

O aumento do crédito e da produção residencial a partir de meados dos anos 2000 gerou, além de efeitos quantitativos, transformações qualitativas importantes na paisagem urbana brasileira, que representam novos desafios para a luta pelo direito à cidade e para o pensamento crítico.

Mecanismos jurídicos, financeiros e urbanísticos e novos produtos imobiliários, parcialmente inspirados pelo mesmo modelo de mercantilização da casa pela via financeira, em expansão desde a década de 1980 em diversos países, recaem sobre estruturas sociais e institucionais muito diferentes, e padrões de acumulação distintos, alimentando circuitos locais mais ou menos articulados internacionalmente. Produzem, assim, consequências diferentes em cada país e desdobramentos também diferenciados em cada região ou cidade, exigindo estudos empíricos e novas interpretações teóricas.

Partimos da hipótese de que nos anos 1990, quando as políticas de estabilidade monetária, abertura econômica, privatizações e desregulamentação inseriam o Brasil na mundialização financeira, o caráter estreito, segmentado e estratificado do circuito imobiliário o mantinha como órbita reservada das elites brasileiras e as transformações restringiam-se a poucas fronteiras de expansão. O imobiliário não acompanhava a internacionalização de outros setores e continuava comandado pelo capital nacional mercantil (Fix, 2012).

Na fase de expansão material do sistema capitalista no século XX, o fundo público, nos países desenvolvidos, constituía a principal fonte de financiamento da política habitacional. Neste sentido, é possível afirmar que os padrões de financiamento da política habitacional traduzem o movimento de transformação dos padrões de acumulação capitalista. O orçamento público e os fundos financeiros do Estado deixaram de ser responsáveis pela universalização das políticas públicas, limitando-se ao atendimento de demandas focalizadas e ao fomento das economias de mercado. No Brasil, a crise de financiamento do Estado serviu de pretexto para conter as aspirações transformadoras embutidas na efetivação dos direitos sociais, reduzindo o projeto nacional de desenvolvimento ao aperfeiçoamento das instituições de mercado (Royer, 2010).

Os fluxos de investimentos dirigidos ao circuito imobiliário produziram transformações na estrutura de propriedade das empresas, com repercussões sobre a sua estratégia temporal e territorial. As conexões entre o financeiro e o imobiliário interferem nas relações entre a escala local (estados e municípios), na qual costumava se movimentar o mercado imobiliário, e internacional, na qual se movimentamos fluxos comerciais, produtivos e, sobretudo, financeiros (Fix, 2012).

Nos anos 2000, no começo da gestão Lula (2002-2010), a escala do problema e as lutas sociais urbanas motivaram a criação de um ministério especificamente voltado para as cidades. As medidas adotadas ampliaram o mercado residencial, tradicionalmente restrito a menos de 30% da população brasileira (Maricato, 2009), ampliando o acesso ao crédito. Em um período de tempo curto, esse movimento de expansão encontrou barreiras. Nossa hipótese é de que essas barreiras são intrínsecas à formação social brasileira e ao modo como o capital imobiliário se reproduz no Brasil, em particular a disparidade de renda e a especulação fundiária.

Os problemas foram acirrados pela crise financeira mundial em 2008, quando as empresas de incorporação imobiliária lideraram a queda no mercado de ações. A crise financeira mundial serviu de pretexto para o problema habitacional ser elevado a uma questão nacional, algo inédito desde a extinção do BNH. Isso ocorreu, contudo, nos termos propostos pelo setor

imobiliário por meio do programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, inicialmente desenhado para a construção de um milhão de moradias (Arantes e Fix, 2009). O programa contornou algumas das barreiras que limitavam o alargamento do circuito imobiliário e deu suporte a continuação de sua expansão, tornando o processo de centralização e concentração de capital mais agudo (Fix, 2011). Na falta de uma política fundiária, promoveu o aumento da especulação imobiliária e expandiu o padrão predatório de expansão das cidades brasileiras.

Na Região Metropolitana de Belém (RMB), por exemplo, o PMCMV acentuou do caráter especulativo do mercado de terras e contribuiu para o aquecimento do setor da construção civil regional. A articulação de empresas locais com outras, sobretudo atuantes no Sudeste do país, em diversas etapas do processo de produção da habitação (prospecção, projeto, licenciamento, planejamento, incorporação, corretagem, venda), mostra que há possibilidade de rendimentos de interesse ao setor, no plano nacional, dentro do contexto de valorização da terra e alto preço de imóveis da RMB.

Por outro lado, a produção do PMCMV para as famílias de baixa renda na RMB e mesmo em outros municípios do estado do Pará, assim como em outras regiões do país, demonstra que a decisão de erradicar o déficit a partir da produção privada de habitação não é operacionalizada facilmente, gerando problemas de fluxo de investimento que garanta o subsídio aos mais pobres. Estudos sobre o tema sugerem, ainda, que os novos custos (transporte, tarifas, impostos), e o desmantelamento de redes de solidariedade tendem a acirrar os padrões de segregação sócio-espacial. As conseqüências urbanísticas dessa produção massiva de habitações populares tendem a aprofundar a produção de estruturas urbanas segregadas, dispersas e de difícil conexão com a rede de infraestrutura urbana e de serviços existentes, que induzem dinâmicas de expansão urbana condicionadas à estruturas fundiárias especulativas (Rodrigues et al, 2011; Rodrigues et al, s/d).

Em grande parte, isso se deve ao fato de que em Belém, aonde predomina um capital imobiliário de fortes raízes mercantis, os consensos legitimados pelos agentes da “máquina imobiliária” (cf. Logan e Molotch, 1987) local asseguraram que a atuação desses grupos se concentrasse em bairros específicos da área central, beneficiados com infraestrutura e intensificação do uso do solo a partir de coalizões em torno de interesses de agentes locais, membros da classe política e do próprio Estado ao longo dos anos.

Contudo, apesar de dialogar com esses agentes para se apropriar de uma expertise local quanto aos futuros eixos de valorização imobiliária, a atuação das incorporadoras de capital aberto, no caso de Belém, não segue o que fora legitimado pela “maquina imobiliária” local, e se segmenta em duas frentes distintas. Em bairros da área central estas empresas eliminam barreiras que haviam sido formadas para o incorporador local em função da sua limitada escala de capital, ao mesmo tempo que, em áreas de expansão urbana, sua atuação se encarrega de consolidar frentes imobiliárias em bairros que não interessavam aos agentes da Máquina Imobiliária local, atuando como ativistas estruturais e legitimando novos consensos frente à população como forma de influenciar na compra do imóvel (Ventura Neto, 2012).

A mudança na organização da configuração do capital no setor imobiliário, observada no contexto nacional pela financeirização das grandes empresas torna-se também evidente em um contexto regional, como se procura examinar para o caso da Região metropolitana de Fortaleza.

Nesta metrópole, o deslocamento das incorporadoras nacionais mostrou-se como um fator muito importante, principalmente na sofisticação de estratégias de produção e comercialização, visando à imposição de maiores ganhos à produção imobiliária. Essa expansão, entretanto, encontrou como entrave o caráter patrimonialista dos grandes grupos econômicos locais (Rufino, 2012).

A condição de privilégio assumida por esses agentes parece derivar da própria formação histórica da metrópole, onde diferentemente do restante da região Nordeste, os empresários

locais patrocinaram o processo de industrialização e assumiram posteriormente o controle político do estado.

O empenho desse grupo na consolidação de uma política de desenvolvimento do turismo, fortemente baseada em intervenções no espaço, já havia sido determinante para um forte imbricamento entre as atividades deste setor e o imobiliário. Associação que foi determinante na atração de capital estrangeiro para a produção imobiliária de Fortaleza, sem uma necessária mediação do grande capital nacional.

O direcionamento de capital de grandes grupos econômicos locais para a produção do espaço foi reforçada nos últimos anos por meio de uma atuação mais direta, que se consolidou a partir da constituição de novas incorporadoras. A maior capacidade de investimento destes grupos econômicos locais derivou, em alguns casos, da mobilização de capital a partir da aquisição de suas indústrias e instituições financeiras por capitais monopolistas. As relações privilegiadas destes agentes com proprietários de terras associadas à forte valorização imobiliária reforçam a instrumentalização do espaço na reprodução de seus capitais.

Os conflitos intercapitalistas na reprodução do capital no espaço foram, entretanto, contornados, tanto pela ação do Estado, como pela própria articulação de diferentes agentes, baseada na existência das condições privilegiadas de reprodução do capital a partir de sua centralização.

Em síntese, esta sessão examina o processo de financeirização da política imobiliária no Brasil e as transformações recentes no circuito imobiliário. Discute as repercussões diferenciadas dessas mudanças no território brasileiro a partir do exame de seus desdobramentos em metrópoles situadas em três regiões brasileiras: Belém do Pará (Norte), Fortaleza (Nordeste) e São Paulo (Sudeste). Tem como objetivo, ao final, contribuir para a formulação de hipóteses sobre os novos desafios enfrentados pela luta pela luta do direito à cidade na mundialização financeira.

Palavras-chave: política habitacional, financeirização, circuito imobiliário

DISPERSÃO URBANA E VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA CONTRAMÃO DO ACESSO À CIDADE: PRODUÇÃO HABITACIONAL ATRAVÉS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM (PA).

Roberta Menezes Rodriguez

Resumo

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), como projeto de desenvolvimento econômico e de provisão habitacional no Brasil, já tem elementos de avaliação preliminar. A implementação do programa através da produção massiva de moradia demonstra que a decisão de erradicar o déficit habitacional a partir da produção privada de moradias não é operacionalizada facilmente, gerando problemas de fluxo de investimento que garanta o subsídio aos mais pobres, que as soluções do setor privado nem sempre são melhores do que as do setor público, e que os novos custos (transporte, tarifas, impostos), e o desmantelamento de redes de solidariedade tendem a acirrar os padrões de segregação sócio-espacial.

A presente contribuição busca analisar a implementação do PMCMV na Região Metropolitana de Belém (RMB), estado do Pará, que apresenta um passivo habitacional

histórico desde a implantação de grandes projetos federais no estado a partir da década de 1970, a partir de implicações como a acentuação do caráter especulativo do mercado de terras na RMB, por exemplo, o que tem dificultado sobremaneira a produção de unidades para as famílias de menor renda. As conseqüências urbanísticas dessa produção tendem a aprofundar a produção de estruturas urbanas segregadas, dispersas e de difícil e dispendiosa conexão com a rede de infraestrutura urbana e de serviços existentes, a induzir dinâmicas de expansão urbana condicionadas à estruturas fundiárias especulativas, e promover, e mesmo incentivar, processos de alterações do uso solo como forma de garantir a viabilização dos empreendimentos.

Palavras-chave: Programa Minha casa Minha Vida; Região Metropolitana de Belém; acesso à cidade.

MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS NOS PADRÕES DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

Luciana de Oliveira Royer

Resumo

Inicialmente compreendida como uma política de bem estar, a provisão habitacional migrou do discurso universalista dos direitos fundamentais para a lógica seletiva dos mercados, articulando-se de maneira inovadora com a arquitetura financeira dos novos padrões de acumulação do capital, tanto nos países desenvolvidos como na periferia do sistema mundial. Neste sentido, é possível afirmar que os padrões de financiamento da política habitacional traduzem o movimento de transformação dos padrões de acumulação capitalista.

Na periferia do sistema mundial, observadas as peculiaridades do capitalismo tardio e as dificuldades de formatação de um Estado de Bem-Estar auto-suficiente fora do centro do sistema, tal inflexão fez-se sentir de maneira bastante profunda. No Brasil, onde as instituições que moldam a política habitacional refletem com muita consistência o padrão de modernização conservadora trilhado pelo país desde 1964, a crise de financiamento do Estado serviu de pretexto para conter as aspirações transformadoras embutidas na efetivação dos direitos sociais, especialmente no âmbito da Assembléia Nacional Constituinte, reduzindo o projeto nacional de desenvolvimento ao aperfeiçoamento das instituições de mercado.

Neste sentido, a contribuição para a Sessão Livre buscará mostrar como a evolução dos modelos de financiamento da política habitacional não pode ser compreendida sem levar em conta os processos históricos de redefinição dos fluxos de riqueza na economia mundial, e suas relações com a estrutura política, social e institucional do Brasil. Da mesma forma, procurará apontar as recentes tendências de mudança nos fundings que vem dando sustentação à execução de uma política habitacional desde final dos anos 60.

Palavras-chave: Política Habitacional, Financiamento Habitacional

AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO CIRCUITO IMOBILIÁRIO EM BELÉM E SUA DIMENSÃO ESPACIAL

Raul da Silva Ventura Neto

Resumo

As transformações recentes no circuito imobiliário nacional têm a expansão territorial de incorporadoras nacionais de capital aberto em direção a cidades da periferia nacional, incorporando uma parcela daquele mercado ao seu circuito de valorização, como uma de suas faces mais visíveis. Em cidades como Belém, em que predomina um capital imobiliário de fortes raízes mercantis cujos principais agentes estão presentes desde os anos 80, nota-se que os consensos legitimados pela “máquina imobiliária” local assegurava uma atuação concentrada em bairros específicos da área central, beneficiados com infraestrutura e intensificação do uso do solo a partir de coalizões com o Estado ao longo dos anos.

Contudo, mesmo dialogando com agentes locais, em que pese, a quase sempre presente parceria entre ambos para se apropriar de uma expertise local quanto aos futuros eixos de valorização imobiliária, a atuação das incorporadoras nacionais de capital aberto na cidade tem se segmentado de modo distinto das legitimadas até então. Em bairros da área central estas empresas eliminam barreiras que haviam sido formadas para o incorporador local em função da sua limitada escala de capital, ao mesmo tempo que, em áreas de expansão urbana, sua atuação se encarrega de consolidar frentes imobiliárias em bairros que não interessavam aos agentes da Máquina Imobiliária local, atuando como ativistas estruturais e legitimando novos consensos frente à população como forma de influenciar na compra do imóvel. Ambos podendo ser entendidos como reflexos de uma lógica na qual o produto imobiliário atende prioritariamente à necessidade de valorização do capital financeiro.

Palavras-chave: Financeirização, Máquina do Crescimento, Belém

FINANCEIRIZAÇÃO DA CASA E DA CIDADE: BRASIL E ESTADOS UNIDOS

Mariana de Azevedo Barretto Fix

Resumo

Milhões de famílias foram despejadas desde o início da crise financeira mundial, que deixou bairros inteiros devastados nas cidades norte-americanas. A crise evidenciou a extensão dos vínculos entre o imobiliário e o financeiro, aprofundados nos anos 1980. O crescimento dos empréstimos de tipo subprime (de segunda linha) fez parte do salto ocorrido na massa de capital fictício nesse período, o que, combinado a formas antigas de espoliação, caracteriza a globalização.

Nos anos 1980, o Brasil passa por mudanças importantes em sua inserção no movimento mundial de acumulação capitalista, e participa como personagem da crise da dívida dos países da América Latina, na financeirização que começa a se constituir nos países centrais. Nos anos 1990, o Brasil ingressa na financeirização por meio dos dogmas neoliberais. Sobre a herança da nossa desigualdade, o Brasil insere-se na globalização de modo subordinado.

A mundialização financeira incide, aqui, sobre um circuito imobiliário que se configurou de modo muito diferenciado em relação ao norte-americano. Além disso, o circuito imobiliário não segue necessariamente o movimento geral das transformações econômicas e sociais e,

assim como outros setores, exige um esforço de compreensão específico. A retrospectiva de diversos arranjos que o circuito imobiliário assumiu no Brasil ao longo do tempo, desde a constituição do mercado de terras até o programa habitacional Minha Casa Minha Vida, passando pelo BNH, contribuiu para identificar como a financeirização atinge essa trajetória. As transformações identificadas colocam novos problemas para o pensamento crítico sobre o urbano e para os estudos sobre financeirização.

Palavras-chave: Financeirização, política habitacional, circuito imobiliário, Brasil, Estados Unidos

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA FINANCEIRIZADA EM FORTALEZA: ALIANÇAS E CONFLITOS EM UMA NOVA LÓGICA DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Maria Beatriz Cruz Rufino

Resumo

A metrópole de Fortaleza apresentou na segunda metade da primeira década de 2000 um forte incremento na produção imobiliária, correspondente a substanciais transformações nas relações de produção do setor.

Entre os novos agentes que passaram a atuar no setor imobiliário de Fortaleza, ganharam destaque as grandes empresas de incorporação nacionais. Articulado a esse movimento, verificamos o surgimento de novas incorporadoras locais, constituídas a partir da articulação de capitais provenientes de outros setores, e o fortalecimento da atividade da incorporação dentro das grandes construtoras que tradicionalmente atuaram no mercado imobiliário de Fortaleza.

A repercussão dessas mudanças nas relações de produção manifesta-se em dinâmicas contraditórias. Por um lado, serão evidenciados conflitos entres grupos locais, muitas vezes associados a interesses patrimonialistas, e grupos nacionais, diretamente articulados ao capital financeiro. O protagonismo dos grupos locais, historicamente envolvidos na produção do espaço, dá relevo à formação da metrópole como aspecto essencial na compreensão das transformações recentes. Ao mesmo tempo, o deslocamento de importantes grupos de incorporação nacionais reflete transformações estruturais nas condições de reprodução do capital no setor, relacionadas ao atual regime de acumulação caracterizado pela presença dominante do capital financeiro.

Por outro lado, as alianças, principalmente manifestadas no desenvolvimento de parcerias na construção de grandes empreendimentos imobiliários, tendem a reforçar a centralização do capital no setor, favorecer a concentração de investimentos em grandes empreendimentos e expandir a produção imobiliária para diferentes faixas de renda e áreas da metrópole.

São esse conjunto de dinâmicas e seus desdobramentos que procuramos explorar no desenvolvimento de nossa contribuição.

Palavras-chave: Fortaleza, incorporadora, política habitacional, dinâmica imobiliária