

AUP-5925 – Finanças na produção imobiliária e de Infraestruturas: agentes, políticas e impactos na reestruturação metropolitana

SEMINÁRIO SOBRE O TEXTO

LENCIONI, Sandra.

Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE (Santiago) [online]. 2014, vol.40, n.120 [citado 2020-08-06], pp.29-47.

Beatriz Amancio | NUSP 8610179
Gabriela Guaritá | NUSP 9446098
Victória Scussel | NUSP 11582950

SEMINÁRIO 3

SANDRA LENCIONI

Geógrafa. Professora Titular Sênior do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo desde 2015 e Professora Agregado da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, desde 2016. Realizou pós-doutorado em 1992, na Universidade de Paris I (Pantheon-Sorbonne). É editora do Blog Economía Política Urbana e é membro de vários conselhos editoriais. Tem experiência na área de Geografia Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: teoria da região, metrópole e indústria.

Artigo publicado na EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales do Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales da Pontifícia Universidade Católica do Chile.

REFERÊNCIA

LENCIONI, Sandra. **Reestruturação imobiliária:** uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE (Santiago) [online]. 2014, vol.40, n.120 [citado 2020-08-06], pp.29-47. Disponible en: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612014000200002&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200002>.



INTRODUÇÃO

“Um fato que guarda muito pouco espaço para polêmica é o de que o capitalismo não é mais o mesmo, uma vez que este se reestruturou para garantir sua reprodução.” (p. 30)

“Essa nova reconstrução, estrutura que se impõe sobre a anterior, não significa fazer tábua rasa da antecedente.” (p. 30)

Processos chave para a compreensão da reestruturação imobiliária: o processo de **concentração** e o de **centralização do capital** no setor.

O produto imobiliário como **mercadoria particular**.

O CARÁTER PARTICULAR DA MERCADORIA IMÓVEL

Dificuldade que se tem quando investigamos o setor imobiliário, por conta da pouca quantidade de dados e da falta de periodicidade regular e diversidade de fontes que nem sempre são compatíveis.

“A confiabilidade dos dados é um problema permanente, mas mais importante que a qualidade dos dados é a questão relativa à formação dos preços imobiliários, que se relaciona ao fato do imóvel ser, como dissemos inicialmente, uma mercadoria singular.” (p. 31)

“Nenhum imóvel, nenhum produto imobiliário vendido no mercado, mesmo se construído, é totalmente produzido.” (p. 31, grifo nosso)

A **propriedade da terra** é um componente no preço de venda.

“É essa particularidade do negócio imobiliário que vai fazer com que seja estratégico para as incorporadoras e construtoras a constituição de um banco de terrenos.” (p. 32)

REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

O PROCESSO DE CONCENTRAÇÃO E CENTRALIZAÇÃO DO CAPITAL

- Capitais fracionados estabelecem **concorrência capitalista** e grandes empresas se desenvolvem por meio dela.
- **Aglietta (1979)**: "capital se encontra, por natureza, fracionado em capitais que constituem centros de decisões individuais, autônomos, do ponto de vista de sua valorização".

CONCENTRAÇÃO DE CAPITAIS



CENTRALIZAÇÃO DE CAPITAIS

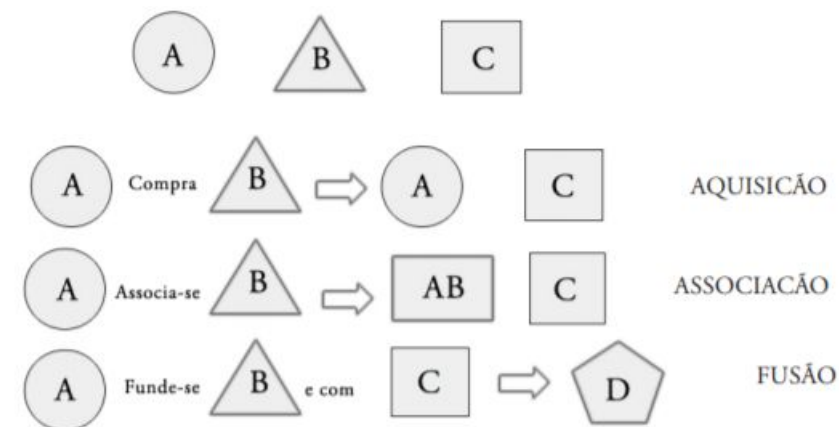
- Os dois casos são expressões da concorrência capitalista, mas diferenciá-los auxilia a compreensão da dinâmica do capital.

O PROCESSO DE CONCENTRAÇÃO DO CAPITAL

- Fato **QUANTITATIVO**: acumulação, altera tamanho e magnitude do capital de uma empresa.
- Concentração de **capital fixo** (expansão nº de ruas), de **capital variável** (funcionários, financiamento bancário), abertura na bolsa de valores.
- **Abertura de capital na bolsa** (IPOs): financia expansão e planos de investimento das empresas. Característica importante da reestruturação imobiliária.
- “O processo de concentração de capital é importante reter (...) Com essa magnitude de capital aumentada a empresa busca garantir maiores condições de se impor no mercado e enfrentar com vantagens a concorrência intercapitalista e eventuais obstáculos à reprodução do seu capital”. (pg. 34)

O PROCESSO DE CENTRALIZAÇÃO DO CAPITAL

- Fato **QUALITATIVO**: expressão máxima da concorrência intercapitalista.
- Reorganização dos **capitais fracionados, na propriedade dos capitais**: expropriação de um capitalista pelo outro.
- Três formas clássicas: **aquisição, associação, fusão**. Redução de empresas no mercado eleva o patamar de concorrência.
- **Miranda & Martins (2000)**: “as fusões e as aquisições transfronteiriças passam a se constituir o principal instrumento de penetração nos mercados”.
- Territórios nacionais passam a serem mais territórios globais.



FUENTE: ELABORAÇÃO SANDRA LENCIONI E ANA PAULA CAMILO PEREIRA

FUSÕES E ABSORÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DO BRASIL

- 2008-2011: Alto número de transações de empresas (fusões e aquisições) que atuam no setor imobiliário no Brasil.
 - **Associação de capitais:** SPEs - Sociedade de Propósito Específico. → sujeitas às determinações da contratante, contribuindo para centralização do capital.
 - **Subcontratações,** terceirização.
- “Embora cada empresa subcontratada seja autônoma do ponto de vista jurídico, na prática, cada uma delas está sujeita às determinações da contratante. (...) Por, isso a subcontratação, tanto quanto a Sociedade de Propósito Específico, muito embora preserve a autonomia do capital envolvido, de fato não são autônomas e se constituem formas de centralização do capital”.

AS MAIORES EMPRESAS INCORPORADORAS E VENDEDORAS.
A ABERTURA DE AÇÕES NA BOLSA DE VALORES COMO UM DOS ELEMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA.
UM OLHAR A PARTIR DE SÃO PAULO.

AS MAIORES DENTRE AS MAIORES

14,9% das unidades habitacionais centralizadas nas Incorporadoras: Cyrela, Gafisa e Even (12.919 un)

12,6% das unidades habitacionais centralizadas nas construtoras: Gafisa, Even e Cyrela (10.631 un) (?)

42,2% dos produtos lançados centralizados nas imobiliárias Lopes, Abyara e Fernandez Mera (?)

Gafisa - **intensa centralização de capital**. Origina-se em 1954, fusão em 1997, reestruturação societária em 2004 e 2005. Criação da house (GP Vendas) em 2006 e do braço econômico FIT Residencial em 2007.

AS MAIORES EMPRESAS INCORPORADORAS E VENDEDORAS.
A ABERTURA DE AÇÕES NA BOLSA DE VALORES COMO UM DOS ELEMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA.
UM OLHAR A PARTIR DE SÃO PAULO.

A ABERTURA DE CAPITALS NA BOLSA DE VALORES

Estratégia de concentração e de centralização do capital: captação de dinheiro que aumenta a capacidade competitiva da empresa e também possibilita a compra de outras empresas.

Abertura de capitais do setor imobiliário inicia a partir de 2005, bastante recente.

Dentre as empresas que abriram capital na bolsa de valores estão as 3 maiores: Gafisa, Cyrela e Even.

Cyrela aumenta em 480% o valor de mercado de suas ações.

Menos dependência de financiamento bancário e aumento do landbank (falso custo de produção)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

“Generalizou-se o crédito para a aquisição de imóveis, financiando-se o setor imobiliário e se traduzindo em endividamento para o consumidor final. **Constitui-se, assim, de forma intrínseca à lógica imobiliária contemporânea, o endividamento do consumidor final.**” (p. 45)

“Para a produção imobiliária, o desafio permanente é diferente do consumidor-comprador endividado. O desafio que se coloca é o de se assenhorar de um estoque de terras que busque manter a continuidade dos planos e investimentos, **procurando controlar o que dissemos ser incontrolável, a propriedade da terra, a qual cobra sempre o seu tributo.**” (p. 45)

“O território urbano se apresenta, assim, fragmentado. Na segregação territorial e social que metamorfoseia o urbano, **seria possível se restituir a cidade? Nossa resposta é que não é possível.** A cidade se perdeu nas tramas do desenvolvimento imobiliário. O negócio imobiliário é a instrumentalização mercantil da privatização do espaço; um negócio de compra e venda de parcelas da cidade.” (p. 46)