XXI Enanpur Curitiba
19 a 23 de Maio de 2025
ideias, políticas e práticas em territorialidades do Sul Global

REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIO-FINANCEIRA NA INTENSIFICAÇÃO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: RENTISMO E FINANCEIRIZAÇÃO NA REMODELAÇÃO DAS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS LATINOAMERICANAS

Prof. Dr. Estevam Vanale Otero
FAAC UNESP | e.otero@unesp.br

Profa. Dra. Beatriz Rufino
FAU USP | beatrizrufino@usp.br

Resumo geral: Em 1979, ao prefaciar o livro "A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial", organizado por Ermínia Maricato, Francisco de Oliveira ressaltou a emergência de um "campo teórico especificamente urbano" com potência de "fornecer as chaves para o entendimento não apenas do presente, mas sobretudo do futuro da economia e da sociedade nacional". Olhando para a metrópole de São Paulo, o livro iluminou "como o espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação do capital e, em especial, como esse espaço socialmente produzido sustenta uma atividade produtiva tecnicamente atrasada que configura-se como uma das mais lucrativas" (Oliveira, 1982, p.15). Ainda que o livro abrangesse uma heterogeneidade de formas de produção da casa, a produção imobiliária orientada ao mercado já se configurava como objeto de preocupação crítica, refletindo importante avanço dos investimentos na consolidação de uma nova indústria profundamente associada à configuração dos financiamentos públicos à construção.

Passados 45 anos, a potência de interpretação da produção do espaço pelas dinâmicas imobiliárias ganha força em entrelaçamento com os processos de desindustrialização e reprimarização da economia, iluminando uma intensificação da produção do espaço não mais restrita ao metropolitano ou ao urbano. Essa intensificação da produção do espaço no Brasil, especificamente, e na América Latina, de modo geral, que toma força com a expansão das atividades imobiliárias e seus crescentes vínculos com as finanças (Botelho, 2007; Sanfelici, 2013), alcança também novas fronteiras, com a lógica imobiliária se estendendo por meio dos processos de privatização das infraestruturas (Rufino, 2021) e da produção de propriedades imobiliário-agrícolas (Socoloff e Rufino, no prelo). Refletindo o atual estágio do capitalismo

global, a produção do espaço vem se tornando elemento chave no processo de acumulação capitalista, absorvendo grandes quantidades de capital sobreacumulado, à procura de alternativas rentáveis para a extração de juros, lucros e renda (Harvey, 2013).

Nesse contexto, faz-se necessário apreender as formas assumidas por essa produção quanto à sua lógica econômica, da qual os imóveis não são meramente um reflexo, mas um importante ativo (Fix, 2011), sendo preciso desvendar em que medida essa nova etapa do capitalismo, em que a prevalência do "capital portador de juros" (Fix; Paulani, 2019) impacta as lógicas da produção do espaço globalmente, vem se traduzindo em novas formas e dinâmicas socioespaciais em distintos contextos geográficos; por outro lado, compreender o papel e relevância dos capitais locais, fortemente arraigados à propriedade da terra (Zamboni, 2018) e vinculados às metamorfoses do capital mercantil (Ventura Neto, 2017) é central a essa análise.

A sessão livre aqui proposta toma como objeto esse processo de reestruturação imobiliário-financeira, problematizando o crescente entrelaçamento entre rentismo e acumulação financeira e suas implicações no papel das infraestruturas e do imobiliário, buscando-se interpretar a disseminação de lógicas e estratégias de capitalização nesses setores e seus impactos nas dinâmicas socioespaciais. Para tanto, agrega interpretações a partir de distintos recortes e escalas, expandindo o debate ao contexto latinoamericano, ampliando a articulação em rede nacional já estabelecida no âmbito do Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Produção da Casa e da Cidade, especificamente no seu Eixo 3 - "Produção imobiliária e de infraestruturas no Brasil contemporâneo".

A mesa abrange análises articuladas e complementares, a partir dos seguintes enfoques: as inflexões recentes no setor imobiliário na região Metropolitana de São Paulo (Mioto et al., 2019); a expressiva produção imobiliária observada em aglomerações não-metropolitanas do interior paulista, resultando em avanço dos processos de reestruturação urbana e regional (Otero et al., 2024); a produção do espaço no contexto amazônico, em que o aprofundamento da reprimarização da estrutura econômica desdobra-se numa lógica rentista de produção imobiliária (Ventura Neto, 2022); o processo de privatização das infraestruturas no Brasil contemporâneo, que embute a captura das rendas imobiliárias como uma de suas lógicas estruturantes (Rufino et al., 2023); e a extensão da produção imobiliária aos territórios do agronegócio articulando interesses financeiros globais às novas fronteiras agrárias da América Latina.

Referência bibliográficas

Botelho, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.

Fix, M.A.B. *Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Economia). Campinas: IE/Unicamp, 2011.

Fix, M.A.B.; Paulani, L. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, vol. 39, nº 4 (157), outubro-dezembro/2019, pp. 638-657.

Harvey, D. *Os Limites do Capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

Mioto, B.; Castro, C.M.P.; Sígolo**,** L.M. Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. *Cad. Metrópole*, v. 21, p. 253-280, 2019.

Oliveira, F. Prefácio. In: Maricato, E. (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

Otero, E.V.; Crosara, A.L.; Dourado, L.R.; Galafazzi, P.M. Produção do Espaço e Atividade Imobiliária em Aglomerações Urbanas Não-Metropolitanas do Estado de São Paulo, Brasil. *Anais do XVIII Seminário da RII.* Bahía Blanca: RII, 2024.

Rufino, M.B.C. Privatização e financeirização de infraestruturas no Brasil: agentes e estratégias rentistas no pós-crise mundial de 2008. URBE. *REVISTA BRASILEIRA DE GESTÃO URBANA*, v. 13, p. 1-15, 2021.

Rufino, M.B.C.; Borges, I.; & Yassu, A.M.S. Infraestruturas Urbanas como Operações Imobiliário-Financeiras: do subsídio estatal à subordinação rentista na disseminação das concessões no Brasil (2004-2020). *Geo UERJ*, (43), 2023. https://doi.org/10.12957/geouerj.2023.75855

Sanfelici, D.M. *A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. Tese (Doutorado em Geografia Humana). São Paulo: FFLCH/USP, 2013.

Ventura Neto, R. Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém. *Cad. Metrópole* 24 (53) ▪ Jan-Apr 2022 ▪ https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5308

Ventura Neto, R. S. *(Trans)Formação socioespacial da Amazônia: floresta, rentismo e periferia*. Tese (Doutorado em Economia). Campinas: Instituto de Economia/UNICAMP, 2017.

Zamboni. D.P. *A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade*. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território). Santo André: UFABC, 2018.

RECENTES INFLEXÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO: INTERFACES ENTRE DETERMINANTES MACROECONÔMICOS, PRÁTICAS EMPRESARIAIS E DINÂMICAS TERRITORIAIS

Letícia Moreira Sígolo
PUC Campinas | leticia.sigolo@puc-campinas.edu.br

Ao longo das últimas décadas, marcadas pela inflexão ultraliberal da ordem urbana e pelo avanço da financeirização imobiliária no país, os estudos sobre o setor imobiliário e as

transformações urbanas em âmbito nacional, regional/metropolitana e local mostram-se bastante relevantes. Nesta perspectiva, esse estudo pretende contribuir para uma maior compreensão das dinâmicas recentes do setor imobiliário no Brasil, mais especificamente, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Parte-se de uma investigação de abordagem multiescalar que busca analisar as correlações entre os condicionantes macroeconômicos, regionais/metropolitanos e as dinâmicas do capital imobiliário, no transcurso dos períodos de boom, desaceleração e retração das atividades imobiliárias ao longo dos anos 2000, mediadas pela política habitacional e pelo arcabouço regulatório relacionado ao financiamento e ao uso e ocupação do solo urbano. Para tanto, foram investigadas as dinâmicas da oferta imobiliária residencial, por triênios, entre 2007-2021, considerando padrões geográficos, precificação, tipologias de produtos, estratégias e perfis das empresas promotoras, além das fontes de financiamento mobilizadas, o que permitiu identificar um progressivo entrelaçamento do setor com as finanças e uma oferta descolada das necessidades habitacionais presentes na metrópole paulistana.

A partir da segunda metade da primeira década dos anos 2000, assistiu-se a um ciclo expansivo nas atividades do setor, caracterizado pela ampliação das fronteiras do mercado formal que, além de incorporar camadas de mais baixa renda, avançou em direção às periferias das grandes metrópoles brasileiras, marcadas pela precariedade e informalidade em seus territórios. Este movimento expansivo, na metrópole paulistana, foi acompanhado por forte valorização do solo urbano e elevação do custo de reprodução social, bem como pela disseminação de novos tipos edificados e padrões de uso e ocupação do solo nas novas fronteiras do mercado formal.

Após a crise econômica de 2015, estas dinâmicas foram alteradas, mediante um reposicionamento do setor, que direcionou sua atuação aos mercados mais consolidados. Assiste-se, a partir de então, à intensificação do protagonismo do mercado da Capital, que contrarrestou a crise com incremento da oferta de produtos econômicos e de outros tipos e padrões direcionados a demandas menos suscetível ao cenário recessivo, bem como a investidores, inclusive atuantes no mercado de locação de curta permanência, em contexto de forte liquidez no mercado de capitais.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM AGLOMERAÇÕES URBANAS NÃO-METROPOLITANAS NO ESTADO DE SÃO PAULO: RENTISMO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Prof. Dr. Estevam Vanale Otero
FAAC Unesp | e.otero@unesp.br

Ao longo das primeiras décadas do século XXI, as aglomerações urbanas não-metropolitanas do estado de São Paulo foram palco de intensa atividade imobiliária. As Capitais Regionais B

paulistas, mais especificamente seus Arranjos Populacionais em manchas urbanas contíguas, apresentaram significativa produção do espaço de diferentes tipologias, desde parcelamentos do solo para fins urbanos até uma intensificação da incorporação imobiliária. As aglomerações articuladas pelas cidades de Bauru, São José do Rio Preto, São José dos Campos e Sorocaba são o objeto de nossa análise mais acurada.

Os números apresentados em termos de produção imobiliária ao longo do período de análise apontam para uma aparente desvinculação às efetivas necessidades habitacionais desses territórios. Se a produção ultrapassou as demandas aparentes por moradia, o que explicaria essa oferta, sobretudo num contexto de arrefecimento do crescimento populacional, o menor em décadas?

É nossa hipótese que essa terra urbanizada, em particular, e o espaço urbano, de modo geral, vem desempenhando um importante papel econômico, em que os valores de troca são mais determinantes nessa dinâmica que os seus valores de uso, sob uma perspectiva fortemente rentista. Assim, a recente produção do espaço nessas cidades estaria revestida de uma lógica em que a terra e o espaço urbano passam a ser tratados como um ativo financeiro. O aprofundamento da integração dos mercados imobiliários e fundiários nesses recortes no último período concorreram para uma profunda reestruturação de suas dinâmicas urbanas e regionais, impondo novas lógicas à produção do espaço.

A TRAJETÓRIA DA RIQUEZA DO GRUPO BURITI: DA EXPLORAÇÃO DO MOGNO NO SUL DO PARÁ À PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS NA REGIÃO DA MATOPIBA.

Raul Ventura Neto
PPGAU UFPA | netoventuraraul@gmail.com

A Amazônia contemporânea é fruto de um intrincado processo de acumulação primitiva permanente, enredado pelo Estado e pelo capital mercantil nacional, que levou à destruição da floresta tropical e das suas populações tradicionais e à emergência de novas frações desse capital mercantil. Parte substancial da dinâmica de apropriação extra econômica de terra e força de trabalho, que caracterizou a Fronteira de expansão do capitalismo na Amazônia, teve como palco a região Sul e Sudeste do Pará, que durante alguns anos respondeu como a principal fornecedora de madeiras nobres da economia brasileira. Nesse contexto destaca-se a extração do Mogno no município de Redenção, Sul do Pará, onde se localizavam as principais reservas da região amazônica, e que durante os anos de 1980 e 1990 foram extraídas para alimentar a reprodução do capital mercantil de grupos empresariais que se formam e constituem órbitas reservadas de valorização nas economias urbanas da região

Parte-se nesse trabalho da investigação sobre os processos de metamorfose desses capitais em direção às atividades imobiliárias de viés financeirizado e vinculadas à dinâmica de reprimarização da economia nacional. O foco do trabalho recai na expansão da empresa Buriti Empreendimentos Imobiliários, entre os anos de 2010 e 2024. A Buriti Empreendimentos

Imobilários, que provém de metamorfoses do capital acumulado pela Madeireira Juary, principal exportadora de mogno da região Sul do Pará durante a década de 1980 e 1990, emerge em contexto recente como uma das mais importantes incorporadoras imobiliárias de loteamentos nas pequenas e médias cidades da região da MATOPIBA, avançando mais recentemente para outras regiões do país, sobretudo aquelas que vinculam-se mais diretamente ao avanço do agronegócio.

Assim, no escopo desta Sessão Livre nos interessa em primeiro plano apresentar o padrão de metamorfose do Capital Mercantil formado no Sul do Pará, e que resulta na emergência da Empresa Buriti Empreendimentos Imobiliários. Em segundo plano, pretendemos apresentar como se caracteriza o padrão de associação entre a Buriti Empreendimentos e a miríade de frações do capital mercantil local, que operam nas economias urbanas da região da MATOPIBA. Por fim, sintetizamos o processo mais recente de financeirização da Buriti Empreendimentos, compilando dados de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de modo a iluminar a vinculação desses empreendimentos à formação de lastro financeiro para atividades ligadas ao agronegócio da região.

PRIVATIZAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS NA CAPITALIZAÇÃO DO ESPAÇO: RENTISMO E FINANCEIRIZAÇÃO NA REDEFINIÇÃO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Profa. Dra. Beatriz Rufino
FAU USP | beatrizrufino@usp.br

A produção de infraestruturas no Brasil vem passando por importantes transformações desde os anos 1990, articulando-se com o alinhamento do país a uma agenda neoliberal. A adoção de políticas anticíclicas como resposta à crise de 2008 expande e torna mais complexa a natureza desses processos. Na compreensão das condições particulares engendradas nesse momento, destacam-se o papel histórico do BNDES na condução dos processos de privatização e o crescente poder econômico e político das grandes empreiteiras nacionais. Partindo de um diálogo com o debate internacional sobre privatização e financeirização das infraestruturas, procuramos compreender o caso brasileiro, problematizando a crescente centralidade de uma lógica rentista. A proposta desenvolve-se por meio da análise dos arranjos institucionais, dos agentes dominantes e das estratégias de acumulação, considerando aí a forma como "produzem" espaço.

De uma maneira geral avança-se na compreensão de que a provisão de infraestruturas se estabelece como um mecanismo poderoso de transferência de riqueza suportada pela estruturação de processos de capitalização estabelecidos pelo controle da propriedade por poderosos agentes privados. Esses processos, que tomam força e se desenham por meio de contratos nos momentos de crescimento econômico, se prolongam nos contextos de crise operando na captura de riqueza social passada, presente e futura por meio da desvalorização de ativos e avanço de investidores estrangeiros (Rufino e Wehba, 2023).

Discute-se desta forma uma substancial transformação da função histórica das infraestruturas. De sua insuficiência na desmercantilização das condições de reprodução social no contexto da industrialização nos anos 1960-1980, as infraestruturas emergem como uma espécie de capital fictício na virada do novo século, operando sofisticados expedientes de espoliação financeira e imobiliária. Como procuramos desenvolver, a espoliação financeira e imobiliária que se verifica nessa nova etapa em sobreposição à histórica espoliação urbana tem tornado mais críticas as condições de vida nas metrópoles, ao mesmo tempo que fornece novas formas de acumulação sem associação direta à produção do valor.

A espoliação financeira engendra-se pela forma como a provisão das novas infraestruturas tem instrumentalizado importante captura do Fundo Público, inclusive com ele passando a operar como capital fictício, ao mobilizar riqueza futura por meio da utilização de títulos das dívidas públicas como garantia das PPPs. A espoliação imobiliária opera-se pelas transformações e crescentes articulações entre provisão de infraestrutura e produção imobiliária.

GRUPOS EMPRESARIAIS, CAPITAL FINANCEIRO INTERNACIONAL E A FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA AMÉRICA LATINA: DIVERSIFICAÇÃO DE ATIVOS DO URBANO AO RURAL

Dra. Ivana Socoloff
UBA-CONICET | ivisoc@gmail.com

Embora muitos estudos recentes tenham analisado as estratégias das grandes incorporadoras, a maioria das pesquisas tem focado em empresas, projetos, instrumentos e produtos específicos. Essas análises frequentemente ignoram o dinamismo das empresas e a evolução de suas estratégias ao longo do tempo, e a influência das dinâmicas financeiras e pela concentração econômica.

Nosso estudo apresenta uma perspectiva diferente. Ao examinar duas empresas imobiliárias cotadas em bolsa e pioneiras na América Latina (IRSA, da Argentina, e CYRELA, do Brasil), analisamos como a entrada do capital financeiro internacional nos anos 1990 impactou a transformação dessas empresas em grandes grupos econômicos baseados no imobiliário. Demonstramos que essas empresas desempenharam um papel de liderança na diversificação de ativos ao longo dessas três décadas, sendo pioneiras no desenvolvimento imobiliário de propriedades rurais.

Ao realizar uma análise dos grupos econômicos, também mostramos que a capacidade dessas empresas de alcançar níveis inéditos de capitalização fortaleceu seu tamanho, escala e influência no ecossistema do setor. Além disso, destacamos que, por meio da diversificação setorial e espacial, essas empresas souberam explorar as vulnerabilidades e restrições financeiras da América Latina, superando a descontinuidade temporal e espacial na região.

Como resultado, argumentamos que os investimentos em imóveis deixaram de ser uma fonte de renda secundária para os grupos econômicos e se tornaram uma parte fundamental de suas estratégias financeiras. Esses grupos, por sua vez, transformaram a escala e o tipo de empreendimentos imobiliários. Portanto, uma análise mais profunda dos conglomerados ao longo do tempo e do espaço é crucial para entender as interconexões entre finanças e geografia em nações emergentes.