ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO PLATAFORMA PARA O RENTISMO: O caso de Maringá (PR) Brasil

Autores:
Ricardo Luiz Töws - Universidade Federal do Rio de Janeiro - ricardotows@gmail.com
Paulo Roberto de Souza - Universidade Estadual de Maringá - paulorsouzauem@gmail.com
Ana Lucia Rodrigues - Universidade Estadual de Maringá - alrodrigues1962@gmail.com

Resumo:

A Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico - EuroGarden Maringá foi concebida e aprovada em uma grande área dentro da cidade de Maringá (PR), oriunda da desativação de um aeroporto e liberação de grande área dentro da cidade. É objeto de investigação por possuir particularidades, a saber: foi aprovada em 2013 e revogada em 2018; a despeito disso, gerou valorização da terra e do entorno e foi objeto de marketing urbano (TÖWS, 2015); foi inserido no planejamento estratégico de cidades (TÖWS, 2015); foi uma modalidade de parceria público-privada e foi inserida na lógica do voto; foi envolvida em disputas judiciais e resistência (CORDOVIL, 2018); viabilizou o rentismo, que é a tese defendida nesta comunicação de pesquisa. Por isso, delineamos sobre alguns aspectos do projeto e, na sequência, abordamos sobre o processo de financeirização, cujo rentismo é uma das expressões verificadas. Por fim, daremos alguns encaminhamentos de pesquisa.

A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO PLATAFORMA PARA O RENTISMO

O caso de Maringá (PR) Brasil

RESUMO

A Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico - EuroGarden Maringá foi concebida e aprovada em uma grande área dentro da cidade de Maringá (PR), oriunda da desativação de um aeroporto e liberação de grande área dentro da cidade. É objeto de investigação por possuir particularidades, a saber: foi aprovada em 2013 e revogada em 2018; a despeito disso, gerou valorização da terra e do entorno e foi objeto de *marketing* urbano (TÖWS, 2015); foi inserido no planejamento estratégico de cidades (TÖWS, 2015); foi uma modalidade de parceria público-privada e foi inserida na lógica do voto; foi envolvida em disputas judiciais e resistência (CORDOVIL, 2018); viabilizou o rentismo, que é a tese defendida nesta comunicação de pesquisa. Por isso, delineamos sobre alguns aspectos do projeto e, na sequência, abordamos sobre o processo de financeirização, cujo rentismo é uma das expressões verificadas. Por fim, daremos alguns encaminhamentos de pesquisa.

Palavras-Chave: Projeto Eurogarden; Operação Urbana Consorciada; Maringá; financeirização; rentismo.

INTRODUÇÃO

Maringá (PR) está localizada no Norte do Paraná e possui população estimada em 417.010 habitantes (IBGE, 2018). Tem como característica o fato de ser fruto de um empreendimento econômico desde a sua origem, pois foi pensada e planejada pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP) e possui pouco mais de 70 anos de existência. Uma das curiosidades em relação à sua característica de cidade empreendimento desde a origem, diz respeito à data de comemoração de aniversário, que refere-se à data da chegada da empresa e não a da emancipação do município. Além disso, é institucionalizada como Região Metropolitana desde 1998. De modo geral,

> A ordem urbana da Região Metropolitana de Maringá (RMM) pode ser compreendida a partir de cinco características: 1ª.) não é metropolitana propriamente dita, já que nesse território constata-se um processo de

> metropolização em estágio diferente do que se encontra nas metrópoles; 2ª.) é um território planejado desde o início de sua constituição, com altíssimo grau de controle do processo de planejamento protagonizado pela cidade polo; 3ª.) o planejamento como elemento central do "*city marketing*" com vistas ao empresariamento urbano; 4ª.) a segregação e desigualdade diferem de outros territórios não planejados, evidenciando que quanto mais planejamento mais segregação; e, 5ª.) há um esforço constante de apologia ao protagonismo empresarial e de ocultamento da presença e importância do Estado no processo de acumulação capitalista produtor e reprodutor da segregação e da desigualdade (RODRIGUES e SOUZA, 2018, p.369).

Esta e outras particularidades, elencadas em diversas pesquisas [Luz (1997), Endlich (1998), Dias e Gonçalves (1999), Szmrecsanyi (2000), Rodrigues (2004), Steinke (2007), Meneguetti (2009), Rego (2009), Mendes e Töws (2009), Cordovil (2010), Töws (2015), Silva (2015), dentre outras] corroboram a tese da cidade como um grande empreendimento imobiliário desde a sua origem, mas que, no decorrer de sua evolução e desenvolvimento, este fato tem servido de esteira para a reprodução de uma lógica política e econômica peculiar, [1] do planejamento urbano como discurso e *marketing*, [2] do surgimento e manutenção de algumas instituições que se autodenominam e puxam para si o título de "sociedade civil organizada" (TÖWS, 2015), [3] da utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade, como por exemplo, a Operação Urbana Consorciada, para interesses privados, a partir de um desvirtuamento do instrumento (CORDOVIL, 2018) e [4] da incorporação dos projetos na lógica da financeirização e do rentismo.

No caso das últimas características, nos referimos à Operação Urbana Consorciada (OUC) Novo Centro Cívico - Eurogarden Maringá Lei Complementar n. 946/2013. A referida OUC foi aprovada em 2013 e, dentre suas características, havia a intenção de instalação do Centro Cívico em simbiose com grandes torres de escritórios, residenciais e *Shoppings*. A área de instalação passou a ser "objeto de especulação imobiliária a partir da desativação do Aeroporto Gastão Vidigal, à Leste do Centro Tradicional de Maringá, no ano de 2001. A desativação ocorreu devido à inauguração de um novo aeroporto, Silvio Name, no extremo Oeste do perímetro urbano" (TÖWS; MENDES, 2015, p. 130).

De modo geral, na Lei da OUC havia contrapartida do poder público relacionada ao investimento em infraestrutura e definição do plano viário. Dos atores do mercado, foi elaborado projeto encomendado pela Archi5 e amplamente divulgado pelas mídias locais e regionais. A partir da aprovação da OUC, a área passou de um espaço oriundo de desativação de aeroporto para um espaço dentro da cidade com amplo potencial para investimentos, inclusive definidos por ocasião do projeto Eurogarden. O espectro de especulações a colocou como área privilegiada que receberia um grande projeto urbano. O empresário protagonista do projeto e, por intermédio da construtora Argus Empreendimentos Imobiliários, proprietário de parte da área, é também vinculado em outros negócios, o que despertou a necessidade de investigarmos sobre a utilização da terra para outros fins que diferem da implantação do projeto, pois [1] verificamos a propriedade como garantia e segurança à plataforma de negócios e [2] a Lei Operação Urbana

Consorciada foi revogada, portanto, 5 anos depois de sua aprovação. Desse modo, discorremos sobre o rentismo e, na sequência, tecemos algumas considerações com encaminhamentos de pesquisa.

FINANCEIRIZAÇÃO E RENTISMO

Inspirado nas obras de Mariana Fix (2001, 2007), na obra "Guerra dos Lugares", de Raquel Rolnik (2015), no artigo "Acumulação e rentismo", de Leda Paulani (2016), nas obras de David Harvey (diversas), dentre outras, observamos que o espectro do capital financeiro abrange o rentismo, o crédito e a securitização, este último como elemento fundamental de sua expansão, o que leva-nos a apreender que esta modalidade de capital têm atuado em diversos setores, tais como moradia, habitação, Operações Urbanas e grandes projetos urbanos, dentre outros.

Para compreendermos as particularidades de seu movimento e estratégias, faremos breves considerações comparando elementos teóricos e empíricos, enquadrando o objeto de análise. Paulani (2016) afirma que a existência da propriedade privada da terra faz com que o valor (da renda diferencial), "produzido no processo produtivo, gerado, portanto, pelo trabalho, e gerado num nível que supera o do pagamento do salário somado ao lucro médio, seja apropriado não como sobrelucro, mas como renda fundiária" (2016, p. 523). Assim, "surge na trama, (...) uma nova classe de personagens e um novo tipo de rendimento. A renda fundiária, que é devida ao dono da terra e que tem no sobrelucro sua base material, é rendimento que deriva da mera propriedade" (2016, p. 523-4).

Essa é a base inicial para pensarmos o objeto de pesquisa. O rentismo é ilustrado pelo simples fato de que agentes ganham por possuir a terra e explicaremos com detalhes mais adiante. Nesse ponto, Paulani afirma que "os proprietários fundiários, graças ao monopólio que têm de “determinadas partes do globo terrestre e seus anexos”, para usar os termos de Marx, capturam parte do valor gerado em sua porção de terra e se apropriam dele sob a forma de renda. São, portanto, rentistas" (2016, p.524).

O rentismo, nesse caso, ganhou forma, mais uma vez, na área do antigo e desativado aeroporto na cidade de Maringá (PR). Isso já era claro em outras pesquisas realizadas sobre a área em evidência, mas não havia ainda um mapeamento de como a lógica do capital financeiro está inserida no processo ao menos em parte de seu espectro. Segundo Töws (2015) no ano de 2001 ocorreu a desativação do Aeroporto Gastão Vidigal em função da transferência de suas atividades para o novo aeroporto Silvio Name Junior. A área do antigo aeroporto pertencente à União e a área adjacente pertencente à Companhia Melhoramentos Norte do Paraná passou a ser objeto de especulação imobiliária. Na área pertencente à União, existia a pretensão por parte do município de ocupá-la para fins de instalação do Novo Centro Cívico. Em 2009, a Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu a área adjacente ao Aeroporto desativado (lote matriculado sob o número 13.182, resultante da unificação dos lotes 496, 496-A com área de 583.816,89m²) via processo licitatório.

A Argus Empreendimentos Imobiliários, portanto, passou a ser a dona dessa grande área e passou a criar estratégias para sua reprodução, culminando na ideia de um grande projeto urbano, denominado Eurogarden. De acordo com Gini (2015), o Eurogarden foi uma ideia desse grupo empresarial, que "conseguiu comprar as terras da Companhia por preço de banana" (GINI, 2015) numa iniciativa de Jefferson Nogaroli (TÖWS, 2015). Segundo Silva (2015) o arquiteto Edson Cardoso era responsável pelo projeto em Maringá e assim descreveu a origem do empreendimento:

> Um certo dia o Jefferson Nogaroli me levou à área que ele comprou, uma área privada atrás do aeroporto que ele comprou da CMNP, me contou que comprou aquilo tudo, 25 alqueires de terra. [...] "o que nós vamos fazer aqui?" Eu respondi que de princípio não indicaria um loteamentozinho normal, a gente poderia fazer uma coisa muito diferente, porque não se tem uma oportunidade de fazer uma coisa tão grande em uma cidade já existente. Onde se tem 25 alqueires em uma cidade de 300 mil habitantes? [...] "Bom, então por que que não fazemos?" [...] "Mas tem um problema, a prefeitura já fez um projeto entre sua área e já doaram para entidades irem para lá, para fazer o novo centro cívico". Era uma área maior que a do Jeferson. Se juntássemos nós e a prefeitura em um projeto único, primeiro que nosso projeto estaria de frente para Gastão Vidigal e faríamos aí espigões para atingirmos o potencial necessário para se ter o devido lucro. Aí ele falou assim: "vamos falar com o prefeito" (SILVA, 2015).

Esse depoimento ilustra bem a intencionalidade de um conjunto de agentes que, para além do rentismo realizado unicamente pela posse da terra, buscam sua valorização a partir de estratégias de produção do espaço, utilizando para isso, inclusive normas e legislações que possam beneficiá-los. Surgiu a ideia do projeto Eurogarden e o início da parceria público-privada que se deu através de uma Operação Urbana Consorciada com o município de Maringá:

> [...] uma vez que o poder público disponibilizará uma área pública, contribuirá com a produção de um espaço privado que gerará, tanto na área quanto no entorno, uma valorização fundiária, que, dentre outras características, contribuirá ainda mais, para fomentar a "bolha imobiliária" instalada no processo de produção do espaço urbano (TÖWS, 2015).

A pesquisa de Töws (2015) elucida algumas estratégias de produção do espaço por meio do empreendedorismo urbano, cuja ideia e imagem criada, por si, gerou valorização da área e atraiu possibilidades de investimentos no entorno, tanto que seu entorno passou por significativas metamorfoses, inclusive com a construção de diversos edifícios. Mas a área de estudo, ainda que já tinha a aprovação de uma Operação Urbana Consorciada, denominada Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico -Eurogarden, continuou em pousio social e com apenas a construção de alguns prédios públicos em seu entorno, como por exemplo, o Tribunal Regional do Trabalho e o Tribunal Regional Eleitoral.

Desse modo, o próximo passo para impulsionar o projeto seria criar estratégias para aumentar sua visibilidade, como Edson Cardoso explica para Silva (2015):

> O Jeferson me perguntou quem faria o projeto, eu disse que até participaria, mas eu julgo que precisávamos ter um nome internacional para alavancar em termos de mídia. Primeiro nome que pensei foi Norman Foster, mas muito caro, cobrou 3 milhões de dólares. Daí achamos a Archi 5 que havia ganhado vários projetos mundiais. O preço foi acessível, então definimos a concepção do projeto pensando na área toda do aeroporto, conversando com a prefeitura (SILVA 2015).

Além da clara articulação com o poder público, cuja aprovação da OUC foi a maior evidência, havia a clareza de elaborar um projeto com assinaturas internacionais para que ocorresse a geração do *marketing* urbano.

Sendo assim, o projeto foi encomendado para o escritório francês Archi5, considerado pela mídia local como um conceituado escritório internacional. No site da empresa, Maringá é definida como "uma cidade que oferece uma qualidade de vida diferente dos padrões das cidades brasileiras", um meio claro de despertar o interesse de investidores, bem como futuros moradores internacionais, conforme entrevista concedida pelo empresário Jefferson Nogaroli à Rádio CBN de Maringá (2012):

> ...nós temos um êxodo hoje muito grande de pessoas que já tão aposentadas nos países desenvolvidos e que poderiam estar optando por morar numa cidade como Maringá, é mais barato... você viu o frio que fez esse ano lá, é mais barato o cidadão vender a casa dele desligar tudo lá, mesmo sem vender desligar e vir pra cá passar o inverno deles aqui, que é o nosso verão e depois voltar ou vender o seu imóvel que ainda lá é muito mais alto que aqui e ter uma boa qualidade de vida aqui, então essa é uma das técnicas que nós vamos tentar usar pra atrair esses jovens aposentados a morar aqui (Entrevista à Radio CBN Maringá em 12/03/2012).

Na entrevista, Jefferson ainda afirma que "Maringá é o lugar que muita gente queria morar e não sabe aonde fica! Esse vai ser o slogan de *marketing* dessa campanha, desse empreendimento. Maringá o lugar que você queria morar e não sabia aonde ficava...(Idem)". A entrevista deixa claro as pretensões do empresário para o projeto e a ideia de trazer moradores internacionais se encaixa no pensamento da cidade não apenas como mercadoria, mas como mercadoria de luxo. Nesse sentido, Vainer (2002) expressa que "a cidade não é apenas uma mercadoria mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis" (VAINER, 2002, p. 83).

O arquiteto Edson Cardoso ainda informou que "para viabilizar o projeto no momento a empresa está em busca do maior número de investidores e confirmou que já há

um pré-contrato com um fundo de ação inglês que vem para ficar com 15 mil m² para fazer as torres" (SILVA, 2015).

Voltamos à questão da propriedade. "Marx afirma que a propriedade fundiária, ou seja, o monopólio do proprietário sobre determinadas áreas do globo, funciona como uma "barreira", um "obstáculo", uma "força estranha", com a qual se depara o capital em seus investimentos na terra (MARX, 1985/1894, p. 228, apud PAULANI, 2016, p. 520). Esse obstáculo, segundo os autores,

> que confere ao preço do bem agrícola as características de um preço de monopólio, põe por terra o pressuposto ricardiano de que a terra de pior qualidade não paga renda. Mostra-se com isso a necessidade de incluir no conjunto de rendimentos proporcionados pela terra também uma renda que se deve tão somente ao instituto da propriedade privada, ou seja, uma renda absoluta (PAULANI, 2016, p.521).

No caso, o fator preponderante é a localização, uma área de abundância de terras dentro da cidade pronta para ser explorada e receber investimentos e ideias. "Os donos de terra capturam uma parte do valor gerado em seu território e se apropriam dele sob a forma de renda. São, portanto, rentistas, e seu "direito" a essa renda deve-se ao fato de serem proprietários de uma parte do globo" (PAULANI, 2016, p.521). Mais uma vez, o fato de serem proprietários da terra e terem criado ideias de produção e reprodução do espaço, os colocam na condição de rentistas, ainda que o foco não seja a produção agrícola, nem a produção agrícola com base tecnológica para renda diferencial nem especificações territoriais de produção que se traduz em distinção que viabilizaria a renda absoluta. O caso ilustra que a extração de renda, até esse momento, dá-se por meio da valorização, que é resultado de multiplas estratégias, dentre elas, a institucionalização da OUC. Mas atemo-nos à questão do contrato com um fundo inglês, divulgado na entrevista: de acordo com a entrevista acima, há um indicativo de investimento direto para realização das obras a partir de fundos de ações. Esse indicativo induz pensarmos em investimentos diretos a partir dos fundos para realização da obra ou investimentos dos fundos em *players* que se interessem pela sua execução. Esse encaminhamento natural é investigado em inúmeras pesquisas sobre as OUCs no país e expressam o caminho natural para a atuação do capital financeiro. Conforme Paulani,

> A utilização da terra como capital portador de juros permite uma aliança ativa entre proprietários de terra e capitalistas. Os investimentos feitos na terra (construção civil, por exemplo), propiciam lucro, mas, regra geral, o aumento na renda que o investimento propicia ultrapassa em muito o lucro proporcionado por esses investimentos, pois, em geral, potencializam as diferenças naturais (2016, p. 528).

Essa lógica também é demonstrada por Harvey (2013), quando expressa que "a renda fundiária, capitalizada como o juro sobre algum capital imaginário, constitui o "valor" da terra" (p. 471). Para o autor, "o que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à

renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros" (p.471). Portanto, "o comprador adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de capital fictício" (HARVEY, 2013, p. 471).

A lógica, portanto, consiste no rentismo a partir da valorização, seja pela produção do entorno, seja pelos elementos e imagens criadas em sua divulgação e *marketing*, seja pelos possíveis investimentos a serem realizados por algum contrato, advindo de algum fundo ou empréstimo. Mas o caso maringaense elucida uma outra fase desse processo, por isso a lógica não é tão evidente e as pesquisas, até o momento, não expressaram os movimentos do capital vinculados ao projeto ou às empresas dos agentes envolvidos. Para demonstrar o processo, buscamos alguns dados e informações essenciais.

Em 01/12/2008, o Jornal O Globo trouxe uma matéria intitulada "Fundo inglês Actis reserva quase R$ 1 bilhão para o Brasil". Ou seja, em plena crise econômica ocasionada pelo Subprime estadunidense e que atingiu os países ricos, esse fundo tinha pretensão em alocar seus investimentos em países em que a crise ainda não tinha alcançado, como o Brasil. O texto da matéria ilustra bem a intenção: "O fundo inglês de *private equity* Actis, especializado em comprar participações em empresas, está prestes a fazer os primeiros negócios no Brasil. A gestora anuncia hoje, em Londres, a criação de seu terceiro fundo, com capital de US$ 2,9 bilhões captados em meio à maior crise financeira em décadas" (O GLOBO, 2008). A matéria aponta ainda que,

> o fundo será o primeiro da Actis com uma parcela de recursos dedicada ao Brasil, que terá quase R$ 1 bilhão. (...) A Actis pertencia ao governo britânico. Em 2004, foi privatizada e os próprios executivos começaram a tocar as operações do fundo. Dos US$ 2,9 bilhões captados, US$ 450 milhões estão reservados para os países latino-americanos, dos quais entre 70% e 80% devem ser alocados no Brasil. Chu Kong e Patrick Ledoux, responsáveis pelas operações da Actis na América Latina, dizem que o Brasil é o foco da gestora na região, por conta do potencial de crescimento do país " (O GLOBO, 2008).

Outro fator fundamental em nossa análise presente na referida matéria, diz respeito ao seguinte texto: "os gestores contam que há quatro setores prioritários para os investimentos. Serviços financeiros, bens de consumo, saúde e educação. Isso não exclui aportes em companhias de outros setores com potencial de crescimento. O fundo trabalha com prazo de investimento de 3 a 7 anos" (O GLOBO, 2008).

A Actis, portanto, é uma *private equity*. Segundo Paulani,

> se quiséssemos definir de modo sumário o regime de acumulação contemporâneo, que arrasta consigo seu modo específico de regulação, talvez pudéssemos dizer que se trata de um capitalismo dominado pela finança, onde a acumulação se dá sob os imperativos da propriedade mais

> do que da produção e propriedade que é cada vez mais de capital fictício do que de meios de produção, um capitalismo, portanto, essencialmente rentista, onde o capital cada vez mais tem por argumento nomes, ao invés de terrenos e aparatos produtivos, enquanto os meios de produção revelam a importância cada vez maior dos ativos intangíveis, ao invés do trabalho vivo e do trabalho morto. Já que a mão de obra e as máquinas parecem estar sendo cada vez mais deslocadas pelo conhecimento e pela informação, já que os capitais associam-se em holdings cada vez mais afastadas do chão da produção, já que os capitalistas são cada vez mais difusos grupos de investidores associados em fundos, consórcios e *private equity*s, já que os principais ativos das empresas são imagens, marcas e patentes, parece que o capital terceirizou a exploração, delegou a outrem o trabalho de comandar a expropriação, deixou de lado o lucro e instalou-se confortavelmente nos espaços sociais que lhe garantem ganhos. Seus rendimentos agora não têm nada que ver com a atividade de explorar e ser explorado, eles são "direitos" que a propriedade lhe confere (p.533-4).

Nessa reflexão, a autora demonstrou que os grupos de investidores buscam não apenas investir em canteiros de obras. A ideia é fazer parte de todos os negócios, tomando o comando e o controle de todos os movimentos e possibilidades de ganhos. É nesse contexto que a *private equity* Actis se insere. A conexão da Actis com Maringá pode ser conferida em matéria do Jornal Gazeta do Povo, intitulada "Fundo inglês investe R$ 100 milhões em rede de supermercados de Maringá" e tem a seguinte chamada: "O fundo de *private equity* Actis, sediado na Inglaterra, se tornou sócio da Companhia Sulamericana de Distribuição (CSD), formada pelos supermercados Cidade Canção e São Francisco. CSD almeja dobrar de tamanho de três a cinco anos". Ainda de acordo com a matéria,

> O novo aporte de capital ocorre com a venda de uma parte minoritária do controle societário da CSD à Actis. As porcentagens não foram reveladas, mas, a partir de agora, a Actis terá duas das sete cadeiras no conselho administrativo da CSD, uma sociedade anônima de capital fechado. "O controle permanece com as famílias fundadoras. Se os sócios entenderem como sendo relevante, no longo prazo podemos abrir o capital da empresa. Mas o foco agora é realizar os investimentos para aumentar o número de lojas", explica Jefferson Nogaroli, presidente do Conselho de Administração da empresa (TAVARES, 2012, online).

Apesar da ênfase do controle ficar nas mãos das famílias fundadoras, duas das 7 cadeiras do Conselho foi ocupada pelo fundo de investimento, sugerindo uma participação maior e confirmando a entrevista de Nogaroli à CBN sobre o investimento inglês. Ilustramos, até aqui, a conexão entre os agentes imobiliários, proprietários fundiários e agentes do capital financeiro. Ainda que os investimentos sejam na rede de supermercados e não diretamente no aporte de capital para o empreendimento, verificamos uma fase posterior do capital financeiro. Segundo Paulani (2016),

> A tese mais importante que deve ser mostrada, portanto, é que a lógica financeira, externa e estranha às necessidades da produção, foi internalizada no próprio espaço produtivo. Não se trata, portanto, de asseverar que a valorização financeira tornou-se mais importante do que a valorização produtiva (o que pode ou não ser verdade a depender de cada negócio e de cada momento específico da conjuntura). Não se trata também simplesmente de afirmar que, nas três últimas décadas, o crescimento da riqueza financeira se deu a um ritmo muito mais elevado que o crescimento da riqueza real (o que é verdadeiro, de qualquer forma, a julgar pelos dados). Não se trata tampouco de advogar que a valorização financeira tem se autonomizado em relação à valorização produtiva (ainda que, do ponto de vista categorial, exista, a meu ver, um processo de autonomização das formas sociais mais abstratas que está ontologicamente determinando a proeminência que vem assumindo o capital fictício). Trata-se de insistir que, para além da parcela do lucro que sempre assumiu a forma de renda pois, enquanto juro, é encarado inclusive como custo do capital, atualmente, pelo menos no que concerne aos capitais mais ou menos estabelecidos, é a posição externa do detentor de ações que acaba por comandar as decisões atinentes à produção (p. 532-3).

Ou seja, cabe aos fundos buscarem espaços, a partir de investimentos que possibilitam a participação, senão o controle do negócio. Essa lógica foi evidenciada no objeto estudado. O agente externo à produção e que agora detém posição estratégica não apenas em relação à CSD, mas atua em outras participações, indicando musculatura em relação à sua atuação. Sua participação viabilizou rendas e é sobre isso que devemos concentrar. O enuciado da matéria do Maringápost publicado em 16 de março de 2018 ilustram esse avanço: " Faturamento da Companhia Sulamericana de Distribuição atinge R$ 2 bilhões. Grupo CSD, com sede em Maringá, abriu primeiro 'atacarejo'" (GATTI, 2018, online). Destacamos alguns pontos essenciais: "a Companhia Sulamericana de Distribuição (CSD), que surgiu da fusão dos supermercados Cidade Canção e São Francisco, atingiu R$ 2 bilhões de receita bruta em 2017. O valor é 6,9% superior ao registrado em 2016, quando o grupo CSD faturou R$ 1,87 bilhão (GATTI, 2018, online). Conforme a reportagem, "o ideal de crescimento atraiu investimentos. Em setembro de 2010, o fundo *private equity* Actis, sediado na Inglaterra, investiu R$ 100 milhões e adquiriu 33% das ações da Companhia" (GATTI, 2018, online, grifo nosso).

Os investimentos do fundo *private equity* Actis combinado com o processo evolutivo do grupo CSD, contribui para confirmar a tese de que "é a posição externa do detentor de ações que acaba por comandar as decisões atinentes à produção" (PAULANI, 2016, p. 533) e, consubstanciando os elementos da marca e atratividade de investimentos, contribuiu para a expansão dos lucros. Para além dessa constatação, é necessário trazer mais argumentos em relação ao processo. Para Paulani (2016),

> Hoje, além da pugna distributiva básica em torno do valor produzido, que coloca salários de um lado e lucros de outro, além de uma segunda

> “disputa” que coloca juro de um lado e lucro líquido de outro, há agora, de modo cada vez mais incisivo, uma terceira disputa, que coloca, de um lado, os lucros retidos (a serem reinvestidos) e, de outro, os lucros distribuídos aos detentores de ações (dividendos) (p. 533).

Esses lucros fazem parte do processo de acumulação intensificado pelos investimentos e que, efetivamente, permite o rentismo. Tanto que a robustez dos investimentos não se limitam à CSD. A plataforma de atuação do Grupo CSD tem a ver com mercadorias, portanto, com produtos. Além disso, o rentismo é assegurado a partir dos investimentos que geram os lucros a serem distribuídos, o que inclui a distribuição para os fundos de investimento. Parece que o papel da Actis, portanto, é assegurar, além dos lucros a serem distribuídos, também a representação e capacidade de interlocução com a terra, uma vez que dá álibi para todos os agentes envolvidos com o Projeto Eurogarden assegurarem a participação do capital internacional e, com isso, garantir a existência do projeto, ainda que no imaginário dos agentes e da população local.

Digamos no imaginário, pois, a despeito de todas as mídias, de todos os encartes e de todos os documentos elaborados que trouxeram o Eurogarden como verdade, em 2018 o projeto voltou a ser rediscutido na Câmara de Vereadores de Maringá e a Lei da OUC foi revogada (Lei Complementar N.º 1.115/2018). Os motivos para a revogação que conseguimos justificativa, até agora, foram 2: o primeiro referente à ação pública questionando o desvirtuamento da utilização do instrumento da Operação Urbana Consorciada (CORDOVIL, 2018) e o segundo, por não ter mais interesse dos agentes envolvidos em realizar o projeto. No entanto, no balanço de 5 anos de OUC em vigência, além do rentismo viabilizado e vinculação do capital financeiro internacional no grupo empresarial que elaborou o projeto, houve ampla valorização da área e do entorno, além de elaboração do arruamento aprovado a ser realizado, provavelmente, pelo poder público. Além disso, com a mudança de foco, ocorreu a ampla divulgação, investimentos e início da abertura de área para construção do Hospital da Criança de Maringá em parte da área que era destinada à OUC, equipamento esse, que entrou na lógica do voto, uma vez que foi promovida por grupo político maringaense que tinha a pretensão de se perpetuar no poder. Deu certo.

Portanto, se de um lado, a propriedade da terra oportunizou complexas estratégias que mobilizou desde as arenas públicas de debate até investimentos em grupo empresarial que promoveu a ideia, gerando, inclusive, vultuosos lucros, por outro, serviu como plataforma para ampliação de capital político de família que já se perpetua no poder com cargos de ministro, governadora, deputado e deputada federal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E PARA CONTINUAR

A investigação faz parte de um projeto maior intitulado "Direito à cidade, regimes urbanos e a financeirização-mercantilização da cidade: análise da Região Metropolitana de Maringá (PR)", que, por sua vez, faz parte do programa de pesquisa do Instituto Nacional de

Ciência e Tecnologia (INCT) Observatório das Metrópoles. Desse modo, essa reflexão é apenas uma parte das pesquisas sobre o processo de financeirização-mercantilização da cidade com enfoque para Maringá (PR). Por isso, o objetivo foi demonstrar algumas evidências de como ocorre a lógica do rentismo. O objeto estudado foi uma ex Operação Urbana Consorciada, pois, evidentemente, demonstramos que a Lei foi revogada. A partir de diversas estratégias e ações, uma área da cidade é utilizada para alavancar rendas a partir de elaboração de um grande projeto urbano que, apesar de exaustivamente divulgado, nunca saiu do papel, ao menos no que se refere à sua produção. No entanto, conforme demonstramos, não foi necessário sair do papel para que diversas extratégias de extração de mais-valia pudesse ocorrer, incorporando a área, inclusive, na lógica do voto. A propriedade da terra alavancou e colocou em evidência diversos negócios ligados ao grupo empresarial, o que, conforme verificamos em depoimentos e entrevistas, havia a nítida intenção de atrair o capital financeiro internacional. Se o mesmo não foi atraído em um primeiro momento como investimentos para realização do projeto, teve como estratégia investimentos no setor produtivo do grupo, o que viabilizou lucratividade e ampliação nas participações.

A partir de Leda Paulani e David Harvey, buscamos aplicar alguns fundamentos teóricos do capital no objeto de estudo, com o intituito comprobatório, mas também com a intenção de desvelar os meandros do capital financeiro internacional na cidade estudada. Os próximos passos serão (i) buscar a correlação da *Private Equity* Actis com demais fundos; (ii) incluir os fundos no debate sobre os regimes urbanos e, evidentemente, na identificação das coalizões que impulsionam as estratégias pró-mercado e (iii) buscar correlação dos instrumentos aplicados e as pautas do direito à cidade.

REFERÊNCIAS

CBN Maringá. *Entrevista.* Disponível no link: http://www.cbnmaringa.com.br/noticias/210786-Empresario-anuncia-empreendimento-imobiliario-associado-ao-poder-publico-que-pode-alterar-o-desenvolvimento-urbano-de-Maringa.html. Acessado em abril de 2013. (Obs: a entrevista não se encontra mais acessível).CORDOVIL, 2018

CORDOVIL, F. C. DE S. *A aventura planejada*: engenharia e urbanismo na construção de Maringá, PR 1947-1982. 2010. TESE (Doutorado)—São Carlos: EESC/USP, 2010.

CORDOVIL, F. C. DE S. A denúncia, ferramenta de resistência. In: Revista Crítica Urbana, *Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* Vol. 1 núm.3. A Coruña: Crítica Urbana, noviembre 2018, disponível em http://criticaurbana.com/a-denuncia-ferramenta-de-resistencia

DIAS, R. B.; GONÇALVES, J. H. R. (Orgs.) *Maringá e o Norte do Paraná*. Estudos de história regional. Maringá: Eduem, 1999.

ENDLICH, A. M. *Maringá e o tecer da rede urbana regional*. 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Presidente Prudente: UNESP, 1998.

FIX, M. *Parceiros da Exclusão*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

FIX, M. *São Paulo cidade global*: Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

GATTI, M. Faturamento da Companhia Sulamericana de Distribuição atinge R$ 2 bilhões. Grupo CSD, com sede em Maringá, abriu primeiro 'atacarejo'. In: *MaringaPost,* 16 de março de 2018, disponível em https://goo.gl/Ne5d95, consulta em 01/11/2018

GINI, S. *Entrevista com Historiador*, ex-funcionário da ACIM e atual gestor da Cooperativa SICOOB, 2015.

HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. *Censos Demográficos*. Estimativa da população. Brasil: IBGE, 2018.

LUZ, F. *O fenômeno urbano numa zona pioneira*: Maringá. Maringá: Prefeitura do Município de Maringá, 1997.

MARINGÁ. Câmara Municipal. *Lei Complementar n. 1.115*. Revoga a LC n. 946/2013. Câmara Municipal, 2018.

MARINGÁ. Câmara Municipal. *Lei Complementar n. 946*. Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – Eurogarden. Maringá: Câmara Municipal, 2013.

MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.) *Geografia Urbana e temas transversais*. Maringá: Eduem, 2009.

MENEGUETTI, K. S. *Cidade Jardim, cidade sustentável*. A estrutura ecológica urbana e a cidade de Maringá. Maringá: Eduem, 2009.

O GLOBO. Fundo inglês Actis reserva quase R$ 1 bilhão para o Brasil. In: *O Globo*, Jornal online, 01/12/2008, disponível em: https://goo.gl/Z9w6g8, consulta em 18/11/2018

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo. In: *Revista de Economia Política*, vol.36, nº 3 (144), 2016, pp. 514-535

REGO, R. L. *As cidades plantadas*: Os britânicos e a construção da paisagem no Norte do Paraná. Londrina: Humanidades, 2009.

RODRIGUES, A.L. *A Pobreza Mora ao Lado*: Segregação Sócioespacial na Região Metropolitana de Maringá. 2004. Tese (Doutorado em Ciências Sociais)—São Paulo: PUC-SP, 2004.

RODRIGUES, A.L. *Maringá:* transformações na ordem urbana [recurso eletrônico] / organização Ana Lúcia Rodrigues; coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015.

RODRIGUES, A.L.; SOUZA, P.R. Maringá: a ordem urbana na região metropolitana de Maringá: planejamento que produz segregação. In: RIBEIRO, L.C. de Q.; RIBEIRO, M.G. (Orgs.). *Metrópoles brasileiras*: síntese da transformação na ordem urbana 1980 a 2010. 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital : Observatório das Metrópoles, 2018, disponível em http://observatoriodasmetropoles.net.br/download/metropoles_brasileiras2018.pdf

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

SILVA, B. *A recente produção imobiliária no aglomerado urbano Paiçandu-Maringá-Sarandi*: novos arranjos, velha lógica. 2015. TESE (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: FAU-USP, 2015, 292f.

STEINKE, R. *Ruas curvas versus ruas retas:* a trajetória do urbanista Jorge de Macedo Vieira. 1. ed. Maringá: Eduem, 2007. v. 1

SZMRECSANYI, M. I. O modelo das cidades-jardins no Norte do Novo Paraná. *Revista do programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, v. 8, p. 178–197, dez 2000.

TAVARES, O. "Fundo inglês investe R$ 100 milhões em rede de supermercados de Maringá" In: *Gazeta do Povo*, online, disponível em https://goo.gl/XjxAjA, consulta em 18/11/2018

TÖWS, R.L. *Grandes projetos como reprodução da lógica do capital em Maringá (PR*). 2015. Tese (Doutorado em Geografia). Maringá: Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2015, 359f.

TÖWS, R.L.; MENDES, C.M. Reflexões sobre o Planejamento Estratégico na Cidade de Maringá (PR): O Caso do Projeto Eurogarden. In: *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 33, número especial, p. 122-138, 2015.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. In: ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. (Org.). *A cidade e o pensamento único.* Petrópolis, RJ: Vozes, 2002. p. 75-103.