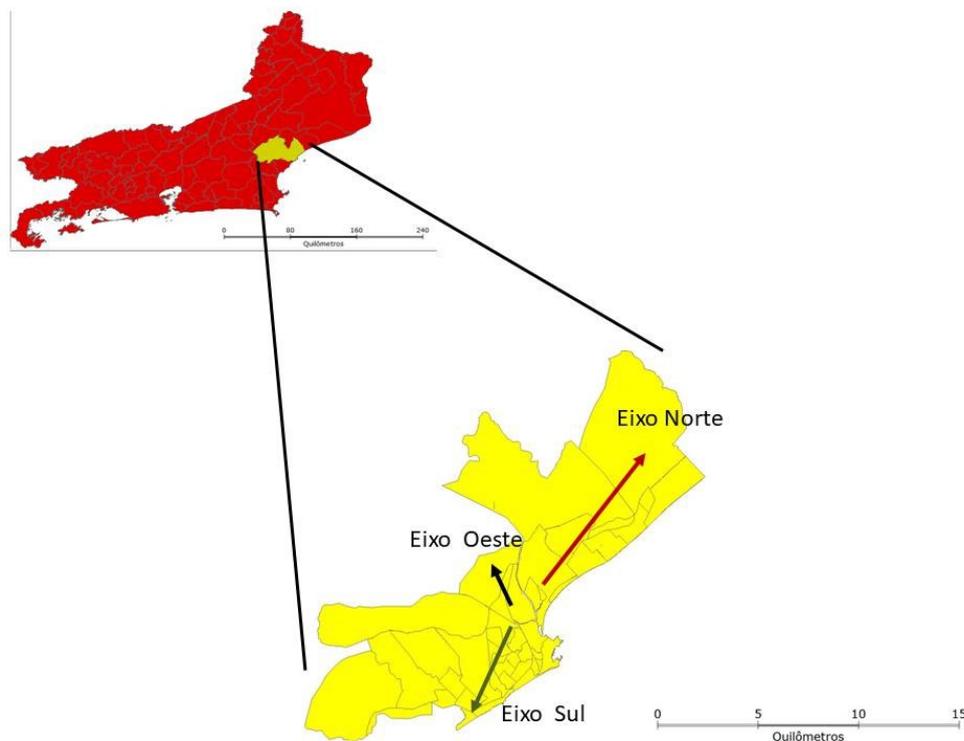
Uma das transformações associada à abertura de capital de incorporadoras que atuam no mercado habitacional é a formação por parte dessas empresas, de amplos estoques de terrenos. A formação de estoques de terrenos sempre foi necessária à atuação dos promotores imobiliários. No entanto, o volume desse estoque está necessariamente ligado ao porte e área de atuação da empresa. À medida que as empresas se tornam

empresas nacionais e com capacidade de tocar diversos empreendimentos ao mesmo tempo, nos mais distintos lugares do país, então o volume de estoque de terrenos necessário para que essa empresa possa operar sem percalços se amplia. Isto é justamente o que ocorre a partir do surgimento de grandes incorporadoras financeirizadas de atuação nacional que se expandem fortemente dentro do contexto do programa Minha Casa Minha Vida – MCMV do governo federal, que chegou a produzir moradia para cerca de 5 milhões de pessoas desde seu lançamento, em 2009 (ANTUNES, 2020).

Dentro desse contexto temos uma nova dinâmica associada à produção imobiliária capitalista no país que afeta diferentes cidades, como se dá com a cidade de Macaé. Esta cidade se localiza no interior do Estado do Rio de Janeiro, sendo conhecida como a cidade do Petróleo, tendo passado por uma fase de intenso crescimento urbano a partir da década de 1970 devido à implantação da base logística da Petrobras para apoio às atividades offshore na bacia de Campos. A instalação de inúmeras empresas do ramo offshore na cidade, o crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos e a geração de empregos qualificados e bem remunerados no setor gerou uma intensa dinâmica urbana manifestada na expansão constante do tecido urbano e da população, que mais do que triplicou entre 1970 e 2010 (SILVA, 2019).

Dentro desse contexto, um dos setores com mais intenso dinamismo é justamente o setor imobiliário em que temos a produção em sequência de bairros nobres a partir de um eixo sul, que se configura a partir da praia dos Cavaleiros e, dentro desses bairros, temos a produção de condomínios fechados e outras formas de enclaves, como os shopping centers. Dentro desse eixo sul é que se concentra a produção imobiliária de alto padrão voltada para a classe média e média alta. Outros dois eixos se configuram com a expansão da mancha urbana da cidade a partir da década de 1970: um eixo norte, que se inicia após a ponte da Barra, que cruza o Rio Macaé e um eixo oeste, que se inicia no bairro Aroeira. O mapa 1 mostra a localização da cidade de Macaé com a localização de seus eixos de expansão:

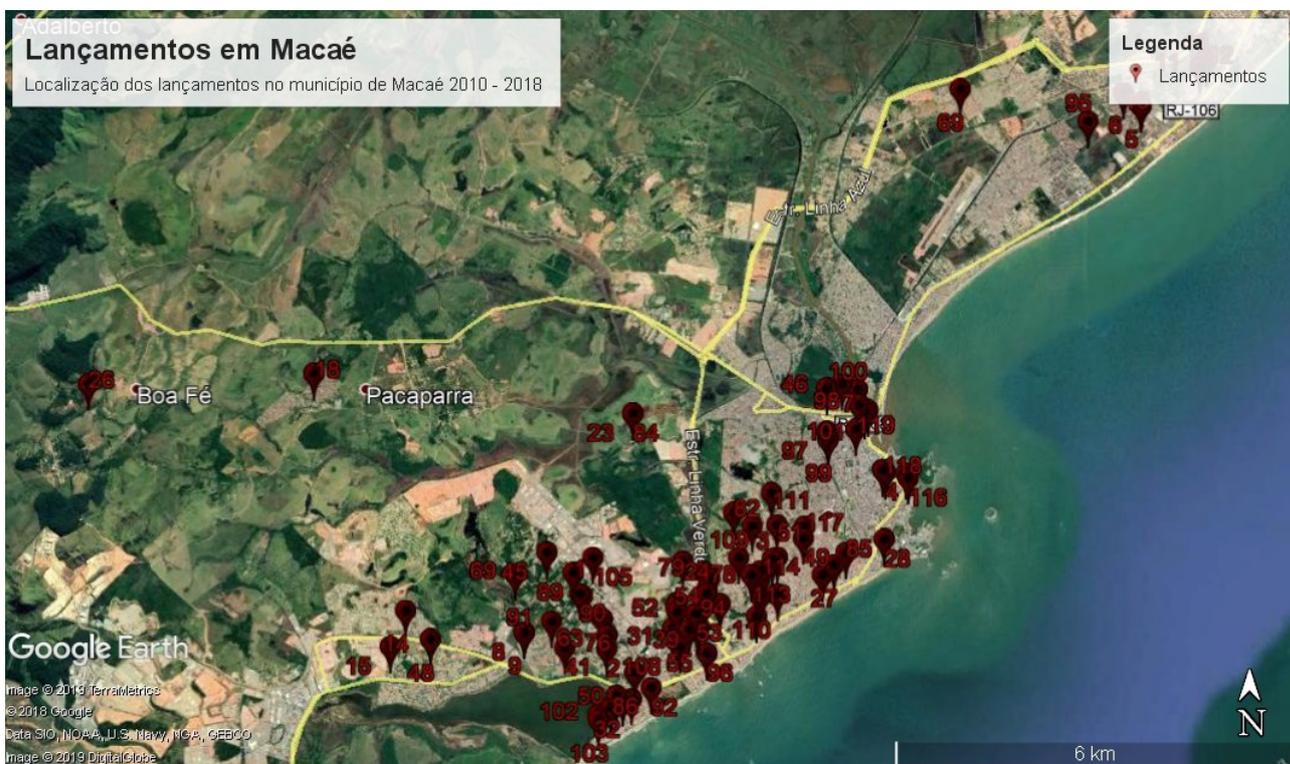
Mapa 1: localização da cidade de Macaé e seus eixos de expansão urbana.



Fonte: IBGE, 2010. Elaborado pelo autor.

Na cidade de Macaé, esse processo de produção vem se desenvolvendo tanto pela ação de grandes empresas incorporadoras financeirizadas de âmbito nacional bem como pela ação de empresas de escopo local ou regional. Para compreender melhor esse processo de produção imobiliária e como ele está relacionado com a atuação dos proprietários fundiários, começamos inicialmente analisando a localização dessa produção. Esses dados foram obtidos por uma pesquisa desenvolvida pelo autor com base em consulta em sites de aluguel e venda de imóveis ao longo do ano de 2018. A figura 1 apresenta a localização dos lançamentos imobiliários na cidade de Macaé, entre 2010 e 2018.

**Figura 1: localização dos lançamentos imobiliários na cidade de Macaé, entre 2010 e 2018.**



Fonte: elaborado pelo autor.

A pesquisa identificou um total de 132 lançamentos no período. A análise da imagem permite constatar o caráter linear da urbanização macaense que, de forma geral, se alinha ao longo da costa. Podemos notar ainda que a maior parte dos lançamentos está na área urbana mais consolidada, onde se pode constatar o arruamento de áreas urbanas; portanto, não se trata em grande parte de áreas periféricas, com característica rural e sem presença de arruamento. Assim, podemos afirmar que a dinâmica imobiliária no município de Macaé se dá ao longo da área urbana expandida, especialmente ao longo do eixo sul, onde se concentra a maior parte dos lançamentos. A partir disso, podemos concluir que, de forma geral, os proprietários fundiários não representam um obstáculo à produção imobiliária na cidade, uma vez que esta se concentra nas áreas de urbanização mais densas e já loteadas, e não em áreas periféricas ainda não loteadas e que, em geral, possuem menor valor da terra. Assim, essa produção se dá principalmente em áreas nas quais o valor da terra é mais elevado, especialmente no eixo sul de expansão urbana em que se concentram os bairros mais

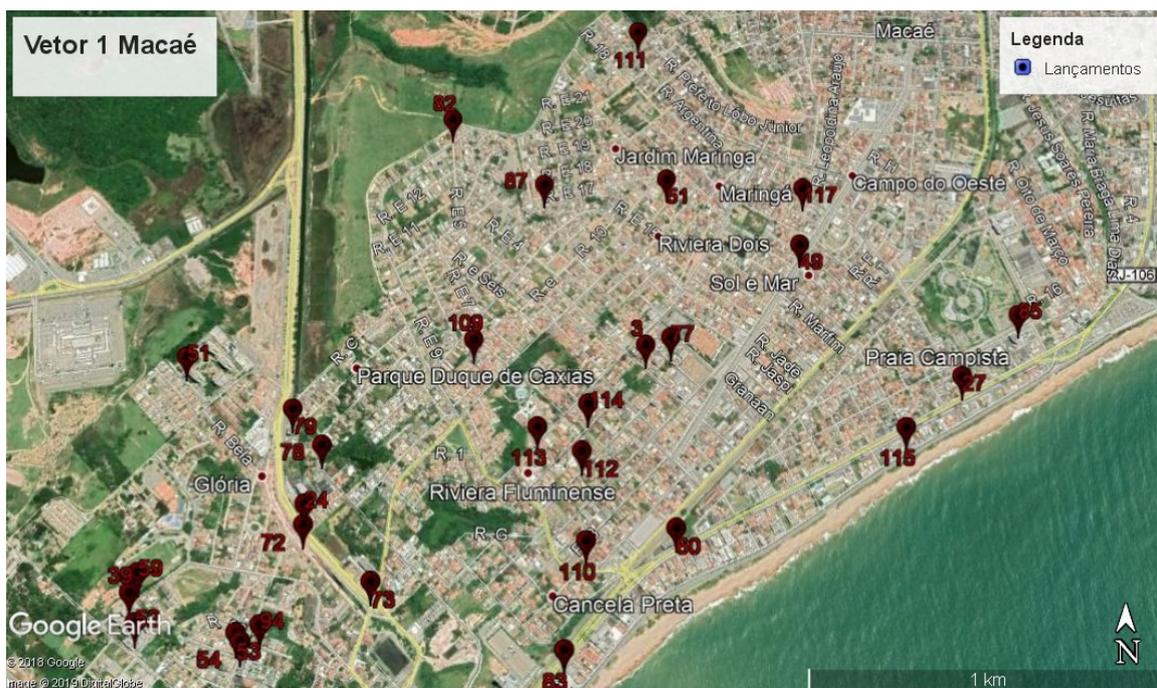
Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

Doi: 10.51308/continentes.v1i20.382

nobres da cidade e também onde temos os mais altos valores da terra. Isto indica que, por um lado, os proprietários fundiários não se opõem à venda dos seus imóveis desde que bem recompensados, e que as possibilidades de ganhos com a produção imobiliária compensam satisfatoriamente os gastos com aquisição dos imóveis.

Por outro lado, dentro da área considerada urbana pela legislação municipal sempre se encontram áreas ainda não loteadas e que possuem preços da terra mais baixos. Portanto, a escolha deliberada de áreas já loteadas indica que são estas as mais adequadas para a produção imobiliária, mesmo considerando os valores da terra mais elevados. No sentido de continuar esta análise, delimitamos as principais áreas em que se encontram os lançamentos. Assim podemos fazer uma análise mais acurada em uma área menos ampla. Tais áreas foram denominadas na pesquisa de vetores. A figura 2 apresenta o vetor 1 de localização de empreendimentos:

**Figura 2: vetor 1 de concentração de lançamentos, Macaé.**



Fonte: elaborado pelo autor.

Esta área começou a ser loteada em 1971 quando o primeiro loteamento foi aprovado, sendo que a ocupação se intensifica a partir de 1983, quando diversos loteamentos são aprovados dando origem a bairros como o Campo D’Oeste, Riviera Fluminense e Praia Campista (BARUQUI, 2004). Portanto, é uma área que começa a ser loteada

Silva, *A relação entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na expansão urbana de Macaé-RJ*

justamente quando do início da expansão urbana mais intensa da cidade, tendo, portanto, atualmente, um tecido urbano altamente consolidado, como se vê na imagem. Não se trata, desse modo, de uma área periférica com predomínio de glebas não loteadas e, sim, uma área já loteada em que os empreendimentos se dão principalmente a partir da verticalização ou da ocupação de terrenos ainda não efetivamente construídos. É importante colocar, ainda, que em relação à tipologia dos imóveis há um predomínio de edifícios, que corresponde a 84 lançamentos dos 132 do total. E a construção de edifícios, que está diretamente ligada ao processo de verticalização, se dá prioritariamente em locais de urbanização mais consolidada, diferente do que se dá com os condomínios fechados que respondem pelo restante dos lançamentos.

O que ocorre, portanto, é que os edifícios como empreendimentos imobiliários têm necessidades locacionais distintas dos condomínios fechados, sendo que tais lógicas advêm das estratégias dos promotores imobiliários e de sua relação com os proprietários fundiários. A construção de edifícios representa no plano individual a possibilidade do processo de verticalização e, como tal, implica na fragmentação jurídica da propriedade e na multiplicação das unidades a serem vendidas com base em um único terreno. Assim, como as possibilidades de ganhos são grandes, os empreendedores podem pagar mais caro pelos terrenos, que podem estar localizados em áreas urbanas mais consolidadas.

Por outro lado, os condomínios fechados necessitam de terrenos mais amplos, devido à instalação de áreas de uso comum, como piscinas e estacionamento, o que exige que sua localização se dê em áreas mais periféricas, com terrenos amplos e mais baratos e, muitas vezes, em glebas não loteadas. Portanto, esta característica da produção imobiliária decorre diretamente da relação entre os promotores imobiliários e os proprietários fundiários. A partir da necessidade distinta em relação ao tamanho e custo de terrenos, podemos explicar a concentração da produção imobiliária em Macaé em áreas urbanas consolidadas, considerando a relação entre os promotores imobiliários e proprietários fundiários. A figura 3 apresenta o vetor de 2 de concentração de lançamentos.

Figura 3: vetor 2 de concentração de lançamentos, Macaé.



Fonte: elaborado pelo autor.

Nesta segunda área temos a presença marcante de áreas verdes, além da presença de um corpo d'água representado pela Lagoa de Imboassica. Podemos perceber também que alguns dos lançamentos estão em áreas de urbanização não consolidada, em que não aparece o arruamento. Portanto, aqui temos um padrão de relação distinta entre os promotores imobiliários e proprietários fundiários, comprovado pela realização de trabalhos de campo, em que se estão também presentes edifícios, aparece de forma mais nítida os condomínios fechados que exigem amplos terrenos, geralmente em áreas não loteadas, sem a presença do arruamento e sem, portanto, o fracionamento jurídico resultante do loteamento dos terrenos. Por isso, neste vetor, encontramos tanto lançamentos em áreas urbanas consolidadas, com presença do arruamento, quanto em áreas urbanas não consolidadas, sem presença de arruamento, sendo que em campo constatamos que, no primeiro caso, predominam edifícios e, no segundo, os condomínios fechados.

Importante colocar ainda que o vetor 1 é uma área muito próxima da zona central da cidade, enquanto o vetor 2 faz parte do eixo sul da cidade. A partir disso, podemos constatar que essa relação entre proprietários fundiários e os promotores imobiliários

se organiza de forma diferenciada de acordo com a estrutura fundiária presente em cada área da cidade: nas áreas urbanas mais consolidadas, em que os terrenos são mais caros e a infraestrutura urbana de melhor qualidade predominam os edifícios, tipo de empreendimento que não necessita de amplos terrenos e que permite a multiplicação do número de unidades e da lucratividade da operação; enquanto em áreas urbanas menos consolidadas, em que os terrenos são mais baratos e a infraestrutura urbana menos densa predominam os condomínios fechados, que necessitam de amplos e baratos terrenos e que são possíveis de serem implementados nestas áreas justamente porque produzem por si mesmo boa parte dos elementos relacionados à sua valorização.

### **Considerações finais.**

A relação entre os promotores imobiliários e os proprietários fundiários é um aspecto central para a compreensão do processo de produção do espaço urbano. O presente trabalho buscou ser uma contribuição à compreensão dessa relação a partir de uma discussão teórica e de uma análise empírica centrada na cidade de Macaé-RJ. Discutimos a complexidade do promotor como agente, uma vez que este é composto por inúmeras empresas que têm no projeto imobiliário o elemento que coordena essas diferentes empresas em prol de um objetivo comum. O projeto imobiliário é também um elemento central na relação entre o promotor e proprietário fundiário.

O proprietário fundiário é aquele que detém o título jurídico sobre uma determinada porção da superfície terrestre. Sua relação com os promotores imobiliários, agentes diretamente interessados na conversão de usos do solo é como não poderia de ser, contraditória. Por um lado, este agente pode ser um obstáculo ao acesso a terra, necessária para a realização do projeto imobiliário. Mas, por outro lado, quando se comporta como um capitalista fundiário, que vê seu terreno como um ativo qualquer, que deve ser remunerado segundo as condições de oferta e demanda presentes no mercado imobiliário, o proprietário fundiário torna-se um elemento central do processo de produção imobiliária capitalista ao permitir o acesso à terra por parte do

promotor imobiliário, ao mesmo tempo em que inviabiliza o acesso à terra por parte de outros agentes sociais desprovidos de recursos financeiros.

Na parte empírica do trabalho, analisamos a relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários de forma indireta, a partir da localização dos empreendimentos produzidos entre 2010 e 2018 e das características das áreas de concentração desses empreendimentos a partir da presença ou não de um tecido urbano consolidado, identificado pela presença de arruamento. Através dessa análise indireta, podemos constatar que, por um lado, os proprietários fundiários na cidade de Macaé não se colocam como um obstáculo à realização de projetos imobiliários, o que se pode constatar pelo grande número de lançamentos em um intervalo de 9 anos: 132 lançamentos no total.

Por outro lado, mostramos como essa relação se modifica de acordo com as características da área em relação à existência ou não de um tecido urbano denso, sendo que nas áreas de urbanização mais consolidada, com arruamento claramente presente e melhor infraestrutura encontra-se um predomínio de edifícios, enquanto nas áreas com menor densidade de ocupação e sem presença clara de arruamento temos um predomínio de condomínios fechados. Portanto, a relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários, que se materializa na formação do preço da terra é um elemento explicativo central para a compreensão dos padrões de produção imobiliária capitalista presente na cidade de Macaé. Assim, portanto, precisamos sempre ter em mente essa relação para que possamos avançar na compreensão da complexidade envolvida nos processos de produção do espaço urbano.

## Referências Bibliográficas

- ANTUNES, LEDA. Minha Casa perto do fim?: Programa habitacional popular faz 10 anos com menos dinheiro e sob pressão para mudar nome e regras. UOL. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/reportagens-especiais/minha-casa-minha-vida-dez-anos/>>. Acesso em: 20 jul. 2021.
- BALTRUSIS, Nelson. O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos. Cadernos MetrÓpole., v. 0, n. 11, 2004. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8816>>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- BARUQUI, Solange Silva Carvalho. A cidade formal e a cidade informal em Macaé: uma análise do crescimento habitacional na década de 90. Dissertação de mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, Universidade Cândido Mendes - UCAM, Campos dos Goytacazes, 2004.
- CASTRO, Carolina Maria Pozzi de; SHIMBO, Lucia Zanin. GT2 - 395 O “PADRÃO ECONÔMICO” DA HABITAÇÃO: CONSTRUINDO UMA TRAJETÓRIA DE MERCADO. Anais ENANPUR, v. 14, n. 1, 2011. Disponível em: <<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/678>>. Acesso em: 7 jul. 2021.
- CORREA, Roberto Lobato. Espaço Urbano, O. Sao Paulo: Editora Ática, 2004.
- FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Doutorado em Economia, Unicamp, Campinas, 2011.
- HOYT, Homer. The Pattern of Movement of Residential Rental Neighborhoods: from The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. In: FYFE, NICK; KENNY, JUDITH (Orgs.). The Urban Geography Reader. 1. ed. London: Routledge, 2005, p. 438.
- LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales, v. 40, n. 120, 2014. Disponível em: <<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/402>>. Acesso em: 7 jul. 2021.
- MARX, Karl. O Capital [Livro I]: crítica da economia política. O processo de produção do capital. 2a edição. Sao Paulo: Boitempo, 2011.
- MARX, Karl. O capital [Livro III]: crítica da economia política. O processo global da produção capitalista. 1a edição. Sao Paulo: Boitempo, 2017.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro. São Paulo: Civilização Brasileira, 1996.
- SILVA, CARLOS ALBERTO FRANCO. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. Revista Brasileira de Geografia, v. 57, n. 2, p. 5–27, 1995.

- SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, p. 538–548, 1979.
- SPOSITO, EliseuSaverio. *Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente*. São Paulo, 1990.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. 1991. Disponível em: <<https://repositorio.usp.br/item/000734909>>. Acesso em: 14 jun. 2021.
- TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Cidade do México: Edicol, 1979.
- UEDA, Vanda. OS NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE. *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina - EGAL*, v. 10, p. 18, 2005.
- ZANOTELLI, Cláudio Luiz; FERREIRA, Francismar Cunha. O espaço urbano e a renda da terra. *GeoTextos*, v. 10, n. 1, 2014. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/8962>>. Acesso em: 30 jun. 2021.
- 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo: o que isso significa? *INBEC Pós-Graduação - Especialização Engenharia, Arquitetura*. Disponível em: <<https://inbec.com.br/blog/1-donos-imoveis-concentra-45-valor-imobiliario-sao-paulo-que-isso-significa>>. Acesso em: 18 jun. 2021.

**Data de Submissão: 10/11/2021**

**Data da Avaliação: 22/08/2022**