

# ESTRATÉGIAS FUNDIÁRIAS E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS DO CAPITAL FINANCEIRIZADO NO BRASIL

landing strategies and financial dynamics of Brazil's real estate

Everaldo Santos Melazzo \*

## Resumo

Este artigo apresenta alguns resultados da investigação intitulada “A produção espaço urbano em cidades médias: Uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente”. O objetivo da citada pesquisa é registrar mudanças estruturais a respeito dos processos de produção e consumo do espaço urbano, novas estratégias fundiárias e imobiliárias de agentes econômicos, novos e mais complexos vetores de expansão territorial e um aprofundamento e novas facetas das desigualdades socioespaciais nestas cidades. Ponto de inflexão nas históricas trajetórias dos capitais imobiliários pode ser auferido com a abertura de seus capitais na Bolsa de Valores de São Paulo/BR, alterando estruturalmente suas formas de atuação sobre a produção do espaço urbano. Dentre várias destas alterações destaca-se aqui a formação de bancos de terras urbanos (land banks) cada vez mais extensos em termos de metros quadrados, em um número cada vez maior de cidades e localizados em realidades urbanas não apenas metropolitanas, mas que se espalham também para as denominadas cidades médias.

**Palavras-Chave:** Dinâmica urbana, Capital imobiliário, Cidades médias, Brasil.

## Abstract

This article presents some results of research titled “The urban space production in medium cities: A comparative analysis of recent real estate dynamics”. The aim is to indicate structural changes regarding the processes of production and consumption of urban space in Brazil cities, new action on urban land and real estate strategies of economic agents, new and more complex vectors of territorial expansion and a extension and complexity of socio-spatial inequalities. Inflection point in the historical trajectories of the real estate can be earned by the capital on the Stock Exchange of São Paulo / BR, with structural changes the forms of activity on the production of urban space. Among many of these changes highlights here the formation of urban land banks that are increasingly enlarge in terms of square meters, in a growing number of cities and located in non metropolitan urban realities, mainly on medium cities.

**Key words:** Urban dynamics, Real estate, Medium cities, Brazil.

## Resumen

El artículo presenta algunos resultados de la investigación titulada “La producción del espacio urbano en ciudades intermedias: Un análisis comparativo de la dinámica inmobiliaria reciente”. El objetivo es indicar los cambios estructurales respecto a los procesos de producción y consumo del espacio urbano en Brasil, nuevas actuaciones en el suelo urbano y las estrategias de inmobiliarias de los agentes económicos, nuevas y más complejos vectores para la expansión territorial y la extensión y complejidad de las desigualdades socio-espaciales. Punto de inflexión en las trayectorias históricas de los agentes económicos inmobiliarios puede ser observada con la llegada de ellos en la Bolsa de Valores de São Paulo/BR, con cambios estructurales en las formas de la actividad de la producción del espacio urbano. Entre muchos de estos cambios destacase aquí la formación de bancos de suelo urbanos que vienen ampliándose cada vez más en términos de metros cuadrados, en un creciente número de ciudades y en realidades urbanas no metropolitanas, sobre todo en las ciudades intermedias.

**Palabras-claves:** Dinámica urbana, Mercados inmobiliarios, Ciudades intermedias, Brasil.

(\*) Prof. Dr. da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente, Departamento de Planejamento. Rua Roberto Simonsen, 305, CEP: 19060-900, Presidente Prudente (SP), Brasil. Tel: (+55 18) 3229 5395 – esmelazzo@uol.com.br

## INTRODUÇÃO

Produzir conhecimentos sobre a relação entre dinâmicas imobiliárias e produção do espaço urbano nas cidades médias da rede urbana brasileira exige um esforço de interpretação das particularidades das dinâmicas da urbanização no Brasil que são cada vez mais extensas, complexas e diversas. Exige, ainda, clareza não apenas para compreender realidades não metropolitanas, ainda pouco estudadas, mas também articular/avaliar e compreender corretamente os rumos que vem tomando as transformações na produção imobiliária no período mais recente e que sinalizam, por sua vez, para mudanças estruturais na forma de se produzir e de se apropriar da cidade.

A citada diversidade urbana exige, assim, um olhar que procure apreender as singularidades da formação e estruturação de cada cidade, sem perder de vista os processos mais amplos produzidos em outras escalas geográficas que ali encontram suas particularidades. Exige, ainda, avançar na compreensão sobre tais processos em realidades não metropolitanas. Uma decisão primeira foi partir das desigualdades socioespaciais reveladas pelos seletivos vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas. São orientações de cunho metodológico que viam atualizar do ponto de vista empírico, mas também em suas interfaces teóricas, as permanências das desigualdades sociais e espaciais no Brasil, compreendendo ser esta uma chave analítica crucial para a compreensão das cidades e do processo urbano brasileiros.

Para nortear essa discussão são utilizados dados e informações sobre o mercado imobiliário de diferentes cidades, particularmente aqueles relacionados à terra urbana. Do ponto de vista metodológico, a busca da investigação pauta-se pela compreensão das fortes articulações entre as permanências das velhas formas de se produzir cidades no Brasil e as velozes transformações impostas por novas condicionantes econômicas. Indaga-se, assim, pelas sinergias entre os capitais mercantis-rentistas, em suas lógicas de acumulação, frente às ações cada vez mais financeirizadas de grupos econômicos que se produzem e reproduzem pelo poder de se articular à escala nacional e seguindo padrões, ritmos e estratégias internacionais.

Ponto de inflexão nas históricas trajetórias dos capitais imobiliários pode ser auferido com a abertura de seus capitais na Bolsa de Valores de São Paulo/BR, alterando estruturalmente suas formas de atuação sobre a produção do espaço urbano. Dentre várias destas alterações destaca-se aqui a formação de bancos de terras urbanas (land banks) cada vez mais extensos em termos de metros quadrados, em um número cada vez maior de cidades e localizados em realidades urbanas não apenas metropolitanas, mas que se espalham também para as denominadas cidades médias. A partir da apresentação das informações empíricas sobre estes bancos de terrenos, obtidas dos Relatórios Econômico-Financeiros de duas empresas selecionadas este trabalho coloca em discussão o sentido estratégico da atuação dos agentes que passam a comandar a produção de cidades no Brasil a partir dos anos 2000. São cada vez mais seletivos os vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas. Chama a atenção, porém, o controle cada vez mais extenso sobre estoques de terrenos e os movimentos de seus preços ao longo do tempo.

## ENQUADRAMENTOS TEÓRICOS DA QUESTÃO

A análise sistemática das recentes transformações urbanas nas cidades médias brasileiras (por exemplo, a partir dos esforços em andamento no âmbito da ReCiMe – Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias ) tem indicado um peso relativo cada vez mais acentuado dos mercados fundiários e imobiliários no conjunto das atividades econômicas, maiores graus de complexidade dos processos de estruturação intra-urbana e, em vários casos, nas dinâmicas de re-estruturação

e, como elementos centrais para a compreensão destes dois primeiros processos, a emergência de novos capitais, produtos imobiliários e práticas socioespaciais.

Estas mudanças indicam, por sua vez, que a investigação deve se pautar por inquirir as dinâmicas da produção e da distribuição da riqueza, condicionadas historicamente, mas sujeitas às novas realidades que conduzem o comportamento estratégico dos agentes econômicos (quem são? Como caracteriza-los? Como analisa-los em suas particularidades?) e a necessária articulação das escalas geográficas de sua atuação (suas particularidades, articulações e sobreposições).

O mercado imobiliário, no contexto destas investigações, é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Trata-se, também, de reconhecer as especificidades e crescente autonomia dos capitais que nele atuam, que podem ser denominados como capitais imobiliários frente aos demais capitais particulares. Para tanto, apenas a leitura histórica de suas transformações e do peso conferido ao solo urbano no contexto da economia brasileira podem responder satisfatoriamente a sua análise: da terra rural e urbana como status, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor à terra como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade e daí à terra associada ao capital financeiro, sincronizada com seus movimentos e lógicas. Sobreposição/articulação, mais que sucessão e eliminação devem conduzir o pensamento para reconstruir tais trajetórias. A análise deve se pautar, portanto, pela produção e a distribuição da riqueza material em suas condicionantes históricas que conduzem, hoje, os processos de urbanização no território brasileiro.

Alguns conceitos e algumas noções básicas devem ser aqui enumerados para a condução da análise. O primeiro deles, tratado em SOJA (1993) procura abarcar os processos denominados como de reestruturação que, nas palavras do autor refere-se a situação

... Originária e reativa a graves choques nas situações e práticas preexistentes e desencadeadoras de uma intensificação de lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material... (1993:194)

Trata-se, então, para os interesses deste texto, de identificar rupturas no modus operandi de agentes e novos padrões socioespaciais de suas ações. Seja do ponto de vista produtivo, seja do ponto de vista urbano, procura-se com este conceito jogar luz sobre as mudanças operadas na sociedade por conjuntos de agentes capazes de alterar trajetórias passadas, segundo seus interesses estratégicos.

O segundo conceito, tomado de SPOSITO (2007) diz respeito a reestruturação da cidade. Aqui, especificando o âmbito da análise procura-se valorizar a escala intra-urbana da análise que investiga os mecanismos e processos que regem a divisão social do espaço. Os elementos que compõem a cidade, seus objetos imobiliários estruturadores, as infra-estruturas e os meios coletivos de consumo, as relações estabelecidas entre eles do ponto de vista de suas localizações se alteram ao longo do tempo. Porém, ainda concordando com a autora trata-se de escapar de uma análise restrita às formas espaciais, mas avançar rumo à compreensão das morfologias urbanas em transformação, isto é um conjunto de relações que se condicionam mutuamente.

A noção de reestruturação das cidades médias, por sua vez, parte da idéia de que a reestruturação urbana pode ser lidas como resultante da complexificação da divisão territorial do trabalho exigida/necessária para articular o mosaico de redes urbanas cada vez mais densas e não exclusivamente hierarquizadas, mas também para dar unidade a diferentes formações socioespaciais. Trata-se, assim, de reconhecer novos papéis e funções das aglomerações, padrões de acessibilidade e integração/interação espacial conduzidos pelo meio-técnico-informacional, hierarquizações variáveis e dinâmicas nas redes urbanas e acirramento da competitividade entre as cidades. Ao reconhecer a reprodução ampliada de uma geoeconomia que se dá cada vez mais em múltiplas escalas é possível aquilatar com mais clareza o envolvimento e o papel crucial que as cidades médias desempenham hoje.



Por fim, reconhece-se aqui a necessidade de que seja pensado um processo em curso que se refere a mudanças nas formas materiais de produção da cidade que, seguindo Pereira (2005:4) deve ser compreendida

... a partir da dinâmica imobiliária, abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção de reestruturação (2005: 4)

Conectam-se, assim, no plano analítico as dinâmicas imobiliárias aos processos de produção do espaço urbano possibilitando uma leitura das permanências e das mudanças em diferentes escalas de análise, o que conduz as investigações em curso.

## OBSERVAÇÃO SOBRE METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS

A constatação das dificuldades empíricas para a análise da dinâmica imobiliária é fato em diferentes países. Berry and McGreal (1995:9), compilando dados sobre o mercado imobiliário em diferentes capitais européias afirmam que “... property data are expensive to assemble, large samples sizes are required with many sampling points and a rigorous methodology”. No mesmo sentido, encontramos preocupações semelhantes em Smolka (1992) referindo-se ao Brasil, em Dowall (1991) ao tratar da realidade norte americana, Roca Cladera (1988) sobre a Espanha, da ADEF (1991) sobre a França e Gilbert (1991) sobre cidades do chamado terceiro mundo em geral.

Tais autores vão além e afirmam que a ausência de informações sistematizadas interfere sobre o próprio funcionamento do mercado imobiliário. A falta de transparência e de informações rápidas e atualizadas sobre que tipo de produto imobiliário, onde e a que preço, os tributos recolhidos em cada transação ou mesmo os valores cobrados nominal e efetivamente de cada imóvel, acabam por gerar distorções sistemáticas que possibilitam e favorecem a existência de informações para poucos (incorporadores, loteadores etc.) e, conseqüentemente, sobre-lucros em suas operações e mesmo processos especulativos em períodos e áreas determinadas.

Tendo em vista tais constrangimentos e o objetivo de se realizar uma análise comparativa entre diferentes cidades, optou-se pelos anúncios de classificados de ofertas de imóveis em jornais de circulação local, dos anos de 1995 até o ano mais recente a que se tivesse acesso. O processamento deste conjunto de informações permitiu a formação de um banco de dados contendo as seguintes variáveis para cada oferta: Dia, Mês, Ano, Bairro, Tipo, Uso, loteamento aberto ou fechado, Área terreno, Área Construída, Área útil, Imobiliária anunciante, Número dormitórios e Preço ofertado.

Além da formação do banco de dados básico um outro conjunto de dados e informações foram e estão sendo sistematizados e analisados: entrevistas com imobiliárias, loteadores ou construtores, além daquelas com dirigentes públicos ligados às áreas do planejamento e da habitação, bem como dados e informações diversos sobre a questão habitacional e o Plano Diretor mais recente aprovado em cada cidade. De maneira a possibilitar a análise espacial do banco de dados, para cada cidade faz-se necessária, também, uma planta digitalizada, por bairros ou áreas e/ou também com seu arruamento de maneira a permitir a produção de mapas temáticos dos indicadores gerados.

Para as questões que mais de perto são atinentes a este artigo, privilegia-se a análise de rico material disponível no sítio eletrônico da Bolsa de Valores de São Paulo: os Relatórios Econômico-Financeiros que sistematizam informações relevantes de cada uma das “empresas imobiliárias” com capital aberto no mercado acionário. Adota-se aqui esta denominação genérica (empresas imobiliárias) em função da própria nomenclatura utilizada pela BOVESPA para classificar tais empresas sob análise.



## OS FUNDAMENTOS DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

Considerando-se os comentários feitos anteriormente sobre os limites impostos pelos dados empíricos e também as observações que problematizam as análises que visam à compreensão do mercado imobiliário e dele com os processos de estruturação intra-urbana e com as diferenciações sócioespaciais, iniciamos este item com uma relação das questões cruciais que estão conduzindo a análise em andamento dos dados empíricos e, a seguir, alguns resultados sintéticos preliminares a respeito de duas empresas em particular:

- a) qual é composição do mercado em relação aos tipos de imóveis e aos usos do solo ofertados para cidade como um todo e em relação a cada uma de suas zonas?
- b) em relação à oferta de terrenos, como se comportam no tempo e no espaço os preços e as áreas médias e medianas?
- c) é possível observar padrões de diferenciação de localização, preços e áreas de terrenos (e também de residências unifamiliares) ofertados em loteamentos abertos e fechados?
- d) são perceptíveis diferenças entre as zonas, e ao longo do período, nos tipos de imóveis edificadas, em relação a preços e áreas construídas ou número de dormitórios?
- e) o que é possível depreender da informação das imobiliárias anunciantes em relação aos agentes atuantes?

Tendo tais questões como guia da análise empírica é possível sintetizar, nos tópicos a seguir, algumas considerações preliminares que buscam articular escalas geográficas, múltiplos agentes e as dinâmicas imobiliárias a partir das cidades investigadas nas escalas intra-urbana; das redes urbanas e na regional; nacional:

Na escala intra-urbana, a herança das desigualdades articuladas às novas que vêm sendo produzidas e que produzem na escala local a formação/consolidação de capitais que se lançam na concorrência, com fortes imbricações com os processos de planejamento e gestão do solo urbano.

O incorporador imobiliário é o agente econômico que, mesmo não sendo o único a atuar sobre o espaço urbano (HARVEY, 1982) possui a capacidade de modificá-lo e estruturá-lo (SMOLKA, 1989, ABRAMO, 1989 e 2007), na medida em que atua sobre as bases a partir das quais são geradas as rendas fundiárias (SMOLKA, 1989 e 1992). Mais que um agente particular trata-se, portanto, de uma lógica de produção e uso da cidade. Isto é, no processo de sua valorização o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano, buscando internalizar sob a forma de lucros de incorporação, aquela parcela do excedente que seria, de outra maneira, apropriada pelo proprietário fundiário.

A transformação dos usos do solo, acima aludida, não é representada apenas pela intensificação/verticalização de parcelas e/ou áreas urbanas ou mesmo pela mudança de uso residencial para comercial, tal como em alguns momentos deixa clara a literatura sobre o tema, quase que exclusivamente voltada para a análise de áreas metropolitanas. A análise sobre o mercado imobiliário das cidades consideradas, entretanto, tem identificado a transformação do uso agrícola em urbano ou ainda a permanente presença de grandes vazios urbanos bem como a intensiva comercialização e re-comercialização de terrenos (áreas parceladas) como elementos centrais e definidores destas realidades urbanas (MELAZZO, 1996 dentre outros).

O capital incorporador, do ponto de vista econômico, constitui-se, assim, em um capital especializado que assume o comando do processo de transformação do ambiente construído urbano, articulando de maneira sistemática e empresarial: a compra dos terrenos ou áreas, a contratação de consultores, escritórios de projeto e planejadores, de agentes da construção civil, agentes responsáveis pelo lançamento e pela comercialização (SMOLKA, 1987) e que, movimenta-se espacialmente



pela cidade na busca de ofertar o “produto” certo, para o segmento certo de demanda ao maior preço possível.

O mercado, que aparece a primeira vista como uma miríade de operações desconexas de compra e venda de diferentes tipos de imóveis, encerra assim a lógica de valorização de capitais sobre o espaço urbano e a transferência de rendas e riquezas (reais ou potenciais) entre mãos de diferentes agentes/atores presentes na cidade (FARRET, 1985).

Tais operações, tomadas em seu conjunto e a partir de sua análise por longos momentos do tempo, permitem acompanhar as transformações intra-urbanas, os processos de expansão e crescimento de áreas urbanas, as mudanças de usos do solo e de densidades populacionais e construtivas e, também, a valorização/desvalorização de áreas pelo mercado.

Na escala das redes urbanas e na regional as estratégias para atração de excedentes e sua mobilização em torno das cidades, implicando em novos patamares em que o ambiente construído reafirma-se como polarizador da riqueza e a rearticulação de elites econômicas rentistas;

Sujeita à concentração de sua propriedade a terra urbana assume, historicamente no contexto da economia brasileira, diferentes e articulados papéis ou funções (ver, dentre outros, CANO, 2010 e PAIVA, 2007): como mercadoria que permite intercambiar “status político” e poder econômico, o que pode ser sumariado através do conceito de patrimonialismo; como reserva de valor que compõem estratégias de agentes econômicos, particularmente em momentos de grande instabilidade macroeconômica e, mais recentemente e partir de exemplos que sinalizam claramente para começar um processo de consolidação como ativo financeiro.

Este conjunto de questões coloca vários e sucessivos desafios à análise do mercado imobiliário que aparece, à primeira vista, como um conjunto caótico de transações de compra e venda, fragmentadas em diferentes tipos de bens imóveis, com inúmeras e distintas dimensões, preços, “idades”, espalhadas pela cidade em várias localizações e ofertadas seja por particulares/indivíduos/famílias, seja por pessoas jurídicas especializadas ou não no ramo destes negócios, empresas em geral ou imobiliárias, o mesmo valendo para a demanda.

Porém, para além da oferta e da demanda que, como já afirmado anteriormente, não seriam neutras ou, na gramática neoclássica, atomizadas a ponto de não interferirem nos resultados do próprio mercado, trata-se de superar tal visão imediata e dada empiricamente, pelo esforço de buscar outras determinações necessárias a sua leitura, tal como já pontuado. De maneira sintética, trata-se de reconhecer que, dadas suas características básicas, que se alteram com o próprio desenvolvimento capitalista, o mercado imobiliário é o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Trata-se, também, de reconhecer suas especificidades e crescente autonomia frente aos demais capitais que, inicialmente, podem ser denominados como capitais imobiliários.

Argumenta-se, assim, que o mercado imobiliário é considerado, portanto, como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Para tanto, apenas a leitura histórica de suas transformações e do peso conferido ao solo urbano no contexto da economia brasileira e em cada formação socioespacial podem responder satisfatoriamente a sua análise: da terra rural e urbana como status, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor à terra como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade e daí à terra associada ao capital financeiro, sincronizada com seus movimentos e lógicas. Sobreposição/articulação, mais que sucessão e eliminação devem conduzir o pensamento para reconstruir tal trajetória. A análise deve se pautar, portanto, pela produção e a distribuição da riqueza material em suas condicionantes históricas. Quem são os agentes econômicos? Como caracterizá-los? Como analisá-los em suas particularidades? Quais as particularidades, interações e complexificação das escalas geográficas da produção dos espaços urbanos analisados hoje?

Na escala nacional, a formação de redes de negócios, investimentos e novos capitais e a formação de um mercado nacional e as relações entre os agentes, bem como, na escala mundial,



a financeirização da riqueza fundiária/imobiliária, vinculando os mercados financeiros aos imobiliários, ampliando a instabilidade macroeconômica. A leitura adequada da conjuntura fornece as pistas para o início do debate: ampliação do crédito disponível à produção de diversificados produtos imobiliários; alteração da lei de alienações fiduciárias, aumento das aplicações obrigatórias do SBPE, ampliação dos subsídios via FGTS, aumento de recursos no OGU; o Programa Minha casa, Minha Vida; abertura de capitais particulares nas bolsas de valores, entrada de capitais internacionais diretamente ou em joint ventures ou em fusões e aquisições ou através de Fundos Imobiliários.

Para além, vislumbra-se o crescimento de número de unidades projetadas, em construção e entregues; a concentração do mercado pela via da concorrência; alteração nas formas de captação de recursos externos e ou de longo prazo; a inclusão de novo público consumidor, antes fora do mercado; a criação de um mercado nacional etc.

Se as questões apontadas até o momento procuram dar conta de elementos presentes na produção e consumo da cidade a partir de determinações locais, algumas ainda sob a forma de hipóteses a serem trabalhadas, não há como desconsiderar também que, como qualquer outro mercado, o imobiliário está sujeito e condicionado às condições mais gerais do ambiente econômico em que se desenvolve, seja na escala local, seja com mais intensidade na escala nacional e parametrizadas pelas determinações de volumes de crédito, taxas de juros, política tributária e movimentos da renda disponível.

Tais questões, ainda, precisam ser qualificadas frente às mudanças mais recentes observadas em diferentes cidades brasileiras e que começam a ser registradas em publicações especializadas (TAKAOKA e ALENCAR, 2008): nos últimos anos verifica-se uma retomada dos negócios imobiliários e fundiários, dado o aumento de crédito disponível ao setor habitacional, ao aumento de prazos de financiamento e mesmo à diminuição de taxas de juros. Ao mesmo tempo, são observados também novos patamares de negócios imobiliários, inclusive com a abertura de capital de empresas do setor, fato inédito na realidade brasileira, bem como o início de suas operações na bolsa de valores.

Este conjunto de questões tem provocado aumentos nos preços fundiários, com claros impactos nos processos de estruturação intra-urbana das cidades médias uma vez que, por exemplo, faz parte das obrigações a serem cumpridas no processo de abertura de capital e lançamento de ações a ampliação dos estoques de ativos (no caso extensões de terras urbanas).

No mesmo sentido, mas com suas particularidades de elementos basilares para a compreensão da crise internacional que se arrasta desde 2008, não são recentes as análises que sinalizam para a crescente articulação entre os circuitos de valorização financeiro e imobiliário (LOGAN, 1993 e PAIVA, 2007). Não há, portanto, como desconsiderar a escala mundial como aquela em que se produzem tais articulações e sinergias.

Finalizando, advoga-se aqui que apenas articulando escalas e processos que permitam desvendar, em última instância, os agentes e seus projetos, pode ser elaborada uma análise mais compreensiva dos processos de produção do espaço urbano no Brasil de hoje. Análises comparativas, que permitam articular os elementos comuns e as diferenças - o geral em suas complexas e inexoráveis manifestações particulares - são necessárias nesta empreitada.

## DOIS CASOS EXEMPLARES

Para compreendermos corretamente as mudanças anteriormente analisadas a respeito das estratégias dos agentes imobiliários que hoje produzem a cidade, entretanto, faz-se necessário mergulhar em um rico universo empírico que se refere de um lado às próprias empresas e, de outro ao marco institucional/legal que o conforma bem como aqueles relativo às condições macroeconômicas em que operam tais agentes.

Assim, e de maneira breve antes de apresentar as informações sobre duas das maiores empresas imobiliárias brasileiras é importante atentar para os elementos centrais de uma conjuntura que se estende desde meados da década de 2010 e das condições que caracterizam este momento novo para o mercado imobiliário.



A ampliação do crédito disponível, em primeiro lugar público (mas seguido de perto pelos bancos privados, que ampliam suas ações de maneira extremamente agressiva na captura de novos segmentos de mercado) aliada à redução paulatina e sistemática dos juros ao tomador, bem como a ampliação dos prazos de financiamento imobiliário jogam um papel não desprezível neste cenário atual na medida em que é conhecida a sensibilidade da produção imobiliária ao crédito e suas condições e volumes disponíveis.

As alterações na lei de alienações fiduciárias (ampliando as garantias de construtoras e incorporadoras), o aumento de aplicações obrigatórias do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), a ampliação dos subsídios via Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e o aumento de recursos diretos, via Orçamento Geral da União têm, em conjunto, garantido a expansão da produção imobiliária.

Além disto, e como um grande impulsionador que tenta viabilizar a produção imobiliária para camadas de renda mais baixa, o Programa Minha Casa, Minha Vida tem (não sem inúmeras contradições) possibilitado a contratação para a produção e o acesso mais de um milhão de moradias em andamento (desde seu lançamento no ano de 2009) e prevê mais de dois milhões de casas e apartamentos até 2014.

Este conjunto de elementos, em suas permanentes interações, tem permitido o crescimento de número de unidades projetadas, em construção e entregues configurando-se um verdadeiro boom imobiliário. Como próprio da dinâmica dos capitais que atuam neste mercado, respondendo às lógicas mais gerais e abstratas da própria dinâmica da valorização, a concentração do mercado, a inovação nas formas de captação de recursos financeiros de curto médio e longo prazos, a expansão e captura de novos públicos consumidores, antes fora do mercado e criação de um mercado nacional são algumas das mudanças notáveis em andamento. Também o são, as conseqüências diretas sobre preços da terra (nu) ou de terrenos já parcelados que têm se elevado de maneira contínua e persistente na maioria das cidades brasileiras.

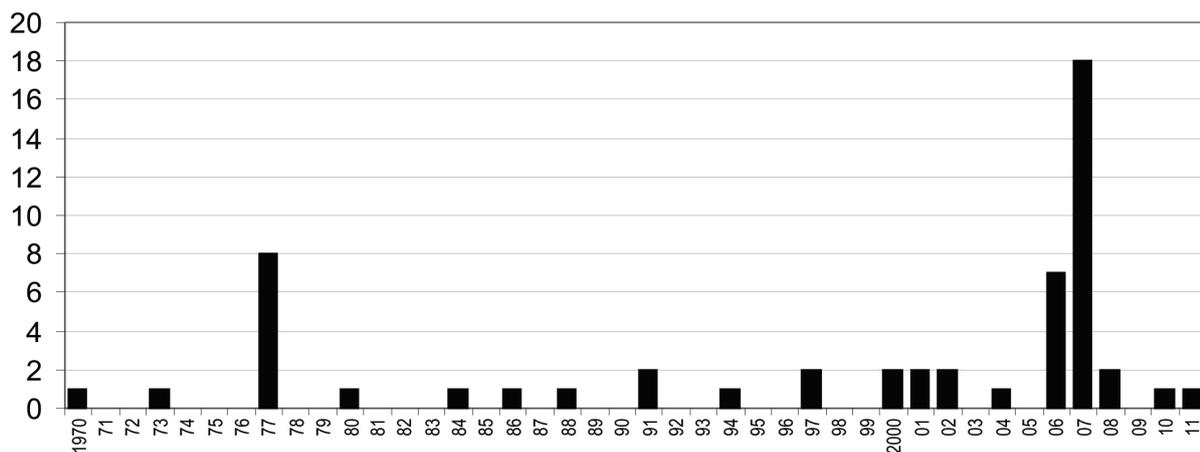


Figura 1 - Gráfico da Abertura de capital na Bolsa de Valores  
(Número de empresas/ano)

Fonte: BM&F, 2012. Org.: do autor

Fato notável neste momento de transformações foi a chegada ao mercado financeiro, mais diretamente à Bolsa de Valores de São Paulo (Gráfico1) de diversas empresas do ramo imobiliário, notadamente incorporadores, mas também a entrada de capitais internacionais no mercado brasileiro diretamente ou através joint ventures ou em fusões e aquisições ou através de Fundos Imobiliários (em 2012 já 43 os fundos em negociação). Em 2007, mais de 15 empresas imobiliárias realizaram ofertas de ações na bolsa de valores, totalizando R\$ 14,5 bilhões captados o que permite compreender o fato de entre 2006 e 2008 as empresas de capital aberto terem compraram juntas R\$ 11,4 bilhões em terrenos.

Os percentuais de lançamentos imobiliários das empresas de capital aberto, com ações listadas na BOVESPA, de acordo com os segmentos de mercado em que atuam preferencialmente oferece um retrato de suas estratégias de capturar segmentos de mercado diferenciados. Este conjunto de capitais, que passa a atuar em diversas cidades brasileiras tem se constituído na ponta de lança das lógicas e estratégias de transformação do espaço urbano brasileiro.

Tabela 1 - Empresas e seus segmentos de mercado

Empresas	Populares	Media	Médio-Alto e Alto padrão.
	até R\$ 170 mil	de R\$ 170 mil até R\$ 350 mil	Acima de R\$ 350 mil
1 – MRV	100%	0,0%	0,0%
2 - Rodobens	65%	35,0%	0,0%
3 – PDG	42%	28,0%	24,0%
4 – Rossi	36%	19,0%	33,0%
5 – Viver	43%	39,6%	8,0%
6 – Cyrela	29%	34,0%	27,0%
7- Brookfield	5%	13,0%	58,0%
8 –Helbor	3,8%	61,8%	20,1%
9 –Direcional	54%	34,1%	7,1%
10 – Tecnisa	32%	60,0%	8,0%
11- Camargo Correa	37,4%	19,3%	42,0%
12 – Even	7%	42,0%	27,0%
13 - João Forte	17%	14,0%	30,0%
14 - Cr2	51%	44,0%	5,0%
15 – Ez	1,3%	38,0%	17,2%
16 - Trisul	70%	0,0%	30,0%

Fonte: BM&F, 2012. Org.: do autor

Como exemplos, podem ser tomadas as duas primeiras empresas para uma caracterização geral de suas origens e suas estratégias de ação.

A MRV – Engenharia e Participações Ltda foi criada no ano de 1979 por Rubens Menin na cidade de Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais. Antes de se lançar no mercado acionário no ano de 2006, vendeu 16,7% de seu capital para Autonomy Capital Research LLP de Charles Gibbins, demonstrando já uma forte articulação com o capital internacional. Com a abertura do capital a receita líquida cresceu 174%, conseguindo captar mais 178% com vendas de ações em 2008. O resultados operacionais, em termos de faturamento apresentam um crescimento de 10 vezes entre 2007 e 2010 (passando de R\$ 71,6 bi para R\$ 714 bi).

No ano de 2009 o Janus Capital Management, uma das subsidiárias do Janus Group (EUA, fundo criado no ano de 1969) adquiriu 5,7% de suas ações, dando prosseguimento à sua trajetória de interacionalização.

Fato mais notável, porém, o esforço contínuo em criar um banco de terrenos aptos a receberem seus empreendimentos, mas também como estratégia de capitalização da empresa. No ano de 2007 se land bank alcançou a cifra de 3,1 milhões de m<sup>2</sup>, sendo que três anos depois já havia mais que dobrado (6,8 milhões de m<sup>2</sup>) e no ano de 2011 chegou a 7,5 milhões de m<sup>2</sup>.

No mesmo sentido, os dados expostos em seu relatório anual (BOVESPA, 2012) dão conta que 65% deste estoque de terrenos encontra-se fora de capitais e regiões metropolitanas. Se no ano de 2007 atuava em 39 cidades de 8 estados da federação, no ano de 2011 alcança 107 cidades, em 18 estados, mais o Distrito Federal.



A Rodobens, empresa de origem familiar criada na cidade de São José do Rio Preto no ano de 1949 passa por uma completa reformulação de sua gestão empresarial no ano de 1996, com a profissionalização de sua direção. A abertura do capital na BOVESPA ocorre no ano de 2007, mesmo ano em que a Fama Investimentos, Credit Suisse Kedgin-Griffo, LeggMason, BlackRock, Janus Capital Management passam a fazer parte de seu quadro de acionistas (sendo que este último retira-se no ano de 2009).

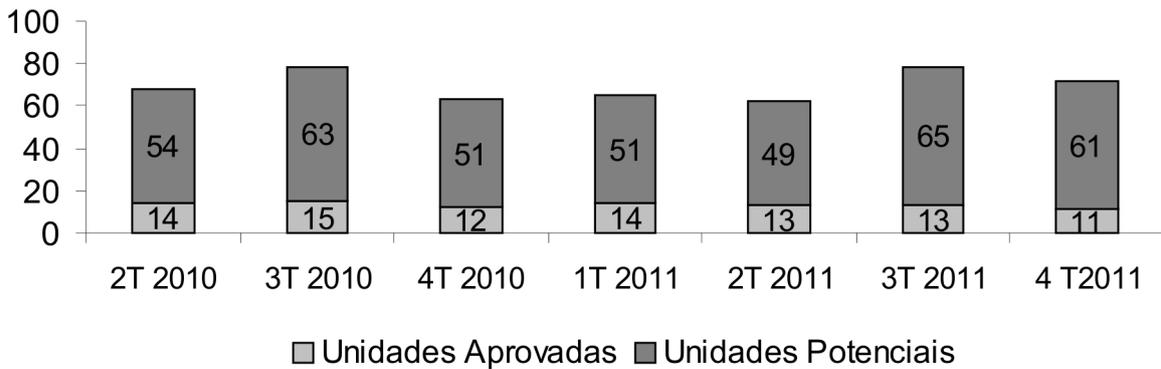


Figura 2 - Banco de Terrenos e Unidades Aprovadas (unid. Mil)

Fonte: BM&F, 2012.

Da mesma maneira que a empresa anterior, a Rodobens Negócios Imobiliários passa a expandir seu capital e as cidades em que atua, alcançando em 2012 43 cidades em 12 Estados da Federação. Seu banco de terrenos pode ser verificado através do Gráfico 2, em que aparecem as unidades potenciais e a unidades lançadas ao mercado (concluídas) entre o segundo trimestre de 2010 e o quarto trimestre de 2011.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O conjunto das investigações em andamento a respeito das transformações nos processos de produção do espaço urbano em cidades médias têm conduzido a uma série de análises que, ao mesmo tempo, extrapolam a realidade destas particulares cidades da rede urbana brasileira e permitem compreender e aquilatar o sentido e a profundidade das mudanças nos processos e agentes econômicos produtores da cidades.

Ao abrirem seus capitais nas bolsas de valores, se articularem a capitais (fundos imobiliários e outras empresas) internacionais e participarem cada vez mais ativamente de joint ventures os capitais concretos passam a responder também cada vez mais aos ritmos e demandas de valorização comandados longe de suas sedes e de cada local/cidade em que atuam. A sincronização dos movimentos de preços e da produção aos elementos próprios do mercado financeiro passa a ser uma realidade cada vez mais presente, criando e unificando um mercado nacional neste segmento.

A articulação entre velhas formas rentistas e modernas estratégias financeiras passa a ser cada vez mais presente em cada cidade, independente da formação socioespacial que lhe dá origem (o que pode ser percebido pelo fato dos empreendimentos se apresentarem como totalidade em si e através da padronização de projetos e redução de número de tipologias). Tão relevante quanto isto, é que os empreendimentos e seus preços respondem cada vez mais e somente à busca da rentabilidade parametrizada pelos ganhos financeiros.

Apreende-se daí a intensa rearticulação e entrelaçamento das escalas geográficas da produção do urbano e da cidade. Se na escala intra-urbana permanecem as heranças das desigualdades socioespaciais herdadas, novas e mais intensas são agora produzidas. Na escala local, observa-se a formação/consolidação de capitais que se lançam na concorrência intercapitalista, ampliando as interações entre os lugares, como também depreende-se as fortes imbricações com os processos de

planejamento e gestão do solo urbano que devem responder a estas novas racionalidades econômicas. Na escala regional, a atração de excedentes constitui-se em eixo central de um ambiente construído como polarizador da riqueza e a rearticulação de elites econômicas rentistas e, na escala nacional formam-se redes de negócios, investimentos e novos capitais, com a formação de um mercado nacional e as relações entre os agentes. Por fim, a escala mundo se materializa plenamente nos lugares, com a financeirização da riqueza fundiária/imobiliária, os vínculos entre os mercados e a ampliação da instabilidade sistêmica que toma conta da dinâmica econômica.

A máquina imobiliária em ação captura os lugares a sua lógica, ou melhor à lógica dos agentes hegemônicos que alcançaram um patamar de atuação agora na escala nacional. Os preços são formados a partir de expectativas, uma vez que os bens imóveis para a ser cada vez mais vistos como ativos (sujeitos a ações especulativas), ficam patentes as assimetrias entre ofertantes locais e demandantes cada vez mais nacionalizados no caso da terra urbana e entre demandantes locais e ofertantes nacionalizados no caso da habitação e cada cidade e seletivamente, cada área preferencial em cada cidade, torna-se uma mercadoria que pode produzir riqueza e poder a seus proprietários.

Resta a pergunta: Que cidade é esta que está que revela fortes articulações entre as permanências das velhas formas de se produzir cidades no Brasil e as velozes transformações impostas pelas novas condicionantes econômicas?

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989. pp. 47-70.
- ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ADEF. **Securité et transparence des marchés immobiliers**. Paris: ADEF, 1991.
- BERRY, J. and MCGREAL. (ed.) **European cities, planning systems and property markets**. London: E&FN Spon, 1995.
- BOLSA MERCANTIL & FUTUROS – BOVESPA. **Relatórios econômicos e financeiros diversos**. Disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br>. Última consulta em 18.11.2012.
- CANO, W. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**. v. 177. Campinas: IE/Unicamp, 2010.
- CAMAGNI, R. **Economia urbana**. Barcelona: Antoni Bosch, 2005.
- DOWALL, D. E. **The land market assessment: a new tool for research and policy analysis**. Berkeley: University of California, 1991.
- ELIAS, D e PEQUENO, R. Mossoró: O novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. In: SPOSITO, M.E.B., ELIAS, D e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2010.
- FARRET, R. L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.
- FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado. Unicamp: Campinas/SP, 2011.
- DOWALL, D. E. **The land market assessment: a new tool for research and policy analysis**. Berkeley: University of California, 1991.
- GILBERT, A. **Some thoughts about land market and land prices in the third world cities**. Mimeo., 1991.
- HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Revista Espaço e Debates**. São Paulo: Cortez, n. 06, jun/set, 1982.
- LAN, D., LINARES, S., DI NUCCI, J y PONS, M.L. L lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil. In: ELIAS, D, SPOSITO, M.E.B. e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2010.



LOGAN, J. Cycles and trends in the globalization of real state. In: KNOX, P. L. (ed.). **The restless urban landscape**. New Jersey: Prentice Hall, 1993. pp. 35 – 54.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas**: Caso de Presidente Prudente-SP. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993. Dissertação de mestrado.

MELAZZO, E. S. **Mercado de terras urbanas e dinâmica imobiliária em cidades de porte médio**. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1996. Relatório de Pesquisa.

MELAZZO, E.S. Indicadores empíricos para a leitura de cidades de porte médio. In: SPOSITO, M. E. B. (org.) **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. pp. 439-460.

MELAZZO, E.S. Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, M.E.B., ELIAS, D e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2012.

MELAZZO, E.S. e GUIMARÃES, R.B. **Exclusão social em cidades brasileiras. Um desafio para as políticas públicas**. São Paulo: Ed. Unesp, 2010.

MELAZZO, E. S. e CASTRO, C. A. A escala geográfica. São Paulo: **Revista Terra Livre**, n. 28, 2008.

PAIVA, C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: a irracionalidade em processo. Tese de doutorado. Unicamp: Campinas/SP. 2007.

PEREIRA, P.C.X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: Especificidades e tendências. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. Universidade de São Paulo – 20 a 26 de março de 2005.

RUIZ, C.H, VASQUEZ, F.A. y FERNÁNDEZ, M.H. Transformaciones urbanas en la ciudad de Chillán. In: SPOSITO, M.E.B., ELIAS, D e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2012.

SAYAD, J. Preço da terra e mercados financeiros. In: **Política e Planejamento Econômico**, 7 (3). Rio de Janeiro: IPEA, 1977.

SHIMBO, L.Z. **Habitação social, habitação de mercado**. Tese de Doutorado. USP: São Carlos/SP, 2012.

SMOLKA, M.O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, jan/abr. Rio de Janeiro, 1987.

SMOLKA, M.O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. **Revista Espaço e Debates**, n. 21. São Paulo: Cortez, 1987.

SMOLKA, M.O. Flutuações na atividade imobiliária e variações do preço final dos imóveis. **Cadernos IPUR/UFRJ**, jan/abr. Rio de Janeiro, 1989.

SMOLKA, M.O. **Bridging conceptual and methodological issues in studies on the role of property markets in intra-urban structuring**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992. Mimeo.

SOARES, B. R et al. Uberlândia (MG): Leituras geográficas de uma cidade média em transição. In: ELIAS, D, SPOSITO, M.E.B. e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2010.

SOBARZO, O. Passo Fundo: Cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, M.E.B., ELIAS, D e SOARES, B.R. (orgs.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2010.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1993.

SPINELLI, J. e KRAFTA, R. Configuração espacial e distribuição do valor do solo urbano. **Caderno IPPUR/UFRJ**; n.º 2 agosto/dezembro, Rio de Janeiro: 1998.

SPOSITO, M.E.B. Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no interior paulista. **Scripta Nova**. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol. XI, núm. 245 (11), 2007.

TAKAOKA, M.V. e ALENCAR, C.T. de. Pressões nos preços dos terrenos. **Revista Construção e Mercado**. São Paulo: PINI, n. 81, ano 61, abril 2008. p.22.

Trabalho enviado em junho de 2013  
Trabalho aceito em julho de 2013