

Arquiteto Prof. Dr. Nuno de Azevedo Fonseca
FAU-USP Departamento de Projeto
FEAU-UNIMEP
Telefone: 3022-3942
e-mail: nuno16@uol.com.br
Endereço: Av. Padre Pereira de Andrade, 545 apto 211-F, Alto de Pinheiros,
São Paulo, SP - CEP 05469-000

O Processo Capitalista de Produção da Arquitetura para o Mercado Imobiliário

Estudo sobre o processo de produção de edifícios pelo/para o mercado imobiliário. Entende-se por mercado imobiliário os processos capitalistas de produção de edificações, processos de construção da cidade formal/legal. A partir da identificação dos agentes do mercado imobiliário caracterizam-se principalmente as formas recentes (a partir do final do BNH, em 1986) de sua atuação. Inclui-se entre os diversos atores presentes nesta produção:

- corretores imobiliários;
- construtoras;
- consumidores;
- incorporadores imobiliários;
- promotores imobiliários;
- agentes financiadores;
- Estado;
- arquitetos projetistas.

Faz-se uma análise do subsetor de edificações da indústria da construção civil, das especificidades dessa produção – problema fundiário e de financiamento da produção e do consumo, e das especificidades do projeto para essa indústria – projetos únicos para terrenos únicos.

Distingue-se o projeto do produto imobiliário e o projeto de arquitetura e quais os agentes que atuam na definição desse produto e de que maneira atuam. Analisa-se o processo de divisão do trabalho no processo da produção imobiliária, especificamente a divisão do trabalho no processo de projeto dessa produção.

Finalmente, analisa-se a relação atual entre a produção da arquitetura pelo/para o mercado imobiliário e a realização da cidade.

O PROCESSO CAPITALISTA DE PRODUÇÃO DA ARQUITETURA PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

Palavras-chave:

Mercado imobiliário

Processo de produção imobiliário

Produção da cidade

Introdução

O processo de produção de edifícios pelo/para o mercado imobiliário tem uma série de características que acabam por conformar os projetos de arquitetura. Visamos o conhecimento desses processos de produção da arquitetura do mercado imobiliário (mais especificamente, os processos de produção do projeto, os processos de produção do edifício e as determinantes do mercado imobiliário sobre ambos) com o objetivo de elaborar uma crítica do papel real da arquitetura com relação à cidade.

Propomos o estudo da arquitetura a partir de sua inserção no contexto técnico, legal e econômico, tentando identificar os condicionantes de sua produção e como se dá essa interferência: enquanto limitações ao projeto (ou mesmo transformação da maneira de se projetar); enquanto desenvolvimento tecnológico; e enquanto resultado edificado na cidade. Projetar, construir e habitar a cidade.

A escolha da arquitetura do mercado imobiliário como campo de estudo se dá por ser esse o segmento da produção arquitetônica em que os condicionantes acima citados se fazem mais presentes. Nossa hipótese é que, nesse campo, as restrições legais e sua evolução –códigos de obras e edificações, lei de uso e ocupação do solo, etc.; os condicionantes técnicos –introdução de inovações no campo da construção, como novos materiais, novas formas de controle do trabalho no canteiro e inovações quanto à racionalização dos processos construtivos; e os condicionantes econômicos, ou seja, o projeto vinculado a uma leitura mercadológica da cidade influem na arquitetura de forma contundente, pré-definindo grande parte do projeto. Embora essa dinâmica não seja nova, os resultantes desses condicionantes não têm sido objeto de muitos estudos.

Para compreender a arquitetura sob esta ótica cremos ser fundamental sua análise como uma atividade diretamente participante de um dos cinco "macro complexos" industriais da economia brasileira, o macrocomplexo da construção civil (PROCHNIK, 1987:3). Olhar a arquitetura como uma atividade participante de um complexo maior, integrada e dependente de uma série de outras atividades e produções nos permitirá delinear novos rumos para o 'fazer arquitetura'. Isto, não só no que diz respeito a uma integração maior e mais consciente dentro do complexo produtivo no qual ela está inserida, mas também como forma de atuar conscientemente sobre esse complexo como um todo.

Desta forma, fatos como as recentes mudanças no contexto da indústria da construção civil, particularmente no sub-setor de edificações, os quais têm introduzido alterações neste complexo, devem ser analisados como novos condicionantes ao projeto que nos parecem significativos e cuja explicitação nos parece necessária.

Embora a arquitetura tenha sempre participado desse complexo mais amplo, uma relativa estabilidade nas formas de atuação dos diversos agentes participantes dessa produção concentrou as discussões sobre a arquitetura em temas tratados pelas vanguardas, como a estética, a tecnologia de materiais ou a relação edifício/cidade. A proposta de olhar a arquitetura sob a ótica do complexo industrial da construção civil e mais especificamente do mercado imobiliário, busca recolocar esses mesmos problemas para uma arquitetura inserida e dependente de um contexto mais amplo de produção.

Analisando a produção imobiliária como integrante desta estrutura, temos o projeto de arquitetura como parte da fase de projeto do sub-setor de edificações do macrocomplexo da construção civil. Cremos ser de fundamental importância esta caracterização da atividade projetiva, pois, a partir da estrutura do macrocomplexo da construção civil, e mais especificamente do sub-setor de edificações, veremos quais são os condicionantes e as características de sua produção.

Enfim, é necessário identificar a "cozinha" da arquitetura e o como essa "cozinha" influi na produção da cidade. Quais os condicionantes técnicos, econômicos e legais que informam a concepção e a construção da arquitetura e quais as conseqüências destes condicionantes na produção da cidade?

Projeto do Produto Imobiliário e Projeto de Arquitetura do Edifício

O processo de produção dos edifícios para o mercado imobiliário engloba a elaboração de diversos projetos. O primeiro é o projeto do produto imobiliário, encomendado pelo incorporador e pelos clientes investidores e desenvolvido pelo arquiteto, em busca da valorização do capital investido. Veremos primeiramente qual a lógica de valorização do capital nesse setor produtivo e quais as condicionantes geradas para o projeto por essa lógica. O projeto de arquitetura deste edifício encomendado, se faz (ou deveria ser feito) sob outra ótica. A ótica do uso, da construtibilidade, da facilidade de manutenção, da durabilidade e da beleza. Nesse segundo projeto estão envolvidos dois outros projetos: o projeto do produto, do edifício, desenvolvido pelo arquiteto; e o projeto da produção, do processo, desenvolvido pelo arquiteto e/ou pela construtora.

É claro que o que será produzido é um único edifício ou empreendimento. Mas ele carrega em sua definição, em seu projeto, as marcas de seu processo de produção.

O Projeto do Produto Imobiliário

O cálculo da lucratividade de um empreendimento é dado pela fórmula: taxa de retorno = lucro líquido / capital empregado x tempo. A fórmula nos mostra quais as possíveis estratégias do capital em relação à dinâmica do empreendimento: maximizar o lucro líquido e/ou reduzir o tempo de circulação do capital e/ou reduzir o capital empregado, de forma a aumentar a taxa de retorno do capital. Mas não são somente estes parâmetros da lógica da valorização do capital que interferem na produção do projeto de edifícios.

Christian Topalov, a partir de uma análise marxista da produção capitalista, afirma existirem três condições básicas para a renovação do ciclo da produção de mercadorias/acumulação do capital. A primeira se refere ao momento da produção de mercadorias/exploração da força de trabalho, onde as contradições existentes dizem respeito à luta dos trabalhadores contra a exploração da mais-valia e à resposta dos capitalistas através do aumento da composição orgânica do capital por meio de inovações tecnológicas. As outras duas condições dizem respeito à circulação da mercadoria/capital. É necessário que o capital dinheiro possa transformar-se em capital produtivo –reprodução das condições de produção e, realizada a produção, é necessário que o capital mercadoria possa novamente transformar-se em capital dinheiro –realização do valor (TOPALOV, 1979:116).

Na produção de mercadorias imobiliárias surgem problemas quanto às duas condições referentes à circulação da mercadoria/capital. De acordo com Queiroz Ribeiro:

No setor imobiliário, o capital investido enfrenta dois limites específicos, cuja superação não está assegurada pelo próprio movimento de sua reprodução. O primeiro coloca-se ao nível de transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria: trata-se do “problema fundiário”. O outro aparece no momento de realização do capital-mercadoria: “problema de demanda solvável”. (RIBEIRO, 1997:86)

O problema fundiário pode ser resumido, quanto à aquisição do terreno, em cinco itens:

1. todo edifício é incorporado a um local, necessita de um terreno onde se localizar. Esta é uma característica que distingue a produção imobiliária de todas as outras produções de mercadorias;
2. A existência da propriedade privada da terra pode levar à apropriação, por parte do proprietário da terra, de parte do lucro obtido pelo produtor da mercadoria (edifício) em qualquer desenvolvimento na produção ou aumento de produtividade, uma vez que o empreendedor terá que comprar um novo terreno a cada novo edifício e o proprietário da terra incluirá no preço da terra a expectativa de lucro do empreendedor;
3. Cada terreno tem uma característica única quanto à suas qualidades naturais e especialmente quanto a sua localização urbana, fato que reduz as opções possíveis de terrenos disponíveis e ressalta a característica monopolista da oferta de terrenos;
4. Nem sempre a decisão de vender ou não o terreno segue uma lógica capitalista, isto é, o preço do terreno ou mesmo a disposição para a venda não segue sempre uma lógica de mercado. A lógica de uso dos terrenos por parte dos proprietários pode não ser lógica da obtenção de lucro;
5. O solo sob o regime de propriedade privada, se apresenta de forma extremamente parcelada, constituindo um obstáculo à aquisição de grandes extensões de terra que poderiam gerar economias de escala para a produção imobiliária.

Ainda em razão do problema fundiário, da necessidade de se construir sobre um terreno, outras especificidades são criadas na produção imobiliária além do problema da aquisição do terreno. Walid Yazigi em “A Técnica de Edificar” (1998), comentando as dificuldades de transposição de técnicas de controle de qualidade da indústria de transformação para a indústria da construção cita, entre outras, as seguintes características da indústria da construção que a diferencia dos outros tipos de produção:

- a construção é uma indústria de caráter nômade;
- ela cria produtos únicos e quase nunca produtos seriados;

- *não é possível aplicar a produção em linha (produtos passando por operários fixos), mas sim a produção centralizada (operários móveis em torno de um produto fixo);*
- *a construção, de maneira geral, realiza grande parte dos seus trabalhos sob intempéries;*
- *grau de precisão com que se trabalha na construção é, em geral, muito menor do que em outras indústrias, qualquer que seja o parâmetro que se contemple: medidas, orçamento, prazo, resistência mecânica etc. (YAZIGI, 1998:61)*

Já o problema de solvibilidade é devido, por um lado, ao alto valor relativo da mercadoria imobiliária (especialmente da habitação), comparativamente ao poder de compra do conjunto da população, e por outro lado, pela necessidade de um investimento relativamente alto para realização do empreendimento – compra do terreno, contratação de projetos, construção, comercialização, propaganda, emolumentos, etc. Em ambos os casos, viabilidade da produção e do consumo, existe a necessidade de captação de recursos.

Para a maioria das mercadorias, a produção em massa leva à diminuição de custo. Com a produção imobiliária, os obstáculos à produção em massa impedem esse processo, levando a um preço da mercadoria imóvel relativamente alto. Isso acarreta em um longo período de circulação para o capital e também para a mercadoria. O comprador somente conseguirá pagar a mercadoria através de prestações ou através de financiamento.

A análise histórica das configurações produtivas imobiliárias nos mostra como essas questões foram enfrentadas pelo capital e pelo estado ao longo do tempo. Nos deteremos na análise da configuração produtiva atual – a incorporação imobiliária – e suas características tentando identificar as conseqüências desta forma de organização da produção no projeto e na arquitetura da cidade.

A incorporação imobiliária surge com a crescente complexidade e vulto dos empreendimentos imobiliários. O incorporador é o agente que viabiliza e comanda o empreendimento através da obtenção de financiamentos para a construção e articulação entre os diversos outros agentes envolvidos: investidores, construtora, projetistas, proprietário do terreno e futuros compradores.

Segundo Queiroz Ribeiro em seu estudo sobre a cidade do Rio de Janeiro, a emergência da incorporação imobiliária está vinculada a mudanças legais – criação da figura legal do condomínio de apartamentos em 1928, que possibilita o surgimento de um agente que articula os outros agentes envolvidos no empreendimento; emergência de um capital de empréstimo especializado no financiamento imobiliário; e o surgimento de áreas diferenciadas na cidade em função dos investimentos públicos e da vinculação de certas áreas a novos modos de vida (Copacabana). (RIBEIRO, 1997:264 a 284)

A partir de uma pesquisa realizada junto a alguns dos mais ativos escritórios de arquitetura voltados para este tipo de produção na cidade de São Paulo, chegamos a algumas características atuais da produção imobiliária.

O produto imobiliário tem um tempo de produção bastante longo, se comparado com outras mercadorias. Algo em torno de 2 a 3 anos entre projeto e construção. Por outro lado, a dinâmica do mercado imobiliário é veloz. Assim, os incorporadores e investidores adiam até o último momento a decisão do programa do produto, tentando incorporar ao mesmo as tendências mais recentes.

O mercado imobiliário funciona basicamente, através da pesquisa de oferta. Isso significa que não há uma pesquisa sobre as necessidades dos usuários, mas sim uma pesquisa sobre o que está sendo vendido pela concorrência. Desta forma a saturação das demandas por espaços é comum, enquanto ainda estão sendo construídos edifícios para o seu atendimento.

Um problema adicional ocorre com a migração de ocupantes de edifícios antigos para os novos edifícios. Esse movimento cria a impressão de uma demanda maior do que a realmente existente por novos espaços. À medida que os antigos edifícios vão sendo abandonados, o preço de seus espaços (aluguéis ou venda) cai, e provoca uma tendência de baixa no preço dos novos edifícios também. Assim, é fácil ocorrerem avaliações equivocadas quanto à demanda. Por isso a tentativa de adiamento das decisões quanto ao programa do projeto.

Um exemplo do problema da defasagem entre definição de projeto e a ocupação é dado por Carol Willis, quando analisa a relação da altura dos edifícios produzidos em Nova Iorque no início do século XX, com os diversos “booms” do mercado imobiliário para escritórios. A valorização da terra ia se dando em função da procura por parte dos investidores/construtores. Quanto mais alto o valor da terra, mais econômica era a opção pela verticalização como forma de baratear o m² construído, portanto mais altos os edifícios. Os últimos edifícios a serem produzidos, eram aqueles que iniciaram seu projeto e construção no pico do “boom”, mas que não foram concluídos antes da queda ou saturação do mercado. O Empire State Building é um exemplo, foi iniciado em 1929, antes da crise da bolsa de valores, e concluído em 1931, em plena crise. Ficou com ¾ de sua área locável desocupada por uma década e não rendeu dividendos antes de 1950. (WILLIS, 1995: 90)

Outra característica do mercado ocorre quanto à exigência, por parte do incorporador e investidores, de utilização de todo o potencial construtivo do terreno. Desta forma, o teto definido pela legislação em termos de

área computável torna-se o piso mínimo admitido pelo investidor. Em princípio, o máximo possível legalmente é o mínimo aceitável pelo investidor. O projeto do empreendimento começa assim. A explicação é óbvia: mais área construída significa mais área a ser comercializada. Podemos explicar a exigência também em função da obtenção de mais solvibilidade do produto: quanto mais área construída, mais dividido será o custo para os usuários finais, e portanto, mais fácil vender.

Nem sempre essa lógica prevalece. O aumento de altura de um edifício significa maiores gastos com estrutura, necessidade de elevadores mais rápidos, etc. Na cidade de São Paulo, esse limite de altura em função dos custos não ocorre. O limite de altura dado pela legislação é atingido antes do limite de custos.

Quanto à legislação, é interessante compreender que tem influência de diversas maneiras. Além das restrições legais propriamente ditas, existe um conhecimento necessário quanto ao tempo de aprovação em cada um dos órgãos. Assim, às vezes opta-se por uma solução menos econômica ou rentável teoricamente, mas que evita a necessidade de aprovação junto a determinados órgãos, e portanto viabiliza o empreendimento em menor prazo.

Temos portanto uma série de outros fatores que influem na rentabilidade do negócio imobiliário. Esses fatores acabam por condicionar as opções dos investidores e chegam aos projetistas como questões de programa.

O Projeto de Arquitetura do Edifício

O segundo projeto, o projeto de arquitetura do edifício, envolve o projeto do processo de construção, que é muitas vezes é conflitante com o projeto do produto, especialmente quando envolve diminuição de áreas vendáveis.

Esse tipo de problema foi citado em entrevistas junto à empresa INPAR, que é ao mesmo tempo incorporadora e construtora.

Em um dos casos citados nas entrevistas, o setor de incorporação da empresa contratou um arquiteto e definiu junto com o mesmo o programa do produto através de estudos de viabilidade, etc. Posteriormente, o arquiteto entregou os estudos do produto ao mesmo setor de incorporação que, depois de aprová-los, encaminhou ao setor de construção. O setor de construção analisou o projeto e pediu ao arquiteto uma série de alterações que racionalizariam a obra e adaptariam o projeto ao sistema construtivo da empresa. Procedidas as alterações, o arquiteto novamente apresentou o projeto ao setor de incorporação, que não o aprovou e pediu que as alterações fossem desfeitas.

Há, por outro lado, outros tipos de problemas ligados ao projeto para produção. Temos em São Paulo, algumas empresas construtoras que desenvolveram processos e sistemas construtivos próprios visando a racionalização de procedimentos para obra, entre elas estão a Rossi, Cyrela, Inpar e Gafisa. Já tivemos a Encol, que faliu, mas que desenvolveu uma série de pesquisas na área da racionalização da construção.

Esses sistemas construtivos e tentativas de padronização dos processos e dos materiais envolvidos na construção, criaram esquemas bastante rígidos de apresentação e controle dos projetos.

A Rossi Residencial por exemplo, desenvolveu todo um sistema de apresentação de projetos em função de uma melhor compreensão do projeto em suas obras. Todos os projetos são feitos em folhas no tamanho A3, que são plastificadas, de forma a facilitar seu manuseio na obra. Cada um dos diversos projetos tem uma cor específica, de forma a distinguir a informação, etc.

Esse sistema obriga o arquiteto a se enquadrar no esquema da construtora. A forma de apresentação, o tamanho da folha, etc. são pré-definidos.

Em entrevista junto à construtora Inpar, foi-nos dito que o projeto de arquitetura entregue à empresa não era utilizado em nenhum momento da obra. O projeto já é tão subdividido em sub-projetos, cada um deles contendo informações específicas e objetivas sobre as etapas a serem cumpridas, que o tradicional projeto executivo de arquitetura perdeu a função junto à obra.

A locação da obra e o projeto de terraplenagem têm projetos próprios, assim como as fundações; a estrutura; a alvenaria racionalizada; a cobertura; a impermeabilização; as instalações elétricas, hidráulicas e especiais também. O projeto executivo de arquitetura com todas as cotas, eixos de estruturas, representação de revestimentos, etc. tornaria possível uma maior quantidade de erros na obra.

A Encol especialmente, desenvolveu uma série de padronizações como forma de viabilizar a ampla atuação que tinha no Brasil (a empresa quando faliu, tinha 690 obras em andamento).

Dentre essas padronizações de procedimentos e projetos podemos citar a exigência de Quadros de Resumo de Projeto bastante pormenorizados que acompanhavam a entrega do projeto à construtora, a Padronização de Acabamentos em função das faixas de preço dos apartamentos, Parâmetros para Projetos de Banheiros; Parâmetros para Projetos de Cozinhas; Padrões para Colocação de Ralos; Caderno de Detalhes de Execução de Alvenaria; Padronização de Pé-direito para Estrutura; Padronização de Blocos de Concreto para

Alvenaria; Detalhes Genéricos para Vãos de Portas e Janelas; Modulação de Plantas em Função dos Blocos Adotados; Modulação Vertical em Função dos Blocos; Padrões de Densidade de Pilares por Área de Pavimento; Normas de Projeto para Contrapiso Zero; Tipologias de Apartamentos; etc.

Esta lista de documentos de diretrizes de projeto dá uma amostra (existem várias outras orientações) do nível de padronização e controle que a construtora exigia. Os arquitetos e demais projetistas tinham que se enquadrar aos padrões definidos pela construtora. Existia praticamente um pré-projeto em função do sistema adotado.

Esses exemplos mostram o nível de controle das construtoras sobre a definição de tecnologias e procedimentos de obra, que acabam por conformar o projeto de arquitetura em algum nível.

Outro aspecto importante a ser salientado, é o fato de os escritórios de arquitetura terem perdido o controle sobre as decisões sobre os processos construtivos e até sobre a forma gráfica de apresentação dos projetos.

O ritmo de produção nos escritórios de arquitetura atuantes nesse mercado costuma ser bastante intenso, e existe uma divisão de equipes por fase de projeto. A ligação dos arquitetos com a obra fica cada vez mais comprometida.

Os Agentes Envolvidos na Produção dos Edifícios

Incorporador

O incorporador ou a empresa incorporadora controla o empreendimento imobiliário. Ele é o agente que articula os investidores aos demais agentes, viabilizando os financiamentos necessários, contratando os projetistas, os construtores, comprando o terreno, contratando a propaganda e as vendas do empreendimento, etc. O incorporador é que define o escopo do produto, juntamente com os investidores e os financiadores.

Construtora

As mais importantes construtoras, em função da dinâmica recente do setor, desenvolveram sistemas construtivos, organizações de produção e apresentação de projetos, e organizações de obra, próprios a cada empresa. Desta forma existe uma exigência por parte de cada uma delas, de procedimentos diferenciados quanto ao projeto. São elas que controlam o projeto de produção através de pré-projetos –sistemas construtivos, padrões de detalhes, materiais, etc., e que controlam a forma de apresentação dos projetos, o que deve constar, quais as etapas, etc.

As construtoras também elaboram ou contratam projetos específicos para a execução das obras, como projetos de terraplenagem, de formas para concreto, de racionalização de alvenarias, de kits hidráulicos e elétricos, de impermeabilização, de pisos, de cobertura, de fachada, etc.

Em função dessas especificidades dos processos de cada construtora, elas optaram por trabalhar com determinados grupos de profissionais e fornecedores das diversas áreas abrangidas pela produção, são os chamados parceiros. Os parceiros de projeto conhecem todos os procedimentos e produtos exigidos pela construtora enquanto os parceiros fornecedores/prestadores de serviço se comprometem com um nível de qualidade e padronização dos produtos e/ou serviços fornecidos. Assim a construtora torna viável a produção dentro de seus preceitos.

Temos assim o controle do projeto do produto e do projeto de produção por parte desses dois agentes. Muitas vezes a empresa incorporadora é a própria construtora, caso em que os dois projetos ficam subordinados a uma mesma empresa.

Escritórios de Arquitetura

Aos escritórios de arquitetura cabe a elaboração e coordenação do projeto específico de cada empreendimento (sob o acompanhamento por parte da construtora), uma vez que é a partir de seu produto que os outros projetistas desenvolverão os projetos complementares e os agentes ligados às vendas desenvolverão o material publicitário. Internamente, os escritórios têm criado divisões de trabalho conforme as etapas de projeto: estudo de viabilidade, projeto legal, projeto executivo, atendimento pós-projeto ou estudo de viabilidade, projeto de plantas, projeto de fachadas, projeto executivo.

A questão da compatibilização dos projetos realizados pelos diversos projetistas –arquitetos, calculistas, projetistas de instalações hidráulicas, elétricas, ar-condicionado, rede de dados, telefonia, etc. é de fundamental importância. O processo de divisão do trabalho entre os diversos escritórios encarregados dos projetos, e a divisão interna a esses escritórios, em princípio dificultam essa integração. No entanto, é a não contratação dos diversos projetos no início do processo de definição do edifício, o que mais dificulta a integração dos mesmos.

Vendas

A elaboração do material de divulgação produzido pelos agentes ligados à venda ganhou uma importância grande com o código do consumidor, uma vez que o mesmo tem de representar fielmente o produto anunciado, sob pena de processos penais por propaganda enganosa. Assim ocorrem situações estranhas, como reuniões para decisão sobre alteração de projeto em função de uma representação não fiel ao projeto no material de divulgação. Isto é, decidir se o projeto será alterado para corresponder ao material de divulgação. Obviamente, em uma série de casos, a alteração não é nem viável, pois acarretaria em mudança de elementos estruturais, alterando toda sua concepção original. As soluções são analisadas caso a caso, levando em conta o número de unidades já vendidas, etc. O que merece destaque é a importância da necessidade de coerência entre o material de divulgação e o projeto.

Indústria de Materiais de Construção

A indústria de materiais de construção tem um papel importante no processo de modernização do setor de construção de edifícios através da padronização da qualidade dos produtos e através da pesquisa e lançamento de novos produtos no mercado, que têm induzido uma série de transformações nos procedimentos de obra. Por exemplo, o uso de aditivos para o concreto, modificando suas características mas, por outro lado exigindo um controle muito mais rigoroso em sua fabricação, leva ao uso do concreto usinado. Novas argamassas de revestimento permitem a aplicação de menos camadas de revestimentos, mas exigem uma maior qualidade do material e da execução da alvenaria, a fim de não cumprirem o papel de argamassa de regularização.

Além deste fato, existe um movimento constante de transferência de procedimentos anteriormente desenvolvidos no canteiro de obras, para esse setor, como argamassas pré-misturadas, telas soldadas para armação de lajes, etc.

Segundo Prochnik, a indústria de materiais e componentes para a construção civil pode ser dividida em cadeias produtivas e em etapas de produção. Essa divisão é importante por explicar como se dá a concorrência entre empresas no setor e as conseqüências dessa concorrência para o subsetor de construção de edifícios. (PROCHNIK, 1987: 5 a 21)

Prochnik faz uma divisão simplificada desta indústria por etapas –extração, transformação e montagem de elementos; e por cadeias –insumos metálicos, insumos químicos, minerais não metálicos e madeira.

A partir disso ele analisa as escalas de concorrência dentro desse quadro. Existe concorrência entre empresas da mesma cadeia produtiva e da mesma etapa produtiva. São empresas que produzem produtos similares e que concorrem entre si. Por exemplo, duas empresas que produzem esquadrias de madeira.

Existe uma concorrência entre empresas da mesma etapa produtiva, porém em cadeias diversas. São empresas que produzem produtos similares feitos de materiais diferentes. Por exemplo, empresas que produzem esquadrias de alumínio e empresas que produzem esquadrias de madeira.

Finalmente, existe a concorrência entre empresas de uma mesma cadeia produtiva em etapas diversas. É uma concorrência por maiores parcelas do valor agregado ao produto final. As empresas de esquadrias de madeira necessitam comprar a madeira de empresas madeireiras. O preço final da esquadria não poderá variar muito, pois o produto seria substituído por outro de outra cadeia, por exemplo, esquadrias de alumínio. Assim, a negociação entre as empresas das duas etapas será pela parcela do valor agregado sobre o produto final. Com um preço alto para a madeira, as madeireiras estarão se apropriando de uma parcela maior do valor agregado. Se a madeira for mais barata, as empresas de esquadrias estarão ficando com uma parcela maior.

Existem estratégias de mercado em todas as escalas. Pode haver uma organização em uma determinada cadeia visando o barateamento ou melhor qualidade de seus produtos finais em relação aos produtos de outra cadeia.

Um exemplo importante para nós é o caso das padronizações de produtos. Algumas cadeias, por serem mais oligopolizadas, ou por utilizarem métodos de produção mais precisos, podem oferecer produtos com uma qualidade mais homogênea que outras. Os fabricantes de esquadrias de alumínio, por exemplo, têm mais condições de padronizar seus produtos do que os fabricantes de esquadrias de madeira, que têm uma produção muito mais pulverizada entre pequenos produtores. Desta forma, as construtoras que trabalham com muitas obras dentro de um sistema racionalizado, tenderão a especificar os produtos mais padronizados.

Agentes Financiadores

No segmento de edificações habitacionais, o agente financiador adquire uma importância crucial. Como já vimos, uma das condições de solvibilidade para o produto habitação é a existência de financiamento.

A Caixa Econômica Federal, principal agente financiador público quer por suas condições especiais de financiamento (custo menor de financiamento) , quer pelo volume de seus financiamentos, acaba definindo o perfil dos empreendimentos habitacionais através de suas normas para concessão de financiamento. Essas normas têm se constituído em referência para os projetos de edifícios e conjuntos habitacionais.

Consciente desse poder de controle, a Caixa tem definido normas mais restritivas que os códigos de obras e edificações dos municípios, tais como a exigência de equipamentos públicos como escolas ou de transporte coletivo próximos ao empreendimento, ou dimensões mínimas para os diversos cômodos das unidades habitacionais.

A Arquitetura como Mercadoria

A produção de edifícios é uma atividade que se insere dentro do quadro de especializações gerado pelo processo de divisão social do trabalho. Esta atividade toma diversas formas de acordo com a sociedade e com a organização da sociedade onde está inserida. Assim, a atividade da produção de edifícios é mutável através do tempo.

Na cidade capitalista, a partir da separação entre produção e consumo do edifício e da separação entre capital e propriedade do solo, tanto o edifício como o solo transformam-se em mercadorias (TOPALOV, 1979:137). Desta forma, a atividade de produção de edifícios se insere tanto no campo da formação da própria cidade, enquanto construção de espaços para a produção e circulação do capital e reprodução da força de trabalho, como também se insere no campo de produção de mercadorias, a mercadoria edifício. Isto implica em uma contradição básica para o capital, que é segundo Topalov, a contradição entre, de um lado, a constituição da cidade como “uma forma de socialização capitalista das forças produtivas, (...) resultado da divisão social do trabalho e (...) (da) forma desenvolvida da cooperação entre unidades de produção” (TOPALOV, 1979:20) e, de outro lado, o processo privado de “valorização de cada capital em particular, de cada parcela do capital” (idem, 1976:20).

Assim a concentração urbana ao mesmo tempo em que “se constitui em uma economia de gastos gerais para o capital (...) é também um conjunto de mercadorias produzidas com vistas ao lucro” (idem, 1976:109), sendo que existem objetivos distintos nestas duas escalas do capital. Para a primeira, o objetivo é a máxima racionalidade de funcionamento do organismo urbano; para a segunda, o objetivo é o maior retorno para o capital investido na produção do espaço.

É sem dúvida esse segundo objetivo o que prevalece especialmente no sub-setor de edificações da indústria da construção civil.

Conclusão

Vimos que a produção imobiliária é condicionada principalmente pelos limites às condições básicas para a renovação do ciclo da produção de mercadorias/acumulação do capital referentes à circulação da mercadoria/capital que aparecem neste tipo de produção através dos problemas fundiário e de solvabilidade. Assim a dinâmica de produção da cidade no que diz respeito à disponibilidade de financiamentos à produção imobiliária e no que diz respeito à produção de solo urbano, isto é, solo urbanizado, dotado de infra-estrutura, onde se destaca a acessibilidade, influi diretamente nas condições da produção imobiliária, sendo os pontos principais a serem abordados quanto a superação destes limites.

Já tivemos experiências de disponibilidade de financiamentos específicos à produção habitacional através do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, que indicam a possibilidade de superação do limite da solvabilidade. No entanto o padrão de estruturação de nossas cidades, através do privilégio à determinadas regiões quanto a dotação de infra-estrutura, produz uma heterogeneidade espacial que reproduz o limite fundiário e inviabiliza todos os possíveis avanços desta indústria ao permitir a apropriação dos ganhos através da especulação imobiliária fundada na escassez de terras urbanizadas.

Quanto a produção da arquitetura para o mercado imobiliário, vimos que é subordinada à lógica do investimento em imóveis. Isto é, os agentes envolvidos na produção dessa arquitetura têm como objetivo principal o retorno do capital investido com a maior lucratividade possível. Esta é a meta. O investidor ao optar pelo mercado imobiliário, o faz tendo como opções o investimento no mercado de capitais, como bolsa de valores, caderneta de poupança ou outra forma qualquer de investimento. O fato de haver a produção de um edifício e, com ela, a produção de uma parte da cidade, de um bem cultural, com significado e conseqüências para a cidade (na maior parte das vezes, a cidade do próprio investidor), é desconsiderado neste momento. A taxa de retorno do capital investido é a grande pedra de toque.

A qualidade do objeto arquitetônico pode afirma-se dentro desta lógica? A partir do momento em que a qualidade do objeto torna-se um diferencial e incorpora valor, esta passa a ser perseguida. Em uma escala mais

ampla, pode-se dizer o mesmo em relação à cidade. A partir do momento em que houver a percepção de que a qualidade do espaço urbano resultante do conjunto dos edifícios construídos, agrega valor àquela área da cidade, esta qualidade passará a ser perseguida.

Essa seria uma pequena mudança com relação aos problemas que enfrentamos em nossas cidades mas, talvez, um grande avanço para nossa arquitetura.

A forma de produção de nossa arquitetura diz respeito à forma de organização de nossa sociedade. Podemos mudar a sociedade e sua forma de organização e assim mudar a arquitetura e a cidade, mas esse não é um problema só arquitetônico. A arquitetura realizada para o mercado imobiliário não é o único tipo de arquitetura que produzimos atualmente, mas corresponde ao estágio atual de organização de nossa sociedade. Ela faz parte de nossa arquitetura. Ela molda nossas cidades. Devemos conhecer a fundo as condições sob as quais ela é produzida para podermos atuar em seu aprimoramento, para podermos contribuir com novas visões e acrescentar qualidade a essa produção. De que adianta fazer boa arquitetura em um lote, e abandonar a cidade? A boa arquitetura não deve ser exceção e sim a regra.

Bibliografia

ARTIGAS, Vilanova – “Caminhos da Arquitetura”, São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1981.

FARAH, Marta Ferreira Santos – “Diagnóstico Tecnológico da Indústria da Construção Civil: Caracterização Geral do Setor”, in Tecnologia de edificações, São Paulo: PINI: IPT, 1988.

_____ – “Processo de Trabalho na Construção Habitacional: Tradição e Mudança”, São Paulo: Annablume, 1996.

FERRO, Sérgio – “O Canteiro e o Desenho”, São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda, 1982.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz – “Dos Cortiços aos Condomínios Fechados”, Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR: UFRJ: FASE, 1997.

SALGADO, Ivone – “Caracterização dos Promotores Imobiliários que Atuam na Cidade de São Paulo 1977-1982”, in Revista Espaço e Debates no 21, São Paulo: NERU, 1987.

TOPALOV, Christian - “La Urbanización Capitalista”, Mexico: Editorial Edicol, 1978.

WILLIS, Carol – “Form Follows Finance”, New York: Princeton Architectural Press, 1995

YAZIGI, Walid – “A Técnica de Edificar”, São Paulo: PINI: SindusCon-SP, 1998.