

seminário internacional

**FINANCEIRIZAÇÃO
E ESTUDOS URBANOS:**

OLHARES CRUZADOS
EUROPA E AMÉRICA LATINA

CADERNO DE RESUMOS

instituto de arquitetura e urbanismo
universidade de são paulo

15 e 16 de maio de 2018
são carlos - sp

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP

Marco Antonio Zago

Reitor

Vahan Agopyan

Vice-Reitor

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO – IAU

Miguel Antônio Buzzar

Diretor

Joubert José Lancha

Vice-Diretor

Cibele Saliba Rizek

Presidente da Comissão de Pós-graduação

Marcio Minto Fabricio

Presidente da Comissão de Pesquisa

Catlogação na Publicação

Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

S471 Seminário Internacional Financeirização e Estudos Urbanos (2018 : São Carlos, SP)

Cadernos de Resumos do Seminário Internacional Financeirização e Estudos Urbanos : Olhares Cruzados Europa e América Latina, 15 a 16 de maio de 2018 . -- São Carlos: IAU/USP, 2018.
[122] p.

1. Financeirização. 2. Setor imobiliário. 3. Infraestrutura urbana. 4. Urbanismo. I. Título.

CDD 711.063

Instituto de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo

Endereço: Av. do Trabalhador São-Carlense, 400, Centro

Campus USP (Área 1)

CEP 13566-590, São Carlos - SP

Telefones: (55) (16) 3373-9312; (55) (16) 3373-9264

E-mail: iau.pgr@sc.usp.br; Página web: www.iau.usp.br

LÚCIA SHIMBO / BEATRIZ RUFINO
ORGANIZAÇÃO

seminário internacional
**FINANCEIRIZAÇÃO
E ESTUDOS URBANOS:**
OLHARES CRUZADOS
EUROPA E AMÉRICA LATINA

CADERNO DE RESUMOS

instituto de arquitetura e urbanismo
universidade de são paulo
15 e 16 de maio de 2018
são carlos - sp

Apresentação	007
Comissões	009
Programação	011
Conferencistas	017
Mesas Redondas	019
Resumos	021
Grupo de Trabalho 1	
Lógicas de precificação e disputas pelo espaço	023
Grupo de Trabalho 2	
Reprodução social e conflitos	033
Grupo de Trabalho 3	
Padrão de financiamento e fundos públicos	043
Grupo de Trabalho 4	
Espaço e reconfiguração urbana	053
Grupo de Trabalho 5	
Instrumentos de intervenção urbana	063
Grupo de Trabalho 6	
Agentes e produção da habitação	075
Anotações	087
Mapa de Localização	119
Apoios institucionais	121

A produção do espaço urbano se alterou profundamente nos últimos trinta anos diante da implementação de agendas neoliberais de desenvolvimento econômico e de políticas públicas e do aumento da importância dos circuitos transnacionais das finanças. O setor imobiliário ganhou relevância na transformação estrutural do capitalismo contemporâneo, reconhecida por autores de diversos campos do conhecimento, como financeirização. Na América Latina, a intensificação da produção imobiliária e a expansão dos investimentos em infraestrutura têm indicado uma crescente articulação entre esses setores, impondo novos desafios para a compreensão da produção do espaço urbano. No Brasil, o forte aumento do setor imobiliário, suportado tanto pela abertura de capital de grandes empresas quanto pela política habitacional, alimentou um campo acadêmico que vem se mobilizando recentemente. Se a questão da financeirização da produção urbana está consolidada no debate europeu, a identificação das convergências e dissonâncias entre os estudos latino-americanos precisa ser amadurecida. Afinal, trata-se de uma reestruturação capitalista e de reconfiguração de cidades em nível mundial. Neste sentido, este Seminário procura cruzar os olhares europeus e latino-americanos sobre as alterações estruturais ocorridas no setor imobiliário e de infraestrutura urbana desde os anos 1970. Busca, dessa forma, apresentar trabalhos que vêm se destacando nos estudos urbanos e discutir sua articulação com as tendências do debate sobre a financeirização em dois eixos: 1) Circuitos de capital, atores e conflitos na reconfiguração das cidades e 2) Estado, promoção imobiliária e valorização financeira.

O programa se estrutura em dois momentos. O primeiro ocorre no período da manhã e se organiza em conferências de convidados internacionais, seguidas de mesas redondas com pesquisadores nacionais e internacionais, que são referências no debate contemporâneo nos estudos urbanos e financeirização. O período da manhã será finalizado por um debate, procurando garantir uma articulação com as questões aqui propostas. O segundo momento é composto de seis Grupos de Trabalho, em que o Comitê Científico escolheu 34 trabalhos sobre o tema do evento, procurando identificar pesquisas realizadas e em andamento e aumentar a interlocução acadêmica entre jovens pesquisadores da área. Ao final, junto com a conferência de encerramento, há uma discussão geral, com mediação da Comissão Coordenadora, que busca sintetizar as questões apresentadas e discutir agendas futuras de pesquisa. Os resumos dos trabalhos selecionados encontram-se apresentados neste Caderno.

Boa leitura!

Lúcia Shimbo

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO CIENTÍFICA

Beatriz Rufino (FAU-USP)

Lucia Shimbo (IAU-USP)

9

COMISSÃO ORGANIZADORA

Beatriz Rufino (FAU-USP)

Camila Rocha (Mestrado - IAU-USP)

Catharina Christina Teixeira (Doutorado - IAU-USP)

Guilherme Zaratine (Mestrado - IAU-USP)

Lucia Shimbo (IAU-USP)

Paul Fraise (IAU-USP)

EQUIPE DE APOIO

Ana Luiza Vieira Gonçalves (Graduação - IAU-USP)

Ana Lúgia de Carvalho Magalhães (Graduação - FAU-USP)

15/05/2018

9h00-9h15 - Boas-vindas

9h15-10h00 - Conferência 1:

A financeirização da produção urbana:
condições, mediações e transformações

Ludovic Halbert (Universidade Paris-Est – França)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

10h00-11h30 - Mesa Redonda 1:

Estado, circuitos de capital e conflitos
na reconfiguração das cidades

Jeroen Klink (UFABC– Brasil)

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (UFRJ)

Mariana Fix (Unicamp– Brasil)

Raquel Rolnik (USP - Brasil)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

11h30-12h30 - Debate 1

Moderador: Paulo Cesar Xavier Pereira (USP - Brasil)

12h30-14h00 - Almoço

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 1

Lógicas de precificação e disputas pelo espaço

Debatedor: Marcos Barcellos

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

Grupo de Trabalho 2

Reprodução social e conflitos

Debatedor: José Eduardo Baravelli

Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC-USP)

16h00-16h15 - Café

Salão Primavera

16h15-18h15

Grupo de Trabalho 3

Padrão de financiamento e fundos públicos

Debatedor: Marcos Barcellos

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

Grupo de Trabalho 4

Espaço e reconfiguração urbana

Debatedor: Everaldo Melazzo Auditório

Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC-USP)

16/05/2018

PROGRAMAÇÃO

11

9h00-9h45 - Conferência 2:

A sociologia da quantificação pode oferecer novas perspectivas sobre financeirização das cidades? Uma primeira pesquisa de campo sobre os incorporadores imobiliários da metrópole de Lyon.

Fabrice Bardet (Universidade de Lyon – França)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

9h45-11h30 - Mesa-redonda 2:

Atores e instrumentos na promoção imobiliária e na valorização financeira

Beatriz Rufino (USP - Brasil)

Ivana Socollof (Conicet – Argentina)

Daniel Sanfelici (UFF – Brasil)

Luciana Royer (USP - Brasil)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

11h30-12h30- Debate 2

Moderador: Aduino Cardoso (UFRJ – Brasil)

12h30-14h00 - Almoço

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 5

Instrumentos de intervenção urbana

Debatedor: Everaldo Melazzo

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

Grupo de Trabalho 6

Agentes e produção da habitação

Debatedor: José Eduardo Baravelli

Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC-USP)

16h00-16h15 - Café

Salão Primavera

16h15-17h00 - Relatoria dos Grupos de Trabalho

Lucia Shimbo e Cibele Rizek (USP - Brasil)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

17h00-18h15 - Conferência 3:

Governando o desenvolvimento urbano nos Países Baixos: do gerencialismo ao empreendedorismo e financeirização

Manuel Aalbers (Universidade de Leuven – Bélgica)

Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima

Local: Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima (EESC.USP)

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 1

Lógicas de precificação e disputas pelo espaço

Debatedor: Marcos Barcellos

Da terra rural à terra urbana: trajetória e características da história recente da produção urbana em Ribeirão Preto/SP

Débora Prado Zamboni

Acaparamientos de suelo en Santiago de Chile, 2010-2015. Cómo Bancos y compañías de seguros adquieren suelo para el futuro desarrollo inmobiliario capitalista.

Ivo R. Gasic Klett

'Destruir' terra pública no processo de financeirização: o caso de São Paulo

Paula Freire Santoro, Débora Ungaretti,

Pedro Henrique Rezende Mendonça

Valoração imobiliária e a sua influência nos espaços: Alemanha, Espanha e México num debate sobre técnicas contábeis

Eugenia Winter

16h15 -18h15

Grupo de Trabalho 3

Padrão de financiamento e fundos públicos

Debatedor: Marcos Barcellos

Dívida, território e a nova forma de financiamento do desenvolvimento urbano por meio do mercado financeiro: O caso da PBH Ativos S/A em Belo Horizonte, Brasil.

Thiago Canettieri

Atuação dos fundos de pensão na financeirização da infraestrutura urbana da cidade do Rio de Janeiro

Eduardo Lopes Pederneira

Padrão de Financiamento das Empresas do Setor de Edificação (2010/2017)

Carlos Alberto Penha Filho

O FGTS em disputa: Pressões sobre o uso de fundos públicos em um contexto de crise institucional

Adauto Lucio Cardoso, Alexandre Yassu Alice Pina,

Luciana Alencar Ximenes, Samuel Thomas Jaenisch

Local: Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC.USP)

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 2

Reprodução social e conflitos

Debatedor: José Eduardo Baravelli

Níveis e dimensões da alienação da moradia: endividamento imobiliário e contextos de expulsão

Flávia Elaine da Silva Martins

O PMCMV-Entidades e o amoldamento dos movimentos populares à forma de produção financeirizada do urbano
Isadora de Andrade Guerreiro

Há terra para financiar nesse verão: a reposição da expropriação e da violência nos grandes projetos de desenvolvimento econômico no Brasil e uma crítica ao debate sobre a financeirização
Gustavo Prieto, Joana Barros

A produção neoliberal do espaço discutida a partir dos conflitos pela permanência no urbano: uma análise baseada em documentos dos casos das ocupações Pinheirinho e Vila Soma
André Dal'Bó da Costa

16h15-18h15

Grupo de Trabalho 4

Espaço e reconfiguração urbana

Debatedor: Everaldo Melazzo

Estratégias de produção e valorização imobiliária e a reconfiguração socioespacial intraurbana em cidades médias do Norte do Rio Grande do Sul
Juçara Spinelli, Rafael Kalinoski

Os novos vetores da financeirização do setor imobiliários a partir dos ativos securitizados.
Marlon Altavini de Abreu

Dinâmicas recentes da provisão habitacional de mercado na Região Metropolitana de São Paulo na continuidade da Crise Financeira Global
Beatriz Tamaso Miotto, Carolina M. Pozzi de Castro
Letícia Moreira Sígolo

Vacância imobiliária como base para rentabilidade do São Paulo real state financial complex
Isabel Martin Pereira, Pedro Henrique Rezende Mendonça
Paula Freire Santoro, Raquel Rolnik

14 *Local: Anfiteatro Luiz Gastão de Castro Lima (EESC.USP)*

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 5

Instrumentos de intervenção urbana

Debatedor: Everaldo Melazzo

A metodologia de análise relacional aplicada aos Grandes Projetos Urbanos do vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte e seus resultados

Denise Morado Nascimento , Daniel Medeiros de Freitas,
Thais Mariano Nassif Salomão

A financeirização do solo criado? Uma reflexão sobre as “adaptações” das operações urbanas consorciadas
Nílcio Regueira Dias

Operações Urbanas Consorciadas com Cepac: financeirização urbanasem investidores financeiros?

Laisa Stroher

Projetos de Intervenção Urbana como dispositivo de concessão da produção do espaço em São Paulo

Carolina Heldt D’Almeida

Controle de risco:

do Arco Tietê aos Projetos de Intervenção Urbana

Fernanda Pinheiro da Silva

Local: Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC.USP)

15

14h00-16h00

Grupo de Trabalho 6

Agentes e produção da habitação

Debatedor: José Eduardo Baravelli

O valor do dinheiro no tempo:

uma avaliação de empreendimentos MCMV – Faixa 1

Gabriela Darini Guaritá

Produção imobiliária da Cidade Salvador: condições, agentes, processos e nexos para a compreensão de transformações atuais da sociedade urbana

Glória Cecília dos Santos Figueiredo, João Pedro Noronha Ritter,

Ana Clara Reis, Samir Santos da Conceição

O Programa Minha Casa, Minha Vida

na região metropolitana de Natal/RN: o papel dos agentes produtores do espaço urbano e metropolitano.

Glenda Dantas Ferreira

Consultorias e gerenciadoras: da política urbana local aos circuitos globais de financeirização

Magaly Marques Pulhez

Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV).

Beatriz Tamasso Miotto, Carlos Alberto Penha Filho

LUDOVIC HALBERT

Formado em Geografia Econômica e Planejamento Urbano, atualmente é pesquisador do Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (LATTS-CNRS), da Université Paris-Est. Seu trabalho está centrado nas dinâmicas urbanas e como elas são afetadas pela transformação dos sistemas produtivos (globalização, financeirização), pela mudança dos circuitos financeiros envolvidos na produção urbana e pela evolução das políticas de desenvolvimento urbano (planejamento, desenvolvimento econômico).

Interesses de pesquisa: depois de ter analisado os padrões de localização intra e interurbano das empresas no contexto das economias globais, atualmente ele se dedica a um novo ciclo de pesquisa questionando criticamente como vários circuitos financeiros interagem com a produção dos sistemas urbanos em diferentes contextos nacionais. Tais trabalhos incluem um estudo sobre a financeirização do setor imobiliário e infraestrutura e a maior importância dos mercados de capitais na construção e na propriedade de “ativos” urbanos. Halbert também desenvolve pesquisas sobre sistemas de financiamento da habitação social e sobre a provisão de propriedades residenciais para aluguel na França como outros tipos de circuitos financeiros.

(fonte: [https://latts.fr/chercheur/ludovic-halbert/Abrir numa nova janela](https://latts.fr/chercheur/ludovic-halbert/Abrir%20numa%20nova%20janela))

Conferência 1 - 15 de maio, 9h15 - 10h00

FABRICE BARDET

Doutor em Ciência Política, atualmente Fabrice Bardet é professor e pesquisador da Université de Lyon e da École nationale des travaux publics de l'Etat. Recentemente, se dedicou à história do que ele denomina como uma “contra-revolução contábil”: após o advento, na década de 1970, do que os historiadores chamaram de “revolução probabilística”, novas ferramentas contábeis de governo gradualmente se impuseram, dando origem a uma profunda recomposição das práticas governamentais. Seu trabalho tem se orientado nas áreas de políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento territorial: economia, transporte, habitação social, construção sustentável.

(fonte: [http://www.entpe.fr/internet/contenu/departements/ville_environnement/laboratoire_rives/equipe/fabrice_bardetAbrir numa nova janela](http://www.entpe.fr/internet/contenu/departements/ville_environnement/laboratoire_rives/equipe/fabrice_bardetAbrir%20numa%20nova%20janela))

Conferência 2 - 16 de maio, 9h00 - 9h45

MANUEL B. AALBERS

Coordenador do projeto de pesquisa Real Estate / Financial Complex. É formado como geógrafo, sociólogo e planejador urbano e atualmente é professor associado de Geografia Econômica e Social da KU Leuven / Universidade de Leuven (Bélgica). Anteriormente, ocupou cargos na Universidade de Amsterdã e Columbia University (Nova York) e foi pesquisador convidado da Universidade de Nova York, da Universidade da Cidade de Nova York, da Universidade de Milão-Bicocca e da Universidade de Urbino (Itália).

Seu principal interesse na pesquisa está na intersecção entre o setor imobiliário (incluindo habitação), finanças e estados. Aalbers tem trabalhos publicados sobre exclusão social e financeira, mudança de vizinhanças (incluindo declínio e gentrificação), a privatização da habitação social e a hegemonia anglófona na academia. Ele é o autor de “Place, Exclusion and Mortgage Markets” (Wiley-Blackwell, 2011) e The Financialization of Housing (Routledge, 2016), bem como o editor de Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets (Wiley-Blackwell, 2012). Também é editor associado da Enciclopédia de Estudos Urbanos (Sage, 2010) e do periódico geográfico TEGS. E está no conselho das revistas Urban Studies, Transactions of the Institute of British Geographers, Belgeo and Geografie.

(fonte: <https://ees.kuleuven.be/geography/staff/index.html?sap=87619>Abrir numa nova janela)

Conferência 3 - 16 de maio, 17h00 - 18h00

Mesa-redonda 1:

**Estado, circuitos de capital e conflitos
na reconfiguração das cidades**

15 de maio (10h00-11h30)

Jeroen Klink (UFABC– Brasil)
Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (UFRJ)
Mariana Fix (Unicamp – Brasil)
Raquel Rolnik (USP - Brasil)

Debate (11h30-12h30)

Paulo Cesar Xavier Pereira (USP - Brasil) *Moderador*

Mesa-redonda 2:

**Atores e instrumentos
na promoção imobiliária e na valorização financeira**

16 de maio (9h45-11h30)

Beatriz Rufino (USP - Brasil)
Ivana Socollof (Conicet – Argentina)
Daniel Sanfelici (UFF– Brasil)
Luciana Royer (USP - Brasil)

Debate (11h30-12h30)

Adauto Cardoso (UFRJ – Brasil) *Moderador*

RESUMOS

**logicas de
precificação
e disputas
pelo espaço**

15/05 14h00-16h00 Anfiteatro Luiz Gastão de C. Lima (EESC-USP)
Debatedor: Marcos Barcellos

GRUPO DE TRABALHO 01

From rural land to urban land: trajectory and characteristics of the recent history of urban production in Ribeirão Preto/SP

24

financieirização e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

Recent scientific research on the production of urban space highlights one of the faces of contemporary capitalism as the era of finance hegemony, fictitious capital or the domain of rent extraction, not productive capital. In the international literature on the political economy of housing, this process has been identified as 'financialization'. In order to contribute to a research agenda on financialization that is more attentive to the variety of institutional and social arrangements, in the context of a (semi) -peripheral country such as Brazil, we will present a case study carried out in the city of Ribeirão Preto, State of São Paulo, where, mainly after the 2000s, there was a significant increase in prices and real estate sales in the so-called South Sector of the city. In order to understand these specificity, the research analyzes the transformation of rural land into urban, through the real estate product 'urban plotting projects'. This analysis comes from two perspectives. The first, from a look, influenced by the regulatory economy, analyzes the legislation that regulates the production of the urban space, more specifically the parceling of the soil, in the urban plotting projects. The second, focuses on the structure of housing provision, as it is present in Ball (1986), from the relations between agents that participate in it, looking at the production and not at the consumption of the dwelling. These two dimensions allow the understanding of the phases and the financing possibilities for the realization of this type of enterprise, where it is observed that, mainly with regard to the process of transformation from rural to urban, by means of urban plotting projects, there was no evidence of financialization. That is, in the Ribeirão Preto experience, the expressive land gains in the southern vector are not due to the penetration of financial capital in the urban and the transformation of land into financial assets.

Da terra rural à terra urbana: trajetória e características da história recente da produção urbana em Ribeirão Preto/SP

Débora Prado Zamboni

doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Planejamento
e Gestão do Território da Universidade Federal do ABC,

deboraprado@gmail.com

Pesquisas científicas recentes sobre a produção do espaço urbano evidenciam uma das faces do capitalismo contemporâneo sob a hegemonia das finanças, do capital fictício ou do domínio da extração de renda sobre o capital produtivo. Na literatura internacional sobre a economia política da habitação, esse processo tem sido identificado como 'financeirização'. No intuito de contribuir para uma agenda de pesquisa sobre financeirização mais atenta à variedade de arranjos institucionais e sociais, no contexto de um país (semi)-periférico como o Brasil, apresentaremos o estudo de caso realizado no município de Ribeirão Preto, cidade do interior do Estado de São Paulo, onde observa-se, principalmente após os anos 2000, significativo crescimento dos preços e ofertas imobiliárias no chamado Setor Sul da cidade. Com o objetivo de compreender estas especificidades, a pesquisa analisa a transformação da terra rural em urbana, por meio do produto imobiliário 'loteamento'. Esta análise se dá em duas perspectivas. A primeira, a partir de um olhar influenciado pela economia política regulacionista, analisa a legislação que regula a produção do espaço urbano, mais especificamente o parcelamento do solo, na figura do loteamento. A segunda, enfoca a estrutura de provisão de habitação, como está presente no trabalho de Ball (1986), a partir das relações entre agentes que dela participam, olhando para a produção e não para o consumo da habitação. Estas duas dimensões permitem a compreensão das fases e as possibilidades de financiamento para a realização deste tipo de empreendimento, onde observa-se que, principalmente no que se refere ao processo de transformação de rural para urbano, por meio de parcelamento/loteamento, não houve indícios de financeirização. Ou seja, na experiência de Ribeirão Preto, os expressivos ganhos fundiários no Setor Sul não se devem à penetração do capital financeiro no urbano e à transformação da terra em ativo financeiro.

Land grabbing in Santiago de Chile, 2010-2015. How banks and insurance companies are purchasing land for future capitalist real estate development

This work provides empirical evidence on the transformation of urban land in financial asset and the corresponding new land ownership structure based in financial entities in Santiago, Chile. The liberalization of urban land carried out in Chile between 1974-1979, as well as new regulations favorable to the expansion of the financial system, opened a specific phase within the metropolitan economy of Santiago based on urban land investments as assets by national and - to a lesser extent- international financial entities. This is consistent within a broader process also observed in European and North American cities (Harvey, 1974, Hudson, 2010, Christophers, 2017). To reach to these results, a private database of real estate consultancy covering all the real estate transactions between 2010-2015 was analyzed. It was observed that financial entities made the greatest number of purchases, reaching 40% of the 6,900 acquisitions made by companies, i.e. excluding individuals. A remarkable finding was the participation of banks and life insurance companies. These kind of entities, with similar participation each, added up to 1,100 acquisitions in the period, investing around US15,535 millions , with a total of 998 property purchases. As a result of the detailed analysis of particular operations, it is observed that banks and insurers buy land by leasing instruments, providing it to real estate developers in the form of factoring. Under the latter scheme, main benefit is derived from medium and long term land lease, which is – calculated on the basis of interest for the financial cost of retaining land, and not necessarily by capital gains in the form of “surplus value”. This financial mechanism reveals a particular form of articulation between financial institutions and real estate developers and its study adds to theoretical and empirical discussion on how real estate financialization, despite being a global process, is unevenly deployed according to national contexts.

Acaparamientos de suelo en Santiago de Chile, 2010-2015. Cómo Bancos y compañías de seguros adquieren suelo para el futuro desarrollo inmobiliario capitalista.

Ivo Ricardo Gasic Klett *igasic@uahurtado.cl*
Departamento de Geografía, Universidad Alberto Hurtado, Chile

Este trabajo aporta evidencia empírica sobre la transformación del suelo urbano en activo financiero y la correspondiente configuración de una nueva estructura de propiedad de la tierra basada en entidades financieras en Santiago de Chile. La liberalización del suelo urbano operada en Chile entre 1974-1979 y las nuevas regulaciones favorables a la expansión del sistema financiero abren una fase específica dentro de la economía metropolitana de Santiago basada en la inversión en suelo urbano como activo de entidades financieras nacionales y también, aunque en menor medida, globales. De esta forma, se muestra el despliegue de un proceso consistente con casos similares observados en ciudades europeas y norteamericanas (Harvey, 1974; Hudson, 2010; Christophers 2017). Para llegar a estos resultados se ha analizado una base de datos privados de consultoría inmobiliaria que comprenden la totalidad de transacciones de terrenos entre 2010-2015. Se observa que la mayor cantidad de adquisiciones son realizadas por entidades financieras, llegando a un 40% de las 6.900 adquisiciones de sociedades, excluidas personas naturales. Destaca cualitativamente la presencia de bancos y compañías de seguros de vida que, con similar participación cada una, suman 1.100 adquisiciones en el período, invirtiendo 15.535 millones – USD al 25 de enero de 2018- en la incorporación de 998 terrenos como activos de sus compañías. Estudiando algunas operaciones se observa que bancos y aseguradoras compran tierras mediante instrumentos de leasing, haciendo un factoring a las empresas inmobiliarias, donde el principal beneficio corresponde al arriendo a mediano y largo plazo de terrenos a los desarrolladores –fijado como un interés por el costo financiero de retener los terrenos- y no necesariamente a la ganancia de capital por “plusvalía”. Esta práctica financiera devela una forma particular de articulación entre entidades financieras y empresas inmobiliarias, lo que contribuye a la discusión teórica y empírica sobre cómo se despliega diferenciadamente la financiarización inmobiliaria en los distintos contextos nacionales.

'Unlock' public land in financialization process: the case of São Paulo

An important neoliberal strategy consists in 'unlocking land', including the public, using land as a lever for urban transformations of market interest, subjecting them to the logic of profitability of capital and distancing it from the function of harboring public interests. The critical literature of the political economy has shown a tendency of the land to be treated as a financial asset (Harvey, 1982), in which the State and its public land are mobilized in the financialization process (see case of the United Kingdom by Christophers, 2016, and Italy, by Kaika & Ruggiero, 2016). In São Paulo, there is a growing regulation of public land to make it available, allowing to be sold or granted to private individuals quickly and easily, making them available to the market, to the logic of appropriation of income, without guaranteeing the public interest in its use. Several of these regulations are being proposed by São Paulo municipality and State Government. This text presents the ways in which the State mobilizes public lands to: (i) sell them and obtain financial resources, in processes of "privatization"; (ii) to serve as the basis for urban transformation by the market; (iii) to pay them as assets of companies or public funds, especially observing the architecture of the Real Estate Investment Fund of the State Government recently released; and, (iv) to provide guarantees for PPPs in general, and especially in PPP Habitacional de São Paulo. The hypothesis is that public land is being used as base for profits, in a broader process of financialization.

‘Destruir’ terra pública no processo de financeirização: o caso de São Paulo

Paula Freire Santoro *paulasantoro@usp.br*

Profa. Dra. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade de São Paulo (FAUUSP),
coordenadora do observaSP LabCidade FAUUSP, apoio à Pesquisa Regular FAPESP

Débora Ungaretti *deborag.ungaretti@gmail.com*

mestranda na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo,
pesquisadora do LabCidade FAUUSP, bolsista CAPES

Pedro Henrique Rezende Mendonça *pedro.hrm@live.com*

graduando Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo,
pesquisador do LabCidade FAUUSP, bolsista FAPESP

Uma importante estratégia neoliberal consiste em “destravar terrenos”, inclusive os públicos, utilizando a terra como alavanca para as transformações urbanas de interesse do mercado, submetendo-as às lógicas de rentabilidade do capital e distanciando-a da função de abrigar interesses públicos. A literatura crítica da economia política da terra que tem mostrado uma tendência da terra ser tratada como um ativo financeiro (Harvey, 1982), em que o Estado e seus imóveis públicos são mobilizados no processo de financeirização. Em São Paulo, assiste-se a uma crescente regulação da terra pública feita para que esta esteja disponível, possa ser alienada ou concedida aos privados de forma rápida e fácil, disponibilizando-as ao mercado, às lógicas de apropriação de renda, sem garantia do cumprimento do interesse público na sua utilização. Várias destas regulações estão sendo propostas em São Paulo, pelo município e Governo do Estado. O texto apresenta as formas através das quais o Estado mobiliza as terras públicas para: (i) aliená-las e obter recursos financeiros, em processos de “desestatização”; (ii) para servirem de base para a transformação urbana pelo mercado; (iii) para integralizá-las como ativos de empresas ou fundos públicos especialmente observando a arquitetura do Fundo de Investimento Imobiliário do Governo do Estado; e, (iv) para constituir garantias para às PPPs de forma geral e em especial, na PPP Habitacional de São Paulo. A hipótese do presente trabalho é de que o fato de a terra pública estar sendo utilizada com base nas possibilidades de ganhos associados ao seu valor de troca e não ao seu valor de uso configura a sua inserção em um processo mais amplo de financeirização.

“Real Estate Valuation and Influence on Spaces – Germany, Spain and Mexico in a Debate on Accounting Techniques”

30

This work presents the preliminary results of the case study on German financial institutions adopting both International Financial Reporting Standards (IFRS) and national valuation standards, which are actively playing a huge role in the Spanish and Mexican real estate market through the reconstruction of real estate value as an investment product, in order to identify the impacts of real estate valuation on city spaces in a global context. This paper shows the preliminary results for Mexico, specifically Mexico City. The research focuses on the debate over accounting standards and techniques from the perspective of real estate valuations. The accounting and valuation techniques interact with the continuous changes in the markets, influenced by the economic-financial crisis, the response to it is translated into privately-oriented regulators and investments. The creation of real estate values is part of the interaction. Since the global financial and economic crisis, there has been increasing interest in comparative valuation techniques, with the IFRS embodying a “manageable and comparable” global information instrument. Central to this, is the attempt to classify real estate as an investment product and the extent to which this can be supported by valuation/accounting techniques. This raises the question of the relationship between IFRS and national real estate valuation standards. Against this background, this work examines the process of property valuation within the framework of IFRS through a comparison between national valuation/accounting standards and its coloniality background. In addition, the cultural geographies of economies serve as the framework and the concept of financialization, as the timeline perspective.

Valoração imobiliária e a sua influência nos espaços: Alemanha, Espanha e México num debate sobre técnicas contábeis

Eugenia Winter *euge@stud.uni-frankfurt.de*

PhD Candidate, Institute of Human Geography – Goethe University Frankfurt

O presente artigo apresenta os resultados preliminares do estudo de caso sobre as instituições financeiras alemãs – nas quais, além de adotarem as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e os padrões nacionais de avaliação, elas vêm desempenhando um importante papel no mercado imobiliário espanhol e mexicano. Assim, o artigo em questão tem como escopo examinar o processo de avaliação de propriedade no âmbito das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), através da comparação entre as normas de avaliação/contabilidade adotadas em países como Espanha e México. Desde a crise financeira e econômica global, observou-se um crescente interesse nas formas de valoração e de determinação dos preços imobiliários. Nesse sentido, observou-se também que este maior interesse está diretamente vinculado aos processos de internacionalização, globalização e financeirização, dos quais resultaram na abertura dos mercados imobiliários nacionais para investimentos globais. Diante disto, as IFRS se apresentaram como resposta à busca de uma ferramenta de informação global “gerenciável e comparável”. Trata-se da modelação dos benefícios futuro que, por sua vez, constitui a base dos investimentos globais - já que este permite avaliar a rentabilidade das diferentes propriedades e de mercados. Desta forma, o presente artigo propõe analisar a relação entre as IFRS e os padrões nacionais de avaliação imobiliária, neste caso do México e da Espanha, a partir dos conceitos de geografia econômica cultural e de financeirização. Enquanto que o primeiro servirá como quadro conceitual, caberá ao segundo estabelecer uma perspectiva temporal.

**reprodução
social e
conflitos**

15/05 14h00-16h00 Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC.USP)
Debatedor: José Eduardo Baravelli

GRUPO DE TRABALHO 02

Levels and dimensions of housing alienation: real estate indebtedness and expulsion contexts

This research seeks to reflect on the increased levels of real estate indebtedness that are occurring in the metropolises. Monitoring the publication of real estate auctions since 2011, and now focusing on the Federal Savings Bank, we note that the resumption of the house, and consequent expulsion of its residents, have become an increasingly present element in the daily lives of residents indebted countries. Our reflections take into account the data collected for São Paulo and more recently for Rio de Janeiro, seeking to understand even different global urban contexts that present real estate indebtedness. Thus, from this element we can reflect on the increasing commodification of housing, the circulation of real estate as a financial asset, and the consequent alienation of housing as a possible term, from the exercise of widening the notion of alienation in Marx. Insecurity, estrangement, detachment in relation to housing, displacements reiterated by urbanism and uprooting are some of the elements that combine in the experience of living in cities and metropolises around the world. This process has been greatly expanded in our urban societies, since the disputes between intrinsic and contradictory values that make up housing are becoming more present, even in very different societies. However, the challenge presented is to deal with indebtedness from its geographic terms, that is, from the existence of a (metropolitan) geography of indebtedness and uprootedness, supported by broader data. The expulsion has cleavages and unequal structures, supported in the production of urban space, that need to be revealed. In addition, we need to deepen our consideration of the possible biopolitical fundamentals of real estate indebtedness, structured in the logics of risk and insurance and in the rhythm of the urban way of life.

Níveis e dimensões da alienação da habitação: endividamento imobiliário e contextos de expulsão.

Flávia Elaine da Silva Martins *fesmartins@id.uff.br*
Professora do PPGEQ- UFF

Esta pesquisa busca lançar reflexões sobre os níveis aumentados de endividamento imobiliário que vêm se apresentando nas metrópoles brasileiras. Monitorando a publicação de editais de leilões de imóveis desde 2011, e agora com foco para a Caixa Econômica Federal, vamos constatando que a retomada da casa financiada, e conseqüente expulsão de seus moradores, vêm se tornando um elemento cada vez mais presente no cotidiano de moradores endividados. Nossas reflexões levam em conta os dados coletados para São Paulo e mais recentemente para o Rio de Janeiro, buscando compreender ainda diferentes contextos urbanos mundiais que apresentam o endividamento imobiliário. Desta forma, a partir deste elemento podemos refletir sobre a crescente commodificação da habitação, a circulação da propriedade imobiliária como ativo financeiro, e a conseqüente alienação da moradia como um termo possível, a partir do exercício de alargamento da noção de alienação em Marx. A insegurança, o estranhamento, o distanciamento na relação com a moradia, os deslocamentos reiterados pelo urbano e o desenraizamento, são alguns dos elementos que vão se combinando na experiência do morar nas cidades e metrópoles ao redor do mundo. Este processo vem sendo ampliado enormemente nas nossas sociedades urbanas, uma vez que as disputas entre valores intrínsecos e contraditórios que compõem o habitar vêm se tornando mais presentes, mesmo em sociedades muito distintas. Entretanto, o desafio apresentado é lidar com o endividamento a partir de seus termos geográficos, ou seja, a partir da existência de uma geografia (metropolitana) do endividamento e desenraizamento, apoiada em dados mais amplos. A expulsão tem clivagens e estruturas desiguais, apoiadas na produção do espaço urbano, que precisam ser reveladas. Além disso, precisamos aprofundar a consideração sobre os possíveis fundamentos biopolíticos do endividamento imobiliário, estruturados nas lógicas do risco e do seguro e na ritmação do modo de vida urbano, em contextos mundiais de endividamento.

The PMCMV-Entities and the adaptation of the popular movements to the form of financialized of the urban production

Some analyses about the “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV) – housing program launched in 2009 within the countercyclical package of the Brazilian government in response to the global crisis – called attention to the fact that the program was a response to the need for expansion of the real estate when it was in difficulties to adaptation due to the general movement of IPOs processes carried out by companies of the sector. Since then, many elements of the way in which the program induces financialization of urban production through popular housing have been raised: population insertion in the credit system, new land dynamics, new modes of production and management of the construction, transformation of the popular housing in merchandise, public financing of private companies, fractionation and reproduction of property, among others. In summary, the PMCMV represented the Brazilian model of the articulation between State and financial capital within the scope of the public policies in urban production. In this regard, the program has produced huge urban conflicts and was an instrument of forced house removals, which accelerated after 2012, in its second phase. This article analyzes the PMCMV “Entities” modality directed to housing production by popular movements and civil society organizations. Publicized in a superficial way as a different part of the full program, we understand that, in fact, this modality follows the same logic of urban production of its main part. In this sense, the urban removals and conflicts must be understood articulated with the way popular movements of resistance to this process are molded through the PMCMV-Entities. Thus, we defend the hypothesis that there is an adaptation of the organizational and strategic form of popular housing movements to the financial form of the program, creating a scenario of contradictions also reflected in the moment of political instability of the country.

O PMCMV-Entidades e o amoldamento dos movimentos populares à forma de produção financeirizada do urbano

Isadora de Andrade Guerreiro *isaguerreiro@uol.com.br*
FAU-USP

Algumas análises sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – programa habitacional lançado em 2009 dentro do pacote anticíclico do governo brasileiro em resposta à crise mundial – chamaram atenção ao fato de que ele respondia à necessidade de expansão do setor imobiliário quando este se encontrava em dificuldades por conta da adequação que precisou passar depois do movimento geral de abertura de capital na bolsa por empresas do setor. Desde então muitas facetas do seu caráter de financeirização da produção do urbano por meio da habitação popular têm sido levantadas: a inserção da população no sistema de crédito, uma nova dinâmica de terras, novos modos de produção e gerenciamento do canteiro de obras, o caráter de mercadoria da habitação popular e da cidade, o financiamento público de empresas privadas, o fracionamento e reprodução de propriedade, entre outros. Em síntese, o PMCMV representou o modelo brasileiro da articulação entre Estado e capital financeiro no âmbito das políticas públicas de produção do espaço. Nesse aspecto, o programa produziu enormes conflitos urbanos e foi instrumento de remoções que se aceleraram após 2012, na sua segunda fase. Interessa neste artigo a análise da modalidade “Entidades” do PMCMV direcionada à produção habitacional pelos movimentos populares e organizações da sociedade civil. Divulgada de maneira superficial como parte distinta do programa, entendemos que, na verdade, tal modalidade segue a mesma lógica de produção urbana da sua parte principal. Nesse sentido, as remoções e conflitos urbanos precisam ser analisados conjuntamente à forma como são moldados os movimentos populares de resistência a este processo por meio do PMCMV-Entidades. Assim, defende-se a hipótese de que há uma adequação da forma organizativa e estratégica de movimentos populares de moradia à forma financeirizada do programa, criando um cenário de contradições que se refletem também no momento de instabilidade política do país.

“Há terra para financiar nesse verão”: the replacement of expropriation and violence in major economic development projects in Brazil and a critique of the financialization debate

We propose to reflect on the relations between the new system of accumulation of capital, based on financialization but not exclusively dominated by this finance sector, and the replacement of the processes of expropriation, reterritorialization and violence on the periphery of capitalism. We intend to understand the strategies and mechanisms of public financing of the development projects in Brazil, verifying the articulations of the financial-real estate capital interested in territorializing monopolies and monopolizing territories in the metropolitan periphery. In the other hand, the resistances of organizations and movements in the territory and the new content of permanent primitive accumulation, based on the production of capital in Brazil in association with financialization of indigenous, rural and “quilombolas” lands, redefining the urban and rural relations in metropolitan areas. Relationships between financialization and productive capital, in contemporaneity, recombine “atraso” and “modernidade”, remake the bonds between the land owners and the capital owners in the development projects, financializing and urbanizing areas such as the expansion of the industrial area of SUAPE, in Pernambuco or in housing developments in the metropolitan periphery of São Paulo. Then, the territorial impact of such extractive productive matrix articulates different scales and has consequences, both productive as resets the urban space. In these context and especially in the last period, public funds raised through the Growth Acceleration Program (PAC), and social programs and policies, especially urban and income supplementation, are central to the social management of expropriation. The violence of urbanization brought about by the “great development projects “ constitute new links between cities and their subjects, urban modes of production and their forms of regulation. The excess of violence on the basis of land expropriation and its structuring character announces the shuffling of the terms of the debate on the production of enormous urban territories, peripheral but absolutely central to the Brazilian urban reconfiguration. The financialisation of development projects in our reflection is a structuring part of the capitalist reproduction project, but the question of land ownership and land tenure is still a Gordian knot for those who look into the matter.

“Há terra para financiar nesse verão”: a reposição da expropriação e da violência nos grandes projetos de desenvolvimento econômico no Brasil e uma crítica ao debate sobre a financeirização

Gustavo Prieto *gustavoteixeiraprieto@gmail.com*
Professor Adjunto Unifesp – Instituto das Cidades

Joana Barros *joana.jsb@gmail.com*
Professor Adjunto Unifesp – Instituto das Cidades,

O objetivo do presente artigo é refletir sobre as relações entre o novo regime de acumulação do capital, fundamentado nas finanças, mas não exclusivamente dominado por esse setor, e a reposição dos processos de expropriação, reterritorialização e violência na periferia do capitalismo. Nossa análise busca compreender as estratégias e mecanismos de financiamento público dos grandes projetos de desenvolvimento econômico no Brasil, verificando o jogo de articulações do capital financeiro-imobiliário interessado em territorializar monopólios e monopolizar territórios na periferia metropolitana. Articuladamente, verificamos as resistências de organizações e movimentos no território e os novos conteúdos da acumulação primitiva permanente, fundamentado na produção do capital no Brasil em associação à financeirização de terras indígenas, camponesas e quilombolas, redefinindo as relações campo e cidade em espaços metropolitanos. As relações tecidas entre a financeirização e o capital produtivo contemporaneamente recombina a lógica entre atraso e modernidade, realiançando as classes de proprietários de terra e de proprietários de capital nas grandes obras, financeirizando e urbanizando espaços, tais como na expansão do complexo industrial-portuário de SUAPE, em Pernambuco ou ainda, nos conjuntos habitacionais na periferia metropolitana paulista. O impacto territorial de tal matriz produtiva extrativista articula, então, diversas escalas e produz consequências, tanto produtivas quanto de redefinições do espaço urbano, nas quais fundos públicos, no último período mobilizados através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e programas e políticas sociais, notadamente as urbanas e as de complementação de renda, são centrais na gestão social da expropriação. A violência da urbanização ensejada pelos “grandes projetos” constitui novos vínculos entre cidades e seus sujeitos, os modos de produção urbana e, suas formas de regulação. A desmesura da violência na base da expropriação de terras e seu caráter estruturante anuncia o embaralhamento dos termos do debate sobre a produção de enormes territórios urbanos, periféricos, mas absolutamente centrais na reconfiguração urbana brasileira. A financeirização dos grandes projetos de desenvolvimento em nossa reflexão são parte estruturante do projeto de reprodução capitalista, todavia a questão da propriedade da terra e do rentismo-fundiário é ainda um nó górdio para aqueles que se debruçam sobre a questão.

The neoliberal production of the space seen from the conflicts for permanence in the urban: an analysis based on documents of Pinheirinho and Vila Soma cases.

40

In this article, taken from part of my doctoral thesis research, I try to discuss the relationships between different documents identified during the conflicts of Pinheirinho and Vila Soma. I argue that the reading of these different documents, as well as his different proponents, their speeches and routines of force, can shed light on the debate of the current production of urban space in neoliberal societies, revealing the moment of attempting to legitimize a conjunction of forces mediated by a specific strategy. For this, I gather and discuss four different documents. The first, a Habeas Corpus requested by the command of the Military Police in the imminence of a Reinstatement of Propriety. The second, the judicial auction of the land where Vila Soma is located, which was auctioned even though it was occupied. The third, the set of two traditional media reports on the trajectory of the land where the occupation of Pinheirinho occurred. And the fourth, and last, a set of six project designs presented as hypothetical solutions to the urban conflict of occupation Vila Soma.

A produção neoliberal do espaço discutida a partir dos conflitos pela permanência no urbano: uma análise baseada em documentos dos casos das ocupações Pinheirinho e Vila Soma

André Dal'Bó da Costa *andredalbo@usp.br*
doutorando IAU-USP

Neste artigo, proveniente da minha tese de doutorado em desenvolvimento, procuro discutir as relações existentes entre, e a partir dos, diferentes documentos identificados ao longo dos conflitos da ocupação Pinheirinho e Vila Soma. Sustenta-se que a leitura destes diferentes documentos, bem como dos diferentes atores proponentes, seus discursos e rotinas de força, possa lançar luz no debate sobre a atual produção do espaço urbano na sociedade neoliberal, revelando o momento de tentativa de legitimação de uma conjunção de forças mediadas por uma estratégia específica. Para isso, reúno e discuto quatro diferentes documentos. O primeiro, um Habeas Corpus solicitado pelo comando da Polícia Militar na iminência de uma ação de Reintegração de Posse, como forma de proteção caso a própria polícia se recusasse a executar o mandado judicial. O segundo, a ata do leilão judicial do terreno onde encontra-se a Vila Soma, que foi leiloado mesmo estando ocupado. O terceiro, o conjunto de duas reportagens da mídia tradicional sobre a trajetória do terreno onde ocorreu a ocupação do Pinheirinho, e sobre a trajetória de vida e os crimes cometidos pelo megaespeculador proprietário da massa falida vinculada ao terreno da ocupação. E o quarto e último, um conjunto de seis desenhos apresentados como hipotética solução para o caso do conflito urbano da ocupação da Vila Soma.

padrão de financiamento e fundos públicos

15/05 16h15-18h15 Anfiteatro Luiz Gastão de C. Lima (EESC.USP)
Debatedor: Marcos Barcellos

GRUPO DE TRABALHO 03

Debt, territory and the new form of financing of urban development through financial markets: the case of PBH Ativos S/A in Belo Horizonte, Brazil.

The aim of this paper is to discuss the case of the PBH Ativos S/A company, created and developed by Marcio Lacerda's administration in Belo Horizonte, Brazil, under the paradigm of urban entrepreneurialism. Through the command of Mayor Lacerda (2008-2016) the city clearly began to live the intensification of the neoliberal logic into both the production of space and the management of public policy underlying financial markets. The capitalist production of space is bonded to the practical rationality of neoliberalism that organizes and determines government actions on various scales. This dynamics is related to the contemporary process of financial market hegemony, which implements actions aimed at meeting the demands and imperatives of the reproduction of capital. Hence, the process of urban development funding become dependent on financial capital.

Dívida, território e a nova forma de financiamento do desenvolvimento urbano por meio do mercado financeiro: O caso da PBH Ativos S/A em Belo Horizonte, Brasil.

Thiago Canettieri *Thiago.canettieri@gmail.com*
UFMG

O objetivo deste trabalho é discutir o caso da empresa PBH Ativos S / A, criada e desenvolvida pela administração de Marcio Lacerda em Belo Horizonte, sob o paradigma do empreendedorismo urbano. Através do comando do prefeito Lacerda (2008-2016), a cidade claramente começou a viver a intensificação da lógica neoliberal tanto na produção espacial quanto na gestão dos mercados financeiros subjacentes às políticas públicas. A produção capitalista do espaço está ligada à racionalidade prática do neoliberalismo que organiza e determina ações do governo em várias escalas. Essa dinâmica está relacionada ao processo contemporâneo de hegemonia do mercado financeiro, que implementa ações voltadas para atender às demandas e imperativos da reprodução do capital. Assim, o processo de financiamento do desenvolvimento urbano torna-se dependente do capital financeiro.

45

The role of state-enterprise pension funds in the financialization of urban infrastructure in the city of Rio de Janeiro

46

Concessions, privatizations, and partnerships of public and private capital, such as PPPs, are a reality in the country's public policies since the 1990s. In Brazil's context, the issue raises interesting questions in view of the strong participation of state-sponsored pension funds as promoters and stakeholders in the conversion of public services into financial assets. Specially during the years of PT administration, from 2003 to 2015, pension funds sponsored by large state-owned enterprises emerged as great promoters of public-private partnerships in infrastructure. In view of the growing financialization of urban public services, a noticeable trend in the city of Rio de Janeiro, especially since the beginning of the year 2000 with a greater presence in urban mobility services, and considering the role of state pension funds in bringing about these changes, our paper aims to: (1) understand the role of pension funds in fostering the transformation of urban infrastructure into a financial asset, considering these institutions as increasingly porous to financial market rationalities; (2) analyze the profile and geographical distribution of pension fund infrastructure investments and their potential impact on the urban structure.

Atuação dos fundos de pensão na financeirização da infraestrutura urbana da cidade do Rio de Janeiro.

Eduardo Lopes Pederneira *eduardo.pederneira@hotmail.com*
Mestrando na Universidade Federal Fluminens

Concessões, privatizações e políticas de parceria do capital público e privado, as PPPs, são uma realidade nas políticas públicas do país a partir dos anos 1990. No Brasil, o tema coloca questões interessantes, tendo em vista a forte participação de fundos de pensão patrocinados por empresas estatais como principais fomentadores e interessados nesses processos de transformação de serviços públicos em ativos financeiros, principalmente durante os anos de governo petista de 2003 a 2015. Observando o crescente processo de financeirização de serviços públicos urbanos, uma tendência bastante forte na cidade do Rio de Janeiro, principalmente a partir do início dos anos 2000 com maior presença nos serviços de mobilidade urbana, e considerando o papel dos fundos de pensão estatais neste processo, o trabalho objetiva: (1) compreender o papel dos fundos de pensão em fomentar a transformação da infraestrutura urbana em ativo financeiro, atentando para estas entidades como lugares onde circulam racionalidades comuns ao mercado financeiro privado; (2) Analisar o perfil e a distribuição geográfica dos investimentos dos fundos de pensão e seu impacto potencial na estruturação urbana.

The aim of this paper is to explore the sources of financing of publicl traded companies in the construction segment in Brazil and the debt situation. The significance of unraveling the origin of the resources that finance the activities of real estate development occurs because, from these data, one can understand what types of capital they contribute in these companies and what strategies of investments are adopted. The methodology of this paper will be based on the balance sheets disclosed by the companies and compiled by the Economatica system, the period extends from 2010 until 2017

Padrão de Financiamento das Empresas do Setor de Edificação (2010/2017)

Carlos Alberto Penha Filho *carlos.penha@yahoo.com.br*
CEDE/IE/Unicamp

O objetivo deste trabalho é explorar quais são as fontes de financiamento das empresas de capital aberto do segmento de edificações no Brasil e a situação do endividamento. A importância de destrinchar a origem dos recursos que financiam as atividades de construção e incorporação imobiliária ocorre, pois, a partir desses dados, pode-se compreender a estrutura de capital dessas companhias, quais os capitais que aportam nessas empresas e de que maneira isso influencia as estratégias de negócios adotadas. A metodologia do trabalho será com base nos Balanços Patrimoniais divulgados pelas empresas e compilados pelo sistema Economatica, o período estende-se de 2010 até 2017.

49

Disputes over the Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS): pressures over the use of public funds in a context of institutional crisis

This paper aims to present an overview of recent disputes within the Brazilian government for the Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) resources, considering the institutional context instituted under the government of President Michel Temer. We work with the hypothesis that this fund is distancing itself from its founding objectives – financing social housing, sanitation and social security – and having its resources directed to others purposes related to internal and external political pressures faced by the government. The fragilities of the political coalition that support the government and the increasing level of people indebtedness could be taken as two important elements in this scenario, related to recent actions and announcements involving the fund: inactive accounts withdraw authorization, “profits” distribution, resources to pay off student debts, loan to Caixa Econômica Federal bank, among others. We start with a discussion over the role of public funds in face to the present context of neoliberalization and state rescaling, with the increasing conflict between welfare oriented and market oriented political projects. After that we present a brief retrospective of the Partido dos Trabalhadores government, highlighting: changes in the FGTS regulation, its use for financing large investment programs, a balance of the invested amount, and also its use to support the housing financialization process. After this retrospective it will be made some considerations over the recent disputes over the FGTS and some critical reflections over this process and the risks generated by the impacts of the detachment from the fund primary purposes (especially the housing production for low and middle income families) in face of the aggravation of social inequalities in Brazilian cities.

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) em disputa: pressões sobre o uso de fundos públicos em um contexto de crise institucional

Adauto Lucio Cardoso *adcard.cardoso@gmail.com*
Professor Associado – IPPUR/UFRJ

Alexandre Yassu *alesdl@yahoo.com.br*
Mestrado – IPPUR/UFRJ

Alice Pina *alicepina@gmail.com*
Doutorado – IPPUR/UFRJ

Luciana Alencar Ximenes *lualencarximenes@gmail.com*
Mestrado – IPPUR/UFRJ

Samuel Thomas Jaenisch *samueljaenisch@hotmail.com*
Pós-Doutorado – IPPUR/UFRJ

Esta comunicação tem como objetivo apresentar um panorama das disputas recentes travadas no âmbito do Governo Federal pelos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), considerando o contexto institucional instituído no governo de Michel Temer. Trabalhamos com a hipótese de que o fundo vem se distanciando de suas finalidades fundantes – financiamento de políticas de provisão habitacional, saneamento e seguridade social – tendo seus recursos direcionados para outros fins ligados às pressões políticas internas e externas enfrentadas pelo governo federal. A fragilidade da base aliada que dá sustentação ao governo e o crescente nível de endividamento da população seriam dois elementos importantes nesse cenário, relacionado a ações e anúncios recentes envolvendo o fundo: autorização do saque das contas inativas, distribuição dos “lucros”, recursos para quitação de dívidas de financiamento estudantil, empréstimo de capital à Caixa Econômica Federal, dentre outros. Iniciamos com uma reflexão sobre o papel dos fundos públicos frente ao contexto atual de neoliberalização e reescalonamento do Estado, com o crescente conflito entre projetos políticos de caráter redistributivo e privatistas. Em seguida, apresentamos um breve retrospecto dos períodos de governo em que o Partido dos Trabalhadores esteve à frente da Presidência da República, destacando: mudanças na regulação do FGTS, seu uso para o financiamento de grandes programas de investimento, balanço do montante investido, além de seu uso para dar suporte ao processo de financeirização do imobiliário. Após esse retrospecto serão feitas considerações sobre o momento atual de “disputas” em torno do FGTS e algumas reflexões críticas sobre esse processo e os riscos gerados pelos impactos do distanciamento do fundo de suas finalidades primeiras (em especial da produção habitacional para famílias de renda baixa e média), diante do agravamento das desigualdades sociais nas cidades brasileiras.

**espaço e
reconfiguração
urbana**

15/05 16h15-18h15 Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC.USP)
Debatedor: Everaldo Melazzo

GRUPO DE TRABALHO 04

Strategies for Real Estate Development and Valuation: Socio-spatial Reshaping of Region Centers in Northern Rio Grande do Sul State, Brazil

The political system inability to secure housing to a large number of families shows the results of a process of discontinuing the status of housing as part of a welfare state and its mutation into a product of capitalism (ROLNIK, 2015). Erechim and Passo Fundo, medium cities which play an important role in agricultural business in Southern Brazil, are no exceptions. Housing issues are shaped by the strong presence of the government, social groups and, with growing power, the real estate market itself. The reorganization of regional economy and production habits, noted by the increased presence of agricultural businesses, also shows tight relations with real estate market and how these cities expand. Systematization, processing and analysis of collected data regarding real estate propaganda for the years of 2005, 2010 e 2015, in addition to interviews with representatives of all sectors, allowed us to understand how real estate market adopts strategies to keep capital (re)production running as a cycle. The real estate prices boom visualized throughout data analysis can be time related to the increase on social inequalities in Brazil. These inequalities are continuously reshaped by the actions of housing market agents and big local agriculture businesses. That well-known downtown versus suburban slums model of many metropolitan regions in Latin America is already visible in smaller towns as well. Morphologically, this model describes the city which is dense and diffuse simultaneously (ABRAMO, 2011). This model represents cities with high density in downtown areas and lower densities as they sprawl. Our analysis confirms the city once again as the laboratory for speculative capital investments. These strategies increase the socioeconomic and spatial inequalities faced by those who cannot swim against the capitalism flow, and need to move, under pressure, to informal housing in order to have a roof to live under.

Estratégias de Produção e Valorização Imobiliária: Reconfiguração Socioespacial Intraurbana em Cidades Médias do Norte do Rio Grande do Sul

Juçara Spinelli *juçara.spinelli@uffs.edu.br*

Professora do Curso de Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul

Rafael Kalinoski *rafael@kalinoski.rocks*

Mestrando em Planejamento Urbano pela Universidade Federal do Paraná

A incapacidade do sistema político-econômico brasileiro em garantir moradia para um grande número de famílias evidencia resultados de um processo de desconstrução da habitação como bem social e de sua transformação em ativo financeiro (ROLNIK, 2015). Erechim e Passo Fundo, cidades de porte médio, polos regionais localizados no norte do RS, não são exceções. O jogo de forças do mercado imobiliário apresenta forte envolvimento dos agentes Estado, grupos sociais e, cada vez mais, do setor imobiliário. A reestruturação econômica e produtiva regional, demarcada pela inserção do agronegócio, promove o crescimento urbano e a consequente relação entre o mercado imobiliário e a forma de expansão dessas cidades. A sistematização, processamento e análise de anúncios de classificados de jornal desses municípios (2005, 2010 e 2015) e entrevistas com representantes dos agentes possibilita entender como o mercado imobiliário procede para a reprodução do seu capital. A valorização imobiliária que este estudo verificou permite traçar um histórico do acirramento das desigualdades por meio das ações dos agentes envolvidos e da influência do agronegócio na economia regional. Os resultados apontam para o conhecido modelo configuracional cento- periferia das áreas metropolitanas, que se apresenta rebatido em médias e pequenas cidades. Morfologicamente, demarca a cidade concentrada e difusa (ABRAMO, 2011), com intensa ocupação nas áreas centrais, mais valorizadas, e uma expansão que se dispersa às bordas da cidade, com espaços ainda valorizados, mas habitados por populações de menor renda. A cidade passa a ser um dos principais lócus da sobreacumulação do capital, pois o mercado imobiliário cria estratégias permanentes e balizadoras nos períodos de arrefecimento, com a finalidade explícita de atrair mais investidores/rentistas e retoalimentar seus rendimentos. Tais estratégias potencializam as desigualdades socioespaciais, fato que favorece às disputas contemporâneas de classe e ao aumento do número de famílias em luta pela garantia do direito à cidade e à moradia.

The new vectors of the financialization of the real estate sector from the securitized assets

56

financieiração e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

The purposes of this work are analyzing and discussing the links that connect the different approximation rounds between the built urban environment and a logic of profitability of finance, subjecting real estate to an increasingly aligned format with the dynamics of the financial market. These objectives aim to understand the connections between the expansion and the new vectors of the financialization of the real estate business under the Brazilian cities as a whole by means of a spatial interpretation of the distribution of the securitized assets in the national territory. Thus, the privileged approach seeks to understand the inflection in the economic strategies associated with housing finance in Brazil, which subjects credit rights originated by housing finance, contracted by the Caixa Econômica Federal, to a profitability logic specific to financial assets from the securitization of these debts. Therefore, focusing on a comparative analysis between the national dimension of these events and their particularization in the city of Ribeirão Preto / SP, the work focuses on three axes of analysis: a) transformations of the regulatory framework that establishes the conditions and instruments of real estate financing in Brazil, as well as the real estate property legal reconfiguration; b) the particularities associated with the moments of inflection of this financial logic that starts to extend on a national scale, verifying the times, intensities and the urban network itself of this insertion; c) the dissemination of real estate base securities, in particular Real Estate Receivables Certificates, considering the projects that give them weight in their uses (residential and commercial) and their locations.

Os novos vetores da financeirização do setor imobiliários a partir dos ativos securitizados.

Marlon Altavini de Abreu *marlon_altavini@hotmail.com*
FCT – UNESP. Campus de Presidente Prudente

Os objetivos do presente trabalho buscam analisar e debater os nexos que conectam as diferentes rodadas de aproximação entre o ambiente construído urbano a uma lógica de rentabilidade própria das finanças, submetendo a propriedade imobiliária a uma formatação cada vez mais alinhada às dinâmicas do mercado financeiro. Estes objetivos visam compreender as conexões entre a expansão e os novos vetores da financeirização dos negócios imobiliários sob o conjunto das cidades brasileiras através de uma leitura espacial da distribuição dos ativos securitizados no território nacional. Deste modo, o enfoque privilegiado almeja compreender a inflexão nas estratégias econômicas associadas ao financiamento habitacional no Brasil, que submete direitos creditícios originados pelo financiamento habitacional, contratados pela Caixa Econômica Federal, à uma lógica de rentabilidade própria de ativos financeiros a partir da securitização destas dívidas. Para tanto, com enfoque em uma análise comparativa entre a dimensão nacional destes eventos e sua particularização na cidade de Ribeirão Preto/SP o trabalho privilegia três eixos de análise: a) as transformações do marco regulatório que estabelece as condições e os instrumentos do financiamento imobiliário no Brasil, assim como, à reconfiguração jurídica da propriedade imobiliária; b) as particularidades associadas aos momentos de inflexão desta lógica financeira que passa a estender-se em escala nacional, verificando os tempos, a intensidades e a própria rede urbana desta inserção; c) a disseminação de títulos de base imobiliária, em particular os Certificados de Recebíveis Imobiliários, considerando os empreendimentos que lhes dão lastro em seus usos (residencial e comercial) e suas localizações.

Recent dynamics of formal market housing provision in the SPMA in continuity of Global Financial Crisis

The treatment of housing as a financial asset was a central element in analysis made regarding the 2008 financial global crisis. Although there is a general tendency of real estate products being converted into financial assets, link between these two shows significant variations. The depth of this movement responds to different development patterns, institutional, political, social arrangements, etc. Nationally, there are also regional differences, and in Brazil the metropolis stands out as a territory of dissemination of new ways of overlapping between real estate/housing and financial sector. Thus, this study examines housing production in the MRSP, which is considered a research laboratory due to its extent, variety of municipal profiles and acting companies, institutional frameworks and urban and housing policies. Within this framework, dynamics post-crisis is analyzed, emphasizing differences between the municipalities in it. We explore the link between finance and environment built considering the economic cycle and, therefore, the course of periods of boom, decline and recession in real estate market in the 2000s. To do so, macroeconomic data such as growth, prices, employment, value added are utilized, as well sectoral like real estate, housing credit, corporate behavior and geographic patterns. We propose the analysis of dynamic/intensity of these periods in different municipalities, with special attention given to characteristics in companies' offer and strategies, considering if those are publicly traded/privately held, local/nationwide acting companies. The goal is to contribute to the debate over characteristics of housing supply in the SPMA and diversity of arrangements that allow, to a greater or lesser extent, the direct participation of finance on the built environment production. In addition, the idea of thinking about the sector dynamics in a cyclic way, i.e. in line with the general economy movement, allows identifying moments of deepening and cooling of overlap between finance and real estate.

Dinâmicas recentes da provisão habitacional de mercado na RMSP na continuidade da Crise Financeira Global

Beatriz Tamaso Miotto *bea.miotto@gmail.com*
professora UFABC

Carolina M. P. de Castro *carolmcastro@gmail.com*
professora UFABC

Letícia Moreira Sígolo *lesigolo@gmail.com*
professora USJT

O tratamento da habitação como um ativo financeiro foi elemento central nas análises sobre a crise financeira global de 2008. Ainda que haja uma tendência geral dos produtos imobiliários se converterem em ativos financeiros, essa relação apresenta variações significativas. A profundidade desse movimento responde a diferentes padrões de desenvolvimento, arranjos institucionais, políticos, sociais, etc. Nacionalmente, também se colocam diferenças regionais, onde, no caso brasileiro, a metrópole paulistana destaca-se como território de difusão das novas formas de imbricação entre o setor financeiro e imobiliário/habitacional. Assim, esse estudo examina a produção habitacional na RMSP, considerada como laboratório de investigação tanto pela extensão, variedade de perfis municipais e de empresas atuantes, quanto pelos arcabouços institucionais, de políticas urbanas e habitacionais. Nesse quadro, são analisadas as dinâmicas no pós-crise, enfatizando as diferenças entre os municípios que a compõe. Busca-se explorar a relação entre as finanças e o ambiente construído, considerando o ciclo econômico e, portanto, o transcurso dos períodos de boom, declínio e recessão do setor imobiliário residencial nos anos 2000. Para tanto, lança-se mão de dados macroeconômicos (crescimento, preços, emprego, valor adicionado, etc.) e setoriais (oferta de imóveis, de crédito habitacional, comportamento das empresas, padrão geográfico, etc.). Propõe-se analisar a dinâmica/intensidade dos períodos em diferentes municípios, atentando especialmente para as características diferenciadas de oferta e estratégia das empresas – considerando se são de capital aberto/fechado de atuação local/nacional. Pretende-se, desta forma, contribuir para o debate sobre as características da provisão habitacional na RMSP e a diversidade de arranjos que permitem, em maior ou menor intensidade, a participação direta das finanças na produção do ambiente construído. Ademais, a perspectiva de análise da dinâmica do setor imobiliário/habitacional de forma cíclica, ou seja, em consonância com o movimento geral da economia, permite-nos identificar momentos de aprofundamento e de arrefecimento de sua imbricação com as finanças.

Vacant Buildings as territories for profit in São Paulo's Real Estate-Financial Complex

The investigation about the participation of global players— defined as investment funds and transnational companies specialized in real estate that enter financial markets not only to diversify assets and mitigate risks, but also to enable their action in geographic locations, creating vector of expansion (Aalbers, 2104; Rolnik, 2016) – in the Real Estate-Financial Complex in São Paulo, Brazil showed the persistence of this capital concentrated in a “traditional” real estate frontier, characterized by corporate towers, shopping centers and hotels, assets well known and recognized by international capital (Santoro et al., 2016; Martin & Rezende, 2016). Advancing in this investigation on corporate buildings, the research led to the hypothesis that high vacancy on triple A buildings could be seen as a lever for high and rapid returns by structuring a new kind of Real Estate Investment Trusts (REITs), known as “Trust of trusts” (in Portuguese, Fund of Real Estate Investment Funds - FOFIs), a new modality of real estate funds that operates in a logic of equity funds. These, for example, buy cheap assets of an REIT that owns triple A buildings that faces a bad period (for instance, are vacant), and captures returns from it when economic growth returns. This paper aims to deepen the comprehension of these Trust of trust's strategies and the territory where their assets develop through mapping the real estate vacancy in corporate buildings. The hypothesis is that vacant buildings and its territories are the basis for these new operations, putting the vacant city in the focus of the new real estate frontier.

Vacância como base para rentabilidade do Complexo Imobiliário-Financeiro em São Paulo

Isabel Martin Pereira isabel.pereira@usp.br

graduanda FAUUSP, pesquisadora do LabCidade FAUUSP, bolsista CAPES 2017

Pedro Henrique Rezende Mendonça pedro.hrm@live.com

graduando FAUUSP, pesquisador do LabCidade FAUUSP, bolsista FAPESP

Paula Freire Santoro paulasantoro@usp.br

Profa. FAUUSP, coord. observaSP LabCidade FAUUSP, apoio à Pesquisa Regular FAPESP

Raquel Rolnik raquelrolnik@usp.br

Profa. FAUUSP, coordenadora do observaSP LabCidade FAUUSP

A investigação sobre a participação de agentes globais no complexo imobiliário-financeiro em São Paulo – compreendidos como fundos de investimento e empresas transnacionais especializadas no setor imobiliário que adentram mercados financeiros para diversificar ativos e mitigar riscos, e também como forma de acessar localizações geográficas, criando frentes de expansão – mostrou a persistência da concentração dos investimentos desses atores nas frentes de expansão “tradicionais”, baseadas em tipologias reconhecidas pelo capital internacional, como torres corporativas, shopping centers e hotéis (Santoro et al., 2017). O aprofundamento desta investigação sobre os edifícios corporativos levou à hipótese de que a vacância em edifícios com alta tecnologia (triple A) pode estar servindo como alavanca para obtenção de rentabilidades altas e rápidas, que podem ser captadas através da estruturação de novos mecanismos de titularização, como os “Fund of Funds” Imobiliários (FOFIIs). Estes, por exemplo, compram cotas baratas de um FII que enfrenta um período ruim e capta rendimentos a partir de sua valorização quando o crescimento da economia for retomado. Este artigo pretende aprofundar a compreensão sobre as estratégias ligadas a estes eixos de expansão imobiliário-financeiros – sobre imóveis corporativos vacantes – observando as transformações urbanas e imobiliárias que são a base para estas novas operações: através do mapeamento da vacância imobiliária nos edifícios corporativos versus rentabilidades dos fundos.

**instrumentos
de intervenção
urbana**

16/05 14h00-16h00 Anfiteatro Luiz Gastão de C. Lima (EESC.USP)
Debatedor: Everaldo Melazzo

GRUPO DE TRABALHO 05

The relational analysis methodology applied to Large Scale Urban Projects in the northern vector of the Metropolitan Region of Belo Horizonte and its results

In the context of neoliberal agenda advancement, we propose to discuss the relational analysis as a methodological option for a holistic apprehension of territorial dynamics and State-Capital relations as opposed to the analysis of isolated cases or urban dynamics dimensions; here, from its application to the study of Large Scale Urban Projects (GPUs) in the northern vector of the Metropolitan Region of Belo Horizonte (RMBH) and the results achieved by it. The methodological strategy is based on Pierre Bourdieu's social theory in which practices are built relationally from the position of agents in the social space and the conditions in which these positions are constituted, orientated by a matrix of categories and dimensions capable of revealing the articulation between cities restructuring processes: a territorial dimension (articulation of existing land structure and materialization of new spatial typologies that promote different forms of sociospatial exclusion) and an institutional dimension (forms of State reorganization, political inflections and consequent social agenda negligence). In this sense, the GPUs are materialities that allow a relational analysis of the dispositions and the constituent conditions of the contemporary neoliberal city production. Ultimately, results show that the GPUs combine: (1) specific locational gains to landowners and investment groups (including building companies) as dominant agents; (2) increased investments in large scale projects; (3) specific built typologies (luxury housing, hotels, malls, expressways, gated communities, etc.); (4) individual project pre-eminence as opposed to integrated planning; (5) aggravation of socio-spatial exclusion; (6) conflicts between environmental and social interventions and interests; (7) prioritization of actions, interventions and policies guided by market logic; (8) creation of public joint venture companies; (9) regulated deregulation; (10) planning and services concession to private companies; (11) private consortiums dissemination; (12) high number of evictions; (13) gentrification pressure and real estate expansion.

A metodologia de análise relacional aplicada aos Grandes Projetos Urbanos do vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte e seus resultados

Denise Morado Nascimento *dmorado@gmail.com*
Escola de Arquitetura da UFMG – PRAXIS-EA/UFMG

Daniel Medeiros de Freitas *danielmedeirosdefreitas@gmail.com*
Escola de Arquitetura da UFMG – PRAXIS-EA/UFMG

Thais Mariano Nassif Salomão *thaisnassif@gmail.com*
Escola de Arquitetura da UFMG – PRAXIS-EA/UFMG

Em um contexto de avanço da agenda neoliberal, propomos discutir a análise relacional como opção metodológica para uma apreensão holista da dinâmica territorial e das relações Estado-Capital em oposição à uma análise orientada por estudo de casos ou dimensões isoladas da dinâmica urbana; aqui, a partir desta aplicada aos Grandes Projetos Urbanos (GPUs) do vetor norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e seus resultados. A proposta metodológica alicerça-se na teoria social de Pierre Bourdieu onde as práticas são construídas de modo relacional a partir da posição de agentes no espaço social e das condições nas quais essas se constituem, orientando-se por uma matriz de dimensões e categorias de análise capazes de desvelar a articulação entre processos de reestruturação das cidades: dimensão territorial (articulação da estrutura fundiária existente e a materialização de novas tipologias espaciais que promovem diferentes modalidades de exclusão socioespacial) e dimensão institucional (formas de reorganização do Estado, inflexões políticas e consequentes negligências das agendas sociais). Nesse sentido, os GPUs da RMBH são materialidades que permitem analisar relacionalmente as disposições e as condições constituintes da produção da cidade contemporânea neoliberal. Por fim, os resultados são apresentados, indicando que os GPUs combinam: (1) ganhos locais específicos aos proprietários de terra e aos grupos investidores (incluindo empreiteiras) como agentes dominantes; (2) aumento de investimentos em grandes obras e empreendimentos; (3) tipologias específicas (habitação de luxo, hotel, shopping, vias expressas, condomínios fechados, etc.); (4) hegemonia do projeto em relação ao plano; (5) agravamento da exclusão socioespacial; (6) conflito entre intervenções e interesses ambiental e social; (7) priorização de ações, intervenções e políticas orientadas por lógica de mercado; (8) criação de empresa pública de capital misto; (9) regulação da desregulamentação; (10) planejamento e serviços sob responsabilidade de empresas privadas; (11) consórcios privados; (12) alto número de remoções; (13) pressão por gentrificação e expansão imobiliária.

The Financialization of the Created Land? A Reflection Regarding the “Adaptations” of Urban Partnership Operations

66

financeirização e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

The article presents a reflection that begins with the investigation about the evolution of the urban development instrument Operação Urbana Consorciada (Urban Partnership Operations) and explores its relationship with financialization through the supposed influences that it exerts on the evolution or “adaptation” of the instrument to the conditioners of a financialized economy and the rescaling of the state’s role related to the management of these Projects. It is with this objective that the adequacy of its legal framework and the rescaling of the role of the State are approached through the presentation of similarities identified in preliminary analysis of the modeling adopted in the most recent proposals and laws related to Urban Partnership Operations. The article contextualizes this supposed model in the process of evolution of this urban instrument and, in this way, explores the increasing penetration of financial metrics in the State’s performance in general (by regulation and financing), and in public policy of territorial planning in particular. The modeling adopted recently by the projects launched in the cities of São Bernardo do Campo (Sao Bernardo do Campo Urban Partnership Operation), São Paulo (the Urban Partnership Operation of the Tamanduateí Neighborhoods) and the Urban Partnership Operation of the Region of the Harbor of Rio de Janeiro. Therefore, the paper begins by a brief history of the evolution of this instrument in the country and by presenting the results of the case studies related above, which is followed to make a comparison with the previous experiences implemented in the city of São Paulo, besides exploring the similarities existing among the analyzed cases. The third part is dedicated to a brief theoretical discussion about the relationship between of the evolution of this instrument and the process called financialization. The paper is concluded with reflections regarding the impacts of financialization on the policy of urban development and on scalar restructuring of the role of the state.

A Financeirização do Solo Criado? Uma Reflexão Sobre as “Adaptações” das Operações Urbanas Consorciadas

Nílcio Regueira Dias *nilcio.dias@ufabc.edu.br*

Mestrando em Planejamento e Gestão do Território na UFABC e Pesquisador do Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais – LEPUR - UFABC

O artigo apresenta uma reflexão que se inicia na investigação sobre a evolução do instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada e explora sua relação com a Financeirização por meio das supostas influências que esta exerce sobre a evolução ou “adaptação” do instrumento aos condicionantes de uma economia financeirizada e o reescalonamento do papel do estado relacionado à gestão destes Projetos. É com este objetivo que são abordadas as adequações do seu marco legal e o reescalonamento do papel do Estado por meio da apresentação de semelhanças identificadas em análise preliminar da modelagem adotada nas mais recentes propostas e Leis relativas a Operações Urbanas Consorciadas. O artigo contextualiza este suposto modelo no processo de evolução deste instrumento urbanístico e, dessa forma, explora a crescente penetração das métricas financeiras na atuação do Estado em geral (via a regulação e financiamento), e nas políticas públicas de planejamento territorial em particular. São apresentadas as modelagens adotadas recentemente pelos projetos lançados nas cidades de São Bernardo do Campo, a Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo (OUC|SBC), de São Paulo, a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) e a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCPRJ) do Rio de Janeiro. Portanto, o artigo inicia pela apresentação de um breve histórico da evolução do instrumento Operação Urbana Consorciada e dos resultados dos estudos de caso relacionados acima, para, em seguida, realizar uma comparação com as experiências anteriores implementadas na cidade de São Paulo, além de explorar as semelhanças existentes entre os casos analisados. A terceira parte é dedicada a uma breve discussão teórica sobre as relações existentes entre a evolução do instrumento e o processo denominado Financeirização. Em sua conclusão serão apresentadas reflexões sobre os impactos da Financeirização na política de desenvolvimento urbano e no reescalonamento do papel do estado.

Urban Partnership Operations: urban financialization without financial investors?

68

financieirização e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

The work is related to an ongoing PHD research that has as object of study the urban partnership operations (UPOs) in São Paulo. The questions that guide this paper are: have the UPOs favored the penetration of actors, practices and measures of the financial universe? How do they impact space production and the management of UPOs? More specifically, what is the role of the Certificate of Additional Constructive Potential (Cepac title) in this sense? Can we say that the UPOs have still led to a decontextualization of urban planning in Brazilian cities? The present paper also has as general objective to reflect on the challenges that the financialization process brings to the governance of large urban development projects (UDPs), inspired by the idea of decontextualization of urban planning via financialization (discussed by Savini and Aalbers, 2015). Seeking to meet these goals, the text is divided into three parts. In the first, some recent international articles that discuss UDP cases that have mobilized financial and institutional arrangements connected to the capital market are debated. In the second part is presented the discussion about the UPOs in São Paulo. This part is based mainly on empirical studies that have analyzed the Cepac title market, real estate valorization in the UPOs, as well as in interviews with public managers, specialists, consulting firms, developers, contractors, researchers, Cepac brokers, among others. In the conclusions are taken up some of the main considerations regarding the questions that motivated the research.

Operações Urbanas Consorciadas: financeirização urbana sem investidores financeiros?

Laisa Stroher *laisaeleonora@gmail.com*

doutoranda no Programa de Planejamento e Gestão Territorial da UFABC

O trabalho se relaciona a uma pesquisa de doutorado em curso que tem como objeto de estudo as operações urbanas consorciadas (OUCs) em São Paulo. As perguntas que guiam o presente artigo são: as OUCs têm favorecido à penetração de atores, práticas e medidas do universo financeiro? De que forma impactam a produção do espaço e a gestão das OUCs? Mais especificamente, qual é o papel do Certificado de Potencial Adicional Construtivo (Cepac) nesse sentido? Podemos afirmar que as OUCs têm levado ainda a uma descontextualização do planejamento urbano nas cidades brasileiras? O artigo tem ainda como objetivo geral refletir a respeito dos desafios que o processo financeirização traz para a governança dos grandes projetos urbanos (GPUs), com inspiração na ideia de descontextualização do planejamento urbano via financeirização (discutida por Savini e Aalbers, 2015). Buscando atender a estes objetivos, o texto é dividido em três partes. Na primeira são debatidos alguns artigos internacionais recentes que problematizam casos de GPUs que mobilizaram arranjos financeiros e institucionais conectados ao mercado de capitais. Na segunda parte é apresentada a discussão sobre as OUCs em São Paulo. Esta seção é baseada principalmente em estudos empíricos que contaram com análises a respeito do mercado de Cepac, da valorização imobiliária nas OUCs, bem como em entrevistas com gestores públicos, especialistas, empresas de consultoria, incorporadores, empreiteiras, pesquisadores, corretores de Cepac, funcionários da BMF&Bovespa, entre outros. Nas conclusões são retomadas algumas das principais considerações a respeito das perguntas que motivaram a pesquisa.

Urban Intervention Projects as dispositif of concession of the production of space in São Paulo

70

financeirização e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

By questioning the specificities of contemporary urban space, it is possible to recognize some elements that recurrently appear in the production of space, including those derived from the centrality that space now assumes for the reproduction of capital at an advanced stage of financial accumulation. The question about the nature of these elements calls for approaches by empirical research, derived from case studies, to reflect the dimensions of the ongoing urban transformations. This article contributes to this reflection based on an analysis delimited to the normative framework of the urban planning system of São Paulo. The case study follows the movements that mobilize specific pieces of urban legislation applied on Urban Intervention Projects (PIU) in effect in the city's territory, whose ultimate effect is to become a dispositif to enable urban space concession. The recurrence of its implementation signals the construction of a system of truth of the concession of the production of space, in which space, itself, becomes the object of concession.

Projetos de Intervenção Urbana como dispositivo de concessão da produção do espaço em São Paulo

Carolina Heldt D'Almeida carolheldt@gmail.com
Programa de Pós-Graduação do IAU USP

Ao se interrogar sobre as especificidades do espaço urbano contemporâneo é possível reconhecer alguns elementos que aparecem recorrentemente na produção do espaço, inclusive derivados da centralidade que o espaço passa a assumir para a reprodução do capital em fase avançada da acumulação financeira. A interrogação sobre a natureza desses elementos suscita abordagens por investigações a partir de categorias empíricas, derivadas de estudos de caso, para refletir dimensões das transformações urbanas em curso. O presente artigo contribui para essa reflexão a partir de recorte de análise delimitado ao quadro normativo do sistema de planejamento urbano de São Paulo. A análise toma como estudo de caso alguns movimentos da mobilização de peças da legislação urbanística, num jogo em andamento no território da cidade, a partir dos Projetos de Intervenção Urbana – PIUs, cujo efeito de sua aplicação prática significa um dispositivo de viabilização de concessão do espaço urbano. A recorrência de sua implementação parece sinalizar a construção de um regime de verdade da concessão da produção do espaço, em que o espaço, ele mesmo, torna-se objeto de concessão.

Risk control: from Arco Tietê to the Urban Intervention Projects

72

financeirização e estudos urbanos: olhares cruzados . europa e américa latina

With the aim of discussing the regulatory constraints over the production of space, as well as the role of private interests in the definition of urban policy, I explore the relationship between the Arco Tietê plan and the Projetos de Intervenção Urbanística (Urban Intervention Projects, or PIU in the Portuguese acronym), a planning tool that has been put to use in the privatization of public facilities, such as the Anhembi convention center. Capital investment on urban space has a long-term return, which means that the more predictable risks are, the more attractive such investments become for market players. This suggests links between urbanization and financialization, demanding tools that respond to the needs of investors, such as Urban Operations (Operações Urbanas) and Public-Private Partnerships (PPP). Analyzing the Arco Tietê plan, we identified efforts by the local government in creating instruments that make it easier for market players to propose urban interventions in the city of São Paulo. Since its beginning, the Arco Tietê plan shifted strategic decisions over urban policy to the private sector through the expansion of PPPs, as we analyze in the paper. It is revealing, then, that certain procedures found in this plan are also found in the regulation of PIUs. However, if the design of the Arco Tietê plan initially attracted large market actors, its dimension, the time range between its phases, and the gap that separates the proposal and the execution of public bidding contracts are reasons commonly pointed out for the market's subsequent weak interest in the plan. We thus analyze local government strategies for overcoming such obstacles by delimiting PIUs in smaller areas, by shortening the plan's time length, and by using the internet as a tool for community participation.

Controle de risco: do Arco Tietê aos Projetos de Intervenção Urbanas

Fernanda Pinheiro da Silva *fepinheiro_geo@gmail.com*
mestra em Geografia Humana pela USP.

A fim de debater o sentido das regulamentações sobre a produção do espaço, bem como o papel do privado na definição da política urbana, apresento uma reflexão que relaciona o Processo de Manifestação de Interesse (PMI) para o Arco Tietê à origem dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), instrumento urbanístico que tem sido empregado em estratégias de desestatização, como no caso do complexo do Anhembi. A inversão de capital no espaço urbano tem retorno de longo prazo, e quanto mais controle sobre os riscos, maior será o interesse de mercado pelo investimento. Tal aspecto orienta vínculos entre urbanização e financeirização, exigindo do poder público o desenvolvimento de instrumentos que respondam a isso, como é o caso das Operações Urbanas e Parcerias público-privadas (PPP). Ao analisar o Arco Tietê, reconheci esforços do Estado para criar novos mecanismos que facilitassem a proposição de intervenções pelo mercado para São Paulo. Assim, desde seu lançamento, nota-se um deslocamento de decisões estratégicas sobre o urbano para o setor privado por intermédio do aprofundamento do uso das PPPs, como abordado no artigo. Foi relevante reencontrar certos procedimentos deste PMI na regulamentação dos PIUs. Contudo, se a modelagem do Arco Tietê atraiu grandes atores do mercado, suas dimensões, o tempo entre as fases e a distância entre proposição e execução de licitações aparecem nas avaliações sobre o desinteresse subsequente dos mesmos. Assim, problematizo as estratégias para minimizar esses problemas, concentrando os PIUs em perímetros concisos, impondo prazos reduzidos e definindo a internet como mecanismo de participação social.

agentes e produção da habitação

16/05 14h00-16h00 Auditório Prof. Sérgio Mascarenhas (IFSC.USP)
Debatedor: José Eduardo Baravelli

GRUPO DE TRABALHO 06

The value of money in time: a valuation of MCMV Faixa 1's enterprises

This research analyzes the production of social housing to low-income families in the program “Minha Casa, Minha Vida”. Based on the main economic-financial indexes used in real estate, the research reveals the changes in the behavior of civil construction market in the evaluation of the profitability of capital while applied in this segment. Based on case studies, the research obtained access to the overall financial schedule of the construction works as well as the Investment Composition Framework and the Summary of Enterprises Project, mandatory documents for contracting the units with CEF. In addition to the interviews with the agents involved, it was sought to elucidate the mechanisms for the expansion of real estate capital based on the understanding of the development of a technical financial viability. Initially, the proposal of this research was to compare the operational and financial performance of the two enterprises located in the city of Taboão da Serra, side by side, and produced from different modalities (Companies vs. Entities). However, the enterprise articulated for the organizing entity: the MTST, built through the “Empreitada Global”, presents some similarities with the neighboring enterprise as far as the strategies of production and valorization of the real estate capital are concerned. In view of this, to complement the analysis of the Entities modality, the survey evaluated the “Florestan Fernandes” and “José Maria Amaral” Condominiums, constituted in fact through direct self-management. Notice with the application of these methods (based on the concepts of the value of money in time), the reproduction of some practices of the great real estate developers, including the Entities modality. In addition, the operational design of the program exposes social movements to economic policy changes and the understanding of complex financial techniques as a function of the long-term maturity of ventures.

O valor do dinheiro no tempo: uma avaliação de empreendimentos MCMV – Faixa 1

Gabriela Darini Guaritá *gabi.guarita@gmail.com*
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo

Esta pesquisa analisa a produção de moradias sociais direcionada às famílias de baixa renda no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Partindo dos principais índices econômico-financeiros utilizados em negócios imobiliários, a pesquisa revela as alterações do comportamento do mercado da construção civil do ramo habitacional na avaliação da rentabilidade do capital próprio enquanto aplicado nesse segmento. Baseada em estudos de caso, a pesquisa obteve acesso ao cronograma financeiro global das obras, bem como do Quadro de Composição de Investimento (QCI) e da Ficha de Resumo dos Empreendimentos (FRE), documentos obrigatórios na contratação das unidades junto à CEF. Somados às entrevistas com os agentes envolvidos, procurou-se elucidar as estratégias de expansão do capital imobiliário amparada pelo entendimento do desenvolvimento de uma viabilidade técnico financeira. Inicialmente, a proposta dessa pesquisa focava na análise do desempenho operacional e financeiro de dois empreendimentos construídos na cidade de Taboão da Serra, localizados lado a lado, e produzidos por duas modalidades do programa (Empresas x Entidades). No entanto, o empreendimento articulado pela entidade organizadora: o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), construído através de Empreitada Global, apresenta algumas similaridades com o empreendimento vizinho ao que se refere às estratégias de produção e de valorização do capital imobiliário. Diante disso, para complementar a análise da modalidade Entidades, a pesquisa avaliou os Condomínios Florestan Fernandes e José Maria Amaral, constituídos de fato por meio de autogestão direta. Nota-se com a aplicação desses métodos (fundamentados nos conceitos do valor do dinheiro no tempo), a reprodução de algumas práticas das grandes incorporadoras, inclusive na modalidade Entidades. Além disso, o desenho operacional do programa expõe os movimentos sociais às mudanças políticas econômicas e ao entendimento de técnicas financeiras complexas em função do longo prazo de maturação dos empreendimentos.

Real estate production of the City of Salvador: conditions, agents, processes and links for the understanding of current transformations of urban society

This paper presents and discusses the initial results of the Research Project “The Real Estate Production of Salvador: Conditions, Agents, Conflicts and Challenges for the Right to the City”, elaborating starting questions for a critical analysis and reflection from a City of Salvador, on transformations experienced in Brazilian cities in the first decades of the century, perceived by: changes in state urban policies - see City Statute, MCMV Program and substantial increase in housing resources of the sources from the global economic crisis of 2008, centered on the expansion and domination of financed real estate capital, specificities of conflicts and contemporary urban struggles, interviews in June 2013 and in the Occupiers. In Salvador, this period is marked by the intensification of a real estate production hegemonized by the action of real estate companies and by acceleration of land rent formation processes, confirming the imbalance of spending and intervention capacities among the different agents in favor of the civil construction sector, and the use of financial instruments in some of the niches of this production. In the period from 2001 to 2016, a City Hall of Salvador approved 9,759 projects, 94% of which were new buildings. This universe projects the occupation of an area of 60,388,544.7 m² of land areas and 37,244,225.8 m² of constructed area. Real estate companies, other companies, individuals, state, associations and churches, are the main agents-owners-entrepreneurs. A distribution of this production reveals that, although most of the enterprises are individuals - 60.8%, as real estate companies in the domain of most of the lands belonging to this universe - 32.6%, as well as making the total area constructed - 51.1%, in contrast to a negligible state production - 2.78% of the projects. Residential use is the most expressive, either in terms of number of developments - 57.2%, which is more than the construction area built - 38.3%. Commercial and service use is the largest - 33.1% in terms of land area.

Produção imobiliária da Cidade Salvador: condições, agentes, processos e nexos para a compreensão de transformações atuais da sociedade urbana

Glória Cecília dos Santos Figueiredo *gloria.cecilia@ufba.br*
Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFBA

João Pedro Noronha Ritter *noronharitter@hotmail.com*
Graduando do Curso de Antropologia / Ciências Sociais UFBA

Ana Clara Reis *acclarareis@gmail.com*
Graduanda do Curso de Arquitetura e Urbanismo UFBA

Samir Santos da Conceição *samirsantos18.1@hotmail.com*
Graduando do Curso de Arquitetura e Urbanismo UFBA

Este trabalho apresenta e coloca em discussão os resultados iniciais do Projeto de Pesquisa “A produção imobiliária de Salvador: condições, agentes, conflitos e desafios para o direito à cidade”, elaborando questões de partida para uma análise e reflexões crítica, desde a Cidade de Salvador, sobre transformações vivenciadas nas cidades brasileiras nas primeiras décadas desse século, percebidas por: mudanças nas políticas urbanas estatais - vide marcos do Estatuto da Cidade, Programa MCMV e aumento substancial dos recursos de financiamento habitacional das fontes do SFH - , desdobramentos da crise econômica mundial de 2008, centrada na expansão e domínio do capital imobiliário financeirizado. Em Salvador esse período é marcado pela intensificação de uma produção imobiliária hegemônica pela ação de empresas imobiliárias e pela aceleração de processos de formação de renda fundiária, confirmando o desequilíbrio das capacidades de despesa e de intervenção entre os diferentes agentes em favor do setor da construção civil, potencializado pela PNH e pela utilização de instrumentos de financeirização em alguns nichos dessa produção. No período de 2001 à 2016, a Prefeitura de Salvador aprovou 9.759 empreendimentos, sendo 94% novas construções. Esse universo projeta a ocupação de uma superfície de 60.388.544,7 m² de áreas de terrenos e de 37.244.225,8 m² de área construída. Empresas imobiliárias, outras empresas, pessoas físicas, Estado, associações e igrejas, são os principais agentes-proprietários-empresendedores. A distribuição dessa produção revela que, apesar da maior parte dos empreendimentos serem de pessoas físicas - 60,8%, as empresas imobiliárias têm o domínio fundiário da maior parte dos terrenos relativos à esse universo - 32,6%, bem como do total de área construída - 51,1%, contrastando com a irrisória produção estatal - 2,8% dos empreendimentos. O uso residencial é o mais expressivo, seja em termos de números de empreendimentos - 57,2%, seja no que diz respeito ao total de área construída - 38,3%. O uso comercial e de serviços é o que tem maior peso - 33,1% em termos de áreas de terreno.

The Minha Casa, Minha Vida Housing Program in the metropolitan region of Natal/RN: the role of realtors in the context of urban and metropolitan space production.

The Minha Casa, Minha Vida Housing Program was created in 2009 by the Brazilian Government, as an attempt to face the 2008 international crisis and reduce the country's housing deficit. In reality, it favored a shift of capital to the secondary economical circuit, enabling the production and consumption of housing goods. Thus, it brought favorable conditions that increased fixed assets by capital regarding commodity and housing, for example. It also favored concrete conditions aiming soluble demand. Thus, the program and its implementation process in Natal (Rio Grande do Norte in Brazil) specifically in the city's Metropolitan Region, caused intense urban transformation related to housing production. These issues have currently propitiated research questions regarding these topics. Among these it is possible to highlight the following that aim to acknowledge: (a) the role of realtors in the context of urban and metropolitan space production; and (b) the centrality of the secondary circuit regarding current capital real estate production process. It should be noted that the realtors and agents who are directly involved in spatial production in general, and housing are complex and have different capacities that interfere in this production. The central hypothesis of this study is that the dynamics of formal real estate, engendered by the program, has influenced the process of socio-spatial organization of the territory and the general conditions aiming urban production and metropolitan space caused by the protagonism of private agents. Therefore, the study aimed to work with agents directly involved in Natal's program, analyzing the implementation process, its characteristics, program integration from the time span of 2009 to 2014. Thus, for the research, interviews were done with the involved agents as well as database analysis regarding data on social housing.

O Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Natal/RN: o papel dos agentes produtores do espaço urbano e metropolitano.

Glenda Dantas Ferreira *glenda.dgp@hotmail.com*
Docente do Departamento de Gestão Pública da UFPB

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, surgiu como uma tentativa do Governo Federal de enfrentar a crise internacional de 2008 e de reduzir o déficit habitacional. Na prática, verificou-se o deslocamento de capitais para o circuito secundário da economia, o que favoreceu a produção e o consumo da mercadoria habitação. Foram criadas, portanto, novas condições para o aumento da oferta de ativos fixos por parte do capital (mercadoria habitação, por exemplo), assim como para o estabelecimento de condições reais para tornar a demanda solvável. Desse modo, a definição do PMCMV e o seu processo de implementação na Região Metropolitana de Natal (RMNatal) recolocaram questões de investigação acerca do tema da habitação de interesse social, em um quadro de intensa transformação da área de expansão urbana relacionada à produção habitacional no período recente. Dentre as questões destacaram-se: (a) o papel dos agentes no contexto de produção dos espaços urbano e metropolitano; e (b) a centralidade do circuito secundário do capital no processo de produção do imobiliário, sobretudo no período recente. Destaca-se que os agentes diretamente envolvidos na produção do espaço, de forma geral, e da habitação, em particular, são complexos em sua natureza, ao passo em que possuem distintas capacidades de interferirem nessa produção. A hipótese central deste estudo é que a dinâmica do imobiliário formal, engendrada pelo PMCMV, tem influenciado no processo de organização socioespacial do território e nas condições gerais de produção do espaço urbano e metropolitano a partir do protagonismo dos agentes privados. Diante disso, buscou-se conhecer os agentes diretamente envolvidos no processo de implementação do PMCMV na RMNatal, suas características e formas de inserção no referido programa no período de 2009 a 2014. Para tanto, foram realizadas entrevistas com os atores e análises de base de dados da produção habitacional de interesse social.

Consultancies and management companies: from local urban policy to global circuits of financialization

Since the 1980s, state agencies that take care of housing policy in São Paulo have been going through a growing process of outsourcing their management functions by hiring private management and consultancy companies, that perform administration activities and the control of design, feasibility, implementation and operation of programs and projects. All medium or large, these companies, once contracted by the public agent, act as a kind of an “intermediary” agent of the policy, assuming management functions at first developed by the State itself, supervising the work of other contractors, controlling construction schedules, making sure deadlines are met, checking products, etc. In general, the intermediary role associated with consulting activities was strengthened by the intensification of the political and economic restructuring of the 1990s, under the neoliberal aegis. This process was reinforced by the influence of the financial field on the strategies of the companies’ market, represented emblematically by mergers and acquisitions, which was very supportive to open more and more scope for this type of agent, on a global scale. Locally, in the case of consultancies that operates São Paulo’s housing policy, the dynamics of mergers, associations between companies or the sale to international publicly traded conglomerates are a movement in rapid expansion, which not only reveal us a kind of “oligopolization of the sector” but show the insertion of this agent of the urban production chain in the multiscale financialization circuitry of contemporary capitalism. This article aims to present and analyze the dynamics of the network of companies in the sector, on the one hand, by problematizing its influence as an intermediary agent in the local policy and in the production of the city; and, on the other hand, by contributing, on a larger scale, to the construction of new critical readings on the various segments involved in ongoing capitalist restructuring, shedding light on the place of consultancies in that process.

Consultorias e Gerenciadoras: da política urbana local aos circuitos globais de financeirização

Magaly Marques Pulhez *magamarquespulhez@gmail.com*

professora do Instituto das Cidades/Campus Zona Leste -

Universidade Federal de São Paulo

e pesquisadora associada do Centro de Estudos da Metrópole (CEM/CEPID)

Desde os anos 1980, agências estatais responsáveis pela política habitacional em São Paulo vêm passando por um crescente processo de terceirização de suas funções de gestão através da contratação de empresas privadas de gerenciamento e consultoria, que administram e controlam as etapas de concepção, viabilização, implantação e operação de programas e empreendimentos. Empresas de médio e grande porte, uma vez contratadas pelo agente público, apresentam-se como uma espécie de agente “intermediário” da política, assumindo funções administrativas a princípio desenvolvidas pelo próprio Estado, controlando o trabalho de demais contratados, conduzindo cronogramas de execução, cobrando prazos, conferindo produtos, etc. De maneira geral, o papel de intermediário, associado às atividades de consultoria, ganha projeção a partir da intensificação das reestruturações político-econômicas dos anos 1990, sob a égide neoliberal, num processo reforçado pela influência do campo financeiro nas estratégias de mercado das empresas, representadas emblematicamente por fusões e aquisições, o que permitiu abrir cada vez mais espaço para a atuação deste tipo de agente, em escala global. Localmente, no caso das consultorias atuantes na política habitacional paulista, a dinâmica de fusões, as associações entre empresas ou a venda para conglomerados internacionais de capital aberto, vêm sendo verificadas como uma movimentação em franca expansão, o que não apenas aponta para uma espécie de “oligopolização do setor”, mas permite aferir a inserção de mais este agente da cadeia de produção do urbano no circuito multiescalar de financeirização do capitalismo contemporâneo. Pretende-se aqui apresentar e analisar as dinâmicas da rede de empresas do setor, por um lado problematizando sua influência como agente intermediário no desenho da política local e na produção da cidade, e por outro, contribuindo, em maior escala, para a construção de novas leituras críticas sobre os diversos segmentos envolvidos na reestruturação capitalista em curso, jogando luz sobre o lugar das consultorias e seus pacotes gerenciais nesse processo.

Economic crisis and real estate in Brazil: a perspective from the dynamics of the largest publicly traded companies (Cyrela, PDG, Gafisa and MRV).

84

During the second half of the 2000s Brazil witnessed a large-scale resumption of real estate production across its territory. A number of institutional, macroeconomic and social factors made this possible. In the midst of these changes, the big companies also changed their strategies after they had expanded with the inflow of financial capital into their structures through the issuance of shares, making the determinations of fictitious capital more present in the construction of Brazilian space. The diversification of real estate products, the geographic expansion of the market, and the supply of low-income families were some of the components of these strategies. However, as of 2012, both the expansionary cycle of real estate production and the inflow / outflow of capital showed a strong cooling. Therefore, the objective of the article is to discuss, in the light of the Brazilian economy, the changes in the real estate dynamics, specifically noting: the changes in business strategies (productive and financial assets); level of indebtedness; and operational results. The analysis is developed by macroeconomic and sectorial data of the largest companies in the sector in 2010 (Cyrela, Gafisa, PDG and MRV). Specifically in the second case, is used the balance sheet data disclosed by the companies between 2010 and 2017, compiled through the Economática system. This study seeks to contribute to the understanding of the relationships between financial and productive strategies of companies (at the microeconomic level) and the general (macroeconomic) determinants that condition the Brazilian real estate sector.

Crise econômica e o setor imobiliário no Brasil: um olhar a partir da dinâmica das maiores empresas de capital aberto (Cyrela, PDG, Gafisa e MRV).

Beatriz Tamaso Miotto *bea.miotto@gmail.com*
BPT/CECS/UFABC

Carlos Alberto Penha Filho *carlos.penha@yahoo.com.br*
CEDE/IE/Unicamp

Durante a segunda metade dos anos 2000 o Brasil assistiu a retomada em larga escala da produção imobiliária pelo território. Uma série de fatores institucionais, macroeconômicos e sociais possibilitaram esta alavancagem. No bojo dessas mudanças as grandes empresas do setor também alteraram suas estratégias após se agigantarem via emissão de ações, fazendo com que as determinações do capital fictício estivessem mais presentes na construção do espaço brasileiro. A formação de bancos de terra, diversificação de produtos imobiliários, a expansão geográfica do mercado e a oferta para famílias de baixa renda foram alguns dos componentes dessas estratégias. Entretanto, a partir de 2012, tanto o ciclo expansivo da produção imobiliária como da entrada/abertura de capitais apresentara forte arrefecimento. Diante dessas mudanças, o objetivo do artigo é discutir, à luz da economia brasileira, as transformações na dinâmica imobiliária, observando especificamente: as mudanças das estratégias empresariais em relação aos seus ativos (produtivos e financeiros); grau de endividamento; e seus resultados operacionais. A análise desses pontos é desenvolvida por dados macroeconômicos e setoriais das empresas de maior porte do setor no ano de 2010 (Cyrela, Gafisa, PDG e MRV). Especificamente no segundo caso, utiliza-se os dados dos balanços patrimoniais divulgados pelas empresas entre os anos de 2010 e 2017, compilados através do sistema Economática. Com esse estudo, busca-se contribuir para o entendimento das relações entre as estratégias financeiras e produtivas das empresas (no nível microeconômico) e os determinantes gerais (macroeconômicos) que condicionam o setor imobiliário brasileiro.

ANOTAÇÕES

- 1 Picanha da Tábua ○
 - 2 Curinga Restaurante ○
 - 3 Restaurante La Salute ○
 - 4 Padaria Guanabara ●
 - 5 Casa do Café ●
 - 6 Cantina Barone ●
 - 7 Kalil Cozinha Árabe ●
 - 8 Ciao Bello ●
 - 9 Mosaico ●
 - 10 Pizzaria Amici ●
 - 11 Frei Damião ○
 - 12 Restaurante Tempero Manero ○
 - 13 Restaurante La Villa ●
 - 14 Restaurante Mamãe Natureza ○
 - 15 Jin Jin Wok ●
 - 16 Pizzaria Dom Raffaele ●
 - 17 Zettai Japanese Cuisine
 - 18 Café 7 ●
 - 19 Natsumi Sushi ●
- diurno ● dia e noite ● noturno

RESTAURANTES

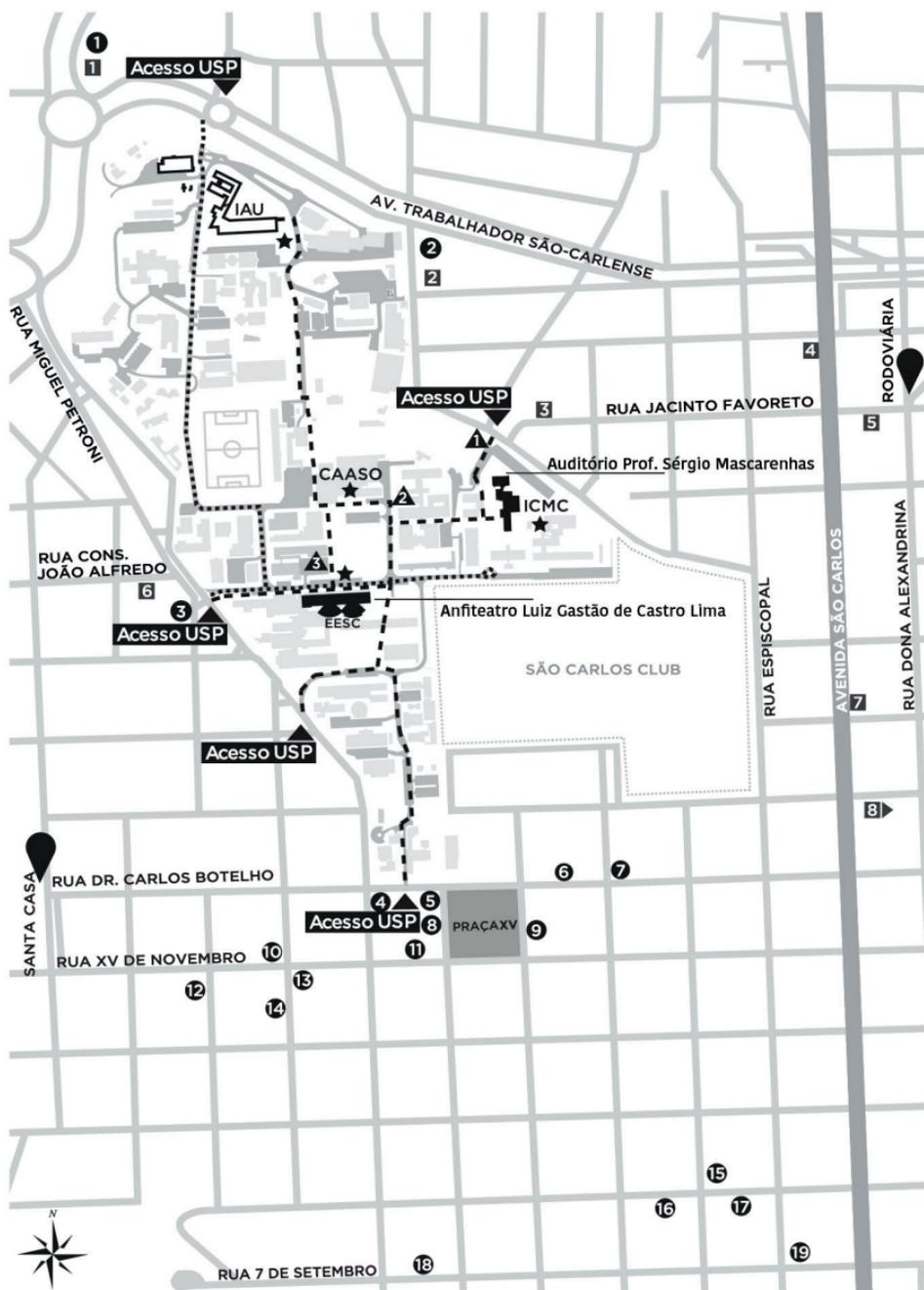
- 1 Central Park Hotel
- 2 Atlantis Inn Residence
- 3 Indaiá Hotel
- 4 Parisi Hotel São Carlos
- 5 Indaiá Hotel Residence
- 6 Hotel São Carlos Othon Suítes
- 7 Quality Hotel Anacã
- 8 San Ciro Apart Hotel

HOTÉIS

- Instituto de Arq. e Urbanismo (IAU)
- Instituto de Matemática (Auditório)
- EESC (Auditório)
- ▲ 1 Caixa eletrônico Banco do Brasil
- ▲ 2 Agência Banco do Brasil
- ▲ 3 Agência Santander
- ★ Lanchonete
- - - Caminho para pedestre
- Caminho para veículo

REFERÊNCIAS NO CAMPUS

MAPA





FAUUSP



**OBSERVATÓRIO
DAS METRÓPOLES**

**INSTITUT
FRANÇAIS
BRASIL**



PRPUSP
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA

**PRÓ
REITORIA**
PÓS-GRAD **USP**

FAPESP



CNPq

Conselho Nacional de Desenvolvimento
Científico e Tecnológico

APOIO INSTITUCIONAL

impresso em
LPG - Publicação e produção gráfica - FAU.USP

MAIO 2018