



A CIDADE COMO NEGÓCIO: O INVESTIMENTO NO SOLO URBANO NO CONTEXTO DE FINANCEIRIZAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

Sávio Augusto de Freitas Miele
Doutorando do Departamento de Geografia – USP
saviom@usp.br

“Nas crenças de Bersabéia, existe uma parte de verdadeiro e uma de falso. É verdade que duas projeções de si mesma acompanham a cidade, uma celeste e uma infernal; mas há um equívoco quanto a seus conteúdos. O inferno incubado no mais profundo subsolo de Bersabéia é uma cidade desenhada pelos mais prestigiosos arquitetos, construída com os materiais mais caros do mercado, que funciona em todos os seus mecanismos e relojoaria e engrenagens...”
(Italo Calvino)

O presente trabalho procura revelar que a produção do espaço urbano em um fragmento da metrópole de São Paulo, o eixo de expansão do centro em direção ao sudoeste/sul, se realiza através de investimentos do capital financeiro (ou por parte dessa fração de capital) no setor imobiliário: uma articulação evidente entre a economia e a política. Trata-se de inversões do capital financeiro em empresas incorporadoras e construtoras e em seus projetos que ao se realizarem produzem um novo espaço na metrópole. São analisados nesta pesquisa três Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e as grandes empresas empreendedoras imobiliárias que abriram capital na bolsa de valores, como forma de financiamento para projetos imobiliários. Não se trata da descoberta do setor imobiliário e a grande quantidade de capital que este setor necessita e sua relação direta com a (re)produção do espaço urbano, mas de um movimento de financeirização do imobiliário, que surge hoje como elemento importante para a reprodução da esfera financeira do capital tendo como condição e meio o espaço tornado mercadoria e como produto a metrópole contemporânea, que possui como uma de suas características a articulação com o plano do mundial.

Entretanto observamos em nossa pesquisa sobre o movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária em São Paulo, que a produção material do espaço traz em si algo que a nega. Em que medida o próprio espaço, que é condição e meio para o processo, colocaria barreira para esse processo de financeirização do imobiliário e do capital financeiro se realizando através da produção do espaço? Esta questão então possui uma dimensão teórica e prática. Teórica porque ela traz a negatividade do processo e prática porque o próprio espaço elemento central para que o processo aqui em evidência se realize, torna-se barreira, limite a ser superado. Encontramo-nos diante de uma contradição do espaço. Como o espaço se torna barreira para a sua própria produção? No sentido aqui exposto a produção capitalista do espaço revela que tal processo contém uma negatividade interna que ao se manifestar enquanto cisão é motivo para um movimento de superação, continuidade e novas contradições. Na constituição deste mercado imobiliário, no contexto da produção da metrópole



contemporânea, lê-se que existe um movimento que rompe com a lógica e revela um movimento dialético.

A partir dessa nossa pesquisa sobre a cidade de São Paulo, procuramos compreender a relação entre o movimento de financeirização da economia e a dinâmica imobiliária no processo de produção do espaço, tendo como preocupação primeira o mercado de edifícios de escritórios e os fundos de investimento imobiliário no eixo empresarial da metrópole. Partimos da **hipótese** de que a partir da relação entre circuitos financeiros e o setor imobiliário, a produção do espaço surge como condição para a realização do capital financeiro aplicado no setor imobiliário, evidenciando a centralidade que o solo urbano passa a ter neste processo. Essas questões foram motivadas também por um parágrafo de Henri Lefebvre em *A Revolução Urbana* que afirma “O imobiliário como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos ‘bens’ não-duráveis ou menos duráveis que os ‘imóveis’”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos ‘multiplicadores’ são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel desse setor não deixa de crescer. Na medida que o circuito principal, o da produção corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase que exclusivo de ‘formação do capital’, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial...”

Como objeto de análise, na cidade de São Paulo, elegemos os FIIs e a abertura de capital na bolsa de valores por parte de algumas das maiores empresas incorporadoras imobiliárias do país, localizadas e com atividade em São Paulo. Uma análise mais minuciosa dos FIIs foi necessária. O percurso da pesquisa nos colocou a necessidade dessa incursão. Os FIIs são uma estratégia de procurar unir o mercado de capitais ao setor imobiliário, trazendo para as transações imobiliárias a mobilidade do mercado de capitais; trata-se de mecanismo de transformar um ativo imobiliário em ativo mobiliário. Entretanto, observamos em nossa pesquisa que as estratégias do mercado em conquistar o investidor, principalmente o pequeno investidor (pessoa física), a investir no mercado mobiliário de capitais através de um imóvel não se realiza plenamente, isto é, não se realiza sem que esse instrumento seja a todo momento modificado, transformado por meio de leis (e aí entram ações do Estado) e por estratégias de como conseguir maior pulverização desse instrumento no mercado; negociar FIIs em bolsa de valores; criar o que os profissionais deste mercado chamam de uma nova “cultura” de investir em imóveis de um jeito novo, através de cotas e não por da compra de uma propriedade; a liquidez tão esperada a partir do uso deste instrumento também não se realiza de forma tão positiva em qualquer momento. Da mesma forma ao pesquisarmos a abertura de capital em bolsa de valores das empresas empreendedoras imobiliárias em São Paulo, observamos que essa grande capitalização pode se tornar um entrave para a realização de todo esse capital arrecadado na bolsa de valores. Faz-se necessário destacar aqui que quem vem comprando a maior parte das ações dessas companhias são investidores estrangeiros. Dados da Bovespa revelam que mais de 50% do capital investido na compra dessas ações são estrangeiros. Uma das saídas imediatas é a compra de terrenos em vários lugares da metrópole e até mesmo a



compra de outras empresas menores que possuem terrenos que lhes interessam, não no sentido de fazer um estoque de terras, mas de lançar imediatamente no mercado projetos imobiliários, aqui na sua maioria residencial. Porém, outra limitação surge que é a existência real de procura para essa grande oferta de imóveis de alto e altíssimo padrão.

A partir da análise dos fundos e da abertura de capital em bolsa de valores por algumas empresas acreditamos que o desenvolvimento de nossa pesquisa pôde reforçar a pertinência de nossa hipótese central. O capital financeiro investe nos FIIs e nas empresas empreendedoras imobiliárias apostando que seus negócios com o solo urbano e a produção do espaço poderão oferecer a valorização do capital investido. Assim, a produção do espaço se torna condição e meio para a realização desses capitais. Observamos também que está sendo aberto um caminho à internacionalização deste setor pela presença dos investidores e empresários deste ramo na cidade de São Paulo, o que pode revelar uma migração espacial de capitais vindo de outros países que encontram mais uma possibilidade para sua valorização. Um ponto a ser destacado é que a pesquisa revelou que a reprodução desses capitais é crítica, pois necessitam reinventar, a todo momento, novas maneiras de se realizarem (aqui o imobiliário aparece como saída e a mobilidade como condição). Entendemos que vivemos um momento de crise do sistema de acumulação, entretanto é interessante ressaltar que esses capitais individuais não estão em crise, eles, de alguma forma, se realizam.

É a partir dessas idéias que chamamos este processo de constituição de um mercado imobiliário crítico em São Paulo. Observamos, através de nossos estudos, que a produção do espaço urbano, bem como desenvolvimento do mercado imobiliário possui limites, expressos pelas contradições internas ao processo de produção capitalista do espaço. Além disso, tanto o mercado imobiliário como o processo de reprodução espacial se realizam por empreendimento de estratégias, pela busca de uma lógica e racionalidade que são rompidas, pois o próprio processo aqui em questão pode se tornar barreira para sua reprodução. Assim, no desenvolvimento do trabalho no sentido de buscar respostas às questões iniciais, alcançamos a idéia de que o processo de produção do espaço como condição para realização de diversos capitais, bem como de sua valorização (isso empreendido por sujeitos sociais presos aos ditames da acumulação capitalista) traz algo que o nega, mas uma negatividade interna ao processo que aparece como possibilidade de expansão do processo produzindo novas contradições, superando outras. Retomamos aqui num outro patamar a idéia da reprodução crítica do capital e a crise inerente à realização do capital. Mesmo se reproduzindo criticamente, esses momentos são possibilidades da expansão do próprio capital. Na realidade, se trata de um momento em que pode ocorrer uma diminuição do ritmo da atividade imobiliária ou uma superação que abre caminhos para a sua reprodução. O que é necessário para racionalidade do capital é sua permanência no processo de produção e sendo investido para sua realização enquanto tal.

Para evidenciar esta questão da centralidade que o solo urbano e a produção do espaço tomam em São Paulo hoje no sentido da construção da cidade como negócio, destacamos a fala de um consultor do mercado imobiliário que nos afirmou: “Está se criando uma super liquidez neste mercado o que vai fazer com que a produção imobiliária aumente uma barbaridade e cause alguns efeitos bastante interessantes, como por exemplo, uma das coisas fundamentais é **terreno, terreno virou ouro em pó**. O que adianta se você tem muito dinheiro e não tem onde construir? Quem está bem posicionado com terreno, isso é fundamental. Está muito mais fácil arrumar capital do que arrumar terreno, apostado com você. Dinheiro todo mundo pode ter, terreno nem todo mundo tem”



As engrenagens de que nos fala Calvino também foram objeto de análise, tendo consciência da necessidade de localizar nestes mecanismos e processos os lugares dos sujeitos sociais aí envolvidos.

A produção do espaço urbano neste fragmento da metrópole, o eixo empresarial, é marcado por um contínuo processo de construção/desconstrução/reconstrução do espaço e do que o conforma para a constante realocação de atividades econômicas na metrópole que acaba por destruir bairros constituídos e retiram favelas que nesses espaços foram construídas para que os indesejáveis, o sujo e o feio deixem os lugares mais valorizados da cidade ou lugares de valorização futura para reconstruírem suas vidas, “sabe-se lá como”, a quilômetros de distâncias dali, seja num conjunto habitacional precário ou mesmo em outras favelas em áreas de mananciais da cidade, por exemplo. No limite, para os sujeitos que se aliam para a construção desses espaços, os habitantes e a realização de suas vidas não os interessam. Este processo ocorre com a união / aliança dos interesses do Estado e de uma elite que detém o poder econômico na cidade. Os processos discutidos neste trabalho de pesquisa aprofundam as negatividades do urbano, que são vividas no cotidiano da metrópole como constrangimentos e estranhamento. A produção do espaço nas áreas mais valorizadas da cidade denota a constituição de grupos que se aliam para garantirem a reprodução de seus capitais e de seu poder através da produção do espaço. O sentido deste trabalho, além do que já foi exposto anteriormente, é também apontar criticamente um processo que sabemos que aumenta as diferenças, que são na realidade desigualdades e cisões presentes no processo de produção capitalista do espaço; revelar que os interesses do Estado e do capital não caminham no sentido de suprir as necessidades reais das classes pobres que habitam a imensa periferia metropolitana e sim de zelar pelos seus poderes (o poder político do Estado e o poder econômico do capital). É mostrar que neste processo há uma parcela da população que fica desamparada e sofre diversos constrangimentos em suas vidas, pois aprofunda a existência de uma desigualdade de renda e uma desigualdade de poder. A produção do espaço neste fragmento da metrópole revela a força política de uma classe economicamente capitalizada que ao se unir ao Estado mantém seus interesses, que vão garantir sua reprodução enquanto tal. Através de um estudo sobre a produção do espaço urbano e a relação capital financeiro e setor imobiliário em um fragmento da metrópole de São Paulo, podemos afirmar que por dentro do modo de produção capitalista não há possibilidade de transformação social possível, pois a produção capitalista da cidade está atrelada ao processo de valorização do valor e existência da propriedade privada da terra. É a partir deste momento que se coloca como necessidade a idéia de um projeto de transformação da sociedade, que é urbana, numa articulação entre o possível e o impossível.

Bibliografia

- ARRIGHI, G. *O longo século XX*. São Paulo, Contraponto/Unesp, 1996.
CHESNAIS, F. (org.). *A Mundialização Financeira*. São Paulo, Xamã, 1999,
CARLOS, A. F. A. *Espaço-Tempo na Metrópole*. São Paulo, Contexto, 2001.
HARVEY, D. *The limits to capital*. Oxford, Basil Blackwell, 1984. (1ª edição 1982)
LEFEBVRE, H. *La Production de L'Espace*. Paris, Anthropos, 2000.
_____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 1999.
SANTOS, M. *Por uma economia política da cidade*. São Paulo, Editora Hucitec, 1994.