

A PRODUÇÃO FINANCEIRIZADA DO ESPAÇO NA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE/RS: A AÇÃO DAS PRINCIPAIS CONSTRUTORAS

Paulo Roberto Rodrigues Soares

Professor Associado do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)

paulo.soares@ufrgs.br

João Antonio Blois Aita

Graduando em Geografia e Bolsista do Programa de Iniciação Científica na Universidade Federal do Rio Grande do Sul

joao.antonio.aita@gmail.com

RESUMO:

Temos por objetivo analisar as metamorfoses socioespaciais da metrópole de Porto Alegre/RS, a partir da instituição de um regime de acumulação urbana hegemônico pelo capital financeiro. Analisamos as formas de atuação dos agentes mais representativos do capital imobiliário, suas alianças estratégicas com outros setores do capital e suas formas de atuação espacial. Posteriormente, analisamos as mudanças nas formas de gestão urbana implantadas nos últimos anos na metrópole. Nossa hipótese é que está se produzindo uma mudança no regime de acumulação urbana, a qual avança pela convergência de duas tendências principais: as mudanças globais na produção imobiliária derivadas do processo de financeirização e as mudanças políticas e sociais com a nova hegemonia das correntes ultraliberais e conservadoras nos governos local e federal.

Palavras-chave: financeirização – regime urbano – metropolização.

GT – “1”: “Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos”

1 INTRODUÇÃO

Desde a década de 1990 o Brasil vem sofrendo uma flexibilização de seu circuito de produção imobiliária repercutindo uma era global de hegemonia do capital financeiro na economia. A “financeirização”, sendo entendida como “o domínio crescente dos atores financeiros, mercados, práticas, medidas e narrativas, em várias escalas, resultando em uma transformação estrutural das economias, empresas (incluindo instituições financeiras), Estados e famílias” (Aalbers, 2015) passou a interferir diretamente na (re)organização do espaço urbano em diferentes metrópoles e cidades através de entidades financeirizadas atuantes nos mercados imobiliários. Neste sentido, os fundos imobiliários e as incorporadoras de capital aberto têm obtido importante destaque na configuração territorial das principais cidades brasileiras.

No ano de 2019, a indústria de fundos no Brasil, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (AMBIMA), alcançou a marca de aproximadamente cinco trilhões de reais em Patrimônio Líquido, o que representa aproximadamente 74% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro de 2018. Segundo esta entidade, no Brasil existe 387 Fundos de Investimento Imobiliário (FII), com uma taxa de crescimento do número de FII's de 18,51% ao ano no período entre 2002 e 2012. No período de 2012 a 2019, a taxa de crescimento anual foi de 47,40%, lembrando que em 2014 tivemos a Copa do Mundo e em 2016 os Jogos Olímpicos, megaeventos que impulsionaram o setor imobiliário brasileiro.

Neste sentido, as incorporadoras de capital aberto têm obtido importante destaque na produção das cidades brasileiras, principalmente quando falamos de Porto Alegre. Após 2006, ano de regulamentação das IPO's (*Initial Public Offering* ou Oferta Pública de Ações, em português), as incorporadoras obtiveram o capital necessário para se dispersar pelo território brasileiro, desenvolvendo um mercado que até então estava concentrado em São Paulo e Rio de Janeiro. Segundo Sanfelici (2013), "o volume de capital levantado por incorporadoras e construtoras no biênio 2006/7 mediante a emissão de ações e debêntures foi surpreendente: mais de R\$ 15 bilhões em ações e quase R\$ 2 bilhões em debêntures". Foi neste momento que as principais incorporadoras atualmente presentes em Porto Alegre tomaram forma e robustez, assunto que será aprofundado no próximo tópico deste trabalho.

A produção imobiliária financeirizada leva a sua subordinação ao shareholder value (Valor para o acionista), ou seja, “a soma dos dividendos e a valorização do preço da ação ao longo do tempo” (KLINK e SOUZA, 2017). Ainda, a tentativa de se ter indices de mercado, como o VGV (Valor Geral de Vendas) e Land Bank (Banco de Terrenos), atraentes a possíveis investidores, podem levar a construção desenfreada de empreendimentos e a compra de terrenos sem nenhum tipo de orientação quanto as dinâmicas das cidades. Outra situação relevante é que o possível acionista não conhece as especificações de localização e qualidade dos imóveis. Estes foram uns dos problemas encontrados na efetivação das IPO’s no Brasil.

Mediante o avanço da financeirização do circuito imobiliário brasileiro, o estudo das repercussões desta na escala local se torna fundamental para a compreensão do processo de produção das cidades brasileiras uma vez que, de acordo com Sanfelici (2013):

A financeirização, em conexão com os negócios com a propriedade urbana, ampara-se na criação de uma arquitetura institucional e financeira por intermédio da qual investidores financeiros tornam-se aptos a capturar rendas do solo urbano geradas reiteradamente no movimento de produção e reprodução dos espaços urbanos.

Identificar os principais agentes privados, bem como os pactos de governança entre estes e os agentes públicos é fazer uma (re)leitura crítica dos regimes urbanos entendidos como “coalizões estáveis de poder entre os agentes públicos e privados com interesse na produção da cidade”. Autores como Stone (1989) colocam os regimes urbanos como acordos informais em que órgãos públicos e interesses privados empenham-se juntos para tomar e executar decisões governamentais. Uma outra definição é a de Lauria (1997) definindo o conceito como formas de vinculação - com durabilidade - entre a esfera pública e o mercado, isto é, entre instituições governamentais públicas e interesses econômicos privados.

Neste trabalho pretendemos aproximar os estudos sobre a produção da cidade de Porto Alegre ao tema da financeirização do circuito imobiliário, assim como apontar as diversas articulações entre mercado imobiliário e governo que sustentam o empreendedorismo urbano em Porto Alegre. O trabalho será dividido em partes. Começaremos realizando uma breve discussão sobre o conceito de financeirização. A seguir faremos a explanação da metodologia utilizada na pesquisa. Posteriormente discorreremos sobre o caso Porto Alegre e todas suas nuances envolvidas, para, ao fim, expormos os resultados obtidos até o momento na pesquisa e as nossas considerações finais.

2 SOBRE A FINANCEIRIZAÇÃO

No desenvolvimento recente das temáticas das ciências sociais, especialmente aqueles campos vinculados à leitura da cidade e do urbano, a referência à financeirização da economia capitalista e sua influência no processo de produção espacial vem sendo uma constante. Embora a financeirização não seja um processo recente na economia capitalista, pois já no início do século XX o economista austríaco Rudolf Hilferding havia observado o incremento da dominância do capital financeiro na economia dos países desenvolvidos de então na obra “O Capital Financeiro” (1910).

O tema ganhou mais importância nas décadas finais do século XX, nas quais o processo de globalização ou mundialização do capital permitiu a plena dominância do setor financeiro na economia capitalista, sobrepujando a produção material e condicionando as políticas econômicas e submetendo toda a economia às suas crises. François Chesnais (1999) definiu a “nova etapa de desenvolvimento do capitalismo mundial”, como sendo a da “mundialização do capital”, e o “novo regime de acumulação” como “regime de acumulação financeirizada” (Chesnais, 2005 – A finança mundializada).

Autores como Ricardo Méndez (2018) abordam a financeirização como um fenômeno sistêmico que acompanha, reflete ou reforça outros processos socioeconômicos, com suas repercussões espaciais e territoriais, tal como a revolução tecnológica e das novas tecnologias da informação e comunicação, a mercantilização das relações sociais e a “racionalização financeira” das diferentes esferas sociais e culturais.

A economista brasileira Leda Paulani (2010), observa a lógica financeira invadindo “todos os escaninhos da reprodução do capital”, especialmente no âmbito do mundo do trabalho, onde é a grande “responsável pela difusão das transformações nos processos produtivos herdados da época fordista”, introduzindo a flexibilização do trabalho, a terceirização dos serviços e de etapas do processo produtivo.

O processo de globalização, especialmente após o período de reestruturação do capitalismo fordista (após o final dos anos 1980), fomentou a desregulação da economia capitalista e o crescimento do poder das finanças na escala planetária, a tal ponto de que nos dias atuais o total de ativos financeiros na economia mundial supera o PIB “real” em 3,5 vezes, segundo o McKinsey Global Institute (2015).

Na obra *Financialization and the World Economy* (2005), organizada e com estudo introdutório de Gerard Epstein, são apresentadas as tendências dos últimos trinta anos no capitalismo mundial: neoliberalismo, globalização e financeirização. Esta última pode ser interpretada a partir de diferentes significados, desde a explosão em termos de volume e abrangência geográfica das transações financeiras e dos novos produtos financeiros, da crescente dominância dos mercados de capitais sobre os bancos, até o incremento do poder político e econômico das classes rentistas, esta última com repercussões na produção e no mercado imobiliário que estamos estudando. Conclui-se neste trabalho que o capitalismo ingressou em um *novo padrão de acumulação*, no qual o lucro provém mais dos canais financeiros do que do comércio ou da produção de mercadorias.

Manuel Aalbers (2019) a partir de diferentes estudos, identifica três aproximações principais nos estudos sobre financeirização: como regime de acumulação, sobre a crescente valorização das ações das empresas e dos impactos desta na vida cotidiana (especialmente com relação ao endividamento). Nestas três aproximações é possível incluir a análise urbana, uma vez que a produção imobiliária é cada vez mais central no processo de acumulação capitalista em muitos países (alguns forte dependência dos negócios imobiliários na sua economia como ficou evidente na crise econômica global de 2008). Além da presença dos capitais financeiros nas empresas construtoras e incorporadoras submetidas, portanto, às lógicas e racionalidades das

finanças, o que rebate na vida cotidiana com o endividamento das famílias em função de hipotecas e financiamentos imobiliários.

Na América Latina destacamos o trabalho de Emilio Pradilla Cobos (2014) no qual o autor aborda os impactos da globalização neoliberal na produção das metrópoles latino-americanas, abordando especialmente seus efeitos espaciais e territoriais, na dispersão urbana, na segregação, na fragmentação espacial das metrópoles e nos seus efeitos sociais, com o incremento das desigualdades entre ricos e pobres. Outro efeito é a crescente divisão entre os incluídos na sociedade e os “excluídos” os quais também sofrem os efeitos da financeirização.

No campo específico dos estudos urbanos, o urbanista chileno Carlos de Mattos é uma das figuras mais importantes no estudo das relações entre financeirização e urbanização, com diversos trabalhos apontados em nossas referências (De MATTOS, 2006, 2007, 2010, 2015, 2016). O pensamento de De Mattos sobre a metrópole latino americana pode ser resumido em três ideias principais:

- no período atual (globalização) observamos a progressiva e desigual imposição da *lógica financeira*, uma influência crucial no fortalecimento das tendências que caracterizam a chamada *metamorfose urbana* das últimas décadas.
- ressalta-se a importância adquirida pela operação de instituições (bancos, gestores financeiros) e instrumentos (fundos de investimentos, certificados de recebíveis imobiliários) que permitiram canalizar uma parte crescente do excedente econômico para os *negócios imobiliários*.
- investimentos e negócios imobiliários passaram a ser condicionados pelo imperativo de acumulação imposto pela financeirização. Consequentemente temos a expansão e o aprofundamento da *mercantilização do espaço urbano* nas metrópoles e cidades latino-americanas.

No Brasil também temos diversos autores e autoras a tratar o tema da financeirização do espaço urbano, alguns como Lúcia Shimbo (2012) e Raquel Rolnik (2015) enfatizam a mercantilização e a financeirização da produção da moradia, cada vez mais dominada pelo circuito financeiro. Rolnik, além do Brasil traz exemplos da financeirização em outros países, produto de ampla pesquisa realizada como relatora da ONU para o direito à moradia.

Outra linha de análise é apresentada por Daniel Sanfelici (2013, 2013, 2017), o qual analisa a articulação das escalas nacional e local no processo de financeirização, compondo uma rede de relações entre os atores globais, atores nacionais e atores locais. O esquema de análise de Sanfelici tem sido uma importante contribuição e base para estudos empíricos sobre diversas metrópoles brasileiras.

Por fim, apontamos a leitura que Luiz César Queiroz Ribeiro (2013, 2017) faz dos períodos de desenvolvimento do capitalismo brasileiro e sua relação com a “ordem urbana” de nossas metrópoles. Assim, no período 1980-2010 observamos a transição de um modelo neoliberal para um modelo (experimento) neodesenvolvimentista de desenvolvimento, o qual desencadeou uma série de obras de infraestrutura nas metrópoles, mas que também favoreceu a financeirização no setor imobiliário privado. Já a partir de 2015 observa-se uma nova transição, desta vez capitaneada por uma inflexão ultraliberal, que aprofunda o modelo neoliberal de produção de moradias e de mercantilização da terra e dos comuns urbanos e rurais.

Todas estas leituras estão contempladas em nossa análise permitindo a construção de uma metodologia de análise da financeirização e suas relações com a produção espacial da metrópole de Porto Alegre.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

A partir do tema proposto, foi necessário desenvolver uma metodologia que se enquadrasse nas condições atuais da área de estudo. Decidiu-se identificar e registrar em um documento os maiores e mais significativos empreendimentos em construção e suas respectivas empresas responsáveis. Porém, não foi possível encontrar documentos oficiais que abarcassem dados referentes à posse dos empreendimentos e terrenos em virtude de a Prefeitura de Porto Alegre não disponibiliza-los. Sendo assim, através de observações de campo foi possível chegar à quatro incorporadoras e construtoras mais atuantes em Porto Alegre: Cyrela Goldshtein, Melnick Even, Nex Group e Rossi. Para checar a congruência dessas observações foi preciso fazer o levantamento dos empreendimentos em que essas empresas foram responsáveis. O

levantamento foi realizado através de buscas nos *sites* das próprias incorporadoras assim como em *sites* de imobiliárias e pelo *software* Google Maps.

Em seguida, com o levantamento consolidado, buscou-se responder a perguntas como: qual empresa tem maior atuação na área de estudo? Qual o número total dos empreendimentos da mais atuante e das restantes? Quais são as tipologias dos empreendimentos? Com essas respostas adquiridas, diagnosticamos que apenas as respostas às questões não seriam capazes de dar as condições mínimas para se tirar alguma conclusão significativa, pois não seria exequível identificar nenhum tipo de padrão de atuação na cidade e muito menos detalhar o recorte temporal. Era preciso mapear e datar os dados coletados.

Através do mapeamento utilizando o software livre QGiz 2.18.10 e do prospecto das datas de lançamentos dos empreendimentos em *sites* de imobiliárias e das próprias incorporadoras assim como a utilização da ferramenta temporal do Google Earth Pro foi possível estabelecer o recorte temporal de 2007 a 2018 além de firmar relações entre as mudanças na localização dos empreendimentos com as mudanças políticas, econômicas e referentes as legislações urbanísticas da cidade. Essa relação só foi praticável após o estudo da legislação e de suas respectivas alterações. Estudo que ainda está em andamento, mas já obteve alguns frutos os quais serão expostos neste trabalho.

A busca por informações relacionadas ao ambiente interno das incorporadoras e construtoras também foi feita. Dados como a Composição Acionária, relatório do Banco de Terrenos (Land Bank), tomada de decisões, etc. nos permitem ter um bom diagnóstico do perfil e da(s) estratégia(s) dessas instituições assim como sua ligação com diversos outros agentes que muitas vezes não estão diretamente ligados ao mercado imobiliário. Esses dados, quando disponíveis, foram retirados dos relatórios mensais/trimestrais/anuais e dos relatórios de Demonstrações Financeiras (DFP) somente das empresas selecionadas de capital aberto uma vez que uma das empresas selecionadas não possui oferta de ações na bolsa de valores. Foi elaborado, também, um banco de notícias relacionadas aos agentes e ao mercado imobiliário a fim de constatar as articulações, os pactos e os sujeitos envolvidos.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO: O CASO PORTO ALEGRE

A metrópole de Porto Alegre, situada no estado do Rio Grande do Sul, possui 1,5 milhões de habitantes e 4 milhões de habitantes na sua Região Metropolitana, a qual reúne 34 municípios. A Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) é a quinta maior do Brasil e a maior da Região Sul. Em relação ao PIB, a RMPA possui o sexto maior do Brasil, após São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Campinas e Belo Horizonte (IBGE, 2018).

A cidade passou por diversas mudanças políticas nos últimos dezoito anos. Desde a “Administração Popular” (1999 a 2004) período de domínio do Partido dos Trabalhadores (PT) e partidos de esquerda; passando pela “Governança Solidária” (2005 a 2016), coalisão PMDB-PDT-PPS) até a atual administração (a partir de 2017) com claras tendências neoliberais, patrocinadora do empreendedorismo urbano, das parcerias público-privadas e das privatizações. Porto Alegre migrou de um exemplo mundial de democracia participativa para um modelo de cidade “empreendedora” e pretensamente “inovadora” e “resiliente”.

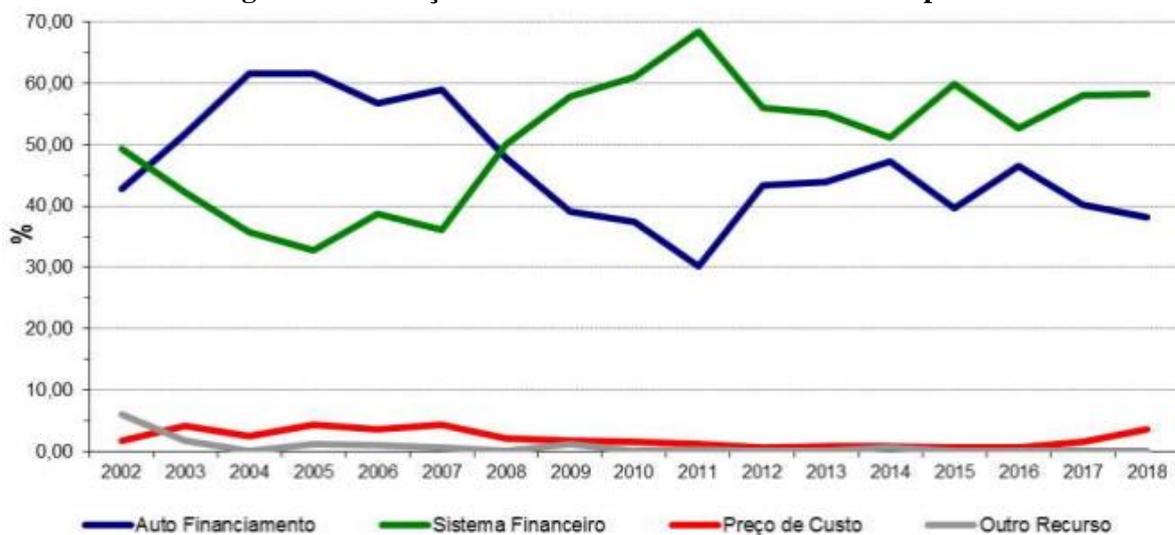
Impulsionada pela realização da Copa do Mundo de 2014, Porto Alegre se viu apoiada no setor privado para as grandes obras urbanas ditas como necessárias para sediar os jogos. Fato que daria uma guinada na forma de gestão urbana atual onde as PPP's (Parcerias Público-Privadas) se tornaram foco para a realização da maior parte dos compromissos com obras públicas e de revitalização urbana. Os grandes projetos como a Revitalização da Orla do Guaíba e do Cais Mauá (o antigo porto da cidade) mais do que nunca viraram alvo de disputa entre diversas empresas que buscam a extração do lucro da construção, administração e operação desses espaços. No caso da Revitalização da Orla do Lago Guaíba, por exemplo, ela foi compartimentada em lotes vinculados a licitações para que empresas privadas sejam responsáveis pelas obras. Após a revitalização da Orla, alguns espaços estão sendo destinados para empresas operarem serviços com ânimo de lucro.

Desta forma podemos notar uma intenção desta atual administração em permitir que agentes privados extraíam mais valias urbanas do solo público. Podemos constata-la, por exemplo, no Projeto de Lei Executivo 011/2018 que autoriza o poder executivo a conceder serviços de operação, administração, conservação, manutenção, implantação, reforma, ampliação ou melhoramento, bem como o uso, de praças e parques urbanos. Fato que reforça a ideia de uma

gestão voltada ao lucro privado, pois já existe projeto semelhante chamado "Adote uma Praça" em que uma empresa adota um espaço público para preservar e realizar a manutenção sem nenhuma forma de lucro proveniente da operação. Destaca-se a fala do até então secretário municipal do Desenvolvimento Econômico: *"Nosso trabalho diário busca destravar os investimentos em Porto Alegre"* (Fonte: PMPA, 2018).

Há também, a importância do Sistema Financeiro (SF) quando se trata da fonte de recursos para construção das construtoras e incorporadoras (Gráfico 1). Verifica-se a predominância dessa fonte em relação a outras, como o Auto Financiamento, justamente a partir do ano de 2008, quando o Sistema Financeiro ficou responsável por ser a fonte de recurso para mais de 50% das unidades em oferta no mercado imobiliário do município. Neste ano, também foi constatado a entrada dos agentes selecionados na área de estudo demonstrando a importância dos mesmos e seu atrelamento ao SF.

Gráfico 1: Porto Alegre/RS - Evolução do Número de Unidades em Oferta por Fonte de Recursos



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) estão presentes em apenas cinco dos empreendimentos analisados em Porto Alegre. Destes cinco empreendimentos, quatro deles são prédios de agências bancárias pertencentes aos FII's dos próprios bancos. O único empreendimento não pertencente à instituição bancária, pertence desde 2011 ao FII nomeado na Ibovespa de *HGRE11-CSHG Real Estate* que possui, segundo relatórios entregues a IBOVESPA, um patrimônio líquido de cerca de R\$ 1 bilhão de reais. Mediante aos dados

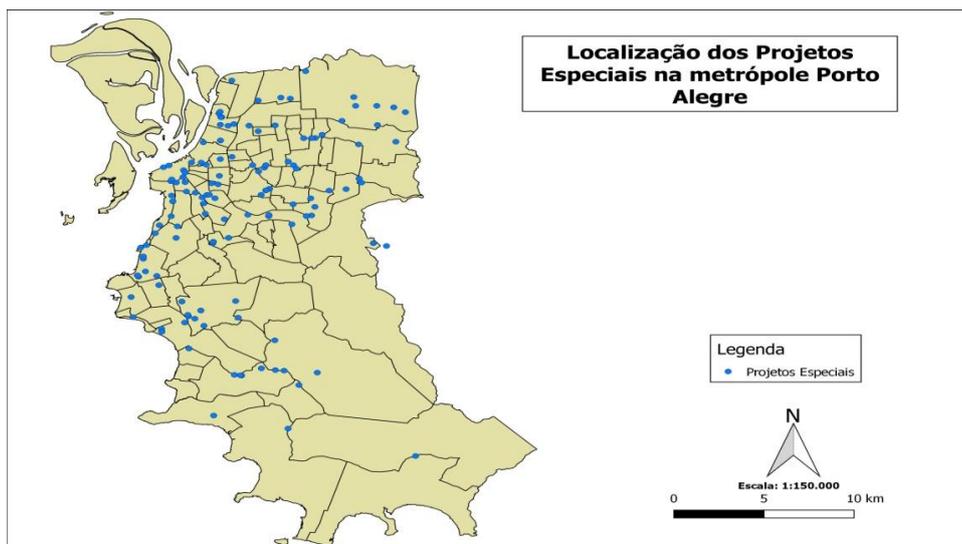
citados, podemos observar que os FII's ainda não possuem significativa relevância a área de estudo.

4.1 Urbanismo de exceção: Os Projetos Especiais

No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre consta o Artigo 55 em que institui o instrumento dos Projetos Especiais. Estes são definidos como "*aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos*" (PDDUA/Porto Alegre). Ou seja, quando um projeto extrapola os índices construtivos ou características definidas pelo Plano Diretor para determinada região da cidade, o executor do projeto deverá estabelecer acordos para que sejam geradas as compensações necessárias que indenizem o rompimento dos padrões e as possíveis obras de infraestrutura que a Prefeitura terá de adotar para se adaptar a tal empreendimento.

Em Porto Alegre foram realizados 149 Projetos Especiais até 2018 sendo que eles estão concentrados nas áreas com maior ocupação urbana e com mais atividade econômica, como mostra o Mapa 1:

Mapa 1: Porto Alegre - localização dos Projetos especiais na metrópole

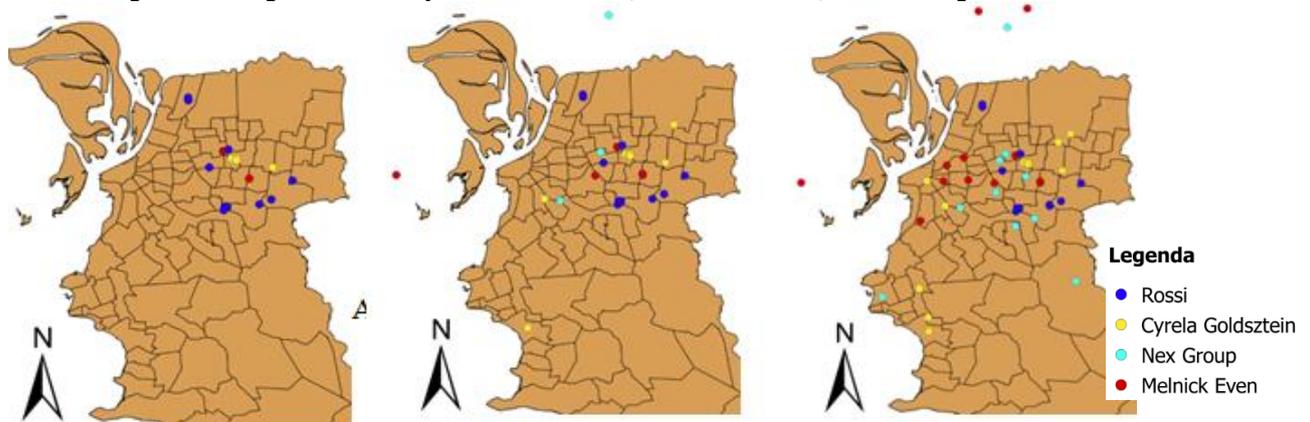


Fonte: PMPA. Elaboração: João Antonio Blois Aita (2019).

No ano de 2010 houve a revisão do PDDUA através da Lei n° 646 onde, além de outras alterações, há uma significativa mudança no artigo referente aos Projetos Especiais. Apesar de

um melhor detalhamento, o referente artigo ficou mais abrangente e propício para a utilização desse instrumento. E foi justamente a partir de 2010 que tivemos a intensificação da atuação das incorporadoras na metrópole, principalmente no período de 2011 a 2012 quando tivemos tanto o aumento de lançamentos de empreendimentos pelas incorporadoras quanto uma maior dispersão de atuação dos mesmos como mostra o Mapa 2.

Mapa 2: Localização dos empreendimentos lançados, respectivamente, nos anos de 2010, 2011 e 2012 pelas incorporadoras Cyrela Goldsztein, Melnick Even, Nex Group e Rossi.



Fonte: Banco de dados da pesquisa. Elaboração: João Antonio Blois Aita (2019).

Observando o mapa, vemos a dispersão dos empreendimentos ao longo dos três anos. Também observamos a intensificação da quantidade de empreendimentos lançados pela Cyrela Goldsztein, Melnick Even e Nex Group em relação a Rossi. Foi justamente nesses anos que as incorporadoras acirraram suas disputas em torno da questão imobiliária em Porto Alegre e com um discreto início na cidade de Canoas (os três empreendimentos fora do shapefile de Porto Alegre), segundo município em população da RMPA e expansão norte da mancha urbana da capital.

Tendo em vista os empreendimentos classificados como Projeto Especial a Melnick Even e Cyrela Goldsztein são as que mais se utilizam desse instrumento, assim como lideram no quesito número total de empreendimentos (Quadro 1). Esta configuração já nos mostra a principal disputa imobiliária atualmente presente na Metrópole de Porto Alegre.

Quadro 1: N° de Projetos Especiais e N° Total de empreendimentos das incorporadoras em Porto Alegre (2007–2018).

	Melnick Even	Cyrela Goldsztein	Nex Group	Rossi
Projetos especiais	8	6	1	1
N° Total de Empreendimentos	39	28	16	14

Fonte: Banco de dados da pesquisa. Elaboração: João Antonio Blois Aita (2019)

4.2 As Principais Incorporadoras

As quatro incorporadoras selecionadas (Cyrela Goldsztein, Melnick Even, Nex Group e Rossi) são todas empresas de médio e grande porte. Todas são associações entre empresas locais e paulistas ou apenas locais, com exceção da Rossi que é, em tese, totalmente paulista. Em tese, pois se trata, assim como a Melnick Even e a Cyrela Goldsztein, de uma empresa de capital aberto. Aqui se faz uma ressalva para a peculiaridade da Melnick Even e da Cyrela Goldsztein. As duas são "joint ventures" entre empresas, ou seja, uma empresa aparte criada fruto da aliança estratégica entre as duas partes em que os custos e o lucro são repartidos entre as partes. Nessa associação, apenas as partes Cyrela e Even possuem capital aberto. As outras partes são empresas gaúchas e familiares.

Neste sentido, as associações são fruto do movimento de dispersão das incorporadoras paulistas recém incorporadas ao mercado de ações pelo território nacional que tiveram a necessidade de se associar a empresas locais, que possuíam o conhecimento e conheciam as peculiaridades do mercado imobiliário das regiões de destino. Sanfelice (2013) descreveu esse processo pertencente ao rearranjo escalar do processo de urbanização promovido pela financeirização de modo que a insuficiência do mercado imobiliário em São Paulo

impeliu as empresas a se dispersarem regionalmente, seja por meio da aquisição de empresas menores, seja por meio de parcerias com incorporadoras locais ou, finalmente, mediante a abertura de escritórios regionais.

Desta forma, o capital dos acionistas das três incorporadoras abertas ao mercado financeiro dentre as quatro maiores incorporadoras, adentrou ao mercado imobiliário da Metrópole de Porto Alegre transformando a cidade em um campo de obras para a valorização do capital financeiro.

A Nex Group, em uma tentativa de retomar a competitividade das incorporadoras locais, se originou de uma união de quatro construtoras gaúchas que uniram seus respectivos capitais e banco de terrenos. Apesar dessa estratégia, a instituição não conseguiu acompanhar as Joint Ventures, o que pôde ser visto no Quadro 1.

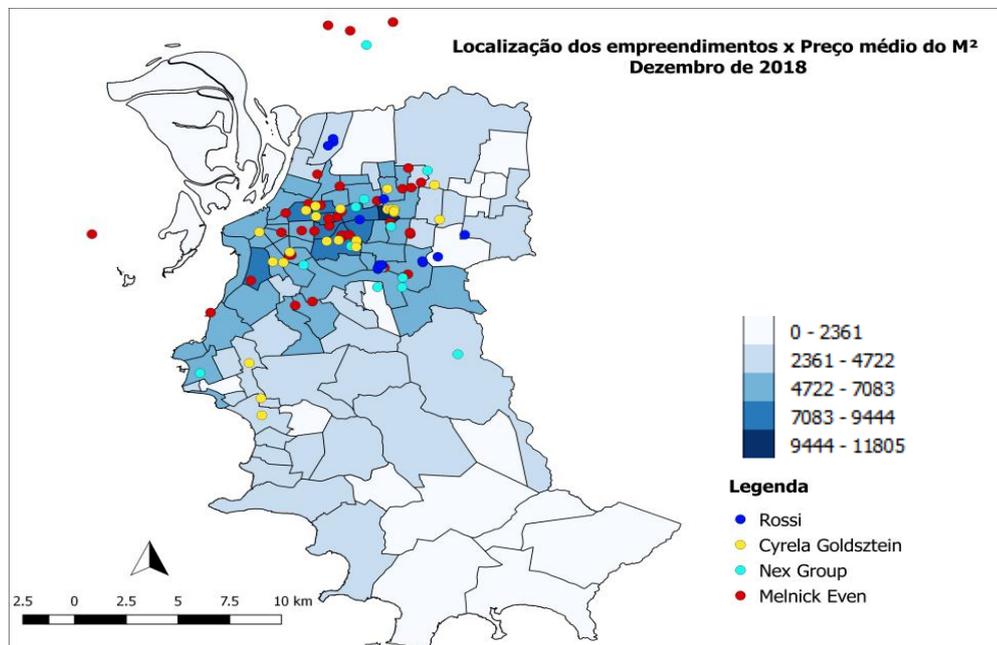
Quanto ao aspecto da espacialidade urbana, constatamos que as incorporadoras atuam predominantemente nos bairros e regiões com o metro quadrado (m²) mais valorizado da cidade (Mapa 3). Tanto os empreendimentos estão localizados nos bairros com o m² mais valorizado, quanto os empreendimentos são causadores de uma valorização ainda maior do solo urbano. O bairro mais valorizado (Jardim Europa) no Mapa 3 é fruto de um projeto de bairro planejado (o primeiro da cidade) lançado em 2006 pela então Cyrela onde foi requisitada pela Prefeitura, como compensação, a criação e entrega de um parque dentro do próprio bairro o qual foi chamado de Parque Germânia que evocou a valorização de seus próprios empreendimentos. O parque já foi objeto de estudo por alguns autores como Sanfelici (2009) onde foi destacada a importância da preservação e construção do parque para a lucratividade do empreendimento:

“No plano das estratégias de valorização empreendidas pelo mercado imobiliário, por um lado, o parque e a área preservada permitem a obtenção de um preço de monopólio de venda final ao consumidor ao agregar ao produto uma singularidade derivada de uma representação, uma espécie de capital simbólico que contribui para a realização da mais-valia e a obtenção de um lucro excedente”.

O local também ganha destaque no estudo de Schneider (2009):

“ A adoção do Parque Germânia pela construtora deve ser percebida dentro do projeto de construir um imaginário glamoroso em um local que por si só não tem glamour. Para convencer o público de que ali é um lugar privilegiado, um “bairro planejado de alto padrão”, com áreas públicas, é preciso criar um ambiente de “alto padrão” no espaço público e para assegurar-se que a cidade, suja, desordenada, caótica e, portanto, percebida como o oposto do bairro não engula o bairro, adota-se o Parque zelando para que este (artificialmente) seja um local privilegiado e bem freqüentado.”

Mapa 3: Localização dos empreendimentos no período 2007 - 2018 x Preço médio do m² dos imóveis anunciados em Dezembro de 2018



Fonte dos dados: Portal Agente Imóvel. Elaboração: João Antonio Blois Aita (2019).

As incorporadoras em questão não atuam isoladamente. Elas contam com o capital excedente de agentes de diversos ramos que investem seu capital no mercado imobiliário. Por exemplo, o *Fundo Melpar*, criado pela família Melnick reunindo outras quatro grandes fortunas de famílias gaúchas além de outros nove acionistas, conta com a presença de empresários do comércio (Supermercados Zaffari), Calçadistas (Grandene), Investimento (Puras Family Office), Materiais de Construção (Leroy Merlin) entre outros. O fundo que, segundo documentos entregues a Comissão de Valores Mobiliários – CVM (2019) em Julho de 2019, conta com um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 840 milhões, foi criado com o intuito de comprar a maior parte das ações e se tornar acionista majoritário da Even, em uma manobra pouco comum ao mercado imobiliário no Brasil onde uma incorporadora de menor porte incorporou a maior.

A própria Melnick se caracteriza por atuar de forma ativa na metrópole executando principalmente empreendimentos de caráter residencial e introduzindo o conceito do *Home/Office* (casa/trabalho em uma tradução literal) e de *HUB's* da saúde. O primeiro conceito se refere a empreendimentos em que há o misto de residencial e comercial. O segundo reflete a uma tendência presente na metrópole de se investir em empreendimentos de cunho hospitalar. Este segundo, já foi adotado pela Cyrela Goldsztein que intitulou seus projetos de *Medplex*, instalando dois deles em Porto Alegre e um em no município do Canoas. Todos esses projetos são chamados de hospitais de baixa complexidade em que, associado a um hospital sede, possui especialização em procedimentos mais simples. Interessante é a estratégia das incorporadoras que assumem dividir a cidade em partes iguais que tenham a mesma quantidade de pessoas e criando um centro em relação a seus projetos que seria o hospital-sede. Mas os hospitais não são construídos isoladamente. Junto à maioria deles, são erguidos centros comerciais, edifícios de escritórios e hotéis. Além do mais, localizam-se em corredores de circulação estratégicos (grandes avenidas). Sendo assim, cada empreendimento pode ser entendido como uma nova centralidade na metrópole.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As articulações do mercado imobiliário presentes em Porto Alegre se dão em diversas maneiras e escalas. Temos a escala institucional com aglomeração de capitais das empresas gaúchas a fim de adquirir competitividade em relação ao capital das incorporadoras de capital aberto que se associaram a empresas familiares locais ou com as incorporadoras de maior capital; a escala de articulação na atuação local com as parcerias dos agentes imobiliários com agentes de outros setores, como o da construção; a escala global onde os agentes globais se inserem na lógica do mercado imobiliário da metrópole porto-alegrense através da abertura das incorporadoras na bolsa de valores se subordinando ao *Shareholder Value* (Valor ao Acionista).

A Melnick Even é hoje o principal agente de construção na cidade, além de introduzir um novo modelo de cidade com suas alianças estratégicas. Sua disputa com a Cyrela Goldsztein se dá nos mesmos setores da cidade. Ambas tendem aos investimentos na construção de empreendimentos voltados para o setor de saúde, o qual se configura como uma “nova fronteira” de empreendimentos imobiliários.

A maior parte dos empreendimentos estão localizados nas áreas com o solo urbano mais valorizado da cidade. Observamos também que o Plano Diretor como instrumento para o desenvolvimento igualitário e adequado da cidade não teve efetividade sólida de controle frente ao capital privado na produção da cidade uma vez que os agentes imobiliários mais atuantes estão atuando preferencialmente em uma mesma região da metrópole e destinando seus produtos às classes mais altas da sociedade. Não só não há a efetividade sólida do instrumento neste quesito, como a nova gestão adepta do “empreendedorismo urbano” está voltada para investimentos privados na cidade principalmente quando se fala em instrumentos de revitalização de partes valorizadas destas, como na flexibilização do processo de licenciamento dos Projetos Especiais e empreendimentos em geral.

Em Porto Alegre, os agentes atuam não somente através da produção da cidade de forma massiva e planejada, a seus interesses, como na influência política da gestão urbana impulsionados por uma corrente neoliberal de gestão em que o capital financeiro e privado ganha cada vez mais espaço na agenda dos gestores.

Não se trata de um caso isolado, mas sim de um acompanhamento de um processo global de financeirização da vida cotidiana através de, entre muitos aspectos, da financeirização do circuito imobiliário levando a um maior peso do capital privado e financeiro na produção da cidade.

6 REFERÊNCIAS

AALBERS (2015). The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, pp. 214-219

AALBERS, Manuel. Financialization. In *The International Encyclopedia of Geography*. Oxford: Wiley, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - AMBIMA. Consolidado Histórico de Fundos de Investimento. São Paulo, 2019. Disponível em: http://www.ambima.com.br/pt_br/informar/estatisticas/fundos-de-investimento/fi-consolidado-historico.htm. Acesso em: 26 jun. 2019.

AGENTE IMÓVEL. Valor médio M² por Bairro de Porto Alegre. [S. l.], 2018. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/imoveis/a-venda/rs/porto-alegre/#statistics>. Acesso em: 23 jun. 2019.

CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (Org.). **Brasil: questões atuais da reorganização do território**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996. 330p.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM. Dados Diários dos Fundos. [S. l.], 4 jul. 2019. Disponível em: http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg. Acesso em: 25 jun. 2019.

De MATTOS, C. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. Em Lemos, A; Silveira, M. L. y Arroyo, M. (orgs.) América Latina: cidade, campo e turismo. São Paulo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Diciembre 2006.

De MATTOS, C.; Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. Nueva Sociedad, n° 212, noviembre–diciembre de 2007, pp. 82-96.

De MATTOS, C.; Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. Revista de Geografía Norte Grande, 47: 81-104, 2010.

De MATTOS, Carlos. Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina. Santiago: RiL Editores, 2015.

De MATTOS, C. Financiarización, Mercantilización y Metamorfosis Planetaria: lo urbano en la valorización del capital. Sociologias (UFRGS). Vol. 18 (42), 2016.

EPSTEIN, Gerald. Introduction. Financialization and the World Economy. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publisher, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Informativo**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?t=series-historicas&c=4314902>>, acesso: 25 jun. 2019.

HARVEY, D.; Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. Espaço & Debates. São Paulo: NERU, n.39, 1996, p. 48-64.

IBGE. **PIB dos Municípios Brasileiros 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, Ago. 2017.

LAURIA, M. (ed.). (1997). Reconstructing urban regime theory: regulating urban politics in a global economy. SAGE Publications, Introduction.

MÉNDEZ, R.; La telaraña financiera: Una geografía de la financiarización y su crisis. Santiago de Chile: RiL Editores, 2018.

PAULANI, L. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, F.; BRAGA, R.; RIZEK, C.. Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira. São Paulo: Boitempo, 2010.

PRADILLA-COBOS, E. La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. Cadernos Metrópole. São Paulo, v. 16, n. 31, pp. 37-60, jun 2014.

PORTO Alegre terá empreendimento de R\$ 850 milhões. Revista Amanhã, Porto Alegre, p. 1, 8 ago. 2018. Disponível em: <http://www.amanha.com.br/posts/view/6076/porto-alegre-tera-empreendimento-de-r-850-milhoes>. Acesso em: 26 jun. 2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Plano Diretor nº 434, de 1 de dezembro de 1999, atualizada e compilada até a Lei Complementar nº 667, de 3 de janeiro de 2011, incluindo a Lei Complementar 646, de 22 de julho de 2010. DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL DE PORTO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Porto Alegre, 1999.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Lei nº 646, de 22 de julho de 2010. LEI COMPLEMENTAR Nº 646, DE 22 DE JULHO DE 2010. Porto Alegre, 22 jul. 2010. Disponível em: http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/lc_646_-_8_de_outubro.pdf. Acesso em: 19 jun. 2019.

RELATORIO MENSAL CSHG REAL ESTATE FII MAIO 2019. São Paulo: [s. n.], 2008- . 2011. Disponível em: https://www.cshg.com.br/site/publico/download/fundos/imob/pdf_imob/CSHG_Real_Estate_FII/2019.04.22%20Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20Anual.pdf. Acesso em: 27 jun. 2019.

RIBEIRO, L. C. Q. A Metrópole em questão: desafios da transição urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

RIBEIRO, L. C. Q. Transformações da Ordem Urbana na Metrópole Liberal-Periférica: 1980/2010. Hipóteses e estratégia teórico-metodológica para estudo comparativo. Rio de Janeiro, Observatório das Metrópoles, março de 2013.

ROLNIK, R. Guerra dos Lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças São Paulo: Boitempo, 2015.

SANFELICI, D. M.; A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. São Paulo: FFLCH-USP, 2013 (Tese de Doutorado – Geografia Humana).

SANFELICI, D. M.; A financeirização do circuito imobiliário como rearranjo escalar do processo de urbanização. Confins (Online), ano 7, nº 18, julho de 2013.

SANFELICI, D. M.; La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. Economía, Sociedad y Territorio. Vol. XVII, n 54, p. 367-397, 2017.

SANFELICI, Daniel. O Parque Germânia como estratégia de valorização: a "autenticidade" como criação da publicidade. In: SANFELICI, Daniel. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO MERCADORIA: NOVOS EIXOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTO ALEGRE/RS. 2009. Tese (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SCHNEIDER, Manuela. A apropriação dos elementos do entorno pelo bairro planejado. In: SCHNEIDER, Manuela. MERCADO IMOBILIÁRIO E CRIAÇÃO DE ESPAÇO URBANO: ESTUDO DE CASO SOBRE O EMPREENDIMENTO BAIRRO JARDIM EUROPA. 2009. Tese (Mestrado) - Mestranda, Porto Alegre, 2009. Disponível em: <http://repositorio.pucrs.br/dspace/bitstream/10923/5462/1/000450379-Texto%2bCompleto-0.pdf>. Acesso em: 2 jul. 2019

SINDUSCON. 21º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE IMÓVEIS NOVOS. Porto Alegre, 2018. Disponível em: <http://www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2019/03/21%C2%BA-CENSO-DIVULGA%C3%87%C3%83O-IMPRESA-2018.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2019.

SHIMBO, L. Habitação Social de Mercado. Belo Horizonte: Com Arte Editora, 2012.

STONE, C. N. (1989). *Regime politics: governing Atlanta, 1946-1988*. Lawrence, University Press of Kansas.



THEODORE, N.; PECK, J. y BRENNER, N. Urbanismo neoliberal: la ciudad y el império de los mercados. *Temas Sociales*. No. 66, marzo 2009, p. 02-11.