

ALVARO FERREIRA
JOÃO RUA
REGINA CÉLIA DE MATTOS
(ORG.)

O espaço e a metropolização

Cotidiano e ação

CONSEQUÊNCIA

Direitos desta edição reservados à
Consequência Editora
Rua Alcântara Machado, 36 sobreloja 210
Centro - Cep: 20.081-010
Rio de Janeiro - RJ
Brasil
Contato: (21) 2233-7935
ed@consequenciaeditora.com.br
www.consequenciaeditora.com.br

Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação do copyright (Lei no 9.610/98).

Conselho editorial

Alvaro Ferreira
Carlos Walter Porto-Gonçalves
João Rua
Marcelo Badaró Mattos
Marcos Saquet
Ruy Moreira
Virgínia Fontes

Coordenação editorial
Consequência Editora

Revisão

Bruno Oggione Bernal
Luciana Bastos Figueiredo

Capa, projeto gráfico e diagramação
Letra e Imagem

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO-NA-PUBLICAÇÃO (CIP)

Exp77 O espaço e a metropolização : cotidiano e ação / Organizadores: Alvaro Ferreira, João Rua e Regina Célia de Mattos. — 1. Ed. — Rio de Janeiro : Consequência Editora, 2017.
696p. ; 16x23cm.

ISBN 978-85-69437-32-1 (broch.)

1. Geografia urbana. 2. Urbanização. 3. Crescimento urbano.
4. Geociências. I. Ferreira, Alvaro. II. Rua, João. III. Mattos, Regina Célia.

CDD 307.76

SUMÁRIO

<i>Agradecimentos</i>	9
<i>Apresentação. Metropolização do espaço, cotidiano e ação</i>	13
<i>Alvaro Ferreira, João Rua e Regina Célia de Mattos</i>	
 PARTE I. REPRODUÇÃO DO ESPAÇO, SEGREGAÇÃO E UTOPIA EM TEMPOS DE METROPOLIZAÇÃO	
CAPÍTULO 1. Ciudadanía y utopía en tiempos de metropolización.....	27
<i>Horacio Capel</i>	
CAPÍTULO 2. A reprodução do espaço urbano como condição da acumulação	51
<i>Ana Fani Alessandri Carlos</i>	
CAPÍTULO 3. Imaginar novos futuros urbanos, construir alternativas	71
<i>João Ferrão</i>	
CAPÍTULO 4. Produção alienadora das cidades e indícios de insurgência.....	91
<i>Alvaro Ferreira</i>	
 PARTE II. METROPOLIZAÇÃO, TERRITÓRIO E REGIÃO	
CAPÍTULO 5. Regionalização e territorialização na metrópole	123
<i>Rogério Haesbaert</i>	
CAPÍTULO 6. Para além da urbanização metropolitana. metropolização e regionalização pós-metropolitana	147
<i>Sandra Lencioni</i>	
 PARTE III. FINANCEIRIZAÇÃO E PRODUÇÃO ALIENADORA DA CIDADE	
CAPÍTULO 7. Preço e valor na financeirização da produção do espaço	171
<i>Paulo Cesar Xavier Pereira</i>	

CAPÍTULO 8. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço	213
<i>Maria Beatriz Cruz Rufino</i>	
CAPÍTULO 9. A produção de espaços financeirizados na metrópole de São Paulo.....	241
<i>Isabel Pinto Alvarez</i>	
CAPÍTULO 10. Dos ritmos de mundialização financeira aos ritmos de exploração do trabalhador no cotidiano urbano	267
<i>Flávia Elaine da Silva Martins</i>	
CAPÍTULO 11. Financeirização, lutas urbanas e produção alienadora da cidade	285
<i>Saint-Clair Cordeiro da Trindade Júnior</i>	
PARTE IV. ESPAÇO PÚBLICO E SEGREGAÇÃO	
CAPÍTULO 12. A vulgarização do “espaço público” como categoria a serviço das intervenções urbanas	311
<i>Márcio Piñon de Oliveira</i>	
CAPÍTULO 13. Espaços públicos, segregação e intervenções no espaço	319
<i>Angelo Serpa</i>	
PARTE V. METROPOLIZAÇÃO, TRABALHO E ALIENAÇÃO	
CAPÍTULO 14. Metropolização, território e circuito superior marginal	333
<i>Maria Laura Silveira</i>	
CAPÍTULO 15. Racionalidade neoliberal, metropolização e espaço	355
<i>Regina Célia de Mattos</i>	
CAPÍTULO 16. Trabalho e precarização.....	369
<i>Inez Stampa e Ana Paula Ferreira Jordão</i>	
PARTE VI. PROPRIEDADE DO SOLO E O DIREITO À MORADIA	
CAPÍTULO 17. Una máquina con rostro humano. Estructura subsidiaria residencial y neoliberalismo en Chile	391
<i>Rodrigo Hidalgo Dattwyler, Voltaire Alvarado Peterson e Víctor Jiménez Barrado</i>	

CAPÍTULO 18. Favela como problema público	409
<i>Marcelo Baumann Burgos</i>	
CAPÍTULO 19. O direito à morada.....	425
<i>Jorge Luiz Barbosa</i>	
PARTE VII. TRANSFORMAÇÕES NO RURAL EM UM CONTEXTO DE METROPOLIZAÇÃO	
CAPÍTULO 20. No Estado do Rio de Janeiro	443
<i>João Rua</i>	
CAPÍTULO 21. Agronegócio globalizado	487
<i>Denise Elias</i>	
PARTE VIII. CRISE, MUDANÇAS SOCIOECONÔMICAS E INOVAÇÕES: DESAFIOS	
CAPÍTULO 22. Rodadas de neoliberalização e produção do espaço recentes no Brasil	513
<i>Carlos Antônio Brandão</i>	
CAPÍTULO 23. La innovación ante la crisis urbana	545
<i>Oriol Nello</i>	
PARTE IX. CONSUMO, COTIDIANO E A CIDADE	
CAPÍTULO 24. Metrópole e arte.....	583
<i>José Borzacchiello da Silva</i>	
CAPÍTULO 25. Metropolização e centro de cidade	603
<i>José Alberto Rio Fernandes</i>	
CAPÍTULO 26. Práticas espaciais e reestruturação em cidades médias.....	627
<i>Maria Encarnação Beltrão Sposito</i>	
<i>Sobre os autores</i>	679

Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço¹

Especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana

Maria Beatriz Cruz Rufino²

Introdução

Originado da teoria Marxista, o conceito de financeirização ainda prescinde de maior clareza na sua definição, e sua teorização passa pela percepção da alteração do comportamento de agentes fundamentais da acumulação capitalista (LAPAVITSAS, 2013). Para o autor, a financeirização corresponde a uma transformação sistêmica do capitalismo ocorridas nas últimas quatro décadas.

De acordo, com Chesnais, o atual regime de acumulação, caracterizado pelo domínio do capital financeiro, sustenta-se pelo predomínio de uma lógica da valorização financeira do capital e pela presença central do capital fictício, que contribui para a centralidade da propriedade patrimonial de caráter rentista (CHESNAIS, 2005). Chesnais (2006) formula, a partir de Marx, que capital fictício designa todos os ativos financeiros cujo valor repousa sobre a capitalização de um fluxo de rendas futuras, que não têm nenhuma contrapartida no capital industrial efetivo (CHESNAIS, 2006 apud MARQUES e NAKATANI, 2010).

¹ O artigo em questão é parte da pesquisa Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo. Apoiada pela FAPESP. Processo 15/25214-9.

² Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP).
e-mail: beatrizrufino@usp.br

O autor assim sustenta a tese de que “os detentores das ações e de volumes importantes de títulos da dívida pública devem ser definidos como proprietários situados em posição de exterioridade à produção, e não como credores” (CHESNAIS, 2005, p. 48). É por esse motivo que “a instituição central da finança é o mercado secundário de títulos, o qual negocia somente ativos já emitidos, cujos resultados do financiamento, se existiram, pertencem ao passado” (CHESNAIS, 2005, p. 49).

A relação de domínio do setor financeiro sobre o setor produtivo se impõe como produto das próprias contradições do modo de produção capitalista. Segundo Brenner, as raízes históricas desse processo estariam na relativa estagnação do setor produtivo, que desestimulava o investimento e não absorvia o aumento do estoque de capital (BRENNER, 2003, p. 305), favorecendo a gradativa reconstituição de uma massa de capitais, procurando valorizar-se de forma financeira.

A liberalização e a desregulamentação dos sistemas financeiros nacionais, que impulsionaram o consistente crescimento do capital financeiro, marcam a transição de um regime de finanças administradas para um regime de finanças de mercado, acompanhados de um intenso movimento de privatização. A desregulamentação e articulação dos sistemas monetários e financeiros, nacionalmente e internacionalmente, são elementos essenciais na compreensão da grande mobilidade adquirida por este capital financeiro disponível e em busca de valorização.

A centralidade do capital portador de juros na economia mundial passa nesse contexto a se evidenciar não só pelo aumento de sua exigência na participação da mais-valia do setor produtivo, como também por meio de suas inúmeras formas de fazer valer sua lógica de rentabilidade de curto prazo nas empresas, incorporando como seus aliados, os altos executivos (MARQUES e NAKATANI, 2010). São análises sobre as expressivas transformações econômicas que levam diferentes autores a afirmar que o capitalismo contemporâneo estaria financeirizado (LAPAVTIZAS, 2013).

Nesse contexto, importantes reflexões têm sido desenvolvidas acerca das implicações da financeirização nos processos produtivos. Para Lapavistas (2013), a financeirização de empresas industriais afetou suas taxas de lucros, organização interna e perspectivas de investimentos. Dentro dessa racionalidade, o reestabelecimento da rentabilidade dos investimentos se verifica muito mais pela redução dos salários e dos preços de muitas matérias primas. Ao mesmo tempo, houve uma forte mudança no

comportamento do investimento, que passa a priorizar aquisições e fusões, bem como a reestruturação produtiva, a racionalização e seletividade na definição dos locais para novas plantas.

São estas estratégias que tendem a reforçar o movimento de centralização do capital, entendido como forma predominante de organização do capital sob o domínio das finanças (AGLIETTA, 1986). Assim, pode-se afirmar que o processo da centralização do capital evidenciado na atualidade é produto da emergência do domínio do capital financeiro que, sustentado na grande mobilidade alcançada pela liberalização e articulação dos sistemas monetários e financeiros em escala nacional e internacional e na grande sofisticação de estruturas e mecanismos de organização desse capital (fundos de pensão, fundos de investimento, sociedade de ações etc.), tende a se direcionar para os setores que permitam melhores condições de rentabilizar esse capital. Dentro dessa racionalidade, a produção imobiliária também passará por importantes mudanças visando atender as expectativas do capital financeiro.

Nos últimos anos tem se verificado uma crescente produção acadêmica que discute a financeirização do imobiliário, em muitos casos articulando a questão imobiliária à questão habitacional. De modo geral, a literatura da financeirização relacionada à produção do espaço dá grande relevo ao debate desenvolvido por Harvey (2015[1982]), que aponta a tendência da terra assumir o papel de um ativo financeiro. Ao discutir o avanço da financeirização sobre a questão habitacional, Rolnik (2015) aponta o desmonte generalizado “das políticas de habitação pública e social, a desestabilização da segurança da posse, inclusive do aluguel, e a conversão da casa em mercadoria e ativo financeiro” (ROLNIK, 2015, p. 31). Para Aalbers (2015), o vínculo entre habitação e mercado imobiliário promovido pelo poder das finanças possibilitou a constituição de um complexo imobiliário/financeiro que passa a seguir trajetórias específicas em cada um dos contextos nacionais, revelando-se desde a transformação de parques públicos de habitação em ativos financeiros (como no caso holandês, por exemplo) até a securitização das dívidas dos mutuários (sendo os EUA a referência principal) (AALBERS, 2015 *apud* SHIMBO e RUFINO, 2016).

Esses trabalhos, ao mesmo tempo em que convergem para destacar a crescente relevância do imóvel como bem financeiro e o importante papel do Estado nesse movimento, dão menos ênfase à articulação da financeirização imobiliária com as dinâmicas de produção do espaço. O desafio

de nossa proposta para interpretar as transformações recentes seria justamente articular processos econômicos e espaciais a partir da compreensão das relações sociais de reprodução do capital no setor.

Para nós, as especificidades da acumulação do capital no imobiliário – dependência estrutural dos financiamentos (dimensão econômica) e relevância da renda imobiliária (dimensão espacial) – são determinantes na força da financeirização do setor e no impacto que esse processo provocará na produção do espaço. Defendemos que a dependência estrutural de financiamentos facilitou a forte e rápida penetração do capital financeiro, favorecendo processos de centralização de capital no setor. Nesse processo, o capital financeiro, além de capital de empréstimo, aparecerá na forma de ações e em uma diversidade de títulos imobiliários, passando a interferir de maneira direta na gestão das empresas, impondo a racionalidade das finanças de um crescimento contínuo ao setor.

No curso desse processo, o que se observará é que os ganhos advindos da renda imobiliária serão exacerbados e capturados em parte pelos proprietários de ações e títulos imobiliários. Assim, a projeção de ganhos financeiros (capital fictício) impulsiona a elevação da renda imobiliária e amplia sua histórica relevância no setor. A elevação desses ganhos se expressa como totalidade pela transformação na produção do espaço, a partir da expansão e intensificação da produção imobiliária, com concentração privilegiada nas metrópoles, espaços de maior intensificação e valorização imobiliária.

O presente artigo tem como objetivo aprofundar a relação entre os processos de financeirização do imobiliário e as transformações na produção do espaço, referenciando-nos no contexto brasileiro e nas dinâmicas da metrópole paulistana.

Numa primeira parte problematizamos as especificidades da reprodução do capital no imobiliário. Tal discussão nos colocará questões que paulatim o desenvolvimento das partes seguintes. Na segunda parte procuramos analisar a financeirização do imobiliário, privilegiando análise da mudança das condições de financiamento, o processo de centralização do capital a partir da consolidação de grandes incorporadoras. A observação dessas mudanças nos permitirá discutir a potência do imbricamento das rendas imobiliárias e financeiras. A dimensão espacial, latente nas análises da segunda parte, alcança o primeiro plano na parte final, a partir de um olhar privilegiado sobre as dinâmicas imobiliárias da Região Metropolitana de São Paulo.

Especificidades da reprodução do capital no setor imobiliário

A reprodução do capital na indústria imobiliária diferencia-se dos demais ramos industriais por acoplar à centralidade do lucro, um peso mais amplo as categorias juros e renda. Topalov (1974) enumera como especificidades da produção imobiliária o longo período de produção, o longo período de circulação e a necessidade da terra.

Do longo período de produção e do longo período de circulação vêm a centralidade da estruturação de um sistema de financiamento como condição do avanço das relações capitalistas no setor (TOPALOV, 1974). A condição de acesso ao crédito se impõe aqui duplamente, aos produtores e consumidores, pelos altos custos de produção e pelo pagamento necessário a propriedade da terra. É essa dupla necessidade de acesso ao crédito que reforça a relevância dos juros, e revela a presença do capital financeiro no setor como condição histórica para o avanço das relações capitalistas.

Para Topalov (1974), O Estado, ao fornecer as primeiras formas de capital de circulação para habitações sociais e ao criar empréstimos especiais, foi essencial na garantia de financiamento de longo prazo, viabilizando a existência de financiamentos privados complementares e intermediários durante a produção. No caso do Brasil, a instituição do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) pelo Estado, em 1964, promoveu, já naquele momento, um importante impulso ao avanço das relações capitalistas no setor, expandindo a produção imobiliária na forma de condomínios e permitindo a consolidação de grandes empresas de construção.

Da terra, vem a relevância da renda imobiliária. Aos proprietários de terra cabe a disputa sobre uma parte da mais-valia da atividade de construção na forma de renda imobiliária. Para Pereira, “a renda imobiliária provém do caráter de monopólio de privatização do espaço que, pela necessidade de se pagar o acesso à localização, torna possível a formação de um preço de mercado imobiliário que sobe até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pela utilização do espaço” (Pereira, 1984, p. 245). Pela existência da renda, a escolha do terreno “certo” (onde se conseguirá vender produtos mais caros) e a disputa acerca de preço com seus proprietários constituíram-se historicamente como fonte essencial de ganhos no setor, a despeito da atividade de construção.

A generalização da forma condomínio – capaz de fragmentar a propriedade original da terra e multiplicar o número de proprietários – da força para que a indústria da construção imobiliária se consolide ainda como uma indústria de propriedade, onde construção e terra são indissociáveis. Essa indissociabilidade não impede a multiplicação de possibilidades de fragmentação dessa mesma propriedade no tempo³ e no espaço⁴ – processo que poderia ser reconhecido como uma “desabsolutização da propriedade” (PEREIRA, 2005), num movimento de crescente potencialização da renda imobiliária. Por ser uma propriedade, o imóvel, produzido a partir de um ciclo de construção, carrega a potencialidade intrínseca de se portar como capital fictício. Tal possibilidade se revela no fato de que seu preço relaciona-se muitas vezes com aspectos externos a atividade da construção em si, podendo ser influenciado pela disponibilidade e custo do crédito, pela definição de políticas públicas e pela própria transformação da cidade.

Essas especificidades da reprodução do capital no setor – centralidade do financiamento e relevância da renda imobiliária – ajudam a explicar a histórica dificuldade da concentração de capital, resultando numa baixa composição orgânica do capital nas empresas⁵ de construção, com a permanência de grande flexibilidade nas relações de produção.

Se a disponibilidade de capital financeiro, por meio do crédito ao consumo e a produção, foi historicamente determinante na expansão das relações capitalistas no setor e se a renda (imobiliária) disputará importante papel na captura da mais-valia produzida pelo setor, o que há de novo com o avanço da financeirização na produção imobiliária no Brasil?

Em nossa perspectiva, são justamente essas características do setor que explicam sua grande aderência à lógica de domínio das finanças contemporânea, que, por sua vez, irá alterar a relação do capital financeiro com o capital industrial e impulsionar a renda imobiliária. No caso brasileiro, a penetração e crescente domínio do capital financeiro estão relacionados à

³ A fragmentação das unidades em termo de tempo pode ser vista, por exemplo, nos esquemas de *timeshares*, onde os proprietários adquirem em seus contratos a propriedade de períodos de tempo determinados.

⁴ A mais relevante forma de fragmentação física das propriedades se concretiza pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

⁵ Embora a exploração da força de trabalho seja um traço estrutural e permanente da acumulação do capital no setor, optamos por uma questão de ênfase explorar os dois aspectos destacados. Para a discussão sobre a exploração do trabalho, ver Tone (2010).

sofisticação dos novos instrumentos financeiros vinculados ao imobiliário, ao aprimoramento dos marcos regulatórios, à forte mobilização do Estado na organização de financiamentos e subsídios e ao consistente processo de centralização do capital nas grandes incorporadoras. Como procuraremos ilustrar, o avanço da racionalidade da hegemonia das finanças conviverá e se apoiará sobre as características estruturais do setor, muitas vezes descrito como atrasado. Consolida-se assim a articulação de capital internacional, com a presença ainda relevante de capitais nacionais e locais. Mais do que isso, esse movimento representará também um forte imbricamento da renda da imobiliária com a renda de ativos financeiros, resultando em última instância no encarecimento do preço dos imóveis e das cidades – em parte suportados pela massiva captura de fundos públicos. Nesse movimento de acumulação, a apropriação das históricas diferenças urbanas das metrópoles brasileiras, ao mesmo tempo em que é determinante ao processo, acaba por conduzir importantes transformações, concretizadas na expansão e intensificação da produção imobiliária.

Financeirização do imobiliário: o lugar dos financiamentos e da renda imobiliária

A reestruturação capitalista, que se evidenciará no contexto dos países desenvolvido a partir dos anos 1970 trará progressivamente uma importante mudança na estrutura de financiamentos do setor, com o progressivo envolvimento direto do capital financeiro, não restrito a forma de capital de empréstimo. Ball (1988, p. 189), ao analisar o processo de reestruturação da produção habitacional de países desenvolvidos na década de 1980, aponta, de maneira muito clara, a “convergência” entre o capital financeiro e o imobiliário, fundamentando suas origens e consequências ao setor:

Por um lado, existe uma necessidade das instituições financeiras acharem novas frentes de investimento, por causa das limitadas oportunidades de lucros em seus ramos tradicionais de negócios. Por outro lado, existe uma carência de crédito de longo prazo para as principais agências correntemente envolvidas na provisão de habitação, por causa dos riscos envolvidos nos empréstimos para os credores. Presumivelmente, instituições

financeiras esperam reduzir os riscos, assumindo elas mesmas os investimentos⁶.

A emergência do capital financeiro como investidor, parece ilustrar o movimento que Chesnais indica como estrutural da financeirização: um deslocamento do capital financeiro de credor para proprietário situado em situação de exterioridade à produção. Como proprietário, este capital tem como expectativa de direito a uma renda, e se deslocará no sentido dos ativos financeiros que lhe proporcionarem maiores rendimentos. Com o avanço dos processos de securitização⁷, as próprias dívidas são metamorfoseadas emergindo também como títulos de propriedade. Nesse movimento complexo, formas mais tradicionais de financiamento, somadas a crescente disponibilização de subsídios organizados pelo Estado, constituem-se como um lastro fundamental para a garantia dos ganhos financeiros.

No contexto brasileiro, esse complexo movimento toma forma na diversificação dos títulos imobiliários e de securitização na modernização do marco regulatório e crescente disponibilização das fontes tradicionais e subsídios. Essas fontes tradicionais tiveram importante papel na ampliação da utilização dos instrumentos financeiros mais sofisticados, mostrando uma intensa “comunicação” entre o antigo e o novo.

No início da década de 1990, surgiram os primeiros mecanismos de financiamento à produção imobiliária articulados ao mercado de capitais, representado pelos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)⁸, criados em 1993, e pelas Carteiras Hipotecárias⁹, criadas em 1994. Em 1997 é criada

o do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)¹⁰ que, atuando de maneira complementar ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH), visava consolidar “a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito imobiliário, inclusive o habitacional” (ROYER, 2009, p. 15). Neste novo sistema são previstos um conjunto de novos instrumentos inovadores, como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que possibilitariam viabilizar a produção imobiliária a partir do mecanismo de securitização. A partir de 2005, fortalece-se ainda o movimento de emissão de ações pelas grandes incorporadoras, como se explorará mais a diante.

O crescente envolvimento do capital financeiro associa-se a também a importantes mudanças no marco regulatório do setor, desenhadas no sentido de redução de riscos financeiros e garantia de segurança jurídica aos negócios. A adequação jurídica do setor aos moldes do investimento financeiro foi aprimorada em 2004, com a aprovação da Lei n. 10.931, conhecida como a “Lei do Patrimônio de Afetação”. Essa lei visava suprir lacunas para o pleno funcionamento do SFI e diversificar os títulos de crédito disponíveis. Além do instrumento do Patrimônio de Afetação, que acabou por dar o nome a lei, cabe destacar ainda o instituto da Alienação Fiduciária.

No “Patrimônio de Afetação”, cada empreendimento é isolado, tornando-se uma unidade contábil, independente dos ativos da empresa construtora e incorporadora, “evitando que a conclusão de determinado empreendimento venha a ser prejudicado pela falência total da empresa”¹¹ (ROYER,

1999, p. 124), as carteiras hipotecárias incrementavam as possibilidades de financiamento ao mercado de alta renda, sendo considerado o “embrião do futuro mercado hipotecário brasileiro, e suporte para o novo sistema financeiro privado”.

¹⁰ SFI foi regulamentado pela Lei 9.514, a partir de proposta enviada pela Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário.

¹¹ O caso da empresa Encol é sempre utilizado para ilustrar a importância deste instituto. Quando a empresa quebrou nos anos 90, deixou muitos empreendimentos sem finalização mesmo com apartamentos já vendidos. Segundo Royer (2009) “em 1994 havia mais de 600 obras inacabadas e, a partir de 1995, a derrocada financeira da empresa levou-a a decretar a concordata em 1999. Mais de 42 mil clientes que já haviam pagado total ou parcialmente seu imóvel ficaram sem a entrega dos apartamentos. O episódio abalou a confiança do mercado, tanto do lado da oferta quanto do lado da demanda. O que o patrimônio de afetação trouxe de inovação foi justamente apartar a contabilidade da empresa construtora e incorporadora da contabilidade do empreendimento” (ROYER, 2009, p. 115).

⁶ “On one side, there is a need for financial institutions to find new investments outlets, because of limited profit opportunities in their traditional areas of business. On the other hand, there are shortages of long-term credit for key agencies currently involved in housing provision, because of the risk of such lending for creditors. Financial institutions presumably hope to reduce the risk by undertaking the investment themselves” (BALL, 1988, p. 189).

⁷ De acordo com o dicionário Houaiss, securitização pode ser definido como o “ato de tornar uma dívida qualquer com determinado credor em dívida com compradores de títulos no mesmo valor (a exemplo da dívida externa brasileira) 1.1 conversão de empréstimo (bancário por exemplo) e outros ativos em *securities*, a serem vendidas à investidores”.

⁸ Criados pela Lei 8.668 e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em janeiro do ano seguinte (BOTELHO, 2007).

⁹ Segundo as palavras da Revista da Indústria Imobiliária (n. 40, 1995 *apud* CASTRO,

2009, p. 115). Esse isolamento é essencial para uma “autonomização” do empreendimento, que, pela figura do condomínio, projeta-se como unidade autônoma de reprodução do capital durante o ciclo da incorporação, permitindo a associação de proprietários de terra, investidores e incorporadores, numa figura jurídica segura.

A alienação fiduciária, por outro lado, amplia a “liquidez” do imóvel, facilitando a retomada dos mesmos pelos financiadores. Trata-se uma nova modalidade de “propriedade” para os mutuários, onde se transfere apenas a posse e não o domínio, que só é transferido com a liquidação da dívida. Tal mecanismo, ao subjugar quem contrata a dívida, consolida a expansão do capital de empréstimo, à medida que fornece o imóvel, parcialmente financiado, em sua totalidade como garantia.

Apesar de importantes avanços na institucionalização dos títulos e instrumentos de securitização, favorecidos pelas normas e pela ampliação da segurança jurídica do negócio imobiliário, esses se tornaram mais relevantes, com a progressiva redução das taxas de juros, ampliação dos financiamentos tradicionais e abundância de subsídios.

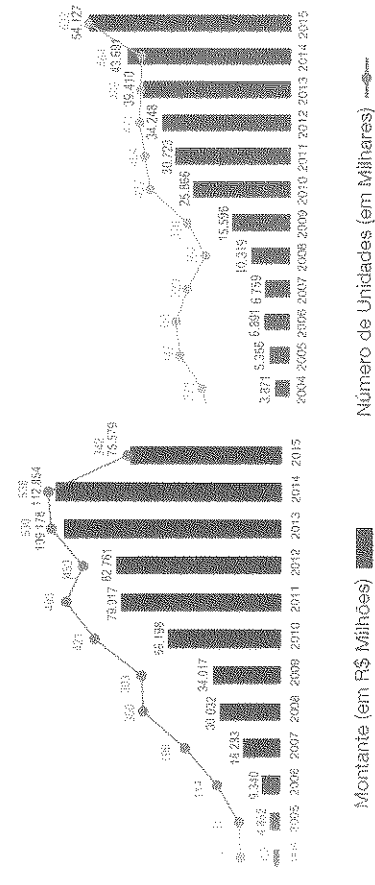
A partir de 2005, as tradicionais fontes do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo¹² (SBPE) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço¹³ (FGTS) começaram a apre-

¹² O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) foi instituído para a captação de poupança voluntária por meio das Cadernetas de Poupança e da emissão de letras hipotecárias. A concepção do SBPE foi influenciada pelo modelo das instituições americanas criadas com o *New Deal*, como a Federal Home Loan Bank (FHLB), a Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC), a Federal Housing Administration (FHA), e suas redes de agentes financeiros constituídas pelas Mutual Savings (as APEs) e pelas Savings and Loans (as SCIs). Mas a forma forte de intervenção do BNH sobre o circuito especializado, como o tabelamento de preços, a definição das modalidades de financiamento, a fixação dos juros e da correção monetária, e a distribuição dos recursos entre as faixas de mercado o diferenciaram do sistema norte americano (MELO, 1990, apud CASTRO, 1999, p. 74).

¹³ O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço foi criado pela Lei n. 5.107/66, como um fundo indenizatório que garantisse uma reserva de recursos para a manutenção do trabalhador durante os períodos de desemprego, que, já se previa, se tornariam mais frequentes com a flexibilização das relações de trabalho decorrentes das mudanças na Consolidação das Leis do Trabalho. O fundo foi formado com a poupança compulsória de 8% dos salários mensais recolhidos pelo empregador sobre as folhas de pagamento, acumulando um montante que foi usado pelo Estado para financiar investimentos nos setores sociais como Habitação e Saneamento, mas também na infraestrutura (CASTRO, 1999, p. 74).

sentar resultados excepcionais, configurando-se como a grande base para a expansão do setor. Entre 2004 e 2014, a contratação de recursos para a habitação a partir da utilização do SBPE foi multiplicado em cerca de 37 vezes, sendo este aumento também expressivo no caso do FGTS, onde os volumes contratados em 2014 superam em mais de onze vezes as contratações do ano de 2004. Em 2015, quando a retração se estabelece em todos os setores econômicos do país, o FGTS continua a representar uma fonte segura e barata. A larga disponibilidade de recursos imediatos ao financiamento de imóveis é largamente explorada como um diferencial de mercado pelas empresas de captura de investimentos.

Gráfico 1. Contratação de Recursos para Habitação SBPE (direita) FGTS (esquerda)



Fonte: Estatísticas Básicas do BACEN (SFH – SBPE/FGTS) organizadas pelo Uqbar (2016)

Embora não sejam públicas, essas duas fontes, organizadas e reguladas pelo Estado, têm em comum seu caráter altamente subsidiado. E, no caso particular do FGTS¹⁴, constituem uma verdadeira expropriação sobre seus proprietários nominais, os assalariados em geral, conforme problematizou Oliveira (1998). O Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital

¹⁴ O FGTS é calculado sobre a folha de salários e atribuído a cada assalariado.

investido na produção imobiliária, e desempenha um importante papel de promoção de uma centralização de capitais (OLIVEIRA, 1998).

O contexto de crise internacional de 2008 motivou um apoio ainda mais amplo do Estado ao setor. Nesse momento, a retórica da importância da atividade da construção imobiliária foi reforçada, seja pelo seu papel na provisão de novas habitações, contribuindo na solução do 'déficit habitacional', seja como motor de reativação da economia nacional, que legitimou a condução de massivos esforços para ampliação dos financiamentos e subsídios ao setor, que articulados tomaram a forma do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009. O programa habitacional garantiu nos anos seguintes o lançamento de mais de três milhões de unidades habitacionais de interesse social e mercado popular. Os massivos subsídios implantados a partir desse momento explicam o forte crescimento dos repasses do governo ao setor imobiliário.

Esse apoio foi primordialmente destinado às grandes empresas de capital aberto, que detinham naquele momento enormes investimentos imobilizados em bancos de terra e em empreendimentos em construção que lastreavam as vultosas projeções de ganhos apresentadas para seus acionistas. O comprometimento de realização desses ganhos, a partir da crise, passou a inviabilizar o alcance das metas e a própria sobrevivência das empresas. Diante de uma crise eminente, essas empresas de capital aberto foram chamadas pelo governo a contribuir e participarem no desenho e implementação do MCMV, constituindo uma mesa de trabalho (*Mesa Corporate*). Esse grupo de empresas passaria a ser atendido em 2011 pela Caixa de maneira exclusiva, a partir da criação da Superintendência Regional Grandes Empresas – Construção Civil e constituiria a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) em 2013¹⁵. A criação da superintendência da Caixa, bastante elogiada pelo setor¹⁶, tinha como objetivo centralizar o atendimento da Caixa às grandes empresas da construção civil atuantes nos níveis regional e nacional, padronizando procedimentos

¹⁵ Como nos informou um dos membros da ABRAINC, essas empresas já não se sentiam tão bem representadas por sete instituições como a CBICs, Sinduscons e ADEMs, principalmente pela necessidade de maior agilidade que a escala dos negócios demandavam.

¹⁶ Para Sérgio Watanabe, então Presidente do Sinduscon, "A Caixa vem demonstrando uma velocidade e adaptação no novo ambiente habitacional e essa iniciativa comprova isso. O que antes a Caixa tinha como foco, somente as pequenas e médias empresas, hoje ela amplia para uma parceria com as grandes".

tos e aumentando as contratações de empreendimentos habitacionais¹⁷. A ABRAINC, fundada originalmente por nove empresas de capital aberto, tem hoje importante papel político, procurando influenciar o governo no constante aprimoramento dos marcos jurídicos, na organização do "funding" imobiliário, nas revisões do Programa MCMV e na discussão das relações de trabalho no setor¹⁸.

O poder político dessas empresas é reflexo da força econômica desse grupo, a partir do forte processo de centralização do capital¹⁹ evidenciado no setor a partir de 2005. Num primeiro ciclo de captação (2005-2007), 25 empresas, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo, captaram cerca de 12 bilhões de reais²⁰, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro, atraindo grande atenção de investidores estrangeiros, que chegaram a representar "mais de 75% desse volume dos capitais" (ROCHA LIMA JR. e GREGÓRIO, 2008).

A enorme capitalização dessas empresas impulsionou a realização de fusões, aquisições e parcerias²¹, que passam a ser evidenciadas como práticas correntes no setor. Em 2007, a construção civil foi o segundo maior setor em número de transações de compra, fusão, aquisição e *joint-vent-*

¹⁷ De acordo com reportagem disponível no site do Sinduscon, disponível em <<http://sindusconsp.com.br/msg2.asp?id=4700>>, acesso em janeiro de 2017. A entrada nessa superintendência relaciona-se com o Patrimônio Líquido e produção das empresas como nos informou um Gerente da Caixa. O nome das empresas participantes não é divulgado.

¹⁸ Como nos informou um dos Conselheiros da Abraín em reunião realizada em janeiro de 2017.

¹⁹ Além das empresas de capital aberto, outros agentes foram também determinantes no movimento de centralização do capital, evidenciado no setor. Esse é o caso dos braços imobiliários das grandes empreiteiras, e de pequenas empresas de incorporação e construção que, através de articulações com importantes investidores institucionais, aumentaram significativamente sua produção. Como exemplos, poderíamos citar OR (Odebrecht Realizações) que, em 2012, alcançou a marca de maior incorporadora, e a Yuni, que apresentou constante crescimento a partir da associação com um Fundo de Investimento Americano em 2007, e sociedade com o Grupo VR em 2010.

²⁰ De acordo com a reportagem "O que mudou nas incorporadoras que entraram no mercado de capitais: Capital aberto, vida nova", da Revista Construção Mercado, n. 81, abril 2008.

²¹ Segundo o presidente do SECOVI-SP, João Cláudio Robusti, "as fusões e aquisições são formas delas (as incorporadoras) aumentarem suas fatias de mercado, racionalizando custos, despesas, e ampliando as oportunidades de escala". Depoimento à reportagem da Revista Construção Mercado n. 79, de fevereiro de 2008.

tures no Brasil, ficando atrás apenas da indústria de alimentos²². De acordo com ranking da consultoria *Economática*²³, no terceiro trimestre de 2009, estavam no Brasil 12 das 20 construtoras de capital aberto mais lucrativas da América Latina e dos Estados Unidos. Enquanto em 2006 apenas uma única empresa do setor possuía faturamento acima de um bilhão de reais, em 2009, oito companhias passaram a figurar nesse mesmo patamar.

Embora a maioria dos grandes grupos de incorporação tenha se mantido sob o controle do capital nacional (FIX, 2011), a articulação com o capital financeiro internacional passou a ser determinante, tomando a forma de diversos instrumentos do mercado de capitais, não se restringindo a emissão de ações. Como mostra o relatório desenvolvido pela Uqbar (2016), as grandes incorporadoras têm participação relevante nos instrumentos de renda fixa, como as debentures, nos de renda variáveis, como as cotas dos fundos de investimentos imobiliário (FII) e fundos de investimento de participação (FIP), e nos de securitização, como os créditos de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de FIDIC (UQBAR, 2016). O consistente investimento público, atrelado a ampliação da disponibilidade de financiamento e queda de juros, ajuda a compreender o avanço substancial dos títulos do mercado de capitais vinculados ao mercado imobiliário (UQBAR, 2016). Se o conjunto de títulos tinha papel pouco significativo até meados os anos 2009, o que se verifica é um protagonismo crescente dos mesmos (UQBAR, 2016).

As empresas de capital aberto, face aos grandes investimentos que passam a gerir, tendem a modificar sua estrutura de gestão, com reformulação de seus sistemas, processos e rotinas de administração (RUFINO, 2012). Somadas às exigências e necessidades de reestruturação administrativa, o fato das ações oferecidas serem precificadas ininterruptamente no mercado de capitais instala dentro das empresas “a própria lógica do capital financeiro, marcada pelo imperativo de um contínuo crescimento, a partir da definição de metas e projeções de produção imobiliária e ganhos crescentes” (TONE, 2010, p. 25).

O aprofundamento das relações capitalistas no setor impulsionará um novo ritmo na expansão da produção imobiliária e, pelas especificidades da acumulação do capital no setor, provocará forte elevação da renda imobiliária. A forte capitalização associada aos novos mecanismos financeiros impulsiona a elevação da renda imobiliária, que, ao mesmo tempo, torna-se condição para o alcance dos ganhos financeiros.

Essa dependência aparece num primeiro instante pelo estabelecimento de novas relações com a propriedade da terra. Reconhecendo que a disponibilidade de financiamento traria forte impacto no preço da terra, as formas tradicionais de financiamento, SBPE e FGTS, nunca permitiam a compra da terra, ao contrário da capitalização advinda dos títulos e instrumentos financeiros. Esse forte movimento de capitalização não apenas resolveu a questão da terra, como a potencializou como capital fictício, vinculando seu preço às projeções de crescimento da empresa asseguradas aos seus acionistas. Ao mesmo tempo que a compra de terra se tornou um mecanismo central de ampliação do “valor” das empresas, a grande disputa por sua propriedade e a disponibilidade de capital para a compra da mesma gerou forte elevação dos preços da terra, capturado como renda imobiliária por seus proprietários.

O processo de precificação inicial das empresas de capital aberto foi baseado em projetar sobre o *landbank*²⁴ existente, em um ciclo curto, a capacidade de geração de resultados, por meio de margens EBITDA²⁵ evidenciadas nos dados do comportamento passado de cada empresa. Dessa forma, referenciado no trabalho passado, projetavam-se ganhos futuros.

Entrando na composição dos preços dos empreendimentos imobiliários, a elevação dos preços dos terrenos tem implicações direta na elevação dos preços dos imóveis. Essa elevação, por sua vez, torna-se um indicador essencial do sucesso do mercado, sendo determinante na maior atração de capital financeiro.

Os imóveis adquirem a partir de 2008 um ritmo acelerado de elevação de preços. Ao analisar o aumento dos preços médios de imóveis na cidade

²⁴ Banco de terras – que serviam a partir de suas dimensões para a projeção de empreendimentos.

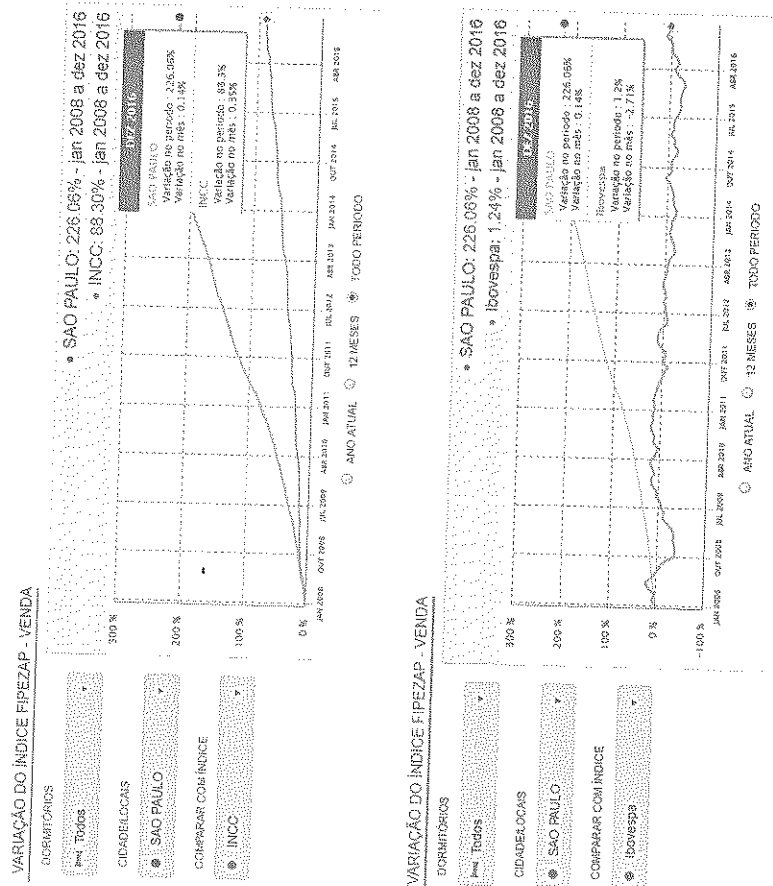
²⁵ O EBITDA é a margem operacional de uma empresa de *real estate* antes dos impostos e de contas marginais à operação, como despesas financeiras, os impostos e as contas não operacionais, depreciação e participações minoritárias do resultado.

²² De acordo com um relatório da consultoria PwC (PricewaterhouseCoopers), como informado em reportagem da Revista Construção Mercado n.79, de fevereiro de 2008.

²³ Apresentado no site Economia UOL de 25 de novembro de 2009. Disponível em: <<http://economia.uol.com.br>>. Acesso em: 15 jan. 2017.

de São Paulo, percebe-se que este não é acompanhado na mesma intensidade pelo aumento dos custos na construção. A expansão do volume de capital para a produção imobiliária foi também decisiva no aumento consistente dos preços dos imóveis, que passaram a se descolocar dos custos de produção, mensurados a partir do Índice Nacional de Custos da Construção (INCC), e a superar o desempenho de vários ativos financeiros, como o próprio índice BOVESPA.

Gráfico 2. Variação do Índice FIPEZAP – Variação média preço de venda de imóveis em São Paulo/ Índice nacional de Custos da Construção (INCC) / Índice Bovespa.



Fonte: FIPEZAP

E, dentro desse contexto, os imóveis, cada vez mais, são interpretados como ativos financeiros, obscurecendo de certa maneira a permanência da centralidade da renda imobiliária. Dessa forma, pouco contribui na interpretação da complexa interação entre renda imobiliária e renda financeira.

Esse “mistério” parece se colocar cada vez mais como questão central na crescente ampliação das desigualdades, demonstrada pelo quadro de enorme concentração de riqueza em ativos e imóveis, revelados por Piketty (2014) em seus estudos.

Esse imbricamento de rendas imobiliária e financeira se expressa com grande clareza pela transformação na produção do espaço, como procuramos problematizar, tendo como referência a Região Metropolitana de São Paulo. A forte inserção de São Paulo no processo de globalização, o nível de organização dos agentes envolvidos na produção do espaço e a intensidade das dinâmicas imobiliárias fazem da cidade um objeto privilegiado para o debate, na medida em que propicia de forma nítida o exame da manifestação da dominação das finanças e da produção imobiliária sobre a transformação do espaço urbano (RUFINO e PEREIRA, 2011).

A produção do espaço da metrópole paulista sob o domínio das finanças

Como mostra Brenner (2013), os centros metropolitanos têm atuado na primeira linha na hora de absorver os excedentes do capital financeiro e facilitar a dinâmica de acumulação à escala mundial. Para o caso das metrópoles latino-americanas, De Mattos (2007) identifica nesses últimos anos um afluxo de investimentos imobiliários incomparavelmente maior a qualquer outro momento do passado (DE MATTOS, 2007). Projetadas como *locus* privilegiado de capitalização e valorização, é nas metrópoles que se evidenciará com maior força a elevação da renda imobiliária e financeira, dando relevo à urbanização como processo autônomo e dominante, não mais relacionado à industrialização. Esse espaço, permitindo um nível de acumulação mais elevado, se, por um lado, presta-se como suporte para esta acumulação, vê-se transformada a racionalidade de sua de produção²⁶.

²⁶ Lefebvre (2008) desenvolve a tese de que essa alteração é sintoma de uma fase crítica em

Esse movimento faz com que a forma de produção para mercado, historicamente dominante nos mecanismos de valorização (RUFINO e PEREIRA, 2011), se torne também determinante na metropolização (LENCIONI, 2011). Segundo Lencioni (2011), a metropolização:

[...] é expressão de uma nova época, na qual a metrópole se coloca ao mesmo tempo como uma *condição* para a reprodução do capital, um *meio* utilizado para a sua reprodução e, ainda, um *produto* do próprio capital. Isso, num quadro de profundas alterações na dinâmica do capital imobiliário e financeiro, como estratégias de renovação da reprodução capitalista. (LENCIONI, 2011, p. 137).

A produção imobiliária em São Paulo esteve, em boa parte dos anos 1990 e início dos anos 2000, concentrada principalmente nas áreas mais centrais e valorizadas, passando, nos últimos dez anos, por um importante movimento de expansão e intensificação. Nos últimos anos, vários estudos se debruçaram sobre os efeitos da financeirização na produção do espaço da cidade de São Paulo (BOTELHO, 2007; FIX, 2007; MIELE, 2009). A constatação inicial é que a produção coordenada pelo capital financeiro irá atuar de maneira seletiva e concentrada nas áreas mais valorizadas da cidade, onde justamente poderá capturar maior renda imobiliária através de alcance de preços de monopólio²⁷. Essa produção imobiliária financeirizada é materializada na consolidação de um eixo empresarial²⁸ – o vetor

que “a problemática urbana desloca e modifica profundamente a problemática originada no processo de industrialização... O crescimento quantitativo da produção econômica produziu um fenômeno qualitativo que se traduz, ele próprio, por uma problemática urbana” (LEFEBVRE, 2008, p. 80).

²⁷ “Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou dos valores dos produtos” (MARX, 2008, p. 1027-1028). O excedente desse preço sobre o valor do produto realiza importante lucro suplementar, que se converte em renda e, desta forma, pertence aos proprietários dos capitais envolvidos na produção.

²⁸ Botelho (2007) indica que em levantamento realizado junto à Comissão de Valores Mobiliários e empresas ligadas à emissão desses papéis, pôde-se perceber que a grande maioria dos FII's (Fundos de Investimentos Imobiliários) e dos CRI's (Crédito de Recebíveis Imobiliários) lançados na cidade de São Paulo a partir de 1994 concentra-se no chamado “vetor sudoeste”, área que engloba as áreas mais valorizadas da cidade ou em forte processo de valorização (como as áreas da Av. Paulista, Av. Faria Lima, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. das Nações Unidas etc.).

sudoeste de São Paulo – que se estabelece de maneira concentrada como continuidade das áreas tradicionalmente valorizadas da cidade.

Diferentemente da indústria que se localiza em diferentes áreas da metrópole, principalmente em suas franjas periféricas, o novo setor de serviços modernos só pode se localizar neste eixo de expansão da centralidade econômica de São Paulo, o que vai revelar diferentes estratégias e interesses que vão constituir o processo de reprodução do espaço neste fragmento da metrópole. (MIELE, 2008, p. 25).

Se percebido como um processo histórico, a consolidação desse eixo empresarial, que conforma uma nova centralidade, insere-se mais em uma lógica de continuidade do que de ruptura. Nele se destaca o uso de artefatos arquitetônicos e urbanos como “símbolo” de uma paisagem globalizada em um espaço beneficiado por diversas intervenções estatais, que cumprem o “papel” de inserir a metrópole paulista na lógica global.

O Estado oferece as condições contratuais, legais e de infraestrutura para que os investimentos no espaço se realizem através da constituição deste eixo empresarial por meio de um mercado imobiliário (que funciona também sobre as regras e leis do Estado) ligado à elite paulistana, representante dos interesses do capital que procura colocar São Paulo no ritmo da globalização da economia. (MIELE, 2008, p. 25).

Embora o vetor sudoeste ganhe grande destaque por seu impacto espacial e por primeiro materializar os vínculos com instrumentos financeiros mais sofisticados, é na observação da produção residencial que se evidenciará de maneira mais nítida o processo de intensificação e expansão da produção imobiliária sob o domínio das finanças. Esse movimento, que se fortalece com a abertura de capital das grandes incorporadoras, toma força ainda maior em 2009, com a ampliação dos financiamentos paratais, o aumento dos subsídios e a redução das taxas de juros. A forte centralização de capital no setor, apoiada na ampliação das condições de consumo via crédito, irá viabilizar por meio de diferentes estratégias “espaciais” o crescimento contínuo imposto pelo capital financeiro. Tal movimento apropria-se e impõe mudanças do/no território da metrópole ao explorar novas fronteiras imobiliárias e intensificar a construção, ampliando

a dimensão dos empreendimentos. Pela visível ampliação da escala dos empreendimentos, esse movimento de centralização do capital dá força também à articulação entre infraestruturas e imóveis – entendida como importante estratégia de valorização e capitalização.

A centralização do capital descrita como processo geral, aparecerá no território da metrópole paulista através da crescente concentração da produção imobiliária nas grandes incorporadoras. Se compararmos os lançamentos da totalidade de empresas entre 2000 a 2006 e 2007 a 2013, constatamos uma crescente concentração da produção entre as maiores empresas. No primeiro período, as 23 maiores empresas eram responsáveis por 25% dos empreendimentos lançados e 37% do número de unidades. No segundo período, as 23 maiores empresas passaram a concentrar 41% dos empreendimentos e 57% das unidades.

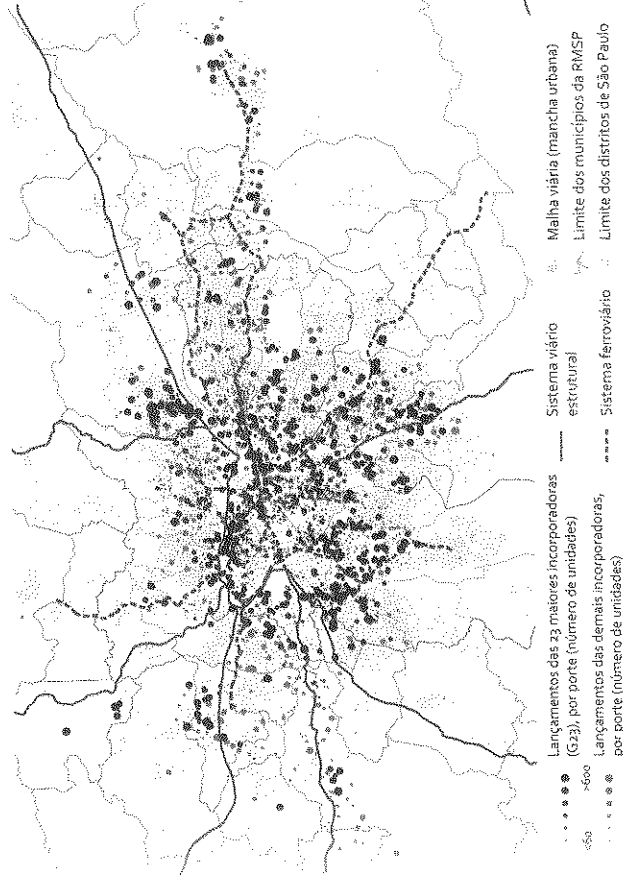
Ao concentrarmos o olhar sobre os lançamentos imobiliários residenciais dessas maiores empresas entre 2007 e 2013 (ver Figura 01), evidencia-se um padrão diferenciado de produção imobiliária das demais empresas, que se destaca por uma maior intensidade na exploração de novas fronteiras imobiliárias, extrapolando uma histórica tendência de concentração nos territórios mais valorizados, e pela grande escala dos empreendimentos.

As novas fronteiras imobiliárias marcam tanto a re-apropriação de áreas industriais como o alcance de territórios pouco infraestruturados. A ocupação de antigas áreas industriais pelo imobiliário se apropria e dá força ao movimento de desconcentração industrial. Como mostra Lencioni (2011), o processo de desconcentração industrial, “que expandiu e intensificou a industrialização do entorno metropolitano, ao mesmo tempo, reafirmou a primazia de seu núcleo: a cidade de São Paulo, centro, por excelência, da gestão do capital” (LENCIONI, 2011, p. 133).

Esses espaços industriais muitas vezes privilegiados pela concentração de infraestruturas, construídas originalmente para a circulação da produção industrial, passam a ser disputados pelos maiores grupos de incorporação. O nível de centralização do capital desses agentes vem ainda impulsionando ou redesenhando dos instrumentos de planejamento, com o crescente protagonismo dos agentes privados na elaboração dos planos, na sua viabilização econômica, e na própria gestão dos espaços livres e equipamentos, agora alçados em muitos casos a categoria de coletivos, e não mais públicos. Vale lembrar que no caso de São Paulo, esses espaços industriais concentram ainda grande porção de terras públicas, que cada vez

mais passam a ser vistas como lastro financeiro de importantes parcerias público-privadas de produção imobiliária e de infraestruturas.

Figura 1. Lançamentos de Imóveis residenciais da Região Metropolitana de São Paulo --- destaque para os lançamentos e portes dos empreendimentos das grandes incorporadoras²⁹



Fonte: Embrasp / Elaboração: Muryne Lima / Artur Pascoa (Boisista TT3 ~ Fapesp)

Todas essas mudanças apontam para uma apropriação seletiva do espaço, onde a intensificação e qualificação das infraestruturas tendem a ser projetadas em função da obtenção de ganhos futuros a partir dos empreendimentos imobiliários, potencializando rendas imobiliárias e financeiras.

²⁰ O Mapa foi elaborado pelos pesquisadores TT3 Fapesp do projeto Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo. Apoiada pela FAPESP, Processo 15/25214-9.

Por outro lado, as bordas metropolitanas, pouco dotadas de infraestrutura, e inicialmente produzidas de maneira extensiva, também se projetam de maneira seletiva como novas fronteiras de intensificação da produção imobiliária. Essa expansão metropolitana assenta-se no desenvolvimento prévio “das redes de circulação e das redes imateriais de informação e comunicação que possibilitaram a integração não só da produção industrial” de uma Cidade-Região (LENCIONI, 2011, p. 142), mas também aceleraram as possibilidades de circulação na metrópole, permitindo sua apropriação pela produção imobiliária. Na intensificação de urbanização, originalmente difusa, as estruturas de mobilidade, restritas em muitos casos a grandes rodovias, são o elemento central da racionalidade de expansão fragmentada e privada, viabilizada sob a forma de grandes condomínios, muitas vezes projetados em diferentes fases. O condomínio se projeta assim no tempo e no espaço (ver Figura 1).

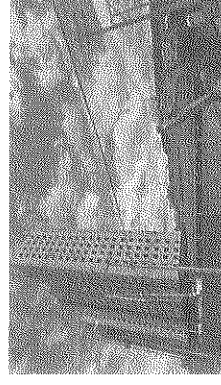
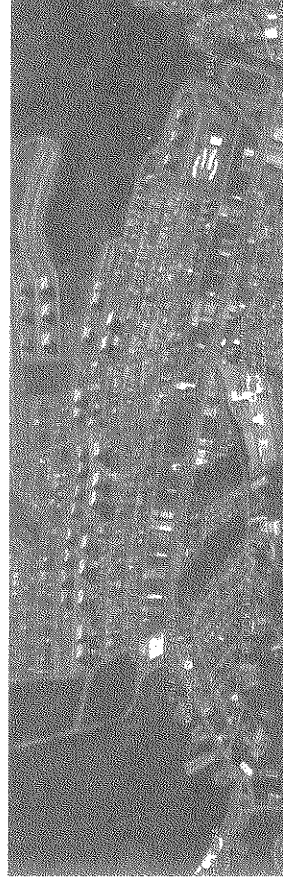
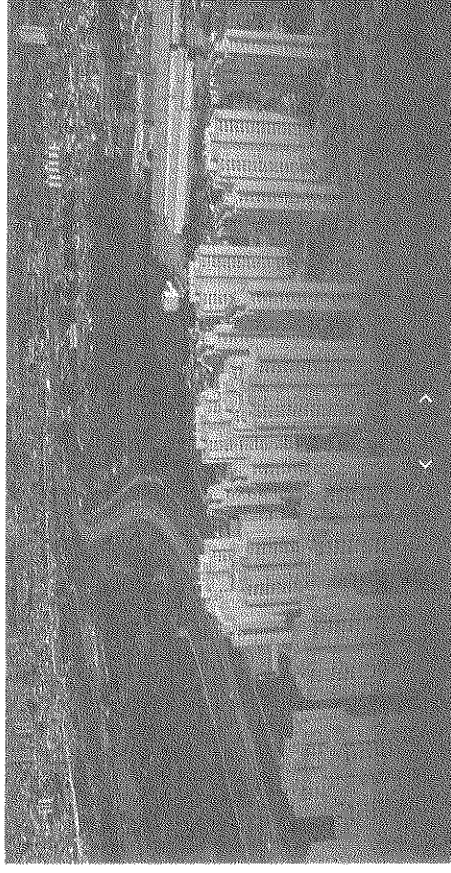
Como resultado geral, o processo de ampliação do domínio das finanças sobre o imobiliário reforçou a posição a Região Metropolitana de São Paulo como maior mercado imobiliário do Brasil, chegando a concentrar em 2013 37% do mercado nacional, computados a partir de sua fatia no valor geral de vendas (VGVs)³⁰. Essa concentração é em parte garantida pela substancial elevação do preço dos imóveis, que alcança na metrópole taxas mais elevadas.

A contínua “valorização” imobiliária, que é apresentada de maneira geral como benefício coletivo à metrópole, obscurece a crescente concentração de riqueza e ampliação das desigualdades como marca desse processo. A exacerbação dos imóveis como capital fictício reforça ainda a cultura patrimonialista de concentração de propriedades imobiliárias. No município de São Paulo, segundo números recentemente divulgados³¹, “um por cento dos donos de imóveis de São Paulo concentra 45% do valor imobiliário

³⁰ SILVA, Juliana Américo Lourenço da. São Paulo mantém posição como principal mercado imobiliário do País, diz Lopes. *Infomoney*, 14 maio 2014. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/imoveis/noticia/3345288/sao-paulo-mantem-posicao-como-principal-mercado-imobiliario-pais-diz>>. Acesso em: 30 jan. 2017.

³¹ BRUGARELLI, Rodrigo; RIBEIRO, Bruno; DUARTE, Guilherme; TOLEDO, José Roberto. 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo. *Jornal O Estado de São Paulo*, 13 ago. 2016. Disponível em: <<http://www.estadao.com.br/noticias/geral,1-dos-donos-de-imoveis-concentra-45-do-valor-imobiliario-de-sao-paulo,10000069287>>.

Figura 2. Superior: Empreendimento Único em Guarulhos / Cyrella Realty. Inferior: Empreendimento Jardim dos Ipês, em Cajamar/ Brookfield



Fonte: Google Earth.

da cidade". Trata-se de 22,4 mil proprietários entre os mais de 20 milhões de habitantes da metrópole, concentrando 749 bilhões em casas, apartamentos e outros bens. Cada um desses proprietários possui, em média, 37 imóveis, ou cerca de 33 milhões em patrimônio³². Essa enorme concentração que se expressa de maneira quantitativa é também qualitativa, pois refere-se a imóveis situados nos melhores lugares da cidade³³.

A ampliação do acesso à habitação, gerado nos últimos anos pela abundância de financiamentos e subsídios, encobre o crescente endividamento das famílias. A crise imobiliária, que cobra no presente momento a re-inserção de condições para a expansão do setor, tem sua face mais cruel revelada na expropriação dos imóveis dos proprietários endividados. Pelo menos 14.184 imóveis foram retomados por bancos no estado de São Paulo em 2016 devido à falta de pagamento de financiamentos. Esse montante representa crescimento de 247% ante 2015, quando 4.083 unidades foram tiradas dos mutuários. Do total de 14 mil imóveis retomados, entre 5 mil e 7 mil ficam na capital paulista³⁴.

Considerações finais

A partir da articulação de processos econômicos e espaciais, procuramos mostrar o importante avanço do domínio do capital financeiro sobre o imobiliário e o espaço. Constata-se por esse movimento a exacerbação daquilo que Lefebvre já problematizava nos anos 1970 como uma subordinação do espaço ao capital (LEFEBVRE, 2008). Tal subordinação impõe-se na contemporaneidade com força renovada, a partir do alcance de um novo patamar de acumulação de capital na produção do espaço.

Esse movimento se, por um lado, se reveste como novidade, mostra uma enorme aderência as históricas especificidades do setor imobiliário. A dependência do financiamento para avanço das relações capitalistas no

setor foi decisiva na acelerada e consistente penetração do capital financeiro. Por outro lado, a existência da renda imobiliária como relação social legitimada pela propriedade, se por um lado foi potencializada, por outro lado, assegurou os ganhos ao capital financeiro.

Avançando na demonstração de tal hipótese, atrevemo-nos a discordar da consagrada percepção de atraso como característica dominante da indústria da construção. O que as dinâmicas contemporâneas parecem demonstrar é que a visão do atraso dessa indústria é apenas verdadeira sob a ótica do domínio do capital industrial. Na perspectiva do domínio do capital financeiro, esse setor deslancha e projeta-se como central em um capitalismo onde o rentismo torna-se chave.

Para Chesnais e Serfati (2003), as mudanças em curso reforçam a urgência de um maior desenvolvimento da teoria da renda e aprofundamento da análise do lugar reservado no capitalismo aos rentistas de todas as categorias, tornando, ao mesmo, tempo incontornável a questão da propriedade. No imobiliário, vem ao primeiro plano a questão da propriedade privada da terra e a necessidade de superar a interpretação de que a mesma se constitua como uma barreira para o avanço das relações do setor, como já apontava Lefebvre (2008)

Longe de constituir um obstáculo ao crescimento no quadro do capitalismo, ela foi seu ponto de apoio, e, entretanto, ela destina esta sociedade a um caos espacial sobre o qual peço que lhes reflitam... (LEFEBVRE, 2008, p. 160).

É dentro dessa perspectiva que a renda cada vez mais ganha força como importante ponto de impulso das relações de reprodução do capital na produção imobiliária. Entendemos, no entanto, que a captura dessa renda envolve tanto uma escala imediata, mediada pela concentração do trabalho, como uma escala global, mediada pela ampliação dos financiamentos e exploração das diferenças de renda no espaço metropolitano, como uma dimensão do cotidiano, mediada pela aceitação dos altos preços dos imóveis e endividamento por longos anos por seus moradores.

Entendidas como espaços de maiores desigualdades e maior concentração de investimentos, as metrópoles condensam esse processo como totalidade, como se procurou mostrar para o caso de São Paulo.

³² BRUGARELLI, Rodrigo; RIBEIRO, Bruno; DUARTE, Guilherme; TOLEDO, José Roberto. 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo. *Jornal O Estado de São Paulo*. 13 ago. 2016. Disponível em: <<http://www.estadao.com.br/noticias/geral,1-dos-donos-de-imoveis-concentra-45-do-valor-imobiliario-de-sao-paulo,10000069287>>.

³³ Como observou na referida reportagem a professora Mônica Souza.

³⁴ Ver a reportagem de Bonatelli (2017).

- AALBERS, M. *The real estate/financial complex*. Palestra. São Paulo: FAU/USP, 2015.
- AGLIETTA, Michel. *Regulación y Crisis del Capitalismo*. 3. ed. México: Siglo Veintiuno Editores, 1986.
- BALL, M. *et al.* *Housing and Social change in Europe*. Londres: Ed.Routledge, 1988.
- BONATELLI, Circe. Em SP, perda de casa própria cresce 247%. *Jornal o Estado de São Paulo*, 28 jan. 2017.
- BOTELHO, A. *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BRENNER, N. Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, n. 243, enero/feb. 2013.
- BRENNER, R. *O boom e a bolha: Os Estados Unidos na economia mundial*. Rio de Janeiro: Editora Record, 2003.
- CASTRO, C. M. P. de. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese (Doutorado) – FAU/USP, São Paulo, 1999.
- CHESNAIS, F. (Org.). *Finança Mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- _____; SERFATI, C. “Ecologia” e condições físicas da reprodução social: alguns fios condutores marxistas. *Crítica Marxista*, n. 16, p. 39-75, 2003.
- DE MATTOS, Carlos A. de. Globalização, negócios imobiliários e transformação urbana. *Nueva Sociedad*, Caracas, n. 212, nov./dez. 2007.
- FIX, M. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.
- HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015
- LAPAVITSAS, C. *The financialization of capitalism: “Profiting without producing”. City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, v. 17, n. 6, p. 792-805, 2013.
- LEFEBVRE, H. *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas *REVISTA PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO*, Curitiba, n. 120, p. 133-148, jan./jun. 2011.
- MARQUES, R. M.; NAKATANI, P. *A finança capitalista: a contribuição de François Chesnais para a compreensão do capitalismo contemporâneo*. *Revista Economia Ensaios*, v. 24, n. 1, 2010.
- MARX, Karl. *O Capital*. Crítica da Economia Política. Livro 3. São Paulo: Civilização Brasileira, 2006.
- MIELE, Sávio Augusto de Freitas. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: Labur Edições, 2008.
- OLIVEIRA, Francisco de. *A metamorfose da Arribaçã: Fundo público e Regulação autoritária no Nordeste*. In: *Os direitos do antivalor: A economia política da Hegemonia imperfeita*. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.
- PEREIRA, P. C. X. *Espaço, técnica e construção*. Apropriação e produção do espaço: as implicações no desenvolvimento técnico da indústria da construção. *O Caso da construção de moradias na cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1984.
- _____. *Reestruturação imobiliária em São Paulo: Especificidades e tendências*. *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. Universidade de São Paulo–20 a, v. 26, 2005.
- PIKETTY, T. *O capital no século XXI*. Editora Intrínseca, 2014.
- ROCHA LIMA JR., João da.; ALENCAR, Claudio Tavares de. *O Valor das Empresas de Real Estate do Novo Mercado*. Carta do Núcleo de Real Estate – Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, n. 14-08, São Paulo, 2008.
- ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo : Boitempo, 2015.
- ROYER, Luciana de O. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo, USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.
- RUFINO, M. B. C.; PEREIRA, P. C. X. *Segregação e produção imobiliária na metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo*. Transformações sócioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- _____; SHIMBO, L. Z. *Financeirização e condominialização: um olhar sobre as transformações na produção e na propriedade da habitação no Brasil*. In: *Congreso Internacional CONTESTED_CITIES*, 2016, Madrid. CONGRESO INTERNACIONAL CONTESTED, 2016.

_____. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

TAHUATA, Sergio. Valorinveste: Rachaduras no Concreto. Valor Econômico, São Paulo, 11 set. 2012.

TONE, Beatriz Bezerra. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo, USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.

TOPALOV, Christian. *Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Édition Mouton, 1974.

UQBAR. *Anuário Uqbar: Securitização e Financiamento Imobiliário*. São Paulo: Publicações Uqbar, 2016.

CAPÍTULO 9

A produção de espaços financeiros na metrópole de São Paulo

Isabel Pinto Alvareiz¹

Introdução

A cidade no capitalismo e, especialmente a partir da expansão da produção industrial, é cada vez mais produzida como mercadoria, em fragmentos, a partir do trabalho nela cristalizado, contendo em si valor, valor de uso e valor de troca, e também como circulação do capital, permitindo que ele se realize como tal. Reclus (1985) descreveu as cidades e metrópoles, sobretudo Londres no século XIX, como grandes obras da civilização, mas também revelou suas contradições, especialmente a miséria e a degradação dos rios, da vegetação e do ar. O autor apontou, já naquele momento, para o que chamamos de mobilização da terra como mercadoria no campo e na cidade, provocando intensa migração e crescimento exponencial da metrópole. Indicou que a construção de moradias e infraestrutura não estava vinculada às necessidades de viver, e sim aos interesses dos proprietários de terra, dos especuladores, dos “presidentes de sindicatos financeiros” [sic], reproduzindo-se materialmente na cidade a diferenciação e os interesses de classes. Harvey (2009a), dissecando as transformações urbanas realizadas em Paris sob o comando de Haussmann, revela os meandros das estratégias levadas adiante pelo Estado, pelos proprietários, pelos construtores e pelo sistema financeiro, que viabilizou uma reestruturação urbana de grandes proporções, recolocando Paris na centralidade do processo de acumulação, ao mesmo tempo em que expulsava os trabalhadores simples, os pobres e miseráveis para as prisões, para as periferias distantes.

¹ Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo (USP).
E-mail: isabel.alvareiz@usp.br