



Os fundos de pensão e a cidade: o estudo de caso da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (PREVI).

Pension funds and the city: the case study of the Employee Pension Fund of Bank of Brazil (PREVI).

Felipe Rabaioli Zanette, Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, felipe_zanette@hotmail.com

Mario Leal Lahorgue, professor adjunto da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, mario.lahorgue@ufrgs.br

Resumo

O trabalho parte de uma discussão conceitual sobre a propagada “financeirização” das economias para se aproximar dos possíveis impactos na cidade contemporânea. Toma como objeto de estudo um fundo de pensão, a caixa de previdência dos funcionários do Banco do Brasil (PREVI), maior da América Latina. A investigação é realizada em duas “frentes” complementares: a relação do fundo diretamente como proprietária de imóveis e a relação do fundo como geradora de recursos para o sistema imobiliário, através de títulos imobiliários e dos Fundos de Investimento Imobiliário. Como resultados parciais, ressalta-se a PREVI como um ator com papel relevante na promoção da cidade contemporânea. Os seus mais de 43 imóveis, que vão do resort aos edifícios corporativos de luxo, fornecem indícios de que também no Brasil os investidores institucionais são capazes de afetar a cidade, principalmente as grandes, como São Paulo e Rio de Janeiro, pela sua posição privilegiada no território nacional. O resultado possível é uma cidade dominada por lugares descolados do seu contexto urbano e conectados as redes financeiras e comerciais.

Palavras Chave: (financeirização; fundos de pensão; PREVI; cidade)

Abstract

The paper starts from a conceptual discussion about the propagated "financialization" of the economies to approach the possible impacts in the contemporary city. It takes as object of study a pension fund, the pension fund of the employees of Banco do Brasil (PREVI), largest in Latin America. The investigation is carried out on two complementary fronts: the relationship of the fund directly as the owner of real estate and the relationship of the fund as funding for the real estate system through real estate securities and Real Estate Investment Funds. As partial results, PREVI stands out as an actor with a relevant role in promoting the contemporary city. Its more than 43 properties, ranging from the resort to the upscale corporate buildings, provide indications that in Brazil institutional investors are also capable of affecting the city, especially large ones, such as São Paulo and Rio de Janeiro, because of its privileged position in the national territory. The possible result is a city dominated by disconnected places in its urban context and connected to financial and commercial networks

Keywords: (financialization, pension funds, PREVI, city)

INTRODUÇÃO

Mudanças no sistema capitalista pós década de 70 são denominadas de múltiplas formas e por múltiplos autores. E essas mudanças atingem, de forma mais ampla, o urbano e a cidade. Uma dessas mudanças é a “financeirização”, vista como uma forma de ser do sistema em que as finanças e sua lógica de manifestação penetram os diversos segmentos da economia nacional.

Um dos pontos importantes que caracterizam a ascensão das finanças são os múltiplos atores financeiros que agora fazem a intermediação entre o proprietário e os demandantes de imóveis; são corretoras, bancos comerciais, bancos de investimentos, seguradoras, fundos de pensão, entre outros atores. No dizer de Mariana Fix (2011, p. 214), o “capital passou a ser, na sua forma mais abstrata, o proprietário do imóvel: *capital is landlord*”.

Esse trabalho objetiva estudar essas mudanças, através do estudo do maior fundo de pensão brasileiro e latino americano: a caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil. Isso nos dá algumas pistas para o entendimento desse processo no Brasil.

Esse trabalho contém, além dessa introdução, uma discussão teórica inicial sobre a amplitude de definições que o termo “financeirização” carrega, e qual esse trabalho convencionou adotar; é seguido de uma discussão sobre o nosso objeto de estudo, onde tentamos situar o leitor, mesmo que superficialmente, sobre o contexto brasileiro dos fundos de pensão; como terceiro momento nós iniciamos a apresentação de resultados parciais sobre o que foi discutido anteriormente, tendo, por fim, uma breve conclusão que tenta amarrar os pontos discutidos no trabalho.

FINACEIRIZAÇÃO

Os últimos anos foram marcados por uma grande crise financeira, resultado do estouro de uma bolha especulativa no mercado imobiliário norte-americano. A crise que logo se espalhou para outros países, em uma geografia própria, não foi uma exceção. Desde os anos 80 com o problema da dívida dos países do terceiro-mundo, passando pelo colapso financeiro do México em 1994 e a massiva desvalorização da Nasdaq em 2000, o mundo vem assistindo perturbações financeiras periódicas, mesmo que com intensidades e geografias diferentes. Isso fundamenta a percepção de que uma mudança profunda vem ocorrendo no sistema capitalista mundial. O conceito de “Financeirização” é um de tantos outros conceitos que buscam captar essas mudanças; com amplitude reduzida, busca entender essa autonomia relativa das finanças em relação a economia real, muito bem descrita por autores como Chesnais (2002, 2005) e Paulani (2008) para o caso brasileiro.

Na tentativa de explicar os acontecimentos das últimas décadas, autores diversos cunharam conceitos que contribuíram na interpretação dessa realidade aparentemente diversa. Um deles em especial se encaixa muito bem no objetivo deste trabalho: o de “financeirização”. Pensado por muitos autores e de maneira diversa, o conceito adquire um caráter polissêmico e impreciso. Às vezes é o ponto de partida para a análise, às vezes o próprio objeto de pesquisa. Em momentos um processo restrito a segmentos da economia, em outros visto como uma tendência do sistema inteiro.

Partimos de Giovanni Arrigui para destacar a forma como ele teoriza esse conceito. Em seu livro *O longo século XX*, Giovanni Arrigui utiliza-se da “fórmula geral do capital” (D-M-D’) em um esquema interpretativo de longa duração. A partir de uma perspectiva história, o autor análise a fase completa de ascensão e hegemonias de impérios, cada qual dentro de um “ciclo sistêmico de acumulação”. Esse ciclo pode ser dividido em uma fase inicial, corresponde à expansão material da produção e do comércio (D – M), onde o capital monetário “coloca em movimento uma massa crescente de mercadorias” e de uma fase final, onde o capital imobilizado volta a ser utilizado largamente enquanto capital monetário (M – D’) devido às pressões competitivas desencadeadas na primeira fase. Retomando as pesquisas de Braudel e suas ideias, Arrigui completa dizendo que a fase de expansão das finanças demonstra o fim de um ciclo sistêmico de acumulação e um momento de transição. Em suas palavras:

O aspecto central desse padrão é a alternância de épocas de expansão material (fases DM de acumulação de capital) com fases de renascimento e expansão financeira. [...] Juntas, essas duas épocas, ou fases, constituem um completo *ciclo sistêmico de acumulação*. (ARRIGUI, 2013, p.06).

As últimas décadas do século XX, com os gigantescos déficits financeiros dos EUA e o crescimento da China, autorizam alguns autores a pensar em um período de transição anterior a um novo ciclo sistêmico centrado na Ásia. Não sendo um diferencial do nosso tempo, a “financeirização” seria um momento perigoso de deslocamento da hegemonia, que na história sempre foi acompanhado por guerras.

De forma diferente da posição de Arrigui que vê a ascensão das finanças como fim de um ciclo sistêmico de acumulação está Chesnais (2002) e demais autores que pensam em “regime de acumulação financeirizado”. Retomando importantes *insights* da escola de regulação francesa¹, o

¹ A escola francesa de regulação “parte do princípio de que, em cada momento histórico determinado, o processo de acumulação capitalista assume uma forma específica. A partir daí, desdobra o conceito marxista de modo de produção em duas categorias: o *regime de acumulação* (RA), constituído pelo conjunto das regularidades econômicas e sociais que, em

autor busca captar como uma “construção social” pode estabilizar provisoriamente o funcionamento contraditório do capitalismo e impulsionar a acumulação do capital. O autor destaca as formas institucionais que surgem nas décadas de 70 e 80 resultantes da mundialização do capital como essenciais para compreender a ascensão das finanças para o centro do sistema.

Nesse sentido, Chesnais (2005) descreve esse momento histórico responsável pela “mundialização financeira” como resultado de três elementos (3 D’s), a saber: *desregulamentação*, que se caracteriza pela “liberalização dos mercados de câmbio, na abertura dos mercados de títulos públicos aos operadores estrangeiros e na abertura da Bolsa às empresas estrangeiras”; *descompartmentalização*, que se fundamenta no plano interno nas “diferentes funções financeiras e diferentes tipos de mercados (de câmbio, de crédito, de ações e obrigações)” e no plano externo como “interpenetração dos mercados monetários e financeiros nacionais e sua integração em mercados mundializados”; por último, a *desintermediação* que “permite às instituições financeiras não bancárias terem acesso aos mercados como emprestadoras”.

Para Chesnais, o característico dos tempos atuais se condensa no “capitalismo patrimonialista”², dominado “pela figura do proprietário-acionista e, mais precisamente ainda, pelo acionista institucional possuidor de títulos de empresas” (2005, p. 48). Paulani (2009) resume bem a posição do autor:

A ideia básica é que os detentores das ações e de volumes importantes de títulos de dívida privados e públicos são efetivamente proprietários situados numa posição de exterioridade à produção, e não “credores” como normalmente se caracteriza, o que leva à distinção entre finanças intermediadas, que caracterizariam o regime de acumulação anterior, e finanças diretas, que prevalecem no regime atual. Para Chesnais, o termo “credor” remete a “empréstimo” e a um papel das finanças que é em última instância o de direcionar as poupanças para quem deseja investir. Mas a finança atual não é, como essa, movida pelas necessidades da produção e da criação de riqueza nova. Sua instituição central é o mercado secundário de títulos, o qual só negocia ativos já emitidos. (PAULANI, 2009, p. 2009).

Outros autores também contribuem para o tema proposto. Ainda que bem menos enfático na descontinuidade do nosso tempo, David Harvey estuda essa emergência das finanças em um processo intrínseco ao neoliberalismo e o que ele convencionou chamar de “Processo de Acumulação por Espoliação”.

David Harvey lembra-nos que a acumulação do capital envolve dois movimentos intrínsecos, mesmo que visto, na maioria das vezes, como separado. A acumulação do capital envolve a *reprodução expandida do capital* (que se fundamenta na contradição capital-trabalho e desenvolvimento das forças produtivas no modo de produção capitalista) e o processo de

cada momento histórico, são capazes de garantir a acumulação no longo prazo, e o *modo de regulação* (MR), que vem a ser o conjunto dos procedimentos comportamentos individuais ou coletivos capazes de reproduzir as relações fundamentais ao processo de acumulação, sustentar e pilotar o regime de acumulação em vigor e garantir a compatibilidade de um conjunto de decisões descentralizadas. Este último papel do modo de regulação implica que essa compatibilidade seja feita sem que seja necessária a interiorização dos princípios de ajustamento do sistema como um todo por parte dos atores econômicos, ou seja, esse conjunto de procedimentos indica a incorporação do social nos comportamentos individuais. Nesse sentido, o modo de regulação figura como a materialização do regime de acumulação em vigor”. (PAULANI, 2009, p. 27)

² A palavra patrimônio “remete a relações econômicas e sociais das quais o termo “credor” não dá conta. Um patrimônio designa uma propriedade mobiliária e imobiliária que foi acumulada e dirigida para o “rendimento”” (CHESNAIS, 2005, p. 48).

acumulação por espoliação que retoma a ideia de Rosa Luxemburgo da necessidade de uma acumulação primitiva permanente. Esse último processo ganha vital importância da obra de David Harvey, já que institui uma porção pouco estudada na teoria marxista que é a dinâmica espacial do sistema.

A acumulação por espoliação destaca os diversos componentes da acumulação primitiva estudada por Marx que ainda são essenciais no sistema capitalista. Para a reprodução expandida acontecer sem entraves é necessário que mais oportunidades de investimentos antes fora da órbita do mercado sejam continuamente incorporadas ao sistema capitalista. As finanças, em geral, tem um papel importante na comercialização financeira de bens antes comuns ao povo a aos indivíduos em geral.

Essa prática foi profundamente estudada por Raquel Rolnik em sua obra “Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças”. A autora analisa diversas experiências pelo mundo de bens e direitos garantidos pelo estado que foram lentamente incorporados na órbita financeira. Cita como exemplos as moradias públicas que foram privatizadas, as áreas de residências de parcelas populacionais inteiras deslocadas por eventos esportivos ou catástrofes naturais, e que foram posteriormente apropriadas pelo mercado devido a irregularidade da posse da terra por camadas sociais pobres, em um processo muito parecido em diversos países. Os exemplos mencionados não são exaustivos, e servem para desnudar uma face do nosso tempo.

Dessa discussão surgem várias questões. Diante da impossibilidade de destacar todas as nuances e variações teóricas do debate seguiremos o conceito de “financeirização”, conforme pensado e descrito por Aalbers (2015), por pensarmos ser o autor que melhor conseguiu captar a complexidade dos fenômenos da realidade e dos limites de aplicação do conceito. Para ele, a financeirização é:

the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households (AALBERS, 2015, p. 03)

Desse conceito se retira um pressuposto e uma hipótese de trabalho. Pressuposto válido para explicar as transformações do sistema capitalista mundial, mas uma hipótese a ser analisada para segmentos específicos da economia de um país determinado, no caso a forma de produção da cidade contemporânea.

O mesmo autor apresenta, em outro momento, um detalhado trabalho sobre como essa mudança estrutural se manifesta na cidade. Após a crise de 2008 ele cunha a expressão “Subprime Cities” (AALBERS, 2012, p. 293) para entender a cidade após todas as falências bancárias e o decorrente impacto na vida de milhares de pessoas despejadas de suas residências. Essa relação é, também, objeto de análise de Rolnik (2015) que nos propicia uma dimensão espacial na medida em que cita casos concretos do efeito do que ela chamou de “colonização da terra pelas finanças”. Diferentemente do nosso objetivo neste trabalho, a autora foca nos impactos nas formas de moradia, visto, assim, por um ângulo mais específico do que o imobiliário, pois este abrange, também, outros tipos de construções.

Nosso objetivo é entender um pouco mais sobre como o Brasil está se inserindo nesse processo de financeirização global das economias, analisando os impactos na cidade. Seguindo autores como Chesnais (2006), que veem na ascensão dos investidores institucionais uma das principais características dos novos tempos, nos propomos analisar um dos investidores institucionais mais

representativos no Brasil: a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (PREVI). E fazemos isso pensando que a relação da PREVI com o processo de produção da cidade tem muito a dizer sobre esse a “financeirização” que, reiteramos, é singular em cada país.

Propomo-nos a analisar os relatórios anuais da PREVI em busca dessa relação. Analisaremos a série de relatórios anuais disponíveis em seu sítio online, e que abrange uma série temporal razoável (1997-2015). Algumas dificuldades surgem na medida em que esses relatórios foram mudando as formas de apresentação dos dados e as agregações feitas em cada segmento de despesa, receita e investimento. Sempre que preciso for destacaremos em notas de rodapé informações pertinentes nesse sentido.

FUNDOS DE PENSÃO

Uma das mais propagadas ideias de entidades supranacionais para a regulação econômica é a implantação de previdências complementares privadas; como justificativa está o aumento da poupança interna dos países e a desobrigação estatal com os servidores públicos e demais trabalhadores. O relatório do Banco Mundial *Averting the old age crisis: Policies to Protect the old and promote growth*, divulgado em 1994 é enfático nesse aspecto. O relatório sustenta a necessidade de um sistema previdência ser sustentado sobre três “pilares”: o *primeiro*, por um sistema público de repartição e de prestação definida que definiria um nível básico sobre o qual os trabalhadores empregados “sustentam” os inativos através da mediação do Estado, baseado no princípio da “solidariedade das gerações”; o *segundo*, também de caráter obrigatório, uma previdência privada, onde os trabalhadores depositariam suas contribuições em contas individuais administradas pelos fundos de pensão respectivos; os rendimentos das aplicações no mercado financeiro é a base sobre a qual se sustenta a futura pensão do trabalhador; o *último* pilar é, de forma geral, muito parecido com o segundo pilar, pois também são fundos privados voltados para indivíduos ou instituições não alcançados pelo segundo pilar, ao mesmo tempo que objetiva, também, “providing additional protection for people who want more” (BANCO MUNDIAL, p. 239). No Brasil esse sistema chamado de “multipillar system” proposto pelo Banco Mundial lentamente vai se efetivando; atualmente existe a previdência pública (regime geral e próprio dos servidores públicos), a previdência privada aberta (administradas por financeiras e disponível para todos) e a previdência fechada (fundos de pensão patrocinados por empresas ou entidades classistas e voltados, restritamente, ao público dos empregados ou associados, e com adesão facultativa).

As condições e argumentos para o estabelecimento de uma necessária “reforma da previdência” são bastante conhecidos: o envelhecimento progressivo da população, o déficit existente entre a arrecadação e a despesa da previdência pública, a enorme informalidade do mercado de trabalho brasileiro, segmentos inteiros com pouca ou nenhuma capacidade de contribuição, etc. Não faremos uma análise detalhada de cada ponto, apenas salientamos os mesmos para o entendimento do contexto em que se fomenta a necessidade de reformas profundas nas políticas previdenciárias dos países, em direção da previdência privada (aberta ou fechada). Na Europa isso se reveste em um processo de verdadeiro “desmanche” do estado de bem-estar social. No Brasil, país que existe um estado de bem-estar social um tanto tímido, isso se configura de maneira singular.

A previdência privada em si não é uma grande inovação. A PREVI, objeto de estudo deste trabalho, foi criada em 1903; passados por inúmeras regulamentações no cenário brasileiro, atualmente conta com mais de 100 mil associados. Cristaliza, de fato, a representatividade do grande contingente de empregados que o Banco do Brasil, e os bancários em geral, tiveram no país.

A regulamentação do setor de previdência complementar veio, primeiramente, com a lei 6.435 de 1977. Essa lei que estabelece os limites de atuação dos fundos de pensão como complementares ao regime próprio ou geral (público) e como entidades sem fins lucrativos e com caráter social (sob a forma de sociedade civil ou fundação), ao contrário das empresas do setor de previdência aberta. Nesse mesma lei está, também, a necessidade de seguir diretrizes emitidas pelo Banco Central em conjunto com o Conselho Monetário Nacional sobre a política de investimentos dos recursos dos associados. Atualmente as entidades de previdência complementar são reguladas pelas leis complementares 108 e 109 de 2001, que definem os parâmetros internos e externos (relação com o Estado, empresas patrocinadoras e instituidoras) de sua atuação.

O contexto da ditadura militar propiciou a disseminação dos fundos de pensão, pois foi o momento da “*universalização excludente*” que pode ser descrito como:

despeito de incluir maiores contingentes populacionais, na base da estratificação social, o sistema expulsa, movido também pela precariedade dos serviços oferecidos, aqueles situados nas faixas mais bem aquinhoadas – ou seja, os favorecidos pelo processo de modernização econômica: operários qualificados, assalariados com rendas médias e altas, profissionais liberais, etc – que passam a ser atendidos por esquemas privadas de seguridade, muitas vezes em decorrência de seus contratos de trabalho (DA CAIXA..., p. 94).

Os dados consolidados mostram um segmento que já possui mais de 750 bilhões de reais, o que significa pouco mais de 12 % do PIB brasileiro. Em relação aos participantes, são mais de 2 milhões e 500 mil ativos e mais de 700 mil assistidos (aposentados ou recebendo pensões), sem contar os quase 4 milhões de dependentes diretamente afetados pelos benefícios. Isso mostra que o segmento é importante o que justifica nossa atenção. A PREVI é o maior fundo de pensão brasileiro; os maiores são de empresas estatais ou mistas como a Petrobrás, Caixa Econômica Federal, e Correios.

Em suma, o que se ressalta no Brasil e no mundo é a ascensão desses fundos para o centro do sistema financeiro internacional, junto com os outros investidores institucionais: bancos comerciais, bancos de investimento, financeiras em geral, seguradoras, etc. A quantidade de recursos administrados os colocam em posição privilegiada e achamos que isso nos legitima estudá-los.

RESULTADOS PRELIMINARES

A PREVI é o maior fundo de pensão da América Latina. Atualmente tem cerca de 160 bilhões em ativos. A PREVI vem tendo desempenho financeiro dificultado pela crise econômica, principalmente pelas empresas em que participa na Bolsa de Valores. As maiores são: Companhia Vale do Rio Doce, Petrobrás, Neoenergia, Itaú/Unibanco, Banco do Brasil, BRF e EMBRAER.

O impacto da PREVI na cidade contemporânea pode ser analisada de duas formas: de maneira *indireta*, pela compra de papéis do Sistema Financeiro Imobiliário³ (CRI's, LCI's, etc.) ou pela

³ SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, segundo modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirados no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários (ABECIP).

compra de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário⁴ e, de maneira *direta*, pela sua própria carteira de imóveis. Analisaremos de forma sucinta a sua relação nessas duas “frentes”.

Na relação indireta, é sintomático que a PREVI não tenha registrado em seus relatórios anuais nenhum instrumento criado pelo sistema financeiro imobiliário. Não constam nos relatórios da PREVI a compra ou venda de Créditos de Recebíveis Imobiliários ou Letras de Créditos Imobiliários.

Em relação aos FII's seus relatórios constam uma presença muito pequena em um único fundo. Esse fundo imobiliário chamado FII Panamby foi extensamente estudado por Botelho (2005) pouco tempo depois de sua criação. A PREVI foi uma das participantes desde o início desse fundo, e com o passar do tempo a sua presença foi diminuindo, restando em 2015 investimentos de pouco mais de R\$ 8 milhões. Em 1997 sua participação ultrapassava R\$ 27 milhões não deflacionados.

Botelho (2005) nos ajuda no entendimento das relações que perpassam o Estado e os fundos de pensão, principalmente os das empresas estatais e mistas. Em entrevista realizada pelo autor com um consultor de investimento da empresa Coinvalores⁵ fica claro o conflito de interesses na administração dos recursos, onde a poupança dos aposentados é disputada por diversos atores em seus próprios benefícios. Botelho assevera que:

Pode-se inferir deste depoimento uma disputa entre o setor imobiliário, o setor bancário e o governo pelo uso da poupança disponível no país, representada pelos recursos captados pelos Fundos de Pensão. E, segundo Belleza, a força do setor imobiliário seria pequena, em face dos bancos e do próprio Estado, o que inibiria as iniciativas em favor do fortalecimento dos FII's. (BOTELHO, 2005, p. 161).

Isso nos leva a crer que o “impacto” da PREVI na cidade se fundamenta em outras aplicações, não diretamente vinculadas a essas inovações do mercado imobiliário. E seu papel como proprietária direta de imóveis abre outra forma de análise dessa relação.

A PREVI possui, diretamente, imóveis, terrenos, participações em shopping centers, hotéis, resorts, entre outros empreendimentos, em uma carteira imobiliária de quase R\$ 10 bilhões de reais em 2015/2016. Sem dúvida, é aqui que está o seu impacto urbano. A PREVI é muito atuante no segmento de escritórios corporativos e de shopping centers, além dos inúmeros imóveis alugados à sua patrocinadora, o Banco do Brasil. Entretanto, fica claro que no conjunto dos investimentos, os imóveis ainda são pouco representativos, pois ocupam apenas 6,7% dos recursos investidos.

⁴ Os FII's foram criados em 1993 pela lei 8.668, e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no ano seguinte. Como as mudanças legais e regulatórias advindas com o Sistema Financeiro Imobiliário, os FII's têm por objetivo transformar bens imóveis em títulos mobiliários comercializados no mercado financeiro e fazem parte do amplo processo de “desintermediação bancária” para o financiamento do sistema imobiliário.

⁵ Entrevista obtida pelo autor com Sérgio Belleza Filho, consultor de investimento da Coinvalores no dia 16 de agosto de 2002. O consultor deu importante opinião sobre o esse setor inovador na época, os FII:

“Por volta de 1994, quando o FII foi criado no Brasil, os fundos de pensão podiam aplicar até 30% dos seus ativos em imóveis. De lá pra cá, toda legislação que saiu modificando os procedimentos dos fundos de pensão para aplicarem seus recursos [...] restringiu a compra de imóveis por parte deles. Eu tenho a certeza que a partir desse momento os fundos de pensão não vão mais comprar imóveis, tendendo a 0% a permissão de compra (hoje o percentual é 8%), porque o setor imobiliário não consegue enfrentar o lobby do governo que quer mais dinheiro para financiar sua dívida e dos bancos, que têm interesse que sobre mais dinheiro para os ativos de renda fixa que eles possuem” (BOTELHO, 2005, p. 160).

Em comparação, podemos salientar que do total dos investimentos do Plano 1⁶(o maior plano de previdência com quase R\$150 bilhões) da PREVI, 36% estão em fundos de renda fixa administrados por terceiros. Esses fundos são majoritariamente compostos de títulos públicos. Outros 35% em fundos de renda variável⁷ que, com as ações de empresas (outros 22%), constituem o principal dos investimentos da PREVI. A relação dos diferentes planos de previdência da PREVI e seus ativos podem ser visualizados na figura abaixo.

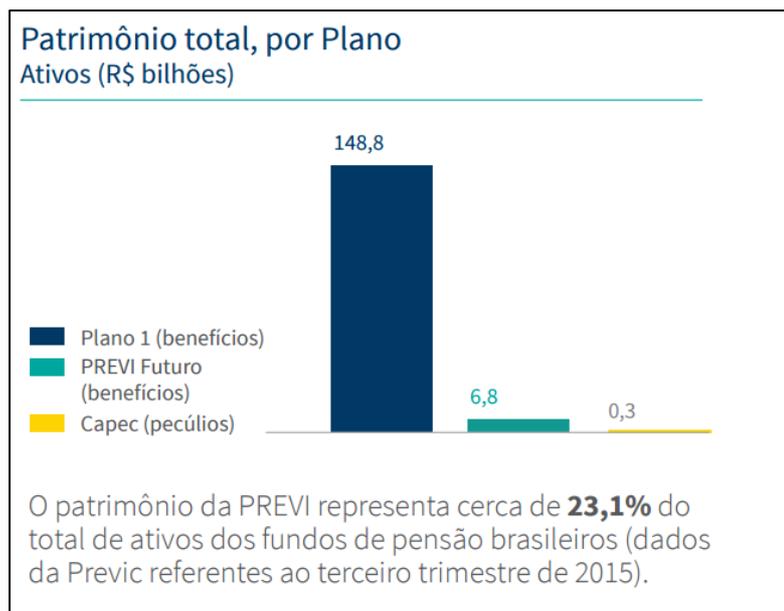


Figura 01: Patrimônio da PREVI. Fonte: PREVI, 2016.

Recursos investidos em imóveis é uma parte pequena de seu patrimônio; entretanto, por ser um fundo maduro e com muitos recursos, uma fração mínima é ainda significativa. Nesse sentido a renda da terra é parte integrante da sua estratégia de valorização, pois passa pelo seu papel direto de proprietária de imóveis.

Alguns segmentos de imóveis são muito representativos. Podemos citar o importante empreendimento imobiliário da PREVI dos últimos anos, que foi o complexo hoteleiro Costa do Sauípe, que passou a ser organizado em empresa listada na bolsa de valores, a Costa do Sauípe

⁶ A PREVI possui, basicamente, dois planos de previdência. O Plano 1 e o PREVI futuro. O Plano 1 é “o plano de previdência complementar para os funcionários do Banco do Brasil admitidos até dezembro de 1997. Os benefícios assegurados são o complemento de aposentadoria programada (por tempo de contribuição, antecipada ou idade) e não programada (invalidez), além do complemento de pensão por morte aos beneficiários. Fechado para adesões, o Plano 1 encontra-se em fase de aumento dos valores pagos em benefícios a seus participantes; essa tendência é natural e já prevista no planejamento da PREVI, uma vez que, em menos de uma década, todos os associados do plano já terão condições de requerer suas aposentadorias” (PREVI, 2016).. O PREVI Futuro é “o plano de previdência complementar destinado aos funcionários do Banco do Brasil que tomaram posse depois de 24 de dezembro de 1997. Trata-se de um plano de adesão voluntária, ao qual os funcionários podem se associar a qualquer momento de sua carreira no Banco. São oferecidos três tipos de rendas mensais de aposentadoria, complementos de aposentadoria por invalidez e pensões por morte” (PREVI, 2016). A PREVI possui, ainda, a Carteira de Pecúlios dos Funcionários do Banco do Brasil e da PREVI (Capec) que oferta benefícios, aos dependentes, em caso de morte ou aposentadoria por invalidez.

⁷ Modalidade de fundos de investimento que deve investir, no mínimo, 67% dos recursos em ações de empresas, cotas de outros fundos de ações, e outros títulos de renda variável.

S.A. Esse empreendimento é um dos maiores resorts brasileiros, localizados à 75 km de Salvador. Possui cinco hotéis com 1.417 quartos e cinco pousadas com 147 quartos. Nos últimos anos esse empreendimento tem registrado desempenho ruim, passando por constantes reorganizações administrativas.

Na figura a seguir se pode visualizar a magnitude do empreendimento cuja PREVI é proprietária. Apesar dos resultados aquém dos esperados, é um investimento que o fundo deposita muita esperança.



Figura 02: Resort da Costa do Sauípe. Fonte: PREVI, 2016.

A PREVI é atuante, ainda, no segmento de shopping centers. A lista de shopping centers com participação da PREVI é extensa, mas podemos citar: no Rio de Janeiro (Barra Shopping, New York City Center e Norte Shopping); em São Paulo (Ribeirão Shopping, Shopping Morumbi, Shopping Esplanada, Shopping Iguatemi Esplanada, Shopping Leste Aricanduva, Shopping ABC e Shopping Metrô Tatuapé⁸); no Distrito Federal (Park Shopping); em Minas Gerais (Ponteiro Lar Shopping); no Espírito Santo (Shopping Vitória); no Paraná (Shopping Curitiba) e na Bahia o Shopping Barra.

Destacada é a participação da PREVI no segmento de edifícios corporativos de alto padrão como o Eco Berrini (figura 03), edifício localizado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini em São Paulo, área com enorme valorização e com um dos metros quadrados mais caros da cidade. Comprado por R\$560 milhões de dólares, o edifício de 35 andares faz parte de uma “renovação” da carteira de móveis do fundo, agora mais alinhado com edifícios de alto padrão e escritórios corporativos para as sedes de empresas multinacionais⁹.

⁸ “Após investir, em meados de 2010, R\$30 milhões no Shopping ABC, em Santo André/SP, outros R\$17,1 milhões foram investidos agora no Shopping Metrô Tatuapé, situado ao lado de uma das principais estações de metrô de São Paulo, além do terminal Norte-Sul de linhas de ônibus e da integração dos trens. O aporte corresponde a 3,5% do capital total do shopping center, no qual a PREVI já detinha 66,7% de participação, adquirida com recursos do Plano 1”(PREVI).

⁹ “Até o momento, a maior aposta no segmento foi o Eco Berrini, em São Paulo, comprado no fim do ano passado da Prosperitas Investimentos por R\$ 560 milhões. Esse tipo de edifício, segundo o diretor de investimentos do fundo, René Sanda, garante mais segurança à carteira, pois é locado para poucos inquilinos - geralmente grandes empresas - em contratos de longo prazo, com correção a valor de mercado a cada três anos”(ÉPOCA).

Dos 45 imóveis listados no relatório da PREVI de 2015¹⁰, 36 deles estão concentrados na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro (23 em São Paulo e 13 no Rio de Janeiro), com outros três em Brasília e o resto disperso em Belo Horizonte, Salvador, Interior de São Paulo, Curitiba, Vitória e Florianópolis. Essa concentração no eixo Rio-São Paulo se dá por serem “espaços do mandar”, pois são “ordenadores da produção, do movimento e do pensamento em relação ao território como um todo” (SANTOS, 2011 p. 239). Nessas duas cidades concentra-se a grande maioria das sedes de empresas nacionais ou estrangeiras, principais públicos dos edifícios corporativos ou escritórios de alto padrão. Por exemplo, o edifício Eco Berrini, citado anteriormente, logo após sua conclusão a totalidade de seus 35 andares estavam locados à Telefônica, empresa de telefonia. Isso se sucede em outros empreendimentos, como a W Torre Nações Unidas (SP), o Parque Cidade Corporate (DF) e o RB1 (RJ).



Figura 03: Edifício Eco Berrini. Fonte: ABRIL, 2016.

Visto de forma ampla, a PREVI tem um papel importante na produção da cidade contemporânea, principalmente o eixo São Paulo – Rio de Janeiro. Se carece de importância a sua participação nos instrumentos de captação de poupança para o mercado imobiliário (LCI, RCI e os FII), a sua atuação nos segmentos de escritórios de alta renda, shopping centers e hotéis captura a renda da terra em suas estratégias de valorização. Isso porque o imóvel está constantemente competindo em rentabilidade com os demais investimentos, e vista dessa maneira a renda da terra nada mais parece que uma taxa de juros que permite comparar os mais diversos produtos financeiros.

A lógica que se observa, preliminarmente, é a atuação dos fundos de pensão na promoção constante de empreendimentos para um público exterior, demandantes de equipamentos modernos e ambientes de luxo. Verdadeiros vetores da globalização no território brasileiro. Cria-se, retomando Milton Santos, “lugares extrovertidos”, sem conexão com a cidade vista de forma ampla. Isso é fácil quando se está diante de empreendimentos como o Eco Berrini e o resort Costa do Sauipe.

¹⁰ O relatório apresenta, na relação dos imóveis, mais de um por endereço. Por exemplo: um prédio onde a previ é proprietária de duas salas, as mesmas são listadas como se fosse dois imóveis separados. No nível de abstração que estamos utilizando nesse trabalho e buscando sua distribuição espacial, achamos melhor definirmos de outra maneira. Nesse sentido, em um prédio que a PREVI seja proprietária de mais de uma sala é contado apenas como um imóvel.

Por fim, a capacidade da PREVI de impactar a cidade como um todo é ainda difícil de analisar, mas a sua lógica de intervenção na cidade nos ajuda a questionar se esse é o melhor resultado para os recursos de milhares de trabalhadores participantes dos planos de previdência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho se propôs a analisar a forma como os fundos de pensão impactam ou produzem a cidade contemporânea. Não é, de forma alguma, um trabalho exaustivo. Faz parte de uma dissertação de mestrado em andamento e que ainda engatinha no entendimento dessa complexa relação que se estabelece entre agentes financeiros (no caso os fundos de pensão) e a cidade contemporânea. Tentamos brevemente descrever o que entendemos por “financeirização” e uma de suas principais características, que é a emergência dos atores institucionais para o centro do sistema financeiro, personificando o estudo na PREVI.

Assim como em muitos outros países, o Brasil possui fundos de pensões com uma poupança importante, que é constantemente disputada pelos atores dos diversos segmentos do mercado financeiro. E nesse jogo de forças, o setor imobiliário não possui força para disputar essa poupança em pé de igualdade com outros setores, principalmente o Estado. Os títulos públicos e as ações de empresas continuam a predominar nas carteiras de aplicações da PREVI. Os papéis criados na estrutura do sistema financeiro imobiliário e, particularmente, os Fundos de Investimento Imobiliário tem peso irrisório.

O impacto urbano mais destacado da PREVI está na sua ação direta no mercado como possuidora de imóveis. Entretanto, esses recursos são limitados aos setores de shopping centers, edifícios de alto padrão e escritórios corporativos em sua maioria. A poupança de milhares de pessoas está sendo canalizada para a instalação de verdadeiras “verticalidades nos territórios”, isso é, a territorialização de vetores da globalização financeira e informacional. Todavia, ainda é prematuro quantificar ou qualificar a importância da PREVI e dos fundos de pensão em geral para a produção (ou não) de uma cidade excludente, esperamos em outro momento poder fazê-lo. O que se ressalta é que a tendência observada, principalmente nos países desenvolvidos, de que esses atores financeiros são também importantes atores urbanos, se confirma também para Brasil, mesmo que sejam através resultados modestos e preliminares.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP. **Origem do SFH e SFI**. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>>. Acesso em: 22 de novembro de 2016.

ABRIL. **Os imóveis corporativos que ficam prontos neste ano em SP**. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/os-imoveis-que-ficam-prontos-neste-ano-em-sp/#link>>. Acesso em 29 de novembro de 2016.

ALLBERS, Manuel. Corporate Financialization. In: Castree, N. et al. (eds) **The International Encyclopedia of Geography: People, The earth, Environment, and Technology**. Oxford: Wiley, 2015.

AALBERS, Manuel. **Subprime Cities** : the political economy of mortgage markets. Oxford: Wiley-Blackwell, 2012.

ARRIGHI, Giovanni. **O longo século XX**: dinheiro, poder e as origens do nosso tempo. – 9 reimp. – Rio de Janeiro: Contraponto, 2013.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo-SP, 2005.

CHESNAIS, François. **A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações**. Economia e Sociedade, Campinas, v. 11, n. 1 (18), p. 1-44, jan./jun. 2002.

CHESNAIS, François. O Capital Portador de Juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, François (Org.). **A Finança Mundializada**: raízes sociais e políticas, configuração, consequências. Tradução de Rosa Maria Marques e Paulo Nakatani. São Paulo: Boitempo, 2006.

Da Caixa Montepio à PREVI - **100 anos do maior fundo de pensão da América Latina**. – Rio de Janeiro: Memória Brasil, 2004.

ÉPOCA. **Previ promove "retrofit" na própria carteira imobiliária**. Disponível em: <<http://epocanegocios.globo.com/Revista/Common/0,,ERT260937-16355,00.html>> Acesso: 13 de novembro de 2016.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e mudanças recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas - SP, 2011.

PAULANI, Leda. **Brasil Delivery**: servidão financeira e estado de emergência econômico. 1ª edição. São Paulo: Boitempo, 2008.

PAULANI, Leda Maria. **A Crise do Regime de Acumulação com Dominância da Valorização Financeira e a Situação do Brasil**. Revista de Estudos Avançados, v.23, n. 66, 2009. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ea/v23n66/a03v2366.pdf>. Acessado em 15 de março de 2016.

PREVI. **Empresas e Empreendimentos Participados**. Disponível em: <<https://www.previ.com.br/quemsomos/relatorio2013/emp-participados.html>> Acesso dia 16 de novembro de 2016.

PREVI. **Relatório 2015**. Disponível em: <http://www.previ.com.br/quemsomos/relatorio2015/files/PREVI_RA2015_20160415c.pdf> Acesso dia 20 de novembro de 2016.

PREVI. **Um destino para a família PREVI**. Disponível em: <<http://www.previ.com.br/revista/mobile/indice/indice-detahes-de-uma-materia-139.htm>> Acesso dia 21 de novembro de 2016.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M. & SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI.** Rio de Janeiro: Bestbolso, 2011.