

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO**

**AUP 0840**

**O mercado e o Estado na organização da produção capitalista**

**Por um entendimento das dinâmicas de transformação da  
incorporação imobiliária residencial ao longo do tempo:**

Como as reflexões de dois diferentes autores sobre como se dão as mudanças no espaço produtivo podem contribuir para uma maior compreensão dos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário residencial

Profs. Drs. Csaba Déak e Nuno de Azevedo Fonseca

Gustavo Marques dos Santos  
nº USP 7598104

**SÃO PAULO**  
Agosto 2017

## RESUMO

Busca-se com este trabalho realizar um debate sobre quais seriam as condicionantes do processo de transformação do produto ofertado pela incorporação imobiliária residencial, em uma localidade ao longo do tempo; em busca de um maior entendimento acerca dos mecanismos de produção desse mercado, o imobiliário. Parte das atividades de avaliação previstas na disciplina AUP 0840, da Pós-Graduação da FAUUSP, a discussão aqui pretendida enfoca dois textos escritos por diferentes autores, inclusive de linhas de pesquisa distintas, de forma a se debater o conteúdo programático da citada disciplina a um dos principais embasamentos teóricos do projeto de pesquisa para Mestrado do autor deste trabalho; em um processo intelectual que muito contribui tanto para o amadurecimento do projeto, quanto na assimilação dos temas abordados durante as aulas e seminários assistidos. Como uma comparação entre ambos excertos não seria possível, nem aqui desejada, os resultados dessa análise conjunta são vistos mais como indícios de caminhos a serem investigados durante o prosseguimento do projeto de pesquisa; listados na conclusão deste trabalho.

## 1. INTRODUÇÃO

A proposta de se debater quais seriam as condicionantes do processo de transformação do produto ofertado pela incorporação imobiliária residencial em uma localidade ao longo do tempo, segundo dois diferentes autores, tem estreita relação com o projeto de pesquisa para Mestrado em desenvolvimento concomitantemente a esse trabalho; e, por isso, faz-se necessário em primeiro lugar uma breve descrição do que consiste a pesquisa que se pretende realizar, para então se explicitar os encaminhamentos dados ao trabalho aqui apresentado.

Intitulada “Ciclo imobiliário das localidades: as ações pública e da incorporação residencial nos bairros de São Paulo na virada do século XXI”, tem-se como principal objetivo dessa pesquisa identificar a hipótese de ocorrência de um ciclo imobiliário comum às localidades concentradoras da atividade de incorporação residencial na cidade de São Paulo através de dados empíricos<sup>1</sup>; procurando entender seus mecanismos de funcionamento e evidenciar quais suas consequências no tipo e preço das habitações produzidas pelo mercado nessas áreas de interesse.

Como “ciclo imobiliário”, entende-se a transformação de padrão verificada nas moradias produzidas em grande escala pelo mercado formalizado na cidade nas áreas concentradoras de investimentos imobiliários, com conivência ou incentivos por parte da ação pública, que tende a suprir prioritariamente as demandas por unidades mais rentáveis às empresas (sejam elas apartamentos muito grandes, ou com apenas um dormitório; mas como verificado, comercializados a preços de m<sup>2</sup> muito semelhantes) justamente em

---

<sup>1</sup> Produzidas pela EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), as bases de dados a ser utilizadas constituem-se como uma das fontes de mercado mais amplas acerca da incorporação imobiliária na cidade de São Paulo; abrangendo o período de 1985 até o presente (das quais foram obtidas para a pesquisa aquelas referentes ao período de 1985 a 2015).

regiões já bem dotados de infraestrutura; segregando as famílias mais pobres tanto dessas localidades quanto da produção imobiliária formalizada em si.

Posta essa questão, e diante da temática principal discutida em sala de aula durante a disciplina AUP 0840<sup>2</sup>, pode-se então constatar como esses ciclos imobiliários das localidades constituir-se-iam apenas como mais uma das consequências da heterogeneidade do espaço produzido pelo Estado no Brasil; decorrentes do modo de reprodução vigente da sociedade brasileira, conceituado por Csaba Déak como “acumulação entravada”. Derivando de uma realidade em que a infraestrutura existente não é apenas fragmentada e deficitária para atender a toda população, mas continuamente reforçada pelo Estado em sua alocação concentrada no espaço<sup>3</sup>.

No entanto, essa dinâmica produtiva entre e internamente às localidades concentradoras de investimentos imobiliários residenciais, em que se pretende aprofundar o estudo, também apresenta comportamentos inerentes ao modo de produção capitalista em si. E como aqui se buscava uma análise conjunta do conteúdo da referida disciplina às bases teóricas empregadas no desenvolvimento do projeto de pesquisa, fez-se a opção por se debaterem escritos do Prof. Dr. Csaba Déak sobre o capital fixo; ainda que a problemática da acumulação entrava no Brasil não deixasse de perpassar sempre às reflexões aqui produzidas.

Tendo sido selecionado o capítulo quinto de sua tese de doutorado, “Capital fixo e transformação do processo de produção”<sup>4</sup>, o que se fez a partir disso foi então definir qual texto empregado na elaboração do projeto seria não apenas possível de ser aproximado à

---

<sup>2</sup> Integrante do quadro de disciplinas oferecidas na Pós-Graduação da FAUUSP; o curso “O mercado e o Estado na organização da produção capitalista” (com sigla de identificação AUP 0840), o qual aqui se faz referência, foi ministrado pelos Profs. Drs. Csaba Déak e Nuno de Azevedo Fonseca no primeiro semestre de 2017.

<sup>3</sup> DÉAK; FONSECA, 2017.

<sup>4</sup> DÉAK, 1985.

tese de Déak, como também suficientemente relevante para o projeto a ponto de justificar uma análise mais cuidadosa de seus conceitos através deste trabalho.

O excerto selecionado, sendo assim, foi também um outro capítulo, em que seu autor explicita a sua inédita noção de “convenção urbana” – mencionada no projeto de pesquisa como um processo que se deseja verificar através dos dados empíricos a serem analisados. Escrito por Pedro Abramo e intitulado “A convenção urbana: A dimensão crítica da coordenação espacial pelo mercado”<sup>5</sup>; esse texto procura explicitar como se daria o ordenamento espacial da estrutura residencial através da análise do comportamento de determinados integrantes do mercado imobiliário, no que ele classifica como “linha heterodoxa que proponho”<sup>6</sup>.

De vertentes teóricas diferentes, (e em alguns aspectos até divergentes, cabe ressaltar), a realização de uma análise conjunta entre esses dois textos justificou-se por constituir uma abertura teórica para a pesquisa, então ainda em formação, para novas possibilidades de interpretação das transformações transcorridas na incorporação imobiliária residencial recente em São Paulo. Identificando assim possíveis contribuições e caminhos de investigação para a pesquisa, que a leitura e debate de ambos os textos pudessem a vir suscitar.

O presente trabalho estrutura-se, assim, inicialmente em uma síntese de quais conceitos discutidos por Déak (1985) e Abramo (2007) nos capítulos selecionados poderiam relacionar-se à questão central da pesquisa então em desenvolvimento, quer seja: quais seriam as condicionantes do processo de transformação do produto ofertado pela incorporação imobiliária residencial recentemente na cidade de São Paulo; para então

---

<sup>5</sup> ABRAMO, 2007.

<sup>6</sup> ABRAMO, 2007. p. 168.

interpretar como cada um deles explicita que se dê a organização espacial do mercado residencial.

Objetivou-se com isso a elaboração de subsídios para a autocrítica e revisão do projeto de pesquisa em curso, com o intuito de aprimorar a sua conceituação. E apesar das divergências teóricas existentes entre os autores, a análise conjunta desses dois textos permitiu que pontos de interesse para o projeto de pesquisa fossem elencados; enriquecendo sua elaboração através da temática e das discussões aqui realizadas.

## 2. DUAS TESES

### 2.1. “O CAPITAL FIXO E AS TRANSFORMAÇÕES NO PROCESSO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA”; de CSABA DÉAK

Parte integrante da tese de doutorado do arquiteto Csaba Déak, apresentada em 1985 à Universidade de Cambridge, Inglaterra, o capítulo desse autor selecionado para discussão caracteriza os dois componentes que compõem o capital produtivo, o capital fixo e o circulante; para então discorrer sobre como a introdução de novas técnicas no processo de produção tem reflexos não apenas na relação existente entre ambos, como em todo processo produtivo em si<sup>7</sup>.

Englobando “edifícios”, como citado pelo autor, interessa especialmente a esse trabalho os trechos em que são abordadas as diferentes extensões de “vida útil” que o capital fixo possui; entendido aqui por extensão como o mercado imobiliário. Relacionadas ao tempo em que será utilizado em um determinado ciclo de produção, essas extensões da vida útil do capital fixo dependeriam de características intrínsecas a esse bem (dependentes de seu uso e desgaste); mas também da obsolescência técnica - que seria o momento em que esse

---

<sup>7</sup> DÉAK, 1985. p. 03.

bem imóvel se tornaria inadequado ao uso devido a mudanças no sistema produtivo, e não ao seu desgaste natural<sup>8</sup>.

Condição para a produção, o capital fixo se relaciona ao mercado imobiliário não só por abranger os imóveis, mas também pelo conceito relacionado de “localização”; que diz respeito ao posicionamento desses bens imóveis no território, e, por conseguinte, na estrutura produtiva como um todo. Sendo a localização, assim, não apenas condição da produção, como também produto do trabalho realizado no espaço<sup>9</sup>.

Intimamente ligado a um certo processo de produção, ocorre que o capital fixo possui limitações quanto a sua adaptabilidade a transformações técnicas que venham a ocorrer no processo produtivo<sup>10</sup> (que também reorganizarão o espaço e suas localizações para as novas finalidades). O que impactará diretamente no retorno que esse capital irá proporcionar ao seu investidor, e na sua utilidade – ou “vida útil” – para esse ciclo produtivo.

Quanto ao retorno ao capital fixo, Déak prossegue, tem-se que ele só será conhecido findo o período de produção; o que dependerá das evoluções tecnológicas em curso, impossibilitando a determinação de uma “taxa generalizada de lucro”. O que os capitalistas individuais almejavam então, segundo seu raciocínio, seria a maximização da taxa de lucro sobre os investimentos por eles realizados; balizados, por sua vez, na taxa de juros praticada pelo sistema de crédito instituído – alimentado com os capitais circulantes ociosos presentes em determinado sistema econômico<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> DÉAK, 1985. p. 04.

<sup>9</sup> Csaba Déak é um crítico da teoria da renda da terra, como pode ser visto no excerto aqui referenciado - DÉAK, 1985. p. 09.

<sup>10</sup> DÉAK, 1985. p. 04.

<sup>11</sup> *Ibid.* p. 04-06.

Funcionando como reguladora de toda a produção, dessa forma, a existência de uma taxa de juros implica que uma atividade seja apenas considerada lucrativa quando seu lucro presumido seja mais elevado do que os juros praticados nessa determinada economia; sendo o aumento na produtividade decorrente de novos modos de produção uma das maneiras de se atingir esse incremento na renda gerada.

Como mencionado por Déak (1985, p. 06 e 07): “(...) o desenvolvimento do processo de produção é, em essência, uma sucessão de tais transformações [*introdução de uma nova técnica produtiva*], de modo que a mudança é antes regra que exceção, (...)”

Configura-se assim um “poderoso incentivo”<sup>12</sup> à introdução constante de novas técnicas de produção; em um processo em que os capitalistas individuais desejam sempre ser os primeiros a implementá-las, de forma a gozarem por mais tempo do lucro delas derivado. No entanto, e aqui chama a atenção as especificidades do “produto imobiliário” comercializado, novas técnicas produtivas não podem ser introduzidas continuamente devido à rigidez do capital fixo para os proprietários dos meios de produção; o que acarreta em que uma nova técnica seja apenas implementada no momento em que o retorno sobre o capital circulante do capitalista envolvido nessa produção seja aquém à sua taxa esperada de lucro<sup>13</sup> (tendo ela, por sua vez, baliza nos juros instituídos).

Essa imobilidade do capital fixo diante das inovações implica em que quando do início de cada novo período de produção o capitalista individual precise avaliar se o prosseguimento do processo em suas formas atuais lhe renderá os lucros almejados; e caso contrário, quais são suas opções de investimento para seu capital circulante então “ocioso”.

---

<sup>12</sup> DÉAK, 1985. p. 07.

<sup>13</sup> *Ibid.* p. 08.

Se optar pela retomada da produção, mas seu retorno esperado não exceder às taxas de juros praticadas ou previstas quando do término do processo, o capitalista terá que reestruturar sua operação produtiva; sendo imprescindível que transformações sejam empreendidas na alocação de seu capital fixo – o suporte físico para sua produção.

Essas modificações só poderão ser realizadas, no entanto, caso ele disponha de dois recursos concomitantes: a existência de novas técnicas que promovam o aumento de sua produtividade, e a disponibilidade de capitais circulantes passíveis de serem dispendidos com essa aquisição<sup>14</sup>.

O que faz com que a vida útil do capital fixo se prolongue mesmo por períodos em que ele não promova o retorno almejado, caso não atendidos os requisitos citados, levando à premência de uma reestruturação da produção – como aponta Déak, conhecidos como “períodos de crise, ou simplesmente crises”<sup>15</sup>; em que há maior intervenção do Estado e o regime de acumulação é temporariamente suspenso, até que um desenvolvimento da produtividade possa ser novamente instaurado<sup>16</sup>.

As crises, assim sendo: “(...) *são parte integrante da regulação da produção pelo mercado, e não alguma ‘falha’ nela*, da mesma forma que a rigidez do capital não é uma ‘imperfeição’ do capital mas sim a própria condição de acumulação (...)”<sup>17</sup>. Decorrências das relações estabelecidas entre lucro esperado e taxa de juros (reguladores da produção), reconhecem-se três diferentes formas de se lidar com as técnicas vigentes durante a transformação do processo produtivo, quer sejam<sup>18</sup>:

---

<sup>14</sup> DÉAK, 1985. p. 19 e 20.

<sup>15</sup> *Ibid.* p. 22.

<sup>16</sup> *Idem.*

<sup>17</sup> DÉAK, 1985. p. 23.

<sup>18</sup> *Ibid.* p. 25 e 26.

*Eliminação da técnica velha* (retorno aquém dos juros);

*Substituição da técnica velha* (retorno aquém da melhor técnica existente);

*Introdução de uma nova técnica* (retorno da melhor técnica além dos juros);

Que explicitam, por sua vez, como se dá a obsolescência nos processos individuais de produção, assunto que interessa ao debate que se pretende aqui realizar. Essas formas também possuem estreita relação com os estágios de acumulação predominantes do capitalismo, anteriormente citados - em que a velocidade e nível de assimilação dos progressos técnicos será o que permitirá sua distinção em dois estágios<sup>19</sup>.

Ao explicitar em que é composto o capital fixo e como se estrutura junto ao processo produtivo, Déak (1985) não apenas realiza uma sucinta descrição do modo de produção capitalista, como distingue seus diversos regimes de acumulação – em que o caso brasileiro, referenciado como “acumulação entravada”, possui características próprias; que necessitam ser consideradas.

A leitura de seu texto também fornece interessantes análises sobre a produção de localizações, que podem ser estendidas tanto à forma como o mercado imobiliário se estrutura quanto às transformações nele empreendidas no decorrer do tempo; permitindo que paralelos sejam traçados com o capítulo selecionado para estudo de Abramo, apresentado a seguir.

## 2.2. “A CONVENÇÃO URBANA”; de PEDRO ABRAMO

Escrito por Pedro Abramo, economista com pós-graduação em Planejamento Urbano e doutorado pela École des Hautes Études em Sciences Sociales (Paris, França), o capítulo selecionado para a discussão que se procura aqui realizar, “A convenção urbana: A

---

<sup>19</sup> DÉAK, 1985. p. 17 e 18.

dimensão crítica da coordenação espacial pelo mercado”<sup>20</sup>, elucida os conceitos principais de sua tese sobre os mecanismos sociais de coordenação das ações individuais no mercado imobiliário residencial<sup>21</sup>; motivação principal da escolha desse excerto para análise.

Em contraposição, segundo o autor, à teoria econômica neoclássica<sup>22</sup>, o capítulo escolhido se desenvolve em torno do que chama “convenção urbana”; uma dimensão subjetiva partilhada de forma comum por empresários e famílias, que resultaria em uma frágil coordenação mercantil do mercado imobiliário residencial:

“Vemos então que as expectativas quanto ao futuro urbano (configuração futura das externalidades de vizinhança) produzem um ambiente especulativo onde cada participante do mercado procura imaginar as estratégias de decisão dos outros. Um jogo especulativo que poderá levar ao surgimento de uma crença comum quanto à configuração das externalidades de vizinhança e vai permitir a convergência dos atores do mercado da localização.

Essa crença – que na verdade influencia a coordenação mercantil – é o que chamo de “convenção urbana.”

(ABRAMO, 2007. p. 23)

Partindo-se desse seu conceito, Abramo então dedicará todo esse capítulo a explicar como esse mercado convergiria para uma regularidade na estruturação dos investimentos imobiliários residenciais no território urbano, em uma escala local<sup>23</sup>; estabelecida pela interdependência nas escolhas individuais de cada um de seus atores<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Capítulo 02 de seu livro “A cidade caleidoscópica”, publicado em 2007.

<sup>21</sup> ABRAMO, 2007. p. 14 e 15.

<sup>22</sup> *Ibid.* p. 14.

<sup>23</sup> *Ibid.* p. 107.

<sup>24</sup> *Ibid.* p. 109.

Essa convenção derivar-se-ia, por sua vez, do que ele chama de “incerteza urbana radical”; que seria o contexto primordial de ação dos participantes desse mercado, em que predomina a eventualidade das decisões individuais<sup>25</sup> no espaço.

No entanto, o que guiaria as decisões de localização dos participantes desse mercado, segundo Abramo, seriam “externalidades de vizinhança”: “localizações homogêneas no que tange à riqueza (dotação de recursos) das famílias”<sup>26</sup>; configuração residencial esta impossível de ser atingida sem que aja uma certa coordenação entre os envolvidos no processo – sejam eles promotores de empreendimentos imobiliários residenciais, ou famílias em busca de localidades próximas a famílias de seu mesmo tipo e com recursos financeiros semelhantes<sup>27</sup>.

Então, diante de um cenário de incertezas, em que a externalidade almejada pelas famílias de um mesmo tipo só se concretizaria caso escolhessem (independentemente) por localizações vizinhas, produz-se um ambiente em que o mercado deve antecipar a desejada configuração residencial futura – uma vez que a produção e comercialização de imóveis possui um longo ciclo -, procurando prever as antecipações individuais; o que Abramo conceituará como “dinâmica de antecipações cruzadas”<sup>28</sup>.

Dinâmica essa que afastará o autor da teoria econômica ortodoxa, por se aproximar aos escritos do economista John Maynard Keynes; tendo os participantes sempre atentos “às referências de seu meio”, e baseando seus “julgamentos subjetivos nos de ordem econômica dos outros atores do mercado”<sup>29</sup>, conformando um mercado autorreferencial<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> *Ibid.* p. 21.

<sup>26</sup> ABRAMO, 2007. p. 108.

<sup>27</sup> *Ibid.* p. 109.

<sup>28</sup> *Ibid.* p. 110.

<sup>29</sup> *Ibid.* p. 112.

<sup>30</sup> *Ibid.* p. 114.

Essa característica de introversão do mercado residencial resultaria assim em um ambiente autocentrado altamente especulativo, em que a busca pela maximização dos investimentos realizados se basearia na localização residencial: “A antecipação torna-se assim uma aposta no futuro residencial, ou, antes, uma especulação espacial cujo objetivo é lucrar e ter vantagem com externalidades de vizinhança”<sup>31</sup>.

No entanto, esse tipo de mercado pode levar ao surgimento, contraditoriamente, a um fenômeno de convergência de opiniões; de acordo com a interpretação que Abramo faz das teorias de Keynes<sup>32</sup>. Conformando a incerteza urbana latente e as convergências ocasionais e temporárias uma ambivalência entre desordem, ou “crises”, e ordem, ou “convenções”<sup>33</sup>.

Ocorre que essas convenções são constantemente ameaçadas por decisões de empresários oportunistas, uma vez que todos os participantes que as integram não visam a um “acordo implícito” entre as partes, mas sim “tirar vantagens dos resultados e das possibilidades da coordenação”<sup>34</sup>; o que pode levar a que empresários que não tenham esse perfil mais arrojado, por dúvida ou medo de fracassar em suas escolhas, balizem-se pelo julgamento daqueles que consideram “mais bem-informados”, tornando a imitação uma prática de decisão nesse mercado, prossegue Abramo<sup>35</sup>.

Os comportamentos imitativos, por sua vez, acabariam por reforçar a crença na convenção urbana, fortalecendo-a segundo “um processo de encadeamento de antecipações cruzadas (contágio)”<sup>36</sup>; que resultará na efetivação da desejada externalidade de vizinhança almejada no início de toda essa dinâmica<sup>37</sup>.

---

<sup>31</sup> ABRAMO, 2007. p. 116.

<sup>32</sup> *Ibid.* p. 118.

<sup>33</sup> *Idem.*

<sup>34</sup> ABRAMO, 2007. p. 121-123.

<sup>35</sup> *Ibid.* p. 124.

<sup>36</sup> *Ibid.* p. 125.

<sup>37</sup> *Ibid.* p. 126.

Em decorrência dessas “antecipações especulares miméticas”, como Abramo refere-se a elas, distinguem-se dois perfis de capitalistas envolvidos no mercado imobiliário residencial: os “empresários urbanos” e os “especuladores” - estes últimos considerados como um caso particular de empresário urbano, segundo Abramo: “que procure antecipar as mudanças futuras antes os outros para se beneficiar de um ganho não previsto pelas antecipações comuns”<sup>38</sup>.

Previsões não apenas quanto às novas localidades promissoras, mas também quanto ao tipo de habitação ofertada pelo mercado; tornando as convenções urbanas sempre temporárias, enquanto não destruídas pela “inovação-diferenciação” empreendida pelos especuladores:

“(…) os empresários poderão jogar a carta da ruptura pelo viés da inovação e, ao fazê-lo individualmente, impor mark-up urbanos. Isso significa que, operando de forma sistemática depreciações fictícias dos estoques residenciais (localizações urbanas), eles ainda ampliam a incerteza urbana radical e, portanto, o caráter especular do mercado residencial.”

(ABRAMO, 2007. p. 140)

De forma que as “inovações-diferenciações urbanas” constantemente propostas pelos empresários seriam capazes de depreciar, de maneira fictícia, os estoques residências antigos já existentes; que, assim, não fariam concorrência aos novos empreendimentos<sup>39</sup>. Todo esse processo, então prossegue, não derivaria de outras condicionantes que não as já interiorizadas pelo mercado imobiliário residencial, aut centrado; assumindo a estrutura física da cidade preexistente, por exemplo, um papel secundário nessa dinâmica:

---

<sup>38</sup> ABRAMO, 2007. p. 128.

<sup>39</sup> *Ibid.* p. 144.

“Ao utilizar o processo cognitivo das antecipações especulares, a coordenação por convenções afasta-se dos processos de equilíbrio espacial indicados pelos determinantes de ordem natural (distância) e tecnológica (transporte). Além disso, essa ordem não apresenta qualquer traço de eficiência ou de ótimo parentiano que possa justificar o discurso da soberania da alocação de recursos realizada pelo mercado. Trata-se, principalmente, de um ordenamento residencial mercantil caleidoscópico em que a linha que separa a ordem e a desordem é bastante tênue.”

(ABRAMO, 2007. p. 143)

Regulada pelo mercado, a convenção urbana perduraria assim o tempo necessário para que a produção de um novo estoque residencial em uma localidade fosse concretizada<sup>40</sup>; transformando a área convencionada segundo as externalidades de vizinhança inerentes a esse novo público consumidor, com maior poder aquisitivo, sempre de acordo com o anseio de lucro dos empresários imobiliários.

Ocorre que ao se confirmarem, as convenções urbanas valorizariam essas regiões; homogeneizando seus moradores devido ao seu fortalecimento (representado pelo aumento no preço dos imóveis), e impactando a toda estrutura urbana, que teria seus estoques residenciais, mais antigos, depreciados ficticiamente com a emergência da nova localidade<sup>41</sup>.

Abramo criticará a teoria da renda da terra ao discutir a valorização dos estoques residenciais, por considerar os preços como “grandezas econômicas”; relacionando-se para ele, unicamente, aos “julgamentos subjetivos feitos sobre o futuro”<sup>42</sup>:

“Como os empresários antecipam essas externalidades convencionais para fixar o preço (e a quantidade) dos bens que oferecem, impondo à demanda uma certa margem de lucro (mark-up

---

<sup>40</sup> ABRAMO, 2007. p. 155.

<sup>41</sup> *Ibid.* p. 158.

<sup>42</sup> *Ibid.* p. 167.

urbano), chega-se à conclusão de que esses preços (e quantidades) são formulados com base em convenções urbanas, isto é, fundadas numa crença ligada à futura localização das famílias.”

(ABRAMO, 2007. p. 165)

Ao mencionar nesse ponto as localizações de forma mais inter-relacionadas entre si, para além das “vizinhanças” a que sucessivamente se remete em seu texto, Abramo faz uma das únicas menções em seu texto à ação pública; vista por ele como uma possível responsável a tornar a movimentação e expectativa desse mercado menos “opacas” a seus participantes:

“É justamente diante dessa sensibilidade aos rumores e aos caprichos humanos que Keynes destacou o papel dos instrumentos não mercantis de coordenação, tais como a política econômica e as instituições, que permitiriam reduzir os danos potenciais da incerteza radical nos processos miméticos. Acreditamos que é dessa mesma perspectiva crítica que a política urbana deve ser vista e defendida.”

(ABRAMO, 2007. p. 163)

Com também esse intuito, o de dotar esse ambiente de incertezas com mecanismos que lhe garantiriam alguma previsibilidade no tempo, Abramo concluirá sua dissertação sobre a convenção urbana com considerações sobre o acesso a “moeda” - ou a recursos financeiros, como também poderia ser entendido o termo que emprega.

Segundo ele, é “o acesso à moeda e as subsequentes despesas monetárias é que vão definir seus poderes reais de intervenção na ordem espacial”, originando-se, assim, uma “hierarquização” entre os agentes que elenca como participantes do mercado imobiliário residencial<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> ABRAMO, 2007. p. 171.

A moeda também exerceria uma função fundamental na regulação desse mercado, uma vez que como as regras monetárias são impostas a todos<sup>44</sup>: “a assinatura de um contrato de crédito-dívida entre o empresário e o responsável pela emissão da moeda recorre a uma convergência dos respectivos julgamentos sobre a coordenação urbana”; não apenas a reforçando, mas também, devido aos contratos firmados, propiciando transparência e confiança às ações futuras de outros empresários<sup>45</sup>.

Baseando-se no comportamento do mercado e dialogando com uma bibliografia voltada à história econômica, Abramo irá, no capítulo aqui apresentado, explicitar detalhadamente sua teoria da “convenção urbana”; explicando ao longo do texto cada um dos conceitos de que se utiliza para fundamentar sua abordagem.

Através de um extenso material, cuja análise pretendeu-se aqui realizar, (sobre quais seriam as condicionantes envolvidas na transformação da incorporação imobiliária residencial ao longo do tempo), a abordagem de Abramo permitiu que aproximações fossem feitas com a temática abordada por Déak em seus escritos e em suas aulas, enriquecendo muito o desenvolvimento do projeto de pesquisa em curso.

### 3. DUAS LEITURAS DO ESPAÇO

Diante do entendimento apresentado acerca dos capítulos selecionados de Déak (1985) e Abramo (2007), e com base na questão que se procurou aqui debater, a identificação de indícios nessas fontes sobre o que motivaria a transformação no tipo e preço das habitações empreendidas pela incorporação imobiliária na cidade de São Paulo, a intenção da análise que se segue é procurar explicitar não só como cada autor aborda a

---

<sup>44</sup> ABRAMO, 2007. p. 175.

<sup>45</sup> *Ibid.* p. 201.

temática aqui de interesse, mas quais as contribuições e limitações em cada uma dessas interpretações para o projeto de pesquisa que se pretende desenvolver.

Inicialmente, ressalta-se o que vem a ser, talvez, a maior distinção entre a conceituação de Déak e Abramo; constituindo-se essa a grande limitação que esta proposta de aproximação permite entre os escritos de ambos: uma vez que, se para Déak o âmbito de análise é sempre a estruturação nacional, conformando o país um único mercado integrado<sup>46</sup>; Abramo baseia-se no estudo da localização residencial em constante transformação, em um enfoque que o aproxima da escala de um município, pode-se supor. Possibilitando uma abordagem do modo de produção vigente no Brasil como um todo, Déak traz ao debate, pela escala de sua análise, questões relevantes à pesquisa como a importância e o papel do Estado nessa organização, e como um entendimento macro do específico processo de produção nacional reverbera em outras instâncias de menor escala; sendo a discussão realizada em sala de aula sobre como a infraestrutura brasileira é mantida e reforçada em sua heterogeneidade de distribuição e qualidade no espaço muito profícua para o desenvolvimento do projeto.

Abramo, ao contrário, por focar suas análises nos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário, traz uma série de novos elementos para se pensar, principalmente, como se dá a produção imobiliária; considerando desde seus promotores, até aspectos ligados à demanda e à condicionantes financeiros para sua efetivação – campos em que se pretende aprofundar-se durante a realização da pesquisa.

No entanto, devido a seu enfoque teórico voltado à discussão com outros teóricos do campo da Economia, nota-se quase uma completa ausência da menção da interferência do Estado nesse mercado em sua interpretação; que em um país com as características de segregação e elitização do Brasil dificilmente podem ser relevadas.

---

<sup>46</sup> DÉAK; FONSECA, 2017.

Assim, tendo essa distinção clara entre ambos os autores, (o que levou a um grande exercício intelectual para perceber essas diferenças, às vezes sutis, entre eles), foi interessante notar como uma série de aproximações puderam ser feitas entre as conceituações estudadas.

Porque, em um sentido amplo, o discurso não ortodoxo que Abramo procura realizar sobre os agentes envolvidos na produção imobiliária encontra uma série de paralelos na descrição de Déak sobre como os capitalistas estruturam sua produção em busca de lucros que julgam aceitáveis; levantando o questionamento, também abordado em aula, do quanto esses processos são específicos a determinados setores, ou se inseririam em um contexto mais geral, segundo suas especificidades.

A criação de uma coletânea de novos termos por Abramo para descrever os processos de produção que verifica, nesse sentido, acaba por prejudicar a leitura de seu texto; visto que o emprego de nomenclaturas já conhecidas, e aplicáveis aos assuntos de que trata, tornariam seus escritos menos relacionados ao campo estritamente econômico – que, por sua formação acadêmica e outros trabalhos conhecidos, ele consegue extravasar.

Uma outra aproximação que a leitura conjunta dos dois textos possibilitou, esta inesperada, foi o fato de ambos autores refutarem a consagrada teoria de renda da terra; explicando-se de maneiras muito semelhantes quanto às suas motivações para isso.

Amplamente divulgada e base teórica de uma série de trabalhos acadêmicos realizados e em andamento, a teoria da renda ainda exerce uma grande influência na Academia. Ainda que não venham a ser incluídas na pesquisa sobre a incorporação imobiliária que se pretende desenvolver, as críticas desses autores a essa teoria possibilitaram não só um maior entendimento em que ela se constituía, como conformaram um exercício intelectual para que se compreendesse os embasamentos dos autores para suas falas de contestação; da qual também se partilha aqui essa posição.

E para encerrar a análise, a referência que ambos autores fazem ao sistema financeiro confirmaram a hipótese que se tinha de que para se estudar atualmente o mercado imobiliário, tem que se abordar também questões relacionadas ao funcionamento desse importante sistema presente nas economias capitalistas contemporâneas. O sistema financeiro irá impactar a produção imobiliária não só devido à sua função como prestador a incorporadores e às famílias, mas principalmente pela sua capacidade em absorver capitais excedentes para uma enorme variedade de investimentos possíveis; concorrendo, diretamente, pelos recursos que poderiam também ser alocados no mercado imobiliário – provocando uma constante disputa entre os mercados pela atração desses recursos.

Procurar compreender os processos que levam às transformações na incorporação imobiliária residencial, como se pode notar, exige um estudo multidisciplinar; tendo sido a leitura conjunta dos textos de Abramo ao discutido em sala e estudado da produção acadêmica de Déak uma atividade que muito acrescentou à conceituação do projeto de pesquisa desenvolvido concomitantemente a este trabalho.

E apesar das limitações existentes entre as aproximações que puderam ser realizadas entre os textos selecionados, não deixou de ser interessante notar como, mesmo a partir de linhas de pesquisa distintas, há convergências entre as teorias de Déak e Abramo; possibilitando a configuração de caminhos a serem mais explorados quando da conceituação e exploração dos dados empíricos que se pretende realizar no projeto de pesquisa a ser desenvolvido.

#### 4. CONCLUSÕES

Visto como uma oportunidade de se confrontar a uma das bases teóricas elencadas para a escrita do projeto de pesquisa para Mestrado do autor o conteúdo e discussões realizadas no âmbito da disciplina AUP0840, na Pós-Graduação da FAUUSP, o presente trabalho foi de grande utilidade para a elaboração e análise crítica do projeto em desenvolvimento; tendo, inclusive, interferido nas questões a serem abordadas pela pesquisa.

As divergências existentes entre o enfoque particular de Pedro Abramo sobre o mercado imobiliário residencial e a abordagem estruturalista de Csaba Déak sobre os modos de produção capitalistas se constituíram em um exercício contínuo de assimilação de ambos os conteúdos; cujo estudo conjunto permitiu identificar suas contradições e aproximações que pudessem ser efetuadas.

Os pontos de convergência entre as discussões de Abramo e Déak foram elencados, constituindo-se como caminhos possíveis de serem explorados com o desenvolvimento da pesquisa; vindo a contribuir para a crítica dos resultados obtidos através da análise empírica a ser realizada as conceituações realizadas por ambos sintetizadas neste trabalho. Evidenciou-se também durante esse processo a importância em se procurar distinguir e compreender quais os contextos considerados nos estudos acadêmicos que venham a compor a bibliografia comum de um trabalho; de forma a não se considerarem conjuntamente estudos que, apesar de abordarem a mesma temática, o façam de maneiras e com objetivos diversos.

Encarado como um exercício metodológico, este trabalho muito contribuiu para a assimilação e discussão dos assuntos abordados pelos autores nos excertos selecionados de suas obras, bem como para o desenvolvimento do projeto de pesquisa submetido; revelando inclusive encaminhamentos possíveis para a pesquisa em andamento.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A convenção urbana: A dimensão crítica da coordenação espacial pelo mercado. In: \_\_\_\_\_. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

CARVALHO, Jorge P. de. *A incorporação imobiliária e sua relação com a tipologia*. Monografia (conclusão de disciplina) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2016.

DÉAK, Csaba (2016). *Acumulação entravada no Brasil*. Disponível em: [http://fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/1disc/a3-ace/index.html](http://fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/1disc/a3-ace/index.html). Acesso em jun. 2017.

\_\_\_\_\_. Fixed capital and the transformation of the production process. In: \_\_\_\_\_. *Rent theory and the price of urban land: Spatial organization in a capitalist economy*. Tese (“PhDThesis”) - Cambridge University, Cambridge. 1985. Disponível em: [http://fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/3publ/85r-thry/5K-fix0/5K-fix0.pdf](http://fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/85r-thry/5K-fix0/5K-fix0.pdf). Acesso em jun. 2017.

DÉAK, Csaba; FONSECA, Nuno de A. *O mercado e o Estado na organização da produção capitalista*. Notas de aula. Disciplina da Pós-Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1º sem. 2017.