DIMENSÕES, ESCALAS E DISPUTAS EM TORNO DA FINANCEIRIZAÇÃO DO URBANO

Coordenadores:

Daniel Sanfelici (UFF)

Jeroen Klink (UFABC)

RESUMO GERAL

Ao longo dos últimos anos, cresceram as pesquisas na área de estudos urbanos investigando a influência de atores e mercados financeiros na produção das cidades brasileiras e as suas implicações para a estruturação urbano-regional (Royer, 2009; Fix, 2011; Shimbo, 2012; Rufino, 2012; Rolnik, 2013; Klink & Denaldi, 2014; Klink & Souza, 2017; Sanfelici & Halbert, 2016; Pereira, 2017). O crescimento de pesquisas nesta temática reflete mudanças institucionais e regulatórias que, gradualmente, introduziram novas fontes e mecanismos de financiamento à produção e renovação do ambiente construído urbano no contexto brasileiro. Por muito tempo, a produção do ambiente construído urbano — incluindo habitação, imobiliário comercial, equipamentos de infraestrutura, etc — esteve enquadrada em arranjos institucionais caracterizados por forte presença estatal em pelo menos três arenas: a) na execução direta de projetos, como no caso de obras de renovação urbana, na produção de moradia popular pelas companhias municipais ou na provisão de equipamentos de infraestrutura; b) no direcionamento dos recursos para a aquisição de moradia própria, através da regulamentação federal incidente sobre uso dos recursos captados pelo sistema nacional de poupança (FGTS e SBPE); e c) na administração de serviços de infraestrutura, através de companhias estatais responsáveis pela distribuição de serviços como saneamento, energia elétrica, água, etc. No entanto, a partir da década de 1990, um leque de reformas regulatórias abriu caminho para uma cenário de maior diversidade nas fontes e estruturas de financiamento e modelos de governança no que se refere à produção das cidades. Embora essas reformas não tenham significado a superação dos canais, fontes de financiamento e atores tradicionais, que continuam tendo relevância na atualidade, elas abriram caminho para a entrada de novos atores econômicos e para novas práticas de investimento no âmbito da produção das cidades, produzindo um panorama bem mais heterogêneo e complexo.

O objetivo desta sessão livre é explorar as implicações sociais e territoriais da presença mais decisiva de atores financeiros no financiamento, na produção e na gestão de artefatos urbanos, discernindo as inter-relações e influências cruzadas entre três dimensões ou arenas principais de manifestação do nexo finanças-produção urbana no Brasil: 1) a produção imobiliária

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**

residencial e sua evolução recente, sobretudo após o cenário de crise e reestruturação experimentado pelo setor a partir de 2013, com ênfase naqueles grupos empresariais imobiliários (de capital aberto ou fechado) que recorrem ao mercado de capitais para financiar seus projetos de investimento; 2) as práticas de investimento e gestão de grandes portfólios imobiliários adotadas por investidores institucionais, como fundos de pensão, fundos imobiliários e empresas de exploração de imóveis cotadas em bolsa; 3) a produção e gestão da infraestrutura urbana por consórcios reunindo investidores financeiros, construtoras e outros atores privados, que têm dirigido recursos para realizar aquisições na área de transporte urbano, energia e saneamento em uma conjuntura histórica na qual prefeituras e governos estaduais buscam corrigir desequilíbrios orçamentários privatizando ou concedendo serviços públicos à iniciativa privada. Em todos estes diferentes contextos, trata-se de perscrutar como a difusão de representações, técnicas de cálculo, práticas e rotinas organizacionais e modelos de governança oriundos ou dominantes no mundo financeiro têm penetrado arenas e espaços que lhes eram até então pouco afeitos ou pouco acolhedores. Todavia, mais do que presumir um processo linear e inexorável de expansão das lógicas financeiras sobre estes espaços e arenas não financeiros, pretende-se iluminar conflitos, incongruências e resistências que opõem estas diferentes lógicas de ação, entendendo a financeirização como um processo contestado e disputado. Nesse sentido, a sessão explora eventuais complementaridades entre abordagens – p.ex. economia política; institucionalismo e contabilidade críticos; teorias sobre principal-agent e shareholder value; estudos sociais das finanças (Klink & Souza, 2017) – no aperfeiçoamento da leitura acerca dos múltiplos entrelaçamentos do capital financeiro com a produção do espaço urbano. Espera-se que a preocupação da sessão em abordar diferentes dimensões do nexo finanças/produção urbana — a saber, produção residencial, a gestão de portfólios imobiliários e a produção/gestão de equipamentos de infraestrutura — permita oferecer um painel mais abrangente e multifacetado da influência de atores e lógicas financeiras na produção e governança das cidades brasileiras.

Referências

Fix, M. (2011) *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Campinas: Instituto de Economia/Unicamp (Unpublished PhD Dissertation).

Klink, J., & Souza, M. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. *Cadernos Metrópole*, *19*(39).

Klink, J., & Denaldi, R. (2014). On financialization and state spatial fixes in Brazil. A geographical and historical interpretation of the housing program My House My Life. *Habitat International*, *44*, 220-226.

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, *37*(3), 1058-1066.

Royer, L. D. O. (2009). Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo: FFLCH/USP (PhD dissertation).

Pereira, A. L. D. S. (2017). Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers. *International Journal of Urban and Regional Research*, *41*(4), 604-622.

Rufino, M. B. C. (2012). *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço de Fortaleza*. São Paulo: FAU/USP (Unpublished PhD dissertation).

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**

Sanfelici, D., & Halbert, L. (2016). Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account. *Urban Studies*, *53*(7), 1465-1485.

Shimbo, L. Z. (2012). *Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte.

A ÂNCORA FUNDIÁRIA: A CONVERSÃO DA PROPRIEDADE PÚBLICA EM GARANTIA DE CONTRATOS DE PPP

Álvaro Pereira (UNIFESP)

Este trabalho aborda uma onda recente de inovações no campo da regulação urbanística associadas ao processo de financeirização, centradas na criação de arranjos institucionais voltados para a provisão de garantias em contratos de parcerias público-privadas por meio da exploração do potencial econômico da terra e de bens públicos. Nos últimos anos, pode-se observar um processo de disseminação de arranjos institucionais complexos constituídos por empresas, fundos e imóveis públicos, estruturados com o intuito de se extrair liquidez do patrimônio público para que este possa servir de garantia dos referidos contratos. Sinteticamente, a sistemática desses arranjos envolve a alocação de um conjunto de ativos públicos no patrimônio de um fundo, cuja gestão é conduzida por empresas públicas de capital aberto. Essas empresas são incumbidas de produzir fluxos de receita a partir da gestão dos referidos ativos, podendo realizar alienações, concessões e outros tipos de transação que julgarem convenientes para o desempenho dessa tarefa. Este fenômeno é mais um impulso no sentido da afirmação de um padrão regulatório em que a propriedade — no caso pública — é funcionalizada como fonte geradora de recebíveis e garantia de última instância da remuneração de capitais investidos na produção do espaço.

A CONSTITUIÇÃO SOCIAL DAS FINANÇAS: UMA EXPLORAÇÃO DO CASO DE SANEAMENTO AMBIENTAL NA RMSP

Jeroen Klink (UFABC)

A agenda de pesquisa sobre financeirização enfrenta dois desafios. O primeiro é que esta tende a priorizar a análise das consequências do processo, isto é, procura investigar o que a *finança faz*, principalmente na vida quotidiana das pessoas. Ao mesmo tempo, as abordagens frequentemente deixam de gerar conhecimento sobre o *que a finança é*, e sobre as dinâmicas sociais que constituem os próprios mercados em geral, e os creditícios-financeiros em particular. O segundo desafio se refere à mediação teórica utilizada para articular os conceitos frequentemente abstratos com leituras concretas que aprofundam as relações entre o capital financeiro e a produção do espaço em geral, e as novas dinâmicas

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**

urbano-metropolitanas em curso, em particular. O nosso objetivo é explorar abordagens que reconhecem referidos desafios a partir de uma perspectiva de contribuir para a consolidação de uma agenda de pesquisa ampliada sobre financeirização no campos dos estudos urbanos. Mais especificamente, apresentamos um estudo de caso sobre as relações imbricadas entre a atuação e organização do Estado e a circulação de métricas e logicas associadas ao mundo das finanças corporativas no processo de reestruturação do sistema de financiamento e de governança da água na Região Metropolitana de São Paulo.

INVESTIDORES INSTITUCIONAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO COMERCIAL: LÓGICAS DE DECISÃO E IMPACTOS URBANOS

Daniel Sanfelici (UFF)

Por muito tempo, a exiguidade dos mecanismos de financiamento à construção, a falta de transparência acerca do valor das transações e a virtual inexistência de veículos de investimento no mercado imobiliário inibiram a presença mais robusta de investidores institucionais no segmento imobiliário comercial. Nos últimos anos, porém, diversos fatores de natureza regulatória e relacionados à conjuntura macroeconômica convergiram para criar um mercado de investimento no segmento imobiliário comercial, atraindo investidores financeiros antes pouco propensos a investir nesta classe de ativos. Este trabalho procura explorar algumas das repercussões sociais e territoriais da presença mais decisiva de investidores institucionais no mercado imobiliário comercial brasileiro, analisando a alocação dos investimentos e as racionalidades que orientam as decisões de três organizações relevantes neste mercado: os fundos de pensão; os fundos de investimento imobiliário; e as *property companies*. Argumenta-se que, embora se tratem de organizações diferentes em múltiplos aspectos, as três partilham um conjunto de concepções de risco e retorno e de convenções sobre a atratividade dos ativos imobiliários que influem sobre suas decisões de alocação de recursos. O trabalho conclui que os investidores institucionais inclinam-se a adotar um comportamento mais proativo de extração de rendas imobiliárias, com potenciais impactos sobre a estruturação das cidades.

AS RACIONALIDADES EM TORNO DO MERCADO HABITACIONAL NO BRASIL

Gabriela Porcionato (UNESP)

Apesar de se encaixar em um desenho histórico de disputas acerca da produção de habitação social, o objetivo da pesquisa foi estudar o Programa Minha Casa Minha Vida sob três óticas: a primeira, a ótica do Estado; a segunda, ótica das construtoras que atuam na construção dessa habitação econômica “de mercado”; e a terceira, sob a ótica dos

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**

consumidores/compradores desses imóveis. Discutirei a terceira ótica visando compreender as nuances desse mercado, como também os impactos sociais das instituições financeiras, antes, pouco presente na vida das pessoas e da população atingida por ele, tais como: naturalização da dívida e incorporação da lógica financeira; venda de empréstimo e o mercado de produtos financeiros surgidos a partir do PMCMV. O objetivo é discutirmos sobre as racionalidades que se formam a partir desse programa. Os dados apontam para a aproximação da racionalidade das construtoras e dos consumidores, quando ambos consideram o PMCMV como uma grande oportunidade de negócio, de formação de patrimônio e de obtenção de lucro. No entanto, essa convergência não é harmônica, pois possui um distanciamento: enquanto alguns moradores que relatam os problemas da nova moradia, outros demonstram uma relação de distanciamento com o lugar onde vivem, não se reconhecendo como moradores.

REVISITANDO O “CAPITAL SWITCHING”: LIÇÕES E IMPLICAÇÕES PARA A FINANCEIRIZAÇÃO URBANA NO BRASIL

Marcos Barcellos de Souza (UFABC)

O presente trabalho pretende revisitar a tese do “capital switching” (Harvey,1978), testando sua validade empírica para o caso brasileiro. Apesar de ser uma ideia amplamente citada na literatura internacional e nacional, poucos trabalhos se dedicaram a confirmar empiricamente sua hipótese norteadora, sendo que geralmente os resultados encontrados foram ambíguos. A justificativa para tal proposta, além do desafio teórico-metodológico, se encontra no fato de que a compreensão dos movimentos de capital entre os circuitos primário e secundário tem impactos sobre o entendimento de crises econômicas e bolhas imobiliárias, sobre os processos de financeirização e as próprias formas do ambiente construído. Sobretudo, pretende-se argumentar que a hipótese de “capital switching” em uma economia periférica subdesenvolvida depende do papel específico que assumem o Estado e as instituições mediadoras nesses contextos, assim como a próprio papel dos circuitos econômicos. Ainda que trabalhando em um nível macro da economia política, pretendemos demonstrar que a análise da hipótese do "capital switching" em suas várias dimensões (setorial, intra setorial e geográfica) fornece elementos importante para entendimento da financeirização urbana.

ISSN: 1984-8781 - Código verificador: **kBa3g9JWWHWa**