

EMPREENDEDORISMO URBANO EM EXTREMA/MG: O DESENVOLVIMENTO DE UM MERCADO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO FINANCEIRIZADO (SESSÃO TEMÁTICA)

Gabriel Amilton Bezerra Barros

Universidade Federal Fluminense | gabrielamiltonbarros@id.uff.br

Sessão Temática 1: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: O empreendedorismo urbano provocou mudanças na governança urbana e promoveu um desenvolvimento urbano mais especulativo que planejado. A partir do caso de Extrema (MG), polo logístico nacional, investigamos uma experiência de empreendedorismo urbano, realizado através de políticas de incentivos fiscais e subsídios que impulsionaram o crescimento do setor logístico. Uma das consequências desse modelo de empreendedorismo urbano é a entrada de atores financeiros na economia local. Por esse caso é possível questionar o processo de financeirização no setor imobiliário logístico o estudo explora como o crescimento do setor logístico foi impulsionado por investidores financeiros, mas também usado como uma estratégia de desenvolvimento local. A discussão questiona a transformação do espaço urbano e a expansão do mercado imobiliário logístico mediado por capital financeiro, que redefine a dinâmica econômica e territorial do setor.

Palavras-chave: desenvolvimento territorial; empreendedorismo urbano; economia territorial; mercado imobiliário logístico; financeirização

URBAN ENTREPRENEURIALISM IN EXTREMA/MG: THE DEVELOPMENT OF A FINANCIALIZED LOGISTICAL REAL ESTATE MARKET

Abstract: *Urban entrepreneurialism has reshaped urban governance, promoting a more speculative rather than planned form of urban development. Using the case of Extrema (MG), a national logistics hub, we investigate an experience of urban entrepreneurialism driven by fiscal incentives and subsidies that fueled the growth of the logistics sector. This model of urban entrepreneurialism facilitated the entry of financial actors into the local economy. The case raises questions about the process of financialization in the logistics real estate sector. The study explores how the growth of the logistics sector was driven by financial investors. The discussion questions the transformation of urban space and the expansion of the logistical real estate market mediated by financial capital, which redefines the economic and territorial dynamics of the sector.*

Keywords: *territorial development; urban entrepreneurialism; territorial economy; logistics real estate market; financialization*

EMPRESARIALISMO URBANO EN EXTREMA/MG: LA FORMACIÓN UN MERCADO INMOBILIARIO LOGÍSTICO FINANCIARIZADO

Resumen: *El empresarialismo urbano ha reconfigurado la gobernanza urbana, promoviendo un desarrollo urbano más especulativo que planificado. Usando el caso de Extrema (MG), un polo logístico nacional, investigamos una experiencia de emprendimiento urbano impulsada por incentivos fiscales y subsidios que fomentaron el crecimiento del sector logístico. Este modelo de empresarialismo urbano facilitó la entrada de actores financieros en la economía local. El caso plantea preguntas sobre el proceso de financiarización en el sector inmobiliario logístico. El estudio explora cómo el crecimiento del sector logístico fue impulsado por inversores financieros. La discusión cuestiona la transformación del espacio urbano y la expansión del mercado inmobiliario logístico mediado por capital financiero, que redefine la dinámica económica y territorial del sector.*

Palabras clave: *desarrollo territorial; empresarialismo urbano; economía territorial; mercado inmobiliario logístico; financiarización*

INTRODUÇÃO

David Harvey, ao escrever o seminal *From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in the late capitalism*, publicado na *Geografiska Annaler* em 1989, apontou que as transformações econômicas pós-fordistas redefiniram a política local e o papel dos atores estatais.¹ O empreendedorismo urbano provocaria mudanças na governança urbana ao promover um desenvolvimento urbano mais especulativo que planejado. As experiências de políticas urbanas desde então confirmaram a tese e, ainda, apontaram que há variedades de empreendedorismo urbano (Phelps; Miao, 2020). Entre elas há um empreendedorismo urbano que, tendo como nexos a produção do espaço, se combina à financeirização (Rutland, 2010). Este artigo explora uma dessas experiências.

A experiência em questão é a do município de Extrema, no estado de Minas Gerais. O município adotou um modelo de desenvolvimento orientado para o mercado imobiliário logístico e se tornou um dos maiores polos logísticos do Brasil. A experiência de Extrema suscita questões interessantes porque o crescimento do estoque logístico local foi incentivado por investidores financeiros. O debate sobre um setor imobiliário-logístico financeirizado ainda é incipiente. Estudos desse tipo em regiões metropolitanas e nas franjas metropolitanas (Raimbault, 2022) vem sendo desenvolvidos. A própria dinâmica de expansão do capital – sobretudo o financeiro – leva ao avanço das atividades sobre essas áreas, o que interessa aos pesquisadores tanto uma análise setorial quanto espacial, sobretudo a partir das relações de poder que ali e dali se estabelecem (Magnani *et al.*, 2024). De forma mais específica, as possibilidades de negócios que se apresentam fora das metrópoles, mas ainda sobre sua influência despontam como interessantes ao capital financeiro. É o caso da atividade e do imobiliário logístico.

Fundamental na dinâmica de consumo, a importância da logística para o funcionamento do capitalismo contemporâneo e suas implicações territoriais são inegáveis. O aumento do número e da área de condomínios logísticos nos últimos anos é referente a necessidade espaços de armazenamento e distribuição para atender a demanda descentralizada. Os espaços logísticos se configuram em grandes instalações e carecem de infraestrutura de transporte eficiente. Grande coordenação local e regional é requerida na execução de projetos imobiliários logísticos, o que vai desde o zoneamento urbano até a autorização para operar. Devido a isso, se vincula fortemente com o empreendedorismo urbano. A urbanização, o processo urbano, tem uma significativa participação na distribuição das atividades produtivas. Dada capacidade de interferir no seu entorno, produzir externalidades e criar empregos, a criação de zonas logísticas é adotada como estratégia de desenvolvimento urbano, com municípios implementando políticas de subsídios e incentivos fiscais à atividade (Oliveira, 2015).

Esse artigo levanta questões empíricas e conceituais ao refletir sobre o desenvolvimento urbano e a dinâmica imobiliária do setor logístico-financeiro nas bordas da região metropolitana, sobretudo em espaço periurbano, cujo debate é praticamente inexistente. O

texto está dividido em duas partes. Na primeira, discuto a questão do empreendedorismo urbano e suas principais estratégias e consequências que, em última instância, se combina a financeirização. Na segunda seção, apresento o caso de Extrema, município que teve elevado crescimento econômico recente e se tornou o principal polo logístico brasileiro dialogando com a literatura mobilizada na seção anterior. O trabalho, com abordagem qualitativa, baseia-se em entrevistas e trabalho de campo para compreender a dinâmica local. Foram realizadas 8 entrevistas entre 2022 e 2024. Duas dessas entrevistas foram feitas com secretários municipais de desenvolvimento econômico da prefeitura de Extrema. As outras entrevistas se deram com desenvolvedores imobiliários e gestores de investimentos imobiliários. Com os resultados aqui apresentados é possível pensar se o setor imobiliário, antes um setor dirigido por outras atividades econômicas, pode servir de força motriz do crescimento econômico em casos que a produção do ambiente urbano construído precede o desenvolvimento de atividades urbanas (Aveline-Dubach; Crevoisier, 2024).

O EMPREENDEDORISMO URBANO

O empreendedorismo urbano nasce da mudança de mentalidade do papel do governo local. Por isso o próprio texto de Harvey (1989) traz no título a passagem do administrativismo para o empreendedorismo, que pode ser definida como uma transformação da governança urbana. Houve um apelo para que os governos locais se tornassem mais inventivos e empreendedores. A autonomia municipal foi estimulada como forma de eximir a responsabilidade do governo central. A maior ênfase a ser dada é sobre as capacidades de poder e ação local. O desenvolvimento urbano modela condições de circulação do capital e as circunstâncias econômicas temporal e espacialmente. As consequências vão desde mudanças de legislação à privatização do planejamento urbano e da governança territorial (Van Loon; Oosterlync; Aalbers, 2018).

Com as mudanças nas práticas de governança urbana, discursos de eficiência se tornaram predominantes na gestão pública e na condução de projetos. Práticas e modelos de gestão empresarial para a administração pública são adotados como forma de driblar limitações orçamentárias, otimizar o uso de recursos públicos rumo a uma eficiência de mercado. Investimentos significativos precisaram ser repensados e parcerias públicos-privadas foram adotadas amplamente para viabilizar projetos complexos. A ideia é que o setor privado é mais eficiente que o setor público, ainda, a parceria garante que os interesses sociais e coletivos serão atendidos sem desperdício de recursos públicos. É equivocado, porém, pensar o empreendedorismo urbano como uma transposição de práticas e métricas de gestão empresarial para a administração pública. O que se chamou também de empresariamento urbano não consiste na mudança de gestão da cidade, mas na concepção da própria cidade que agora é um “agente econômico que atua no contexto de um mercado e que encontra neste mercado a regra e o modelo do planejamento e execução de suas ações” (Vainer, 1995). A cidade aparece como uma empresa porque se torna uma unidade de gestão e negócio.

Para Harvey, o empreendedorismo urbano tem três elementos básicos, sendo o primeiro deles a noção da parceria público-privada. A parceria público-privada é apresentada por um contrato de colaboração entre os setores público e privado para a gestão de obras e serviços de interesse público e frequentemente na forma de concessões. A parceria público-privada, porém, não é só aquela que se caracteriza apenas pela parceria em forma de um projeto, mas qualquer arranjo entre o setor público e o setor privado. A segunda noção deriva da primeira ao afirmar que a parceria público-privada é empreendedora. Nesse modelo, o planejamento urbano – se é que existe – se baseia em atender aos interesses privados para aproveitar oportunidades e consolidar negócios, na expectativa de algum retorno econômico coletivizado. Dada sua capacidade de negociar e direcionar os investimentos, as autoridades locais se tornaram facilitadoras de desempenho econômico. A terceira e última noção é de que o empreendedorismo foca na econômica política do lugar, em vez do território.

Nos projetos urbanos contemporâneos, os três elementos básicos – parceria público-privada, empreendedora e preocupada com a econômica política do lugar – são demonstráveis. Os governos locais desempenham papel fundamental com a criação de zonas para fins especiais, em projetos imobiliários e de habitação, em projetos de revitalização etc. O “processo de feitura da cidade” passa por tratar a cidade em fragmentos e negociá-la como mercadoria, a partir de projetos pontuais. A estratégia dominante consiste “muito mais [n]o investimento e [n]o desenvolvimento econômico através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que [n]a melhoria das condições em um âmbito específico” (Harvey, 1996, p. 53).

“O empreendedorismo urbano envolve certo nível de concorrência interurbana” (Harvey, 2005, p. 176). É preciso mostrar porque um município é melhor ou mais vantajoso para o estabelecimento de um empreendimento e, para isso, muito se faz uso de discursos e especulações. Há propaganda e competição entre projetos políticos e municípios. O governo local não mais administra, planejando e organizando, mas empreende, porque busca oportunidades. E por isso, é em essência especulativo. Mas o desenvolvimento num contexto capitalista é sempre especulativo. E os impulsos especulativos vez ou outra produzem retornos positivos. Mas nesse modelo, o desenvolvimento urbano é mais especulativo que planejado, explorando vantagens específicas para a produção de bens e serviços. O desenvolvimento especulativo é impulsionado por políticas que promovem espaços como oportunidades localizadas de investimentos.

O EMPREENDEDORISMO URBANO FINANCEIRIZADO

As alternativas de desenvolvimento de muitas regiões focaram em “desenvolver políticas de atratividade que subordinam o desenvolvimento urbano à atração de agentes econômicos” (Halbert, p. 10, 2016). Considerando que a especulação urbana envolve o reconhecimento e a exploração de oportunidades de mercado e a participação ativa do poder público em favorecer ou tirar proveito da situação, os governos locais têm sido, se não cúmplices, orquestradores

do desenvolvimento urbano especulativo. A especulação urbana não é centrada exatamente na produção urbana, ela é especulativa na execução e no projeto pois flerta com o risco. O que convencionou chamar de “planejamento estratégico” perde o sentido, porque a estratégia adotada se opõe ao desenvolvimento planejado e coordenado de forma racional. Críticas anteriores já foram traçadas sobre o planejamento capitalista especulativo. O planejamento perde o status científico e assume-se enquanto ideologia que persuade a perspectiva de desenvolvimento (Santos, 2003).

A especulação urbana, assim, não pode ser exclusivamente atribuído à ganância do setor privado, visto que seria utilizada como uma forma de empreendedorismo (Phelps; Miao, 2020), porque estimularia o desenvolvimento urbano em busca de crescimento econômico. A especulação pode se basear no estímulo de uma atividade, bem como na valorização imobiliária e na transformação do uso do solo. Frequentemente se apresenta na forma de especulação imobiliária, para aproveitar flutuações no mercado imobiliário e na utilização de terrenos não aproveitados (Van Loon; Oosterlynck; Aalbers, 2018). O desenvolvimento pelo empreendedorismo é pragmático e com objetivo de estabilizar a economia espacial para o investimento privado, mas as fontes e as intenções desses investimentos são inúmeras. O objetivo de um planejamento de promover a entrada e a difusão de capital pelo espaço, obviamente, favorece a penetração neoliberal no território. O empreendedorismo urbano combina-se, assim, com outras dinâmicas especulativas neoliberais. Uma dessas dinâmicas é a financeirização.

A financeirização deve ser entendida como “a crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiros, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias” (Aalbers, 2015, p. 5). A discussão sobre financeirização ao aproximar-se ao desenvolvimento é mais explorada a partir da financeirização da infraestrutura urbana ou da criação de ativos urbanos (Weber, 2010), que condicionam o desenvolvimento local. Mas não estamos falando de uma financeirização nesses moldes. A financeirização, por exemplo, pode ser tanto uma estratégia para alcançar o desenvolvimento urbano, com a criação de ativos urbanos e outros instrumentos financeiros para aumentar a arrecadação e o valor da terra e nisso promover mudanças socioespaciais, quanto um fim em si mesma, quando a financeirização da cidade tem por objetivo transformar o espaço urbano em um ativo financeiro e disso extrair de rendimentos. A financeirização é um fenômeno que evidencia o poder das finanças de subordinar outras esferas, via seus movimentos especulativos. Seria a financeirização do urbano a mais recente estratégia do empreendedorismo urbano?

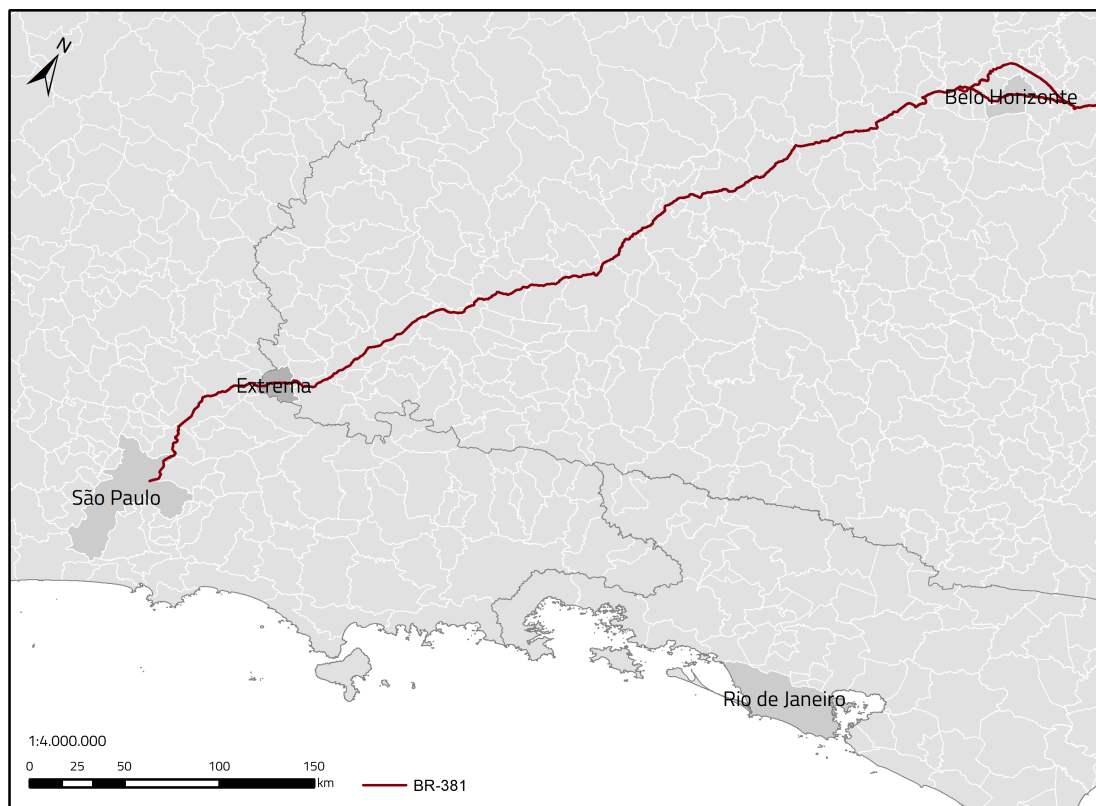
O empreendedorismo urbano pode assumir em contextos urbanos específicos. Dessa forma, é preciso assumir a existência de variedades do empreendedorismo urbano (Phelps; Miao, 2020). A constatação de variedades de empreendedorismo urbano não busca criar uma tipologia, mas reconhecer que o empreendedorismo urbano assume diferentes aspectos a partir do contexto. Algumas características do empreendedorismo urbano, por sua vez, são

mantidas independentes dos contextos. Isso significa que, embora as práticas possam variar conforme as condições políticas, sociais e econômicas de cada cidade, existem elementos centrais que continuam presentes, como atração de investimentos externos e a competitividade urbana. As próprias condições dos espaços interferem nisso, uma vez que há cidades centrais e periféricas, mas também aquelas cujos processos de urbanização estão mais ou menos avançados. Além disso, enquanto nas metrópoles a financeirização e a especulação imobiliária dominam as dinâmicas urbanas, nas cidades periféricas essas práticas podem se manifestar. E se manifestam.

A EXPERIÊNCIA DE EXTREMA/MG

Extrema, município do estado de Minas Gerais, situado na figura 1, experimentou crescimentos no último ano. O Produto Interno Bruto (PIB) Municipal cresceu 297,8% entre 2010 e 2022. A população cresceu 180% no mesmo período, 28.599 em 2010 e 53.482 em 2022. A economia antes predominante agrária, hoje é dominada pelo setor de serviços. A economia em Extrema a princípio se desenvolve a partir de sua localização estratégica – próxima a metrópole de São Paulo, cortada pela Rodovia Fernão Dias (BR-381), combinada a atratividade fiscal devido às reduções de ICMS, ISS e IPTU.

Figura 1: Extrema



Fonte: o autor.

A estratégia do poder local foi atrair três grupos de empresas. “A gente trabalhou maciçamente numa busca ativa dos investimentos, diferente também da maioria dos municípios, que espera passivamente” (Entrevistado 1).² Essa busca por investimentos não foi alheia as estratégias do empreendedorismo urbano, muito pelo contrário. “Um grupo de empresa vai gerar emprego. [...] Um segundo grupo, vai me dar arrecadação. Um terceiro grupo [...] é o grupo das marcas, que pode estar em um desses dois grupos ou também não estar, são empresas onde a marca vale mais do que o negócio” (Entrevistado 1).

O empreendedorismo urbano estimula o desenvolvimento das atividades e dos esforços que possuem maior capacidade localizada de aumento dos valores das propriedades, na base tributária, da circulação local de receitas e (mais frequente como consequência da lista precedente) do emprego. (Harvey, 2005, p. 181)

Para atrair fontes externas de novos investimentos diretos ou de novas fontes de emprego, o governo local age facilitando transações dos mais diversos tipos, adensando o meio local, garantindo a reprodução social e econômica etc. O que se inicia na escala nacional, com jurisdições sendo modificadas para melhorar o “ambiente econômico”, atinge a escala local onde os próprios gestores locais asseguram trabalhar em prol do “clima de negócios”. O discurso de eficiência e otimização é novamente evocado, a fim de promover a “previsibilidade” e a “transparência” dos processos. Extrema é caso notável na dimensão política por desburocratizar os processos de aprovação e de documentação municipal. “Se você me perguntar qual foi o pulo do gato, a documentação municipal” (Entrevistado 2).³ O prefeito de Extrema João Batista disse em entrevista para o jornal Estado de Minas⁴:

“A pergunta que todos fazem é: como Extrema conseguiu este desenvolvimento? A localização próxima de São Paulo é um fato importante, mas não é só. A cidade soube usar os regimes tributários que o Governo de Minas (Gerais) oferece e não são exclusividade do município. Também fez o dever de casa, reduzindo o tempo de processos públicos, melhorando o atendimento ao investidor, dando transparência nas decisões e investindo pesado na infraestrutura da cidade”

Em termos de urbanização, o município passou por transformações relevantes na malha urbana, que pode ser visualizada na figura 2. Observa-se os períodos de junho de 2018 (acima) e junho de 2024 (embaixo). A maior parte da transformação no uso da terra urbana, porém, é de condomínios e galpões logísticos.

As regiões metropolitanas têm vivenciado um processo de “espraçamento” dos espaços logísticos, dada a transferência dessas instalações para fora dos centros urbanos, em direção aos subúrbios e municípios vizinhos. Esse “espraçamento” logístico pode ser explicado pelas necessidades espaciais específicas da atividade, uma vez que instalações de grande porte enfrentam dificuldades devido à regulamentação do uso do solo ou ao alto custo da terra em áreas mais densamente ocupadas. Deslocados para a periferia das cidades os imóveis logísticos aproveitam-se da localização estratégica, tanto para a distribuição quanto pela

proximidade com o mercado consumidor, sem perder as vantagens das regiões metropolitanas. Extrema é um exemplo dessa dinâmica espacial.

Figura 2: Imagens de satélite de Extrema/MG em junho de 2018 e junho de 2024



Fonte: Elaborado pelo autor com imagens do Google Earth Pro.

Facilitando a construção de empreendimentos através de zoneamentos, intermediando a negociação entre proprietários e atores financeiros e reduzindo a tributação para a atividade logística, se estabeleceu, na verdade, um modelo de desenvolvimento *land-driven*. O desenvolvimento *land-driven* se caracteriza por um modelo de desenvolvimento urbano e econômico em que o valor da terra e do uso do solo se torna o principal motor para o crescimento e as políticas de desenvolvimento. O modelo *land-driven* está intimamente relacionado à especulação urbana, onde o principal foco é o aumento do valor das propriedades e a transformação do uso do solo para maximizar lucros. Nesse tipo de estratégia, os empreendimentos imobiliários de grandes dimensões, como os condomínios logísticos, são frequentes e estimulados. O crescimento da cidade ocorre em torno da mudança nos valores de mercado da terra, mais do que em função de um planejamento

urbano. A especificidade de Extrema está justamente em seu modelo de desenvolvimento orientado para o mercado imobiliário logístico.

O DESENVOLVIMENTO URBANO ORIENTADO PELO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO

A participação de Extrema no estoque logístico brasileiro que em 2019 era de 1,47%, alcançou 4,86% ao final de 2023. O governo local impulsionou o mercado imobiliário logístico, base da atividade logística, não como forma de estimular a urbanização, mas de aumentar a arrecadação tributária. O comércio tem o recolhimento do imposto sobre serviço (ISS) no município de origem, mesmo que o destino do bem seja outro estado. Dado o volume operacional do e-commerce, a tributação promove ganhos consideráveis, mesmo com tributação reduzida. O crescimento local coincide com a pandemia de coronavírus, quando as medidas de prevenção ao contágio incentivaram o comércio eletrônico, o que aumentou a necessidade de espaços logísticos.

Extrema, um mercado considerado até então de alto risco e potencial bolha imobiliária sustentada em benefícios fiscais, se tornou um dos principais polos logísticos brasileiros e se consolidou. Extrema oferecia celeridade processual para a construção desses imóveis e vantagens tributárias para a atividade logística, além da localidade diferenciada. A produção rápida de galpões e a operação facilitada atendeu parte da demanda dos grandes varejistas por imóveis adequados aos seus volumes operacionais em um curto período (Magnani; Sanfelici, 2022). Os resultados obtidos durante a pandemia reduziram o medo de “bolha imobiliária”.

Com os preços de compra e venda dos imóveis logísticos se valorizando devido ao crescimento do e-commerce e do varejo, o desenvolvimento dos galpões se tornou uma alternativa rentável para a entrada de investidores institucionais. Os imóveis logísticos passaram a atrair investidores financeiros, motivados pela possibilidade de extrair lucros das rendas imobiliárias geradas pela atividade logística e a partir do aluguel dessas instalações. O crescimento do estoque logístico de Extrema foi acompanhado por um forte interesse dos FIs logísticos, controladores de ao menos 64% do parque logístico local. De modo geral, o mercado logístico foi um bote salva-vidas para os investidores institucionais durante a pandemia (Magnani et al., 2024), Extrema foi o lócus dessa dinâmica no Brasil. “Extrema criou um efeito manada. Todo mundo quer investir ali, [...] tanto desenvolvedores ou investidores mais conservadores” (Entrevistado 1).

Esses agentes passaram a ocupar uma posição estratégica no mercado imobiliário logístico, influenciando diretamente as decisões sobre a localização das instalações. Com a entrada dos investidores financeiros, foi introduzida uma lógica de produção e gestão típica do mercado financeiro que prioriza o desenvolvimento desses imóveis de forma padronizada e configurado em condomínios. A desburocratização foi determinante para seu crescimento quando a demanda por instalações logísticas estava alta. “Existem forças políticas que, algumas ajudam e outras atrapalham. [...] É arriscado de repente comprar um terreno, e não

conseguir aprovar, não conseguir viabilizar, não conseguir fazer compensação ambiental.” (Entrevistado 3).⁵ Um aporte substancial é realizado na construção de imóvel logístico e, portanto, tal investimento é uma movimentação de risco. Oferecendo certas vantagens e garantias, o governo local age como gestores de riscos (Ward, 2024).

Grande coordenação local e regional é requerida na execução de projetos de áreas logísticas, o que vai desde o zoneamento urbano até a autorização para operar. Houve alguma participação de atores políticos locais para atender às expectativas dos investidores e assegurar a viabilidade dos negócios. E governos municipais podem atuar praticamente como uma desenvolvedora imobiliária. A prefeitura atua muitas vezes na intermediação entre interessados e proprietários de terra, direcionar a aquisição de terrenos, dar garantias de viabilidade da obra, dos negócios. Algumas dessas negociações acontecem diretamente entre os desenvolvedores e a prefeitura. “Chegar em Extrema e falar ‘quero instalar minha indústria, me dá a intenção de IPTU’, lá se fala ‘eu vou ver quando é a próxima reunião e vou fazer; se falar ‘eu preciso de uma licença de operação’, fala ‘está bom’” (Entrevistado 4).⁶ Governos locais desempenham papel fundamental para a valorização dos terrenos, desde a criação de zonas para fins especiais, mas também em projetos habitação, revitalização etc. As cidades experenciam algum crescimento a partir de atividades econômicas que intensificam o uso do solo e trazem maior arrecadação. Atenta-se que, “provavelmente, crescerão os subsídios locais ou capital, enquanto diminuirá a provisão local para os desprivilegiados” (Harvey, 2006, p. 180)

O investimento em empreendimentos logísticos atualmente, assume complexidade ao combinar os setores imobiliário e financeiro, mas também porque se estabelece a partir de uma economia flexível. Se um galpão é imóvel, as operações podem ser movidas de acordo com as flutuações de demanda ou dos aluguéis, por exemplo. Nisso se aponta também a fragilidade do estabelecimento de operações centradas apenas em benefícios fiscais. Se as operações são moveis e os benefícios finitos, como se assegura que elas serão mantidas quando eles findarem? Se se mantêm, serão baseados em artifícios? Uma frase específica de um dos secretários de desenvolvimento deixa claro o caráter especulativo das ações em Extrema, ao dizer que “não há um manual de instruções pras prefeituras, então tem que ser tentativa e erro”.

O que se entende atualmente por “planejamento estratégico” difere do conceito tradicional, que envolve a previsão e antecipação de problemas. Nisso o desenvolvimento especulativo aparece como contraponto ao desenvolvimento racionalmente planejado e coordenado. Enquanto o poder estatal assume responsabilidade de gerir condições institucionais (Rodriguez-Pose, 2013), não se constrói a cidade a partir da lógica de funcionalidade, mas de oportunidade. É um processo pelo qual as instituições trabalham mais para a concertação que para a formatação. Com o processo de urbanização local, somado a mudança nas condições da cidade, problemas ocultos nesse mecanismo de aproveitamento de oportunidades começam a surgir. Extrema já enfrenta problemas de déficits habitacional⁷ e nas condições

de trabalho. O estudo da urbanização se depara com alguma frequência com questões de desenvolvimento social e econômico, de modo que a própria questão do desenvolvimento urbano deve vir acompanhada dessas questões.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Foram produzidos tantos estudos sobre financeirização do espaço urbano a ponto de se questionar um esgotamento do conceito (Klink; Souza, 2017). Entretanto, o que fizemos nesse pequeno trabalho não tem na financeirização o foco da discussão, mas a repercussão desta dinâmica e como ela se vincula ao empreendedorismo urbano. A financeirização do urbano corresponde ao corrente crescimento da importância do mercado financeiro, investidores e intermediários no desenvolvimento e manejo do ambiente urbano construído (Aalbers, 2015) e, por isso mesmo, se relaciona ao empreendedorismo urbano. O empreendedorismo urbano se utiliza de inúmeras ferramentas de política urbana que priorizam soluções orientadas para o mercado. É fundamental destacar que o empreendedorismo urbano se alinha com os interesses privados e o mercado. O uso deliberado dessas ferramentas de política de desenvolvimento urbano neoliberal transforma os municípios em atores ativos nos mercados imobiliários locais, que agindo como gestores de riscos (Ward, 2024), são cúmplices dos interesses privados. A crítica ao empreendedorismo urbano expõe as contradições de um modelo de desenvolvimento que prioriza soluções atraentes e eficientes. Esse trabalho é incipiente devido a potencialidade da discussão, mas aponta que o debate não foi superado.

O caso de Extrema serviu para ilustrar nosso debate. O governo local adotou uma abordagem ativa para atrair investimentos imobiliários. Para tal, a cidade desburocratizou e facilitou a construção de galpões e condomínios logísticos. A celeridade do processo atraiu investidores financeiros cujos interesses priorizam a rentabilidade e a eficiência sobre o planejamento urbano. Impulsionada pela demanda do e-commerce durante a pandemia, Extrema se tornou o principal polo logístico brasileiro. Esse modelo de desenvolvimento, orientado por um mercado imobiliário especulativo, focado no aumento do valor das propriedades, no aumento da arrecadação tributária exemplifica um desenvolvimento urbano baseado em oportunidades e benefícios fiscais. O empreendedorismo urbano combina-se à financeirização para promover a "especulação urbana". É preciso pensar, porém, o que a especulação tem por objetivo. O modelo de desenvolvimento de Extrema, centrado na especulação imobiliária e em incentivos fiscais, embora promova crescimento econômico, pode não ser suficiente como um planejamento urbano coordenado, mas sim por um processo de "tentativa e erro", cujas consequências não são antecipadas.

REFERÊNCIAS

- AVELINE-DUBACH, Natacha; CREVOISIER, Olivier. Towards the financialization of urbanity. **Globalization and Dynamics of Urban Production**, n. 978-1-78945-138-2, p. 215-242, 2023.
- DE OLIVEIRA, Clarice. Entrepreneurialism: empresariamento ou empreendedorismo urbano - duas traduções, dois significados. **Anais ENANPUR**, v. 16, n. 1, 2015.
- HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. **Geografiska Annaler: series B, human geography**, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.
- HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço & debates**, v. 16, n. 39, p. 48-64, 1996.
- HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005, p. 161-188.
- KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrôpole**, v. 19, p. 379-406, 2017.
- HALBERT, Ludovic. As duas opções metropolitanas das políticas de desenvolvimento territorial. **Geographia**, v. 18, n. 36, p. 10-25, 2016.
- MAGNANI, Maira; SANFELICI, Daniel, ADISSON, Félix; HALBERT, Ludovic. Assetising Brazilian logistics: power, spaces and scales under asset management capitalism. **Finance and Space**, v. 1, n. 1, p. 240-258, 2024.
- OLIVEIRA, Leandro. A emergência da região logístico-industrial do Extremo Oeste Metropolitano fluminense: reflexões sobre o processo contemporâneo de reestruturação territorial-produtiva. **Espaço e Economia**. Revista Brasileira de Geografia Econômica, n. 7, 2015.
- PHELPS, Nicholas; MIAO, Julie. Varieties of urban entrepreneurialism. **Dialogues in Human Geography**, v. 10, n. 3, p. 304-321, 2020.
- PIKE, Andy; POLLARD, Jane. Economic geographies of financialization. **Economic geography**, v. 86, n. 1, p. 29-51, 2010.
- RAIMBAULT, Nicolas. Outer-suburban politics and the financialisation of the logistics real estate industry: The emergence of financialised coalitions in the Paris region. **Urban Studies**, v. 59, n. 7, p. 1481-1498, 2022.

RODRÍGUEZ-POSE, Andrés. Do institutions matter for regional development? **Regional studies**, v. 47, n. 7, p. 1034-1047, 2013.

RUTLAND, Ted. The financialization of urban redevelopment. **Geography Compass**, v. 4, n. 8, p. 1167-1178, 2010.

SANFELICI, Daniel. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.

SANTOS, Milton. **Economia espacial: críticas e alternativas**. Edusp, 2003.

VAN LOON, Jannes; OOSTERLYNCK, Stijn; AALBERS, Manuel B. Governing urban development in the Low Countries: From managerialism to entrepreneurialism and financialization. **European Urban and Regional Studies**, v. 26, n. 4, p. 400-418, 2019.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. *In*: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**, 4^a. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2007

WEBER, Rachel. Selling city futures: The financialization of urban redevelopment policy. **Economic geography**, v. 86, n. 3, p. 251-274, 2010.

¹ Nos baseamos em três versões do artigo de Harvey: a original em inglês (1989) e duas traduções para o português (1996 e 2005). Utilizaremos as versões traduzidas nas citações diretas. As traduções apresentam diferenças (ver De Oliveira, 2015) e, por inteligibilidade, ocasionalmente preferimos uma versão à outra. Isso também explica por que utilizaremos os termos administrativismo e empreendedorismo, adotados na tradução mais recente.

² Secretário de Desenvolvimento Econômico de Extrema, entrevista em 30 de novembro de 2022.

³ Secretário de Desenvolvimento Econômico de Extrema, entrevista em 23 de abril de 2024.

⁴ Extrema desbanca mineração e lidera ranking de PIB per capita em Minas. **Estado de Minas**. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2023/01/11/internas_economia,1443731/extrema-desbanca-mineracao-e-lidera-ranking-de-pib-per-capita-em-minas.shtml. Acesso em: 21 out. 2024

⁵ Gestor de Fundos, entrevista em 08 de setembro de 2022.

⁶ Desenvolvedor, entrevista em 14 de dezembro de 2022.

⁷ Extrema vive boom, vira berço do e-commerce e enfrenta déficit habitacional. **O Estado de S. Paulo**. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/economia/extrema-mg-e-commerce-deficit-habitacional/>. Acesso em: 21 out. 2024.