

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO: A DINÂMICA IMOBILIÁRIA
E FINANCEIRA NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO

Danilo Volochko (USP)

Considerações sobre a Produção Capitalista do Espaço: A dinâmica imobiliária e financeira na metrópole de São Paulo

Resumo

A urbanização atual da metrópole de São Paulo parece efetivar o processo de reprodução socioespacial através dos nexos da acumulação econômica da atividade financeiro-imobiliária, fato que pode ser observado pelo enorme dinamismo de lançamentos/construções de empreendimentos imobiliários voltados tanto para o uso residencial como para a instalação do setor empresarial. A compreensão, num primeiro momento, do processo do capital no interior das múltiplas articulações/fracionamentos entre os diversos capitais envolvidos, inclusive pela criação de instrumentos de viabilização mútua – Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's), que se apresentam como possibilidade para a reprodução do capital financeiro no espaço assim como para a reprodução dos capitais aplicados/imobilizados no espaço (imobiliários) no ambiente abstrato da finança –, revelou-se como ponto inaugural da análise. A partir dos FII's estudados por meio de um objeto espacialmente delimitado – o fragmento do Panamby, canteiro de obras localizado próximo à Marginal do Rio Pinheiros – ganhou-se a complexidade, a partir da particularidade, do processo mais geral de reprodução da metrópole enquanto negócio envolvendo dinâmicas de produção imobiliária e financeira do espaço.

Considerações sobre o delineamento teórico da pesquisa

Este texto sintetiza diferentes momentos da pesquisa de mestrado que vimos realizando desde meados de 2004, podendo ser entendido como uma sistematização de idéias geradas no *processo de pesquisa*. Este processo de pesquisa envolve um incessante *desafio teórico-prático*, que consiste no enfrentamento de embates permanentemente repostos entre a compreensão teórica a propósito dos novos fenômenos envolvendo a produção do espaço capitalista na cidade de São Paulo e o próprio movimento concreto de re-produção da *totalidade social* enquanto *prática social*. Destarte, os próprios fundamentos teórico-metodológicos a partir dos quais fundamentamos nossas hipóteses são confrontados à realidade prático-sensível através da mediação do *exercício da investigação empírica*. Com isso, formulações iniciais sofrem inevitáveis ajustes, acomodações, desvios (relativos ou absolutos), reformulações e reconsiderações que fazem com que a pesquisa apresente-se permeável aos processos concretos.

O objetivo mais amplo de organizar uma compreensão sobre o processo de reprodução socioespacial contemporâneo da metrópole de São Paulo envolveu considerar que a configuração urbana da cidade de São Paulo como metrópole já havia sido dada largamente pela atividade de produção industrial. Neste sentido, a industrialização exerce um papel importante, pois faz com que o Brasil, a partir de meados do século XX, se transforme rapidamente de um país predominantemente agrário em um país virtualmente urbano, trazendo inúmeras transformações *quantitativas*, entre as quais se destaca o acelerado processo de crescimento populacional nas grandes cidadesⁱ. A indústria potencializa o crescimento quantitativo de cidades como São Paulo, devido a um processo de concentração e centralização que pressupõe, seja em termos da aglomeração da força-de-trabalho, da necessidade de escoamento das matérias-primas para o centro produtor que ela mesma acaba por se tornar, ou pela proximidade em relação ao mercado consumidor. As mudanças quantitativas trazidas pelo advento industrial trazem implicações *qualitativas* profundas para a cidade. Como refere Henri Lefebvre “a prodigiosa expansão das trocas, da economia monetária, da produção mercantil, do ‘mundo da mercadoria’ que vai resultar da industrialização, implica uma mudança radical (...) a indústria e o processo de industrialização assaltam e saqueiam a realidade urbana pré-existente, até destruí-la pela prática e pela ideologia (...) a industrialização se comporta como um poder negativo da realidade urbana: o social urbano é negado pelo econômico industrial (...) a realidade urbana, na e por sua própria destruição, faz-se reconhecer como realidade sócio-econômica” (LEFEBVRE, 1991, p.7 e p. 21).

Neste momento podemos situar o que Henri Lefebvre chama de processo de *implosão-explosão* da cidade constituída no ritmo da história, cuja explosão se traduz por sua extensão espacial desmesurada. A metrópole e o urbano são gestados no seio desta cidade estilhaçada em fragmentos mais ou menos homogêneos, mais ou menos hierarquizados. A indústria – elemento que induz a urbanização – passa a ser por ela induzida. Assim, vão se estabelecendo os termos da urbanização mais contemporânea *pari passu* com os termos da centralidade do capital como relação social dominante. Neste sentido, “as condições de produção nas áreas urbanas – nas ‘cidades’ – são agora as da virtual totalidade da economia, e as condições de vida nas aglomerações urbanas são as da maioria da população. Acima de tudo, as aglomerações urbanas constituem a base das transformações futuras da sociedade e também de sua economia” (DEÁK, 2004, p. 12).

Pensamos que a análise do espaço e fundamentalmente de sua *produção social* pode fornecer elementos preciosos para situar o movimento da história, revelando potencialmente

os sentidos das ações e relações humanas materializadas. O espaço, francamente incluído nas dinâmicas econômicas e na reprodução da racionalidade do Estado, coloca-se inteiramente subsumido à forma geral da mercadoria como lógica abstrata da troca que retalha o espaço através da *propriedade privada* para realizar sua compra e sua venda. Neste sentido, a reflexão sobre os problemas do espaço se refere, no limite, à reflexão sobre o mundo moderno, que situa sua reprodução ampla e estrategicamente na *espacialidade*. “A complexidade da atividade social e o sentido econômico predominante incluem internamente o espaço cada vez mais como objeto, produto e mercadoria, redefinindo o sentido do espaço no plano da prática social” (CARLOS, DAMIANI & SEABRA, 1999, p. 8).

O espaço carregaria assim atualmente um duplo sentido *concreto* e *abstrato* no mundo de realização de *abstrações concretas*, como o *Estado* e o *Dinheiro*. A produção deste espaço abstrato estaria ligada ao pleno desenvolvimento do mundo da mercadoria como lógica abstrata que se espacializa realizando-se *através* do espaço. Cabe a nós a compreensão do fenômeno espacial e urbano na modernidade, que inclusive passa pela constituição da sociedade urbana como fundamento da mundialidade.

A própria *materialidade* do processo cujos nexos mais abstratos buscamos compreender está posta como uma questão para nossa análise geográfica. Vale ponderar que a materialidade, embora fortemente associada à *espacialidade*, não pode ser rapidamente traduzida como sinonímia desta, sob pena de reduzirmos tanto uma quanto a outra. Entendemos a análise da materialidade, de modo geral, como uma postura filosófica de investigação do mundo, o *materialismo*ⁱⁱ, que parte da realidade *concreta* – dos sujeitos reais e concretos, lembrando Marx – em direção à *abstração*, para tornar a voltar ao *concreto pensado* e reiniciar o movimento. Podemos dizer que a Geografia, por sua vez, está voltada tradicionalmente para análises de processos que de alguma forma remetem ao espaço, mas nem por isso podemos dizer que tais análises sejam imediatamente materialistas. O desafio parece ser ainda maior: inscrever nas muitas espacialidades – teóricas e práticas – o problema do *sentido* do espaço para a *concretização* dos processos sociais estudados, que assim passariam ao estatuto de processos *socioespaciais*. Desse modo, a reflexão geográfica do mundo social passaria por outra reflexão, aquela sobre as implicações do espaço na reprodução deste mundo enquanto materialidade existente.

Junto às questões da materialidade enquanto postura filosófica e da compreensão geográfica dos termos do espaço no mundo atual, aliam-se algumas questões metodológicas relativas à problemática estudada: o processo de urbanização do espaço e da sociedade. A condução da nossa reflexão é fundada na idéia de que o movimento de compreensão da

urbanização da metrópole de hoje supõe o tratamento dos *conflitos* que escondem/revelam *contradições*, que assim se colocariam como fios condutores da análise sobre o espaço urbano. Pensamos que as contradições efetivam/expressam diversos processos socioespaciais na/da metrópole, projetando-se na vida cotidiana e envolvendo-nos todos simultaneamente em múltiplas situações contraditórias: realizações/privações, reconhecimentos/estranhamentos, encontros/separações, possibilidades/impossibilidades, espontaneidades/programações, entre outras. A urbanização contemporânea estende e aprofunda estas contradições no bojo do processo de reprodução socioespacial na/da metrópole, colocando concretamente – no plano da prática espacial – diversos processos que devem ser tratados no âmbito das nossas pesquisas em Geografia Urbana. O reconhecimento e a análise das contradições nos oferecem um quadro dialético de análise do processo urbano.

As considerações sobre a relação materialidade/espacialidade fundamentada em concepções a respeito destes termos, bem como da medição do urbano e do processo de urbanização, compõem o delineamento teórico sobre nosso entendimento da *espacialidade* como *dialética* da *materialidade* produzida/produtora do processo social. O sentido estratégico da produção do espaço só começa a ser esclarecido, todavia, no momento do aprofundamento analítico dos *níveis* da *prática social* implicados nesta produção. Essa questão apareceu para nossa pesquisa como o imperativo de escolher um ponto de partida, um *nível* inicial para o estudo, através do qual poderíamos entrever mediações centrais capazes de apontar processos mais gerais. Desse modo, pensamos que uma eventual potência *teórica* da nossa análise seria dada na medida do estudo da potência *prática* dos níveis concretos da realidade socioespacial, que segundo entendemos são comandados pela racionalidade da reprodução crítica de toda uma *economia*. Neste sentido, a elucidação dos processos que fundam uma (em parte real, em parte ideológica) *crise urbana* – cuja expressão pode ser apreendida pela proliferação de *conflitos* de toda ordem, expressos ou não na paisagem metropolitana – representa para nós a análise das contradições que pareciam fundamentar essa “crise” essencialmente no e pelo processo de reprodução do capital. Esta centralidade poderosa do nível econômico não se coloca exatamente como um processo inédito, mas como configurações – inclusive espaciais – e aprofundamentos – do desenvolvimento das relações eminentemente fundadas na lógica capitalista de produção.

Disto decorre em parte a escolha pelo nível *econômico-político* como momento inicial de entrada na complexidade da urbanização atual na/da metrópole paulistana. Parecia-nos que sua urbanização recente permitia situar os limites relativos da produção industrial e as estratégias espaciais da reprodução do capital financeiro, dialeticamente articuladas à esfera

produtiva (ligada parcialmente ao setor imobiliário). Isto se manifesta no plano do visível como uma intensa movimentação imobiliária de produção de novos espaços repletos de edifícios modernos na metrópole de São Paulo pelos agentes econômicos, notadamente pelo setor imobiliário e financeiro. A conjuntura que parece explicar estes processos mostra que a grande metrópole industrial brasileira, ao diminuir o peso da sua atividade industrial, caminha para um outro momento de sua constituição, agora enquanto “cidade mundial”, centro de gestão dos negócios nacionais, dos capitais e das transações financeiras internacionais, além é claro de se caracterizar por um centro de turismo de eventos e negócios, de cultura, de lazer etc.

Considerações sobre o objeto de análise: a financeirização da produção espacial

O empreendimento imobiliário Panamby representou para nossa pesquisa o primeiro vislumbre da complexidade das operações financeiras envolvendo a produção do espaço, principalmente pela sua constituição – o empreendimento – enquanto um *Fundo de Investimento Imobiliário (FII)*. Além disso, o conjunto considerável de novos edifícios residenciais presentes naquele lugar, bem como o grande número de edifícios que se achava em construção, nos ofereciam uma aproximação mais concreta com o dinamismo da produção imobiliária capitalista para o mercado residencial na metrópole de São Paulo, suas atividades imobiliárias associando-se de alguma forma com a atividade do *Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (FII Panamby)*. Tratava-se de avançar no entendimento desta relação financeiro-imobiliária, da qual o *FII Panamby* emergiu como um mote inicial de investigação.

Neste sentido, podemos dizer, com relação à complexidade dos mercados financeiros e de capitais e seu desenvolvimento no Brasil, que a partir do início dos anos 1990 – no contexto da criação do *Plano Real* – há um forte crescimento de tais mercados por meio de sua reestruturação e modernização, caracterizadas pela internacionalização, pela adoção de instrumentos financeiros mais sofisticados e pelo uso intensivo de tecnologias da informação nas operações financeiras e administrativas. Segundo SANTOS (2005), as principais mudanças no mercado de capitais brasileiro no período 1985-2004 seriam as seguintes: regulamentação dos novos tipos de operações no mercado interno; internacionalização do mercado por meio da regulamentação dos chamados *DR's (Depositary Receipts)*ⁱⁱⁱ; criação da *Bolsa Mercantil e de Futuros (BM&F)* e a consolidação dos mercados futuros com o surgimento de derivativos; ampliação do escopo de funcionamento dos *fundos de investimentos* e regulamentações quanto a sua atuação; modificações substanciais nas

Legislações pertinentes, como a das *Sociedades Anônimas* e da *Lei de Falências* e advento da *governança corporativa* como nova forma de comportamento no relacionamento das empresas com seus investidores acionistas, visando dar transparência à situação financeira da empresa através de uma prestação de contas detalhada etc.. Longe de discutir detalhadamente cada uma destas mudanças, procuramos por ora situar o surgimento dos *Fundos de Investimentos Imobiliários* neste contexto.

Desta forma, os *Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's)* aparecem neste quadro de mudanças do mercado financeiro e de capitais brasileiro como um dos novos instrumentos criado nos anos 1990 – Lei 8.668 de 25/06/1993 – que marca algumas mudanças na relação entre o mercado financeiro, o mercado de capitais e o setor imobiliário, caracterizando-se por ser uma forma de captação de recursos para a realização de empreendimentos imobiliários. Os *FII's* são necessariamente administrados por instituições financeiras, geralmente bancos, que “emprestam” sua personalidade jurídica ao *Fundo*, tornando-se proprietário fiduciário dos bens e direitos imobiliários integrantes do patrimônio do *Fundo*. O fato dos *FII's* não possuírem personalidade jurídica faz com que os rendimentos e ganhos de capital por eles auferidos sejam isentos de impostos sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda. Note-se que este aspecto jurídico confere ainda uma *mobilidade transacional* aos investidores, pois elimina o ônus com escrituras, certidões, necessidade de assinaturas etc.

As operações envolvendo *FII's* consistem, de modo geral, em lançar cotas – que se configuram em valores mobiliários representativos do patrimônio do *Fundo*, que muitas vezes remete ao montante de capital utilizado na compra do terreno – no mercado de capitais – na Bolsa de Valores –, as quais são compradas e vendidas por investidores financeiros institucionais (Fundos de Pensão, principalmente) ou pessoas físicas no Brasil como no exterior, que assim participam da distribuição dos resultados do *Fundo* proporcionalmente ao número de cotas adquiridas. Deste modo, os *FII's* colocam-se ao mesmo tempo como uma possibilidade de investimento para o capital financeiro e como uma possibilidade de financiamento e captação de recursos ao setor imobiliário. Neste processo o solo urbano vai se tornando um bem financeiro, abstrato, fracionado em cotas e negociado no mercado de capitais.

Assim, os *FII's* aparecem como uma estratégia comum entre o mercado de capitais e o setor imobiliário para a dinamização e reprodução de ambos, na medida em que é promovida uma integração dos valores imobiliários com os valores mobiliários (financeiros), produzindo uma série de vantagens, tais como: possibilidade de fracionar o investimento, pois ao trazer

para a operação investidores de portes variados, pode-se reduzir a faixa de valor (cotas ideais) do investimento e aumentar a segurança e a velocidade de sua realização; maior versatilidade, na medida em que todo tipo de produto imobiliário (hotéis, flats, hospitais, edifícios comerciais, terrenos para incorporação e desenvolvimento de empreendimentos residenciais, Shopping Centers, Parques Temáticos, entre outros) pode fazer parte das carteiras de investimento; resultados compartilhados ou *pool*, já que se trata de uma comunhão de recursos que são distribuídos aos investidores cotistas. Atualmente estão registrados na *Comissão de Valores Mobiliários (CVM)* pouco mais de 60 *FII's* no país, com patrimônio total em torno de 3 bilhões de reais. Dos aproximadamente 60 *FII's* existentes, cerca de 50 localizam-se na cidade de São Paulo.

Segundo BOTELHO (2005), as inovações no financiamento imobiliário nacional foram realizadas com a criação de instrumentos de *securitização* imobiliária, ou seja, instrumentos que possibilitavam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, como os *Fundos de Investimento Imobiliário* e os *Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)*. Segundo VENDROSSI (2002), tanto os *FII's* quanto os *CRI's* são formas de securitização de ativos imobiliários, cujo sentido é a conversão de ativos de pouca liquidez em títulos mobiliários de grande liquidez, passíveis de serem absorvidos pelo mercado financeiro. Esses ativos têm como lastro os imóveis securitizados e têm suas receitas baseadas nos fluxos de caixa provenientes, seja de juros sobre empréstimos, seja de outros recebíveis. “O mecanismo de securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos ‘originadores’ desses créditos (as empresas que produzem os ativos a serem securitizados, como incorporadoras, construtoras etc.), dando acesso direto ao mercado de capitais, reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação. Também a securitização possibilita um giro maior do capital das empresas, que receberiam dos investidores os recursos e repassariam para estes seus créditos representados pelos ativos” (BOTELHO, 2005, p. 152).

O mecanismo financeiro de adiantamento de capital para as empresas do setor imobiliário estava, assim, melhor identificado pelo instrumento dos *CRI's* em comparação com os *FII's*, que se colocavam, para o caso dos empreendimentos residenciais, como um instrumento de formação inicial de capital ligado à compra de terrenos. Neste sentido, cabe explorar um pouco mais a formação e o sentido do *FII Panamby*. O *FII Panamby* foi criado em janeiro de 1995 e registrado na *Comissão de Valores Mobiliários (CVM)* em março deste ano, sendo que se constitui juridicamente como um condomínio fechado sem personalidade

jurídica e com prazo de duração indeterminado, que envolveu o lançamento de R\$ 67.118.400,00 em 758.400 cotas – a R\$ 88,50 cada no momento inicial do lançamento^{iv} – com a finalidade de comprar junto à *Syntecrom-Panamby Indústria, Comércio e Empreendimentos Ltda.* (originária da antiga *Lubeca S.A. Empreendimentos e Participações*) um grande terreno de 482.215m². O *Banco Brascan S.A.* foi a instituição financeira responsável pela elaboração dos projetos do empreendimento e pela organização do *FII Panamby*, de modo que é sua administradora. Assim, o terreno é adquirido pelo *FII Panamby* através do *Banco Brascan S.A.*, que centraliza os recursos aportados pelos cotistas para realizar a compra. Estas cotas estão concentradas principalmente nas mãos de investidores institucionais, como os *Fundos de Pensão da Previ* (Fundo de pensão dos Funcionários do Banco do Brasil), *Petros* (Fundo de Pensão dos Funcionários da Petrobrás), *Valia* (Fundo de Pensão dos Funcionários da Cia. Vale do Rio Doce), *CELPOS* (Fundo de Pensão da Cia. Elétrica de Pernambuco) e *INFRAPREV* (Instituto Infraero de Seguridade Social), que juntos somavam mais de 80% das cotas. Estas cotas são negociadas (transferidas por compra e venda) por livre negociação no mercado secundário ou através de operações privadas. É interessante notar que a propriedade patrimonial se coloca como um regime específico de propriedade do capital, dominada pelos acionistas institucionais possuidores dos títulos, que assim necessitariam desenvolver meios diferenciados para a distribuição dos recursos.

O terreno foi dividido em duas grandes partes: o *Panamby*, uma área maior que se destinava a receber investimentos imobiliários para o setor residencial e comercial, e o *Villaggio Panamby*, uma área para o desenvolvimento de um condomínio fechado de edifícios residenciais. A área Panamby foi posteriormente dividida em lotes, o que caracteriza o *FII Panamby* como uma modalidade de Fundo denominada pelos agentes imobiliários como *Fundo loteador* ou *Fundo de Incorporação*, que, grosso modo, realiza a compra de um terreno a vista (“no atacado”), dividindo-o em lotes que serão vendidos a prazo (“no varejo”) para os investidores, que são empresas do setor imobiliário de construção/incorporação. Assim, os lotes referentes ao terreno pertencente ao *FII Panamby* foram e ainda são objeto de incorporações/construções por parte de empresas que produzem edifícios para fins de utilização residencial.

Em pesquisas de campo, nos foi revelado que o terreno da antiga Chácara Tangará foi comprado pelo *FII Panamby* a vista, trinta por cento (30%) abaixo do valor cobrado pela venda na época. O terreno teria sido dividido em setores para favorecer a comercialização destes, com o fim de assegurar, na medida do possível, a valorização dos ativos do Fundo e um retorno do investimento compatível com as expectativas básicas de rentabilidade

estimadas quando da constituição do *FII Panamby*. As empresas incorporadoras/construtoras que compraram terrenos do Fundo foram as seguintes: *Cyrela Brazil Realty, Company S.A.*^v, *R. Yazbek Desenvolvimento Imobiliário*^{vi}, *Gafisa S.A.*^{vii}, *America Properties S.A.*^{viii}, *Construtora Adolpho Lindenberg, Birmann S.A.*^{ix}, entre algumas outras. Sobre a concentração das cotas nos investidores institucionais (Fundos de Pensão), nos foi informado que os Fundos de Pensão se interessaram pelas cotas do *FII Panamby* devido, principalmente, ao *ineditismo* dessa forma de investimento na época, e pela perspectiva inicial de seu desenvolvimento, sendo que o restante dos cotistas se divide em pessoas físicas (80%) e empresas dos setores previdenciário, bancário e da construção (20%). O mecanismo de rendimentos do *FII Panamby* seria dado pela figura da *permuta*, na qual, a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda, o administrador do Fundo passa a ter direito a uma participação na receita de venda das unidades imobiliárias, cujo percentual é negociado diretamente com os incorporadores.

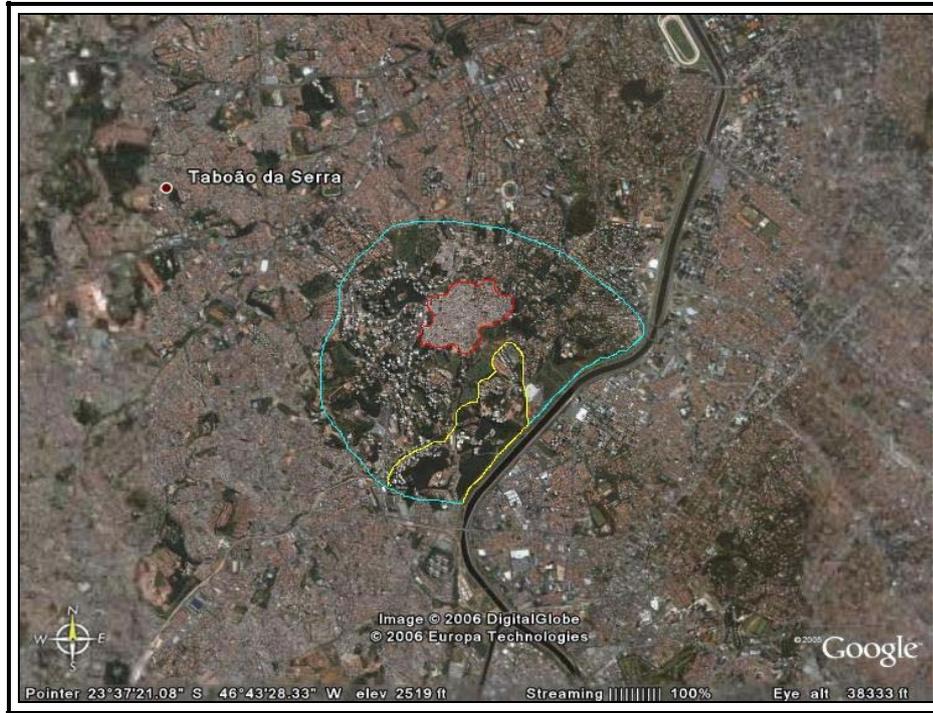
Descrição e Construção Teórico-Geográfica do *Fragmento Espacial Panamby*

Entendemos que uma breve descrição do Panamby aponta um primeiro e necessário passo na direção de uma aproximação analítica relativa à espacialidade que figura como objeto concreto inicial de nosso estudo. Assim, a descrição em termos mais formais que ora fazemos a cerca do Panamby coloca-se como um momento da contextualização empírica do objeto que pretende embasar as próprias derivações analíticas posteriores. No plano daquilo que pode ser observado no ambiente construído, o Panamby é caracterizado por uma paisagem dominada por dois elementos principais: as *formas verticalizadas das grandes torres residenciais* em meio a uma *área de vegetação* significativa para os parâmetros da cidade. A foto a seguir, extraídas do sítio <http://www.bovespa.com.br/Principal.asp> em 02/07/2006, no dá uma idéia das características da área:

Panorama geral da área



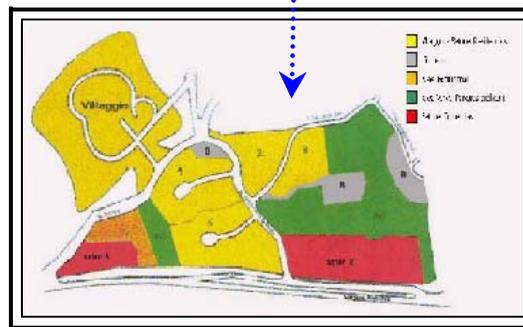
Tais elementos, aliados a uma baixa densidade de ocupação do solo, fazem com que esta espacialidade destoe do perfil espacial da urbanização da metrópole de São Paulo, conforme esta imagem^x nos ajuda a perceber:



Na imagem acima, a linha verde-água delimita grande parte do distrito de Vila Andrade e parte do distrito do Morumbi, que representam uma região menos densamente ocupada se comparada com o restante da imagem, que representa, por sua vez, partes dos distritos de Campo Limpo, Vila Sônia, Capão Redondo, Jardim São Luís, Santo Amaro, Socorro, Campo Grande, Campo Belo, Moema e Itaim Bibi, bem como parte do município de Taboão da Serra. A linha amarela corresponderia ao Panamby e seu entorno imediato e a linha vermelha delimita a Favela de Paraisópolis como uma mancha mais compacta dentro da área de menor densidade de ocupação. O problema da localização do Panamby e das suas delimitações nos remete a uma discussão metodológica mais cuidadosa, mesmo porque aquilo que se chama “Panamby” pode envolver diferentes critérios e interesses. O Panamby tem sido, no entanto, mais associado à área originalmente pertencente ao *FII Panamby*. Esta área é representada pela imagem (*Google Earth*, 02/07/06, s/escala) e pelo croqui seguintes:



Terreno pertencente ao FII Panamby e sua setorização



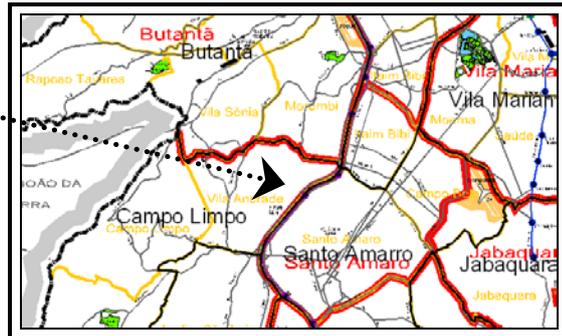
No entanto, se aceitarmos a existência de uma localização mais fechada e definida do que seria o Panamby, diríamos que ele está localizado na subprefeitura de Campo Limpo, no distrito de Vila Andrade, próximo do limite deste com o distrito do Morumbi, na zona sudoeste da cidade de São Paulo, como observamos nos mapas a seguir:

Município de São Paulo

Subprefeitura de Campo Limpo



Distrito de Vila Andrade e distritos



Segundo CALDEIRA (2003), o distrito da Vila Andrade está entre aqueles^{xi} que concentram mais de 25% dos chefes de família ganhando acima de 20 salários mínimos, sendo que se constitui em uma exceção entre estes distritos, já que, ao contrário de perder população, vem apresentando taxas positivas de crescimento. Tanto a Vila Andrade quanto parte do Morumbi receberam grandes volumes de investimentos imobiliários para edifícios residenciais e também para edifícios de escritórios, devido, em parte, ao seu zoneamento, que permitia um uso misto e possuía uma maior tolerância quanto ao gabarito das construções. Entre os tipos de empreendimentos produzidos nesta região, destacam-se os condomínios de edifícios residenciais fechados, que possuem um coeficiente de aproveitamento mais baixo (por apoiarem sua valorização em elementos como áreas verdes, amplos espaços de lazer com quadras esportivas, piscinas etc.), o que explica em parte a baixa densidade de ocupação observada anteriormente. Como “vizinhos” aos condomínios luxuosos, encontram-se favelas, como a de Paraisópolis, uma das maiores de São Paulo que possui atualmente cerca de 270 mil moradores. Sobre algumas das características do padrão de urbanização desta região, CALDEIRA (2003, p.247 e p. 249) escreve que “a construção intensa de acordo com os interesses dos incorporadores imobiliários e com pouco planejamento ou controle por parte do Estado, além de transformar completamente a paisagem, criou um espaço caótico. Edifícios imensos foram construídos um após o outro em ruas estreitas e com infra-estrutura inadequada. Na Vila Andrade, por exemplo, apenas 57,6% dos domicílios estão conectados à

rede de esgoto (...) Os edifícios são imensos e muitas vezes não têm calçadas (...) O tráfego é intenso e os congestionamentos, uma rotina”.

Num primeiro momento, o Panamby apareceu diante de nós como produto do processo de expansão espacial dos investimentos financeiros, que tomavam a produção do imobiliário residencial como estratégia de valorização dos terrenos próximos destes eixos. Esta hipótese preliminar sobre o Panamby buscava situar sua constituição enquanto um *Fundo de Investimento Imobiliário (FII)* que, nessa condição, representava efetivamente aplicações financeiras na produção e conseqüente valorização imobiliária daquela espacialidade. Mais do que isso, porém, a formação do *Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (FII Panamby)* constitui-se, na medida em que realiza a transformação de uma grande área através da sua compra, loteamento e venda para empresas construtoras/incorporadoras que visavam seu desenvolvimento imobiliário, em um movimento que envolve estratégias imobiliárias e financeiras que vão produzindo uma espacialidade *fragmentada/fragmentadora*. As próprias características do *Projeto Imobiliário e Urbanístico Panamby* – desenvolvido pelo próprio *FII Panamby* e aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo –, que previa a setorização da área a partir de diferentes usos comerciais e residenciais (a área do Panamby propriamente) bem como uma área exclusiva para um condomínio fechado (o Villaggio Panamby), reforçavam a implantação de uma racionalidade fragmentadora do espaço.

A *fragmentação*, segundo as idéias de LEFEBVRE (1980), estaria calcada num processo cuja racionalidade divide o espaço urbano em pedaços separados para usos específicos, reduzidos assim a *funções específicas*, como a de morar, de trabalhar, de consumir, de se locomover, de praticar o lazer. Este processo seria comandado pela lógica do parcelamento do solo através da *propriedade privada*, que realizaria o domínio territorial necessário ao capital enquanto relação social fundada na forma abstrata da *mercadoria*, que estabelece a *equivalência do não equivalente* como pressuposto. Como pensa Lefebvre, esse espaço fragmentado é rigidamente quantificado, medido em metros quadrados, como em dinheiro, sendo “fatiado” e entregue ao mercado em parcelas mínimas, num processo não somente de atomização social em indivíduos separados em individualidades hostis e desprezíveis, mas de divisão quase infinita do *espaço* enquanto uma forma não indiferente ao seu conteúdo. Neste sentido, o Panamby enquanto produto de estratégias de reprodução imobiliária e financeira através do *FII Panamby* se colocaria como a produção de um *fragmento* da metrópole, cuja racionalidade é instalada no seio de uma historicidade que se esboroa, fazendo *tabula rasa* dos conteúdos e referenciais vindos (ou não) do tempo histórico.

Uma questão importante do ponto de vista do método diz respeito à possibilidade de construção de uma análise sobre a metrópole de São Paulo a partir do estudo de um fragmento espacial – que poderia ser um bairro, uma avenida, uma favela – visto como uma *particularidade*. Esta *particularidade* é entendida como uma *mediação* entre a *singularidade* (do lugar, do imediato, do próximo, do concreto) em sua relação com a *universalidade* (da metrópole, dos processos longínquos, das abstrações). Esta *mediação* que é a *particularidade* abriga *contradições* surgidas na/da relação entre o universal e o singular. Assim, as contradições emergentes da constituição do fragmento enquanto particularidade projetam-no para fora de si mesmo, portanto, abrigam a perspectiva não de uma *absolutização no fragmento*, mas de uma *totalização possível* a partir dele.

Considerações sobre a produção imobiliária do espaço

O objeto inicial a partir do qual pudemos vislumbrar a complexidade da produção imobiliário-financeira do espaço em São Paulo foi o Panamby, fragmento produzido neste e por este processo, principalmente pela mediação do *FII Panamby*. Todavia este objeto de pesquisa, no curso mesmo de sua investigação empírica, revelou-se como um *processo da metrópole* implicado no movimento da sua reprodução, sobretudo econômica. Houve a percepção de que o objeto, inicialmente uma instância geográfica mais ou menos delimitada e fechada – o Panamby – se revelava para a pesquisa como uma das facetas da *materialidade concreta* de um processo que o ultrapassava, inclusive geograficamente. Por isso entendemos que nossa reflexão não poderia manter-se enrijecida ao fragmento espacial, como se este fosse um equivalente direto e imediato da totalidade da materialidade deste processo.

Nossa reflexão revelava a premência de um movimento analítico que, partindo de um plano *concreto*, seguisse desvendando o seu plano mais *abstrato*, o que de certa forma implicava num *desprendimento* em relação ao objeto inicial. Era imperativo apreender do Panamby suas *mediações abstratas*, buscando aquilo que articulava esta espacialidade ao processo de reprodução socioespacial da metrópole. Tais *mediações* se mostravam, neste sentido, através da lógica de acumulação de capitais dos setores financeiro e imobiliário, na qual o próprio espaço ganhava derivações abstratas. Em outras palavras, estava colocado o *desvio relativo* das *particularidades* do Panamby, assim como o *desvio definitivo* das suas *singularidades*.

Caminhamos, portanto, na direção apontada por este desvio: a compreensão interna do processo de realização do capital na esfera imobiliária em primeiro lugar, o que também

entremostrou o lugar central e contraditório da complexidade financeira na reprodução mesma daquela primeira esfera. Neste sentido, tratou-se de aprofundar a reflexão no plano do próprio capital enquanto processo implicado na reprodução do espaço. Este direcionamento exigiu e ainda exige a construção de novos entendimentos que orientassem novas hipóteses para sua compreensão. Estes novos entendimentos giravam em torno da reprodução/circulação dos capitais envolvidos no setor imobiliário a partir da produção das mercadorias imobiliárias: os edifícios residenciais. Coube a tarefa de tentar destrinchar e desvendar as relações entre as configurações financeiras e produtivas do processo de realização dos capitais aplicados na produção dos *novos produtos imobiliários residenciais*.

É importante ressaltar que a produção imobiliária residencial é bastante ampla, abrangendo pelo menos quatro tipos de produção (MARQUES, 2005): *autoconstrução*, *pequenos construtores* (que constroem por encomenda e contratação), *provisão estatal* e *mercado capitalista da habitação*. Notamos que, na maioria das vezes, a bibliografia e os discursos associavam o *mercado capitalista da habitação* à própria *produção formal/legal da cidade*, o que já nos parecia evidenciar o domínio deste tipo de produção sobre os demais. O mercado capitalista era ainda francamente associado às grandes transformações espaciais observadas na metrópole paulistana, a partir da produção dos chamados “novos espaços”. No Panamby, os edifícios residenciais chamados de *alto padrão* e produzidos por grandes construtoras/incorporadoras, apareciam nas falas dos profissionais entrevistados como “novos espaços”, “novos produtos imobiliários”, “espaços com novos conceitos”, “espaços modernos”. Devemos assinalar que, quanto a isso, estes “novos espaços” pareciam nos revelar de fato *algo de novo* para além das ideologias e estratégias de venda. Tais novidades se revelaram posteriormente ligadas principalmente às estratégias de *incorporação* e *construção* dos edifícios, atravessados pela relação com o *mercado financeiro e de capitais*.

Devemos pontuar que a produção dos elementos do ambiente construído pelo mercado capitalista – casas, edifícios residenciais e comerciais, fábricas, escolas, clubes, Shopping Centers, condomínios etc. – apresenta características peculiares, pois tais elementos se caracterizam como sendo uma modalidade específica de mercadoria: a *mercadoria-espaço*. A impossibilidade de circulação física inerente a esta mercadoria faz com que o valor – gerado em parte na atividade de construção através do trabalho humano materializado – seja imobilizado, fixado num ponto específico do espaço. Por isso, a produção dos “novos espaços” pelo mercado capitalista não ocorre na totalidade do tecido metropolitano, apresentando uma concentração em regiões onde a maior valorização fundiária se faz presente. Esta dinâmica agudiza as desigualdades socioespaciais da metrópole ao concentrar

especialmente os investimentos, revelando a seletividade espacial dos capitais que, assim, imprimem no ambiente construído sua lógica de *hierarquização e fragmentação*. Trata-se de algo que, em São Paulo, pode ser verificado pelo fato de que os chamados “novos espaços” estão concentrados no eixo sudoeste da cidade – a partir do centro em direção à Marginal do Rio Pinheiros –, região que abriga as camadas sociais mais abastadas e que vem recebendo desde a década de 1970 a maior parte dos investimentos estatais em infra-estrutura urbana.

Aliado a esta seletividade do ponto de vista dos investimentos de capital no espaço urbano, a produção de tais mercadorias demanda, de modo geral, grandes aportes iniciais de capital para sua produção, uma vez que se faz necessário comprar o *terreno*, contratar *mão-de-obra* – especializada e para a construção –, obter quantidades consideráveis de *materiais para construção*, arcar com os emolumentos legais como alvarás de construção etc. No interior destas especificidades, encontra-se o problema da *baixa velocidade de rotação do capital* no setor imobiliário em comparação com outros setores, o que significa, em linhas gerais, que o *tempo* da transformação desta mercadoria em dinheiro acrescentado – pago pelo comprador – é maior. Esta questão colocava-se como central para nossa investigação, uma vez que, apoiados nos elementos surgidos no trabalho de campo, passamos a refletir mais contundentemente sobre o *tempo* e os *momentos/movimentos* da *rotação do capital* na *produção* (construção) dos imóveis residenciais chamados *de alto padrão*, o que envolvia igualmente diferentes *tempos de circulação* através do seu *consumo* (venda).

Neste sentido, é importante colocar que os *imóveis* expressam uma unidade terreno-construção, e que alguns deles contêm a probabilidade de compensar as possíveis desvalorizações referentes à sua *baixa velocidade de rotação*, considerando-se que a propriedade do imóvel traz consigo a propriedade de uma dada *localização*, que pode vir a se valorizar no mercado. Este *potencial de valorização* seria “*regulado*” conforme a relação de maior ou menor proximidade deste ou daquele imóvel com os outros elementos espaciais presentes no urbano, sejam aqueles referentes à *circulação* e acessibilidade – grandes avenidas –, sejam os locais de *trabalho*, de *consumo*, de *serviços*, de *moradia* ou de *lazer*. Desse modo, a valorização do espaço é sempre relativa à dinâmica urbana, e os preços dos terrenos seriam pautados segundo um “*valor de localização*” deste terreno na cidade, *valor* este que oscila com a própria urbanização da metrópole entendida como um processo constante. Assim, a cidade enquanto trabalho acumulado/materializado, em seu movimento contínuo de reprodução, produz valorizações, desvalorizações, revalorizações, muitas vezes forjadas pelo mercado imobiliário que especula sobre os preços do solo segundo sua inserção na direção dos investimentos públicos e/ou privados. O atributo, portanto, da localização do

terreno no interior da dinâmica urbana não pode ser desprezado, ao contrário, coloca-se como fundamental na formação da quantidade de capital – produtivo e financeiro – que será investido na construção/produção e da quantidade de dinheiro que será exigido pagar para o consumo destas mercadorias. Alguns apontamentos sobre o *uso da terra* e a dinâmica dos *valores* empreendidos pelos agentes imobiliários foram amplamente tratados pela literatura marxista (C. TOPALOV; D. HARVEY, M. CASTELLS), que gerou importantes pesquisas sobre a *urbanização capitalista* e sobre a *economia urbana*. Tais estudos se interessaram pela relação existente entre a produção imobiliária e o uso do solo urbano, mediada pelo *consumo* das localizações e dos produtos imobiliários. O objetivo era, de modo geral, entender a formação dos preços da terra e, a partir deles, as localizações dos grupos sociais e atividades no espaço urbano. Estes estudos, que atribuíam certa centralidade aos processos envolvendo o *consumo* dos produtos imobiliários, também nos auxiliam para uma primeira verticalização analítica focada na esfera da *produção imobiliária*.

O complexo do setor imobiliário envolve uma ramificação bastante grande, agregando muitos agentes, entre eles diversas indústrias de materiais de construção, que se subdividem por etapas (extração, transformação e montagem de elementos) e cadeias (insumos metálicos, insumos não-metálicos, insumos químicos, madeiramento), indústrias de máquinas, equipamentos e instrumentos para construção pesada, grupos e empresas apenas incorporadoras, empresas incorporadoras e construtoras, empresas unicamente construtoras, empresas comercializadoras, escritórios de arquitetura, proprietários fundiários, empresas prestadoras de serviços diversos como administração condominial, segurança, jardinagem, decoração, etc. e ainda apresenta uma forte articulação com o mercado financeiro, principalmente através dos bancos públicos ou privados que fornecem crédito aos mutuários e para parte da atividade de construção, além do mercado de capitais, que se caracteriza de modo geral como uma fonte de captação de recursos para o setor da incorporação e da construção. Não bastasse essa enorme ramificação das atividades envolvendo o setor imobiliário, é muito comum que elas ocorram sob um regime complexo de parcerias, sejam elas realizadas entre empresas e grupos do mesmo sub-setor ou entre os diversos sub-setores. Este conjunto de apontamentos, longe de tentar elucidar o setor imobiliário em sua totalidade, repõe nossa reflexão naquelas atividades que julgamos centrais para o desvendamento do processo do capital nesta forma de produção do espaço: a *incorporação* e a *construção* em seus movimentos de interação com o *setor financeiro* e o *mercado de capitais*.

A relação do setor imobiliário com o capital financeiro e com o mercado de capitais pôde ser esboçada quando da consideração da atividade do *FII Panamby* enquanto um *fundo*

de incorporação. Mas, a partir das atividades de campo, deparamo-nos com novas complexidades nesta relação, que deveriam receber novas interpretações. A centralidade do instrumento *Fundo de Investimento Imobiliário* era assim superada pela compreensão de que este instrumento se colocava como um dos canais possíveis da articulação imobiliário-financeira. Fundamentalmente, fomos descobrindo que as relações entre o setor imobiliário e o capital financeiro possuíam um sentido contraditório, no qual existiam alianças – das quais os *Fundos de Investimentos Imobiliários* se punham exemplarmente – mas também conflitos, tensões que nos lembravam a natureza *competitiva* e até mesmo *destrutiva* dos capitais postos entre si, em que os capitais parecem sair um do outro, num movimento de dependência/autonomia com aproximações e afastamentos. Destarte, pudemos rastrear, como um primeiro resultado da pesquisa, alguns caminhos percorridos pelos capitais na esfera financeira como momentos na produção imobiliária residencial. Apresentamos tais movimentos como fechamento de nossas considerações neste texto, e ao mesmo tempo como abertura para novas reflexões a partir destas dinâmicas. São elas: 1) aquisição de grandes terrenos na atividade de incorporação imobiliária (Fundos de Investimento Imobiliário, como o *FII Panamby*), 2) financiamento à atividade da construção dos edifícios; 3) financiamento à compra/consumo e 4) investimento em títulos e ações de grandes empresas construtoras/incorporadoras que realizam a abertura do seu capital. Trata-se de dar seqüência ao entendimento destes e de outros caminhos que fundamentam a reprodução financeira e imobiliária como produção de espaço na metrópole.

Bibliografia

- ARRIGHI, G. O longo século XX: dinheiro, poder e as origens do nosso tempo. São Paulo: Contraponto / UNESP, 2003.
- BELUZZO, L. G. Dinheiro e as transfigurações da riqueza. In: TAVARES, M. C. & FIORI, J. L. Poder e dinheiro. São Paulo: Vozes, 1997.
- BOTELHO, A. O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo. Tese de Doutorado. São Paulo: Departamento de Geografia da USP, 2005.
- CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania. São Paulo: Edusp, 2000.

- CARLOS, A. F. A. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.
- CHESNAIS, F. (org). A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, conseqüências. São Paulo: Boitempo, 2005.
- DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A. & SEABRA, O. L. C. (orgs.). O espaço no fim de século: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999.
- DEÁK, C. & SCHIFFER (orgs.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.
- FONSECA, N. A. O processo capitalista da produção da arquitetura para o mercado imobiliário. In: CD-ROM com trabalhos apresentados no IV Seminário da LARES – Latin American Real Estate Society: mercado imobiliário e sua responsabilidade no processo de desenvolvimento urbano. São Paulo, 2004.
- HARVEY, D. Los límites del capitalismo y la teoría marxista. México, D. F.: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- _____. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, 2005.
- LEFEBVRE, H. Une pensée devenue monde: faut-il abandoner Marx? Paris: Fayard, 1980.
- _____. O Direito à Cidade. São Paulo: Moraes, 1991.
- LIMA JR, J. R. Novos produtos financeiros e o mercado imobiliário: investimentos via títulos de securitização. In: Anais do Primeiro Seminários LARES – Latin American Real Estate Society. São Paulo, 1999, 24p.
- MARQUES, E. C. & TORRES, H. G. (orgs.). São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: SENAC, 2005.
- SANTOS, M. A economia política da cidade. São Paulo: HUCITEC/EDUC, 1994.
- SANTOS, T. B. S. Desenvolvimento financeiro e crescimento econômico: a modernização do sistema financeiro brasileiro. Tese de Doutorado, Departamento de História da Fac. de Fil., Let. e Ciências Humanas da USP, 2005.
- TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, R. Marxismo e urbanismo capitalista. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, pp. 53-80.
- VENDROSSI, A. O. A securitização de recebíveis imobiliários: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 2002.

Sítios consultados na internet

www.bancobrascan.com.br

www.bradesco.com.br

www.bb.com.br

www.caixa.gov.br

www.bovespa.com.br

www.secovi-sp.com.br

www.company.com.br

www.cyrela.com.br

www.gafisa.com.br

www.lindenbergl.com.br

www.koema.com.br

www.embraesp.com.br

www.portalexame.abril.com.br

Notas

ⁱ As mudanças *quantitativas* por si só já expressavam transformações mais profundas de cunho *qualitativo*, como as transformações nas relações de *trabalho* – que passam do regime escravista ao trabalho livre e ao assalariamento – e nas relações de *propriedade* – com a expropriação no campo causada pela Lei de Terras de 1850, que desvinculava a propriedade de sua posse passando a vinculá-la a um título –, que sinalizavam a instauração da relação capitalista como aquela relação de produção que viria a ser predominante no país.

ⁱⁱ Fugiria aos propósitos deste texto uma discussão pormenorizada sobre as demais possibilidades relativas às posturas e métodos de investigação científica e seus diversos matizes, como o *idealismo* ligado ao *positivismo* ou ao *historicismo* (conservador, relativista), as abordagens *fenomenológicas*, *matemáticas*, bem como do próprio pensamento *marxista* (estruturalista, historicista, racionalista, etc.).

ⁱⁱⁱ Os *DR's* são uma forma de garantir a venda de títulos representativos de ações de companhias brasileiras em mercados internacionais. Os *DR's* mais comuns são os *ADR* (*American Depositary Receipt*) e o *GDR* (*Global Depositary Receipt*), que são recibos de depósitos emitidos em moeda estrangeira (dólar americano, euro, yene) que correspondem a ações de uma dada companhia, negociadas na BOVESPA para garantir a liquidez da operação no mercado externo correspondente.

^{iv} No início de 2006 o valor patrimonial unitário da cota era de R\$ 235,57, apresentando uma rentabilidade acumulada de quase 290%.

^v Terreno comprado por R\$ 7 milhões em 10/07/1996.

^{vi} Terreno comprado por R\$ 6 milhões em 13/11/1996.

^{vii} Terreno comprado por R\$ 49 milhões em 30/09/1995.

^{viii} Terrenos comprados por R\$ 9 milhões em 14/12/1999 e R\$ 6 milhões em 25/07/2000.

^{ix} Comprou terrenos do FII Panamby por R\$ 18 milhões em 18/08/1998.

^x Retirada do programa *Google Earth* em 02/07/2006. Sem escala.

^{xi} Jardim Paulista, Moema, Alto de Pinheiros, Morumbi, Consolação, Pinheiros, Itaim Bibi, Santo Amaro, Perdizes, Campo Belo e Vila Andrade. Tais distritos representavam juntos, na década de 1990, aproximadamente 10% da população da cidade de São Paulo, mas 41% dos chefes de família ganhando acima de 20 salários mínimos.