



**XVII ENANPUR**

SÃO PAULO • 2017



## **Financeirização da produção do espaço: Dinâmicas imobiliárias das metrópoles latino americanas**

**Financiarización de la producción del espacio:  
dinámicas inmobiliarias en las metrópolis  
latinoamericanas**

**Coordenadora: Beatriz Cruz Rufino, FAU-USP, Professor**  
*Doutor, Beatrizrufinol@usp.br*

**Debatedor: Paulo Cesar Xavier Pereira, FAU-USP, Professor**  
*Doutor, pcxperei@usp.br*

A velocidade e a violência das mudanças em curso, sob o marco da globalização, estimularam ao mesmo tempo uma produção considerável de estudos sobre as transformações na estrutura urbana, fundamentando-se um novo marco para a investigação das transformações urbanas. Neste debate constatam-se diferentes interpretações, desenvolvidas, sobretudo para o contexto das grandes cidades do capitalismo central, como indicou De Mattos (2001) de maneira sistemática:

Denominaciones como ciudad informacional (CASTELLS, 1989), ciudad global (SASSEN, 1991), metápolis (ASCHER, 1995) ciudad postmoderna (AMENDOLA, 1997), ciudad postfordista (DEMATTEIS, 1998), postmetrópolis (SOJA, 2000), ciudades en globalización (MARCUSE E VAN KEMPEN, 2000), entre muchas otras, documentan los esfuerzos que se vienen desarrollando en pos de la identificación de las tendencias que estarían marcando el tránsito hacia la ciudad del futuro y de aprehender los rasgos y la conformación morfológica que la caracterizarían

Na discussão atual sobre as transformações das metrópoles latinoamericanas são correntes as afirmações sobre alterações radicais na organização socioespacial, muitas vezes referendada no uso da noção de fragmentação da produção do espaço. Tal fragmentação diz respeito, em grande parte dos casos, aos processos de intensificação da construção da cidade e da modernização de parcelas do espaço urbano, dando relevo a discussão das dinâmicas de produção imobiliária. De uma maneira geral, a primeira década do século XXI é marcada por uma intensificação da produção imobiliária, manifestada pelo aumento do volume da produção e por forte valorização imobiliária (BOTELHO, 2008; SANFELICE, 2010; FIX, 2011; RUFINO, 2012). Pode-se afirmar que esse quadro de intensificação da produção imobiliária das cidades latino americanas relaciona-se com a consolidação de um capitalismo dominado pelas finanças (CHESNAIS, 2005; HARVEY, 2005; LAPAVITSAS, 2013) articulado ao avanço e aprimoramento de políticas urbanas de caráter neoliberal (DE MATTOS, 2007; BOTELHO, 2008, HIDALGO e JANOSCHKA, 2015).

Essas mudanças reimpõem claramente a importância da apropriação dos espaços metropolitanos na obtenção de novos patamares de ganhos no setor (LENCIONE, 2008), reforçando a relevância desses espaços. Como mostra Brenner (2013), os centros metropolitanos têm atuado na primeira linha na hora de absorver os excedentes de capital e facilitar a dinâmica de acumulação de capital à escala mundial. Discutindo as particularidades das cidades latino americanas, De Mattos (2007) identifica nesses últimos anos um afluxo de investimentos imobiliários incomparavelmente maior a qualquer outro momento do passado (DE MATTOS, 2007).

Nesses espaços metropolitanos, a atuação de grandes agentes vinculados ao capital financeiro passa a ser determinante num duplo movimento de intensificação da produção imobiliária tanto no sentido de re-apropriação de espaços mais centrais (FIX, 2007; BOTELHO, 2008; SHIMBO, 2013), como na expansão para espaços metropolitanos mais periféricos, onde a atuação era menos significativa (VOLOCKO, 2012; SÍGOLO, 2014). A força do imobiliário emerge assim de maneira simultânea tanto sob a forma de suntuosos residenciais de luxo, shopping centers e complexos multiusos em áreas valorizadas e centrais, muitas vezes associadas a grandes projetos urbanos, como por meio de bairros populares situados em áreas periféricas, suportados e reforçados pelo desenho de programas estatais marcados por substanciais subsídios.

Embora existam substantivas reflexões sobre as implicações da financeirização e o avanço das políticas neoliberais sobre as dinâmicas urbanas, grande parte da teorização sobre as expressivas transformações são elaboradas principalmente a partir do contexto dos países desenvolvidos, diferenciando-se substancialmente do contexto latino-americano, onde as enormes desigualdades

urbanas foram historicamente exploradas como estratégias para obtenção dos grandes ganhos no setor, impondo-se na atualidade a partir de novas formas que tendem a articular interesses tradicionais com diferentes modalidades do capital financeiro, aproximando o “arcaico” com o “moderno”, o local como o global. As discussões críticas aqui propostas ainda que procurem dialogar com a expressiva produção bibliográfica contemporânea, buscam contribuir na teorização a cerca do tema da financeirização da produção do espaço a partir das dinâmicas evidenciadas nas metrópoles latino-americanas, atualizando uma expressiva problematização do urbano desenvolvida no contexto dos processos de acelerada urbanização evidenciada desde os anos 60.

Partindo de diferentes enfoques disciplinares (arquitetura, geografia, e ciências sociais), as contribuições apresentadas pelos autores desta sessão destacam diferentes aspectos das transformações evidenciadas na produção imobiliária e discutem a relação com a financeirização e com o avanço das políticas neoliberais, iluminando transformações específicas, mas interrelacionadas com os contextos particulares do Brasil, Argentina e Chile.

No Brasil, a aproximação do capital financeiro ao setor imobiliário foi suportada, em grande medida, pela redefinição do marco regulatório do setor e pela recuperação de importantes fontes de financiamento, principalmente organizadas em torno do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) junto com outras medidas institucionais na passagem do século XX ao XXI (ROYER, 2009). Neste contexto evidenciou-se a consolidação de grandes grupos imobiliários, concretizados, sobretudo, nas grande incorporadoras, que passaram a apresentar crescimentos exponenciais. São essas empresas que passam a ter um papel determinante na reconfiguração da metrópole, tanto pelo volume de capital investido, em parte relacionado a articulações privilegiadas a diversos instrumentos financeiros, como po sua relevância política, controlando projetos urbanos onde se evidencia um imbricamento entre infraestrutura e imobiliário.

Na Argentina, a trajetória da financeirização da produção imobiliária foi sem dúvida sinuosa, marcada pelas profundas crises que sofreu o país em 1989, 2001, 2010. As mesmas configuraram novos cenários macroeconômicos e por tanto novas condições de jogo para os grandes desenvolvedores imobiliários. De modo tal que, embora o período 1989-2001 marca o ingresso de grandes capitais que se orientam no sentido dos investimentos imobiliários, provocando um boom em todas os subseguimentos e uma profunda transformação urbana, o período subsequente deve ser entendido como de retração e saída dos principais fundos imobiliários. A pesar desse contexto, se produziu em Buenos Aires um boom imobiliário no período 2003-2008 que se explica em grande medida pelo financiamento de investidores locais produto em muitos casos dos excedentes da produção da Soja.

No Chile, a revolução neoliberal iniciada durante a ditadura militar em 1976, iniciou o ciclo de reformas mais agressivo na história recente do país. Influenciados pela tradição monetarista das Escolas de Chicago e Harvard sofisticaram os processos de acumulação-produção-reprodução do capital sob o amparo da financeirização de distintos fundos de investimento transnacional. A face espacial desse processo se materializou em agressivas operações residenciais focadas em habitação de interesse social, explorando enormes recursos fiscais que, traduzidos em subsídios, se há traduzido em milhares de soluções habitacionais, também denominadas como o sonho da casa própria. *Entretanto, estes esforços não conseguiram atender demandas sociais vinculadas a propriedade habitacional.* Por isso assiste-se na atualidade um novo cenário de tensão espacial, explicado como uma série encadeada de processos de conflito socio-residencial, O Chile neoliberal há conseguido gerar bem estar mas o conseguiu em favor do mercado e da espoliação dos grupos sociais precários.

A sessão livre ora proposta é resultado da articulação dos pesquisadores no âmbito Grupo de Trabalho Clacso “Espoliação imobiliária e crítica contra-hegemônica”. Esse grupo, constituído de 26 pesquisadores tem como objetivo desenvolver o estudo da infraestrutura, dos serviços urbanos e da política pública de financiamento pra compreender as estratégias e os processos de reestruturação e de resistência em cidades latino-americanas.

## **Financeirização e metropolização: um olhar sobre a atuação das grandes incorporadoras da RMSP**

***Beatriz Rufino***

As transformações estruturais na produção imobiliária evidenciadas na primeira década do século XXI no Brasil, diretamente relacionadas ao crescente relevância do capital financeiro na organização do setor, nos conduziram à aproximação do debate sobre a financeirização. Essa financeirização é investigada a partir da incorporação imobiliária, entendida como lógica específica de produção capitalista do espaço que, ao favorecer a inserção de novos capitais no setor e ampliar a flexibilidade na produção, será determinante na criação de novas condições de reprodução do capital no espaço por ampliar a valorização imobiliária em diferentes áreas da metrópole e reforçar sua diferenciação socioespacial. Para além da abertura do capital na bolsa de valores, as grandes incorporadoras se apropriam de maneira privilegiada dos instrumentos financeiros mais sofisticados, sendo responsáveis por importante volume da produção habitacional e pela inovação de estratégias que tendem a elevar o preço dos imóveis.

A forte inserção de São Paulo no processo de financeirização da economia, o nível de organização dos agentes envolvidos na produção do espaço e a intensidade das dinâmicas imobiliárias fazem dessa metrópole um objeto privilegiado para o debate, na medida em que propicia de forma nítida o exame da manifestação da produção imobiliária sobre a transformação do espaço urbano. Partindo das relações de produção do imobiliário sob o domínio das grandes empresas de incorporação, procuraremos compreender o significado das mudanças em curso, discutindo a reorganização do capital no setor, e problematizando como a produção de grandes incorporadoras vem determinando significativos movimentos na reconfiguração da metrópole.

## **Financiarización de la producción inmobiliaria en Buenos Aires: crisis, adaptación y reconversión de los grandes grupos inmobiliarios**

***Ivana Claudia Socoloff***

La década de los 90s marcó la emergencia de los grandes desarrolladores inmobiliarios a la luz de: las transformaciones macroeconómicas, el ingreso de capitales extranjeros (o la posibilidad de endeudarse en los mercados internacionales) y las normativas urbanas facilitadoras. A su vez, la llamada “Reforma del Estado” implicó para un segmento del sector de la construcción una importante readaptación a la luz de la desinversión en vivienda social y obra pública. En ese contexto, los grandes grupos económicos favorecidos por la dictadura y las privatizaciones de servicios públicos adoptaron diferentes estrategias. Mientras algunos consolidaron su segmento inmobiliario, otros se deshicieron de sus activos inmobiliarios en haras de consolidar su ‘core business’. A su vez, emergieron nuevos e importantes agentes vinculados al capital trasnacional y

crecieron antiguas empresas a partir de la proliferación de buenas ‘oportunidades de negocios’. Estas transformaciones impactaron fuertemente en la configuración de Buenos Aires, cuya centralidad fue reforzada a la vez que una importante población de su periferia se auto-segregó en los emprendimientos cerrados.

En este trabajo nos proponemos entonces analizar la trayectoria de los grandes grupos inmobiliarios en Buenos Aires ‘entre crisis’ (1989, 2001, 2010), su adaptación y reconversión a la luz de las reformas financieras y su vinculación con los mercados internacionales. La hipótesis que sostenemos es que la producción inmobiliaria en Buenos Aires no puede ser comprendida a la luz del concepto de financiarización, sin entender cómo los vaivenes de las condiciones macroeconómicas impactaron sobre las estrategias empresarias.

## **Extractivismo, expolio y estructura subsidiaria residencial metropolitana en el Chile central: ¿cuándo estallará la bomba?**

***Voltaire Alvarado Peterson***

Los conflictos sócio-residenciales en Chile se manifiestan en franco ascenso desde el término de la dictadura militar en adelante. Para inicios de la década de 1990, la apuesta por el millón de viviendas focalizadas en los sectores sociales más vulnerables (Hidalgo, 2004), figuraba como una oportunidad de contracción frente a cualquier estallido social bajo un nuevo régimen político. Sin embargo, el giro hacia un Estado neoliberal de bienestar, ha desarrollado diversos nichos para la extracción de renta inmobiliaria, a partir de la expoliación de grupos sociales en cuanto a sus residencias históricas. Desde el desplazamiento y la marginación urbana, este trabajo explora las dinámicas subsidiarias que construyen la dimensión del espacio habitacional chileno contemporáneo, donde el Estado es uno más de los agentes involucrados en la producción espacial y la financiarización de los circuitos financieros.

El foco final de esta propuesta apunta a trabajar sobre el extractivismo inmobiliario como categoría descriptiva del proceso señalado, incorporando una perspectiva sobre la relocalización habitacional desde el expolio de las metrópolis centrales de Chile.