



Vetores de expansão e valorização imobiliária como estratégia de acumulação na produção da cidade: problematizando as relações entre agentes imobiliários e o direcionamento do planejamento urbano das cidades médias

Autores:

Bruno Leonardo Silva Barcella - UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA (UNESP) -
bruno_barcella@hotmail.com

Resumo:

O artigo analisa o planejamento urbano e a produção do espaço urbano em cidades médias. Para isso ele direciona o debate em dois exemplos empíricos, as cidades de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP. É demonstrado como as estratégias de determinados agentes econômicos e suas relações com o poder público está no centro do planejamento e desenvolvimento urbano destas cidades nas últimas décadas. A partir da análise de entrevistas com importantes agentes privados e públicos é demonstrado como os recentes processos de expansão territorial urbana são resultados de estratégias de determinados agentes imobiliários que direcionam os sentidos, o ritmo, o escopo e o porte das citadas expansões, na busca permanente pela reprodução ampliada do capital mediante a lógica que situa a cidade como “lócús” das estratégias de acumulação. Portanto, o artigo apresenta os resultados do planejamento e desenvolvimento urbano atrelados diretamente aos interesses de determinados agentes econômicos, advogando que tal relação altera significativamente os padrões de estruturação de determinadas cidades, interferindo diretamente no aumento das desigualdades socioespaciais.

VETORES DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ESTRATÉGIA DE ACUMULAÇÃO NA PRODUÇÃO DA CIDADE

Problematizando as relações entre agentes imobiliários e o direcionamento do planejamento urbano em cidades médias

INTRODUÇÃO

O presente artigo constrói uma abordagem que buscará avançar na compreensão dos processos da produção e desenvolvimento urbano em cidades médias. Para isso, o artigo se debruçará sobre dois exemplos empíricos, analisando as cidades de Ribeirão Preto/SP e São Carlos/SP.

Será privilegiada uma construção analítica em que a relação entre planejamento e desenvolvimento urbano, expansão territorial urbana e os agentes imobiliários ganha centralidade, com vista a uma aproximação da “essência” do funcionamento dos mercados fundiários de maneira a compreender seus papéis no desenvolvimento da estruturação das cidades.

Busca-se colocar em primeiro plano o desvendamento da lógica de atuação de determinados agentes imobiliários que podem ser considerados como estruturantes (LOGAN e MOLOTCH, 1987; FIX, 2007), que representam uma lógica de valorização intrínseca à reprodução do capital incorporador (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989; MELAZZO, 1993) e que possuem um papel fundamental no processo de estruturação e desenvolvimentos dos espaços das cidades (SMOLKA, 1987), processo este cada vez mais conduzido por tais agentes, que tomam as cidades como o “*lócus*” de sua valorização através da produção e captura de rendas fundiárias.

Nesse sentido, o artigo é iniciado com uma breve descrição dos processos recentes de planejamento e desenvolvimento urbano que resultou na expansão territorial urbana de cada cidade aqui considerada, processos esses que tiveram sua origem, direcionamento e planejamento diretamente associados aos interesses estratégicos de determinados agentes imobiliários que resultam no que será aqui denominado como “vetores de expansão e valorização imobiliária”, assim como definido em Barcella (2018). Para a realização desta descrição serão retomados os planejamentos que resultaram nos processos de expansão do perímetro urbano a partir do final dos anos 1980 e início dos anos 1990 até o presente momento, dando destaque a determinadas áreas aqui consideradas como indutoras na constituição dos denominados vetores.

Recorre-se ao conceito de capital incorporador (SMOLKA, 1987) na busca de construir uma análise sobre o *modo operandi* de determinados agentes que possuem papéis centrais no desenvolvimento, estruturação e constituição dos vetores em destaque. Nesse sentido, o capital incorporador surge como o “fio condutor” para a análise da produção da cidade e atuação de determinados agentes econômicos. Por fim, nas considerações finais busca-se, de maneira sintética, elencar as principais conclusões resultantes do debate.

AGENTES IMOBILIÁRIOS, ESTRATÉGIAS FUNDIÁRIAS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO: A CONSTITUIÇÃO DOS VETORES DE EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES

Neste item são apresentados e debatidos os planejamentos que resultaram os processos recentes de expansão territorial urbana nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, identificando as intencionalidades e papéis de determinados agentes nestes processos. Busca-se destacar que são essas recentes expansões dos tecidos urbanos em ambas as cidades que resultaram no que será chamado de “vetores de expansão e valorização imobiliária”.

A terminologia “vetor” foi escolhida pois observa-se em tais processos um sentido e direção clara, determinados estrategicamente. É a partir do planejamento, construção e incorporação de determinados empreendimentos que é possível observar o desenvolvimento e a expansão do perímetro urbano das cidades, com conteúdos diferenciados e estrategicamente pensados em determinadas direções.

As estratégias de atuação destes agentes resultam em uma “valorização” seletiva e intencional de algumas áreas da cidade. Essa “valorização” (que não é espontânea e sim produzida) possui uma direção clara em cada realidade e as caracteriza como um “vetor” de valorização em um determinado sentido. Tais áreas da cidade se caracterizam como grandes extensões de terras disponíveis recentemente incorporadas ao tecido urbano de cada cidade.

Enfim, recorre-se à ideia do vetor para sublinhar que esses recentes processos de expansão do tecido urbano possuem seu desenvolvimento, concepção e origem diretamente associados aos interesses de determinados agentes imobiliários, que buscam conduzir seus ganhos convertidos em forma de rendas fundiárias com a implantação de empreendimentos imobiliários que vão além somente da produção de habitação, buscando sinergias com outros usos do solo, atuando de forma integrada para modificar áreas inteiras, que geram externalidades e conferem diferenças substanciais àqueles espaços em relação à cidade como um todo. Nesse sentido, tais empreendimentos acabam por condicionar o padrão futuro de uso e ocupação de áreas que estão nucleadas por eles. Trata-se, portanto, da expansão dos negócios imobiliários, com a criação de novas áreas que já nascem “valorizadas”, possuindo alto preço do metro quadrado ofertado.

O recorte temporal adotado destaca os processos de expansão dos tecidos urbanos que tiveram relação direta com o planejamento, desenvolvimento e formação dos vetores identificados e que podem ser datados, ainda que de forma incipiente, a partir da década de 1980.

Figueira (2013), relata que Ribeirão Preto, já na citada década, vivenciou um momento ímpar em sua conjuntura urbana com o aumento da renda per capita, dos fluxos de capital e emprego, principalmente nos setores comerciais e de serviços urbanos. De acordo com a autora, os desdobramentos daquela conjuntura de crescimento local/regional frente ao conjunto da economia nacional puderam ser sentidos no desenvolvimento da estrutura da cidade, com o processo de deslocamento dos segmentos populacionais de renda elevada em direção ao eixo sul-sudoeste, se opondo espacialmente aos conjuntos habitacionais de interesse social que se instalavam no norte e noroeste da cidade (FIGUEIRA, 2013).

Portanto, identifica-se, no decorrer dos anos 1980, o início do processo de “valorização” do eixo ou vetor sul da cidade o que, no decorrer das décadas seguintes, se revelaria como definidor de uma mudança estruturante e profunda, fruto de uma articulação de uma coalisão que envolveu os principais agentes imobiliários locais, o poder público municipal e alguns proprietários de terras. Tal articulação trouxe resultados expressivos na dinâmica imobiliária local nos anos 2000, com uma intensificação dos negócios imobiliários, articulando verticalização, espaços residenciais fechados horizontais e “shopping centers”, tanto na esfera da produção, quanto na esfera do consumo imobiliário (BARCELLA, 2018).

Em São Carlos, pode-se identificar o início e intensificação de processo semelhante, mesmo que de menor escopo, a partir da década de 1990 com o “aumento da aprovação e lançamento de espaços residenciais fechados voltados, sobretudo, aos segmentos de médio a alto poder aquisitivo” (DAL POZZO, 2011, p. 63). Porém, observa-se que o processo de expansão dos negócios imobiliários, no que se refere a uma atuação mais sistemática, ainda foi de certa forma “tímido” naquele momento (BARCELLA, 2018). O planejamento e desenvolvimento urbano que resultou na expansão territorial urbana de São Carlos, diretamente ligada à constituição do vetor de valorização ocorreu mais intensamente nos anos 2000 em diante, em direção a noroeste da malha urbana e posteriormente em direção ao norte, sendo caracterizada, majoritariamente, pela implantação de espaços residenciais fechados (DAL POZZO, 2011).

Em síntese, observa-se, em ambas as cidades processos recentes, mas não sincrônicos, semelhantes, mas não iguais de expansões territoriais urbanas com vínculos diretos nos interesses de determinados agentes imobiliários, que impactaram de forma direta a estrutura das cidades, portanto com o mesmo conteúdo e intencionalidade (BARCELLA, 2018) e que remete à conjuntura de âmbito nacional, de crescimento econômico, o que foge, entretanto ao escopo deste artigo.

Observa-se em Ribeirão Preto, já nos anos 1980, mais intensamente a partir da década seguinte, um ponto de inflexão no que diz respeito à lógica de atuação de determinados agentes imobiliários, tendo como base de suas estratégias as intervenções urbanas planejadas pelo GDU-RP¹ em parceria com algumas empresas imobiliárias locais, poder público municipal e proprietários de terra.

¹ O Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU) é uma empresa de consultoria de planejamento urbano, criada para prestar serviços especializados em planejamento urbano para o poder público municipal. É responsável pelo planejamento de várias

Através das entrevistas realizadas com profissionais ligados a algumas destas empresas privadas², observa-se uma estreita relação entre elas o Grupo de Desenvolvimento Urbano (GDU-RP) e o poder público municipal. De acordo com Entrevistado I³ (Diretor Executivo da Habiarte Barc) o GDU-RP foi criado no início dos anos 1990, com o intuito de atuar junto ao poder público municipal no “desenvolvimento urbano” da cidade de Ribeirão Preto. Tratava-se de uma iniciativa privada que articulava empresários do setor imobiliário em sua composição, incluindo seu fundador, Tadeu Rivalta de Barros.

A escolha minuciosa de novas áreas da cidade e o planejamento estratégico de implementação de determinados empreendimentos teve início com a concepção e lançamento do Jardim Santa Ângela (Figura 1) no ano de 1996, situado ao sul da área central da cidade.

“Ribeirão Preto, assim como em qualquer outra cidade do interior de São Paulo, o mercado de alto padrão estava no centro da cidade, famílias tradicionais e público de alto poder aquisitivo. Na década de 1990 foi concebido um projeto que foi na verdade uma intervenção urbana que foi chamada de Jardim Santa Ângela aqui na zona sul de Ribeirão Preto” (ENTREVISTADO I, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

Segundo o Entrevistado I, o Jardim Santa Ângela foi concebido como um bairro “âncora” que buscava introduzir uma nova dinâmica de incorporação na direção sul da cidade de Ribeirão Preto, por meio de loteamentos destinados à verticalização de alto padrão, com a delimitação de áreas comerciais.

“Então o Grupo de Desenvolvimento Urbano que é a sociedade do presidente da empresa⁴ com outras empresas, fundaram o grupo e viabilizaram a operação urbana. Eles lotearam essa região (sul) criando lotes para prédios residenciais altos, prédios comerciais e loteamentos para casas, condomínios de casas de alto padrão, e esses lotes foram planejados, projetados para atender ao público de alto padrão. Adotaram parâmetros urbanísticos que não havia em Ribeirão Preto[...] esta operação, esse projeto, inclusive ganhou o Prêmio Master Imobiliário em 2007” (ENTREVISTADO I, diretor executivo da Habiarte Barc, 2015).

Tratou-se, portanto, de uma “operação de desenvolvimento urbano” em seu sentido amplo, da produção de uma grande área da cidade e diante de tamanhas transformações, as áreas localizadas ao sul da cidade paulatinamente ganharam importância e se tornaram as principais áreas de interesse dos agentes imobiliários que buscavam atender ao público de maior poder aquisitivo da cidade, a partir da construção de prédios residenciais de alto padrão, com tamanhos e conteúdos diferenciados daqueles existentes no centro da cidade,

áreas na cidade a partir dos anos 1990, possuindo relação direta com algumas empresas imobiliárias locais, tendo em comum o seu fundador que também é fundador e uma das maiores incorporadoras da cidade, a Habiarte Barc.

² São elas: Habiarte Barc; Copema; Pereira Alvim e Stéfani Nogueira, todas de capital originalmente de Ribeirão Preto.

³ Entrevista cedida pelo Diretor Executivo da Habiarte Barc, Entrevistado I.

⁴ Fundador e Presidente da Habiarte Barc e um dos fundadores da GDU-RP.

na medida em que “uma vez lançado, o mercado de alto padrão saiu do centro e migrou para a zona sul”⁵.

O processo que levou à produção desta grande área em direção ao sul da cidade teve como elemento viabilizador a possibilidade de algumas empresas imobiliárias de capital local terem a exclusividade de atuação nestas áreas a partir da aquisição prévia de grandes bancos de terras. A compra antecipada de tais bancos de terras foi possibilitada pela proximidade de relações entre as principais empresas imobiliárias de capital local e o GDU-RP. O controle antecipado da propriedade tornou-se o mecanismo chave no controle da produção imobiliária posterior.

De acordo com o Entrevistado II⁶, um dos grandes diferenciais destas empresas imobiliárias locais, que até os dias atuais tem sua atuação direcionada ao sul, é justamente os bancos de terras que foram previamente adquiridos, o que conferiu a elas o domínio sobre os títulos de propriedade, conferindo-lhes vantagens na concorrência com outras empresas.

“Um diferencial em relação ao que você está perguntando é o seguinte: as construtoras de Ribeirão já vinham com um bom estoque de terras, áreas muito bem localizadas, quer dizer, quando chegaram as empresas de fora, não totalmente, mas as áreas estrategicamente já estavam, das incorporadoras de Ribeirão Preto e isso foi um diferencial” (ENTREVISTADO II, Gerente Comercial COPEMA, 2015).

Nesse sentido, revela-se a importância conferida pelas empresas à formação de seus bancos de terras, condição econômica e espacial, que assume papel central na concorrência intercapitalistas, em seus processos de planejamento estratégico de expansão dos negócios, nos lançamentos imobiliários e no controle antecipado da produção da cidade.

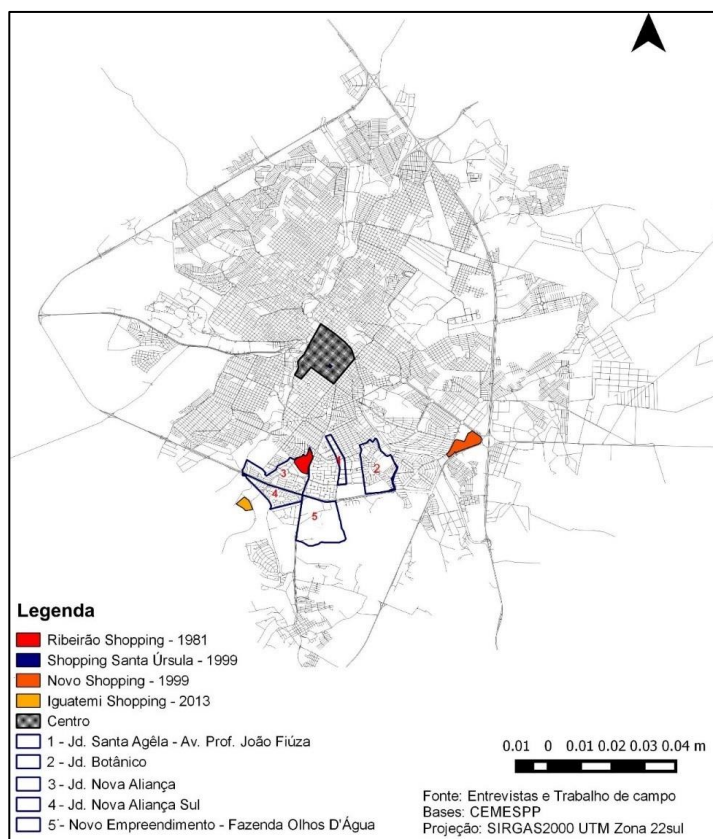
A partir daquele planejamento de desenvolvimento urbano ancorado na aquisição prévia e no consequente domínio de vastos bancos de terras em determinadas áreas de interesse dos citados agentes, que acabaram por formar os setores localizados ao sul da cidade de Ribeirão Preto, houve a possibilidade de que estas empresas imobiliárias de origem local pudessem, através do GDU-RP e o aval/atuação do poder público municipal, produzir estrategicamente a expansão territorial urbana, resultando no que passaremos aqui a denominar como “vetor de expansão e valorização imobiliária” em direção ao sul da cidade.

Na Figura 1 estão delimitados os polígonos que representam a localização e tamanho das áreas que foram planejadas pelo GDU-RP e que foram incorporadas pelas principais empresas imobiliárias.

⁵ Entrevistado I

⁶ Entrevista cedida pelo Gerente Comercial da COPEMA, Entrevistado II.

Figura 1. Ribeirão Preto. Áreas indutoras do vetor de expansão e valorização imobiliária.



Fonte: Barcella (2018)

Em síntese, a coalização de interesses entre as citadas empresas imobiliárias locais, organizadas a partir do GDU-RP, desempenharam um papel central no que se refere à coordenação dos investimentos no ambiente construído nas últimas décadas na cidade de Ribeirão Preto. Diante disso, tais agentes foram e são peças fundamentais no processo de estruturação e reestruturação da cidade, sendo de crucial importância o entendimento das suas lógicas espaciais de atuação, bem como as lógicas dos capitais que eles representam.

Em São Carlos, o planejamento do processo de expansão urbana mais recente, que resultou na produção de espaços diferenciados em determinadas periferias, pode ser datado a partir dos anos de 1990, tendo como um de seus principais marcos a implantação do Parque Faber I, aprovado no ano de 1990, localizado no noroeste da malha urbana (DAL POZZO, 2011).

Dal Pozzo (2011) relata que esse processo se inicia a partir do interesse de determinados empresários de setores econômicos que não os do ramo imobiliário que, em determinado momento, passaram a investir seus capitais na produção do ambiente construído com a concepção de projetos urbanísticos em uma determinada periferia da cidade.

Observa-se, portanto, o início de um planejamento que direcionou a expansão territorial urbana em direção ao setor noroeste da cidade, assim como em Ribeirão Preto, tal processo é identificado como diretamente associado a interesses de uma determinada empresa que passa a ter seus ganhos vinculados à produção do ambiente construído da

cidade. É nesse momento que identificamos o primeiro, mas ainda incipiente indicio de um processo recente de expansão do perímetro urbano com mudanças no padrão de estruturação.

A Faber Castell, tradicional indústria de materiais para escrita, desenho e pintura, instalada na cidade de São Carlos há mais de 70 anos, era proprietária de extensas áreas localizadas no extremo norte [setor noroeste] da cidade, onde realizava plantio de pinus (...) a Sobloco, no início de 1980, propôs à Faber Castell, uma associação, com o objetivo de realizar um plano de desenvolvimento urbano que fosse capaz de absorver, a longo prazo e de forma organizada, o crescimento comercial, residencial e de serviços de São Carlos. Desta forma, nasceu em projeto intitulado PLANO URBANÍSTICO DO PARQUE FABER (DAL POZZO, 2011, p. 121).

O trecho citado acima destaca a parceria realizada entre uma empresa do setor industrial de materiais de escrita, desenho e pintura (Faber Castell) e uma construtora originária da própria cidade de São Carlos, a Sobloco Construtora⁷.

A partir da incorporação das terras da primeira, foi criado um planejamento “que incluiu empreendimentos residenciais fechados, de grande porte e de alto padrão construtivo. O planejamento buscou, usando as mesmas palavras presentes no material de divulgação do projeto, uma forma “organizada de absorver a longo prazo o crescimento comercial, residencial e de serviços de São Carlos” (DAL POZZO, 2011, p. 121).

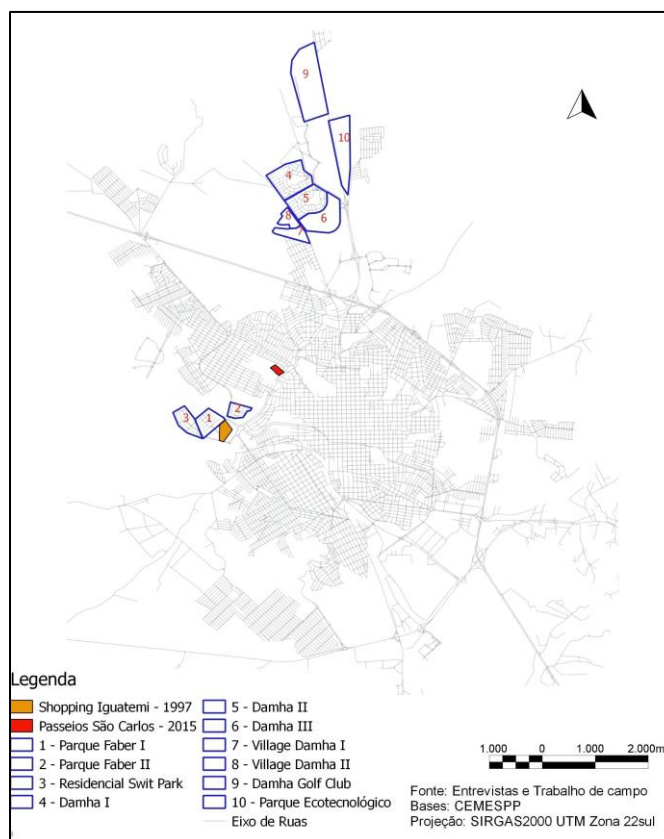
Assim, o processo de expansão do perímetro urbano que resultou no que está sendo denominado de “vetor de expansão e valorização imobiliária” da cidade de São Carlos teve seu início ainda na década de 1990. Porém, observa-se sua consolidação no decorrer da década de 2000, principalmente a partir do início da atuação sistemática de um novo agente, o Grupo Encalso Damha, que na década de 2000 se torna o grande responsável pela consolidação do vetor em destaque. É a partir daquele momento, que se observa uma intensificação dos negócios imobiliários e um processo paulatino e constante de expansão do tecido urbano estrategicamente pensado sempre na direção norte e noroeste (DAL POZZO, 2011; BACELLA, 2018).

No setor norte, foram implantados doze espaços residenciais fechados, sendo três deles de pequeno porte e oito de médio a grande porte. Mais especificamente, na Figura 2, destacamos os empreendimentos que consideramos indutores do “vetor de expansão e valorização imobiliária”. São eles os quatro espaços residenciais fechados, quais sejam, o Parque Residencial Damha I, II e III e o Village Damha São Carlos I e II, todos contíguos ao Parque Eco-esportivo Damha, abrangendo 1.200 hectares e que congrega um conjunto de áreas voltadas para o esporte e o lazer (incluindo campo de golf e centro hípico), além do complexo empresarial Parque Ecotecnológico Damha (DAL POZZO, 2011).

⁷ Fonte das informações no site da Sobloco. Link:

<http://www.sobloco.com.br/site/interno.asp?keyword=quemsomos.historia>

Figura 2. São Carlos. Áreas indutoras do vetor de expansão e valorização imobiliária.



Fonte: Barcella (2018)

Destaca-se, a partir da análise da Figura 2 a atuação do Grupo Encalço Damha, criado no ano de 1964, atuando na produção de obras de Engenharia Civil, em Agronegócios, na Concessão de Rodovias, Gestão de Shopping Center, Concessão de Energia e Empreendimentos Imobiliários⁸.

Observa-se que os empreendimentos do Grupo Encalço Damha tiveram um papel central no processo de desenvolvimento urbano que resultou na expansão do perímetro urbano em direção ao norte da cidade de São Carlos. Assim como os empreendimentos do Parque Faber, os empreendimentos do Grupo Encalço Damha promoveram uma mudança intensa dos padrões de uso e ocupação do solo em uma determinada periferia da cidade.

Destaca-se que tais empreendimentos funcionaram como importantes indutores dos padrões futuros de uso e ocupação do solo urbano nas áreas nucleadas por eles, consolidando o vetor pelos seguintes motivos: I) o Parque Faber I consiste no primeiro grande espaço residencial fechado de grande porte da cidade, implantado em uma grande área não central que integra o uso residencial, comercial e de serviço (DAL POZZO, 2011) que induziu a implantação de um segundo empreendimento da mesma construtora (Parque Faber II) e o Residencial Swiss Park, lado a lado e contínuos ao Shopping Iguatemi, além de outros espaços

⁸ Originário de outra cidade média paulista (Presidente Prudente), o Grupo tem diversificado sua atuação nos últimos anos, a partir da mudança de sua sede para São Paulo e com a expansão de investimentos em diversas cidades de diferentes estados. Fonte das informações: <http://www.damha.com.br/institucional/grupo-encalço-damha/>

residenciais fechados implantados em áreas próximas no decorrer da década de 2000. II) Já no que se refere ao setor norte da cidade, ressalta-se o papel central dos empreendimentos do complexo Damha como forte indutor do “vetor de expansão e valorização imobiliária”. Segundo Dal Pozzo (2011, p.126) o Grupo Encalso caracterizou-se como um dos principais agentes que contribuíram para “induzir a formação de um novo eixo de expansão e de segmentação do espaço urbano no Setor Norte”.

A partir da análise da entrevista realizada com a Prof. Dr. Lúcia Zanin Shimbo⁹, é possível apontarmos que o grupo Encalso Damha tem uma participação importante na constituição de um padrão de uso e ocupação do solo nas áreas próximas aos seus empreendimentos. A entrevistada relatou que “a área nucleada pelos empreendimentos Damha estão cada vez mais elitizadas”. Na mesma entrevista, observa-se o importante papel que os empreendimentos do Grupo possuíram na expansão da produção imobiliária no sentido norte, e que tais empreendimentos acabaram nucleando outras áreas próximas, de outros proprietários e empresas, induzindo assim um segmento de mercado ali espacializado.

Segundo Daniel Mazziero, Arquiteto urbanista, funcionário da Secretária Municipal de Habitação do Município, sempre existiu uma “pressão que as incorporadoras vêm exercendo nas decisões da Secretaria de habitação e desenvolvimento urbano da Prefeitura Municipal para que se aprove os loteamentos”. Segundo o mesmo, tais aprovações são referentes principalmente aos empreendimentos “que estão fora da delimitação da área urbana definida no Plano Diretor de 2005, revisada no diagnóstico de 2012”.

Nesse sentido, observa-se que os sentidos do planejamento e desenvolvimento urbano que resultaram na expansão territorial urbana mais recente da cidade de São Carlos, em direção ao norte e noroeste da cidade, não foi um processo espontâneo nem neutro, e sim um processo pensado a partir das estratégias e planejamento de determinados agentes.

Ressalta-se, aqui, a atuação de tais empresas para além somente da esfera do mercado. Tais empresas destacadas nos casos de ambas as cidades possuíram um papel ativo nas decisões político-públicas que são de seus interesses, buscando sempre as maiores possibilidades e facilidades que lhes garantiram a maior rentabilidade no final da produção.

Foi constante e notório o papel que tais agente exerceram para além da esfera do mercado imobiliário privado, tais agentes estiveram ligados as estratégias de planejamento e desenvolvimento urbano das cidades, com o objetivo de direciona-los em sentidos que lhes garantissem as melhores oportunidades de reprodução do capital mediante a incorporação de áreas e produção do ambiente construído.

Diante deste cenário emerge a necessidade de se debruçar sobre as lógicas de atuação destes agentes imobiliários considerados “centrais” e que tiveram participação direta nos planejamentos urbanos que resultaram nas expansões urbanas mais recentes de ambas as

⁹ Professora Doutora, do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) da Universidade de São Paulo (USP), campus de São Carlos.

ciudades. Para isso, o item subsequente busca trazer uma caracterização e interpretação teórica do *modus operandi* destes agentes.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E ESTRATÉGIAS DE ACUMULAÇÃO: AS LÓGICAS QUE ORIENTARAM A REPRODUÇÃO DO CAPITAL MEDIANTE A PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

No item anterior foram identificados os agentes e as resultantes espaciais de suas estratégias e seletiva atuação, o que conduziu o desenvolvimento urbano das cidades pautados na expansão dos perímetros urbanos nas últimas décadas, o que deve ser interpretado pela busca permanente dos mecanismos que lhes garantam a apropriação de rendas fundiárias urbanas cada vez maiores, base de seus ganhos imobiliários em contextos urbanos de grande disponibilidade de terras para serem incorporadas aos usos também urbanos.

O *modus operandi* está diretamente associado às características de atuação dos agentes que representam o capital incorporador, sendo ele o capital que coordena as bases da produção das rendas fundiárias urbanas, buscando a partir da modificação do status da terra (a partir da incorporação) e do ambiente construído a maior extração possível de rendas (SMOLKA, 1987).

Nesse sentido, o capital incorporador passa a conceber espaços diferenciados em ambas cidades direcionando os investimentos econômicos a serem feitos no ambiente construído. Tais espaços possuem uma grande relevância para o entendimento da produção do espaço urbano e o desenvolvimento de tais cidades, sendo possível destacar tal relevância em dois principais aspectos:

I) O tamanho/extensão territorial das incorporações e modificação dos espaços. Ou seja, do ponto de vista quantitativo, são observadas mudanças dos espaços da cidade sob orientação desse capital, bem como a incorporação de grandes áreas ao espaço urbano das cidades, aglutinando quantidades substanciais de terrenos urbanos sob seu controle/propriedade;

II) Do ponto de vista qualitativo, levando em consideração os novos conteúdos por eles produzidos, resultando em diferenciações espaciais e novos vetores de expansão dos negócios imobiliários, tendo um papel crucial no padrão de uso e ocupação futuro de vastas áreas da cidade.

Nesse sentido, é possível avançar a hipótese de que tal conjunto de mudanças, orquestrado por esse capital, tem papel determinante no direcionamento e caminhos do planejamento e desenvolvimento da estrutura das cidades.

Tal interpretação permite observar a atuação dos agentes que representam o capital incorporador como central na condução e concepção dos “vetores de expansão e valorização

imobiliária” a partir de uma lógica que visa não somente a captação de rendas fundiárias urbanas com a transformação de terra rural em terra urbana ou na mudança de conteúdo do ambiente construído, mas também a criação de tais rendas a partir dos movimentos de antecipação e coordenação da organização do ambiente construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989) que claramente está em curso nas cidades aqui estudadas.

A partir desta interpretação, identifica-se ainda que os agentes imobiliários já destacados podem ser entendidos como agentes estruturantes (LOGAN e MOLOTCH, 1987; FIX, 2007), na medida em que

[...] não apenas procura prever o futuro para tomar suas decisões, como também intervém para alterá-lo, modificando as condições que estruturam o mercado. A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões que trazem vantagens a uma região em relação a outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos etc. (FIX, 2007, p.25).

Assim, a atenção nesse momento recai sobre a análise da relação entre o mercado fundiário urbano e a atuação do capital incorporador que, segundo Smolka (1987), é o capital responsável por comandar o processo de criação e captura de rendas fundiárias; é o capital essencial para o funcionamento do mercado fundiário.

Melazzo (2015) chama a atenção para a necessidade de uma apreensão cada vez maior do conjunto de mudanças em curso nos processos de produção das cidades brasileiras exigindo assim a análise, cada vez mais apurada das estratégias dos agentes imobiliários (e os capitais que eles representam) que hoje produzem a cidade, pois as estratégias de atuação desses agentes são cada vez mais seletivas e complexas e produzem cada vez mais espaços diferenciados.

A partir deste alerta é possível destacar elementos que nos ajudem a entender as estratégias e lógicas de atuação destes agentes, uma vez que se encontram diretamente ligadas à formação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”, a partir do controle de extensos estoques de terras nas cidades e a construção de relações próximas ao poder público local o que coloca-os em uma posição privilegiada no direcionamento do planejamento urbano das cidades.

O controle de extensos bancos de terrenos e a proximidade com o poder público conferiu a estes capitais, nos casos até aqui analisados, possibilidades de articular estratégias que lhes garantiram e garantem a produção e captação de rendas fundiárias urbanas ao longo dos anos, resultando em espaços cada vez mais diferenciados nas duas cidades, o que acaba por alterar significativamente suas estruturas.

Segundo Smolka (1987, pp.41), o capital incorporador manipula as bases das rendas fundiárias, assumindo papel central e potencialmente estruturante na produção e planejamento do ambiente construído. Abramo (1989) confere a ele a função de coordenação dos demais capitais que fazem parte do circuito imobiliário urbano, que é composto por

diferentes agentes que representam diferentes capitais e que fazem parte do processo produtivo imobiliário.

A partir da lógica de atuação que envolve todo o circuito imobiliário urbano, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza e se expande ao assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. Portanto, o capital incorporador é caracterizado como aquela fração do capital que possui sua atuação a partir do controle sobre as bases em que a renda fundiária é alterada (SMOLKA, 1987).

Tal articulação, que garante a maior captação possível de rendas fundiárias urbanas, é evidenciada ao observarmos a consolidação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária” como os eixos de áreas/bairros que apresentam os maiores preços do metro quadrado ofertado em ambas as cidades.

Com a análise das figuras (Figuras 3 e 4) que contém as informações referentes aos preços de terrenos urbanos ofertados nas cidades de Ribeirão Preto e São Carlos, é possível identificar essa tendência de consolidação de vetores de “valorização” imobiliária ao longo da série histórica.

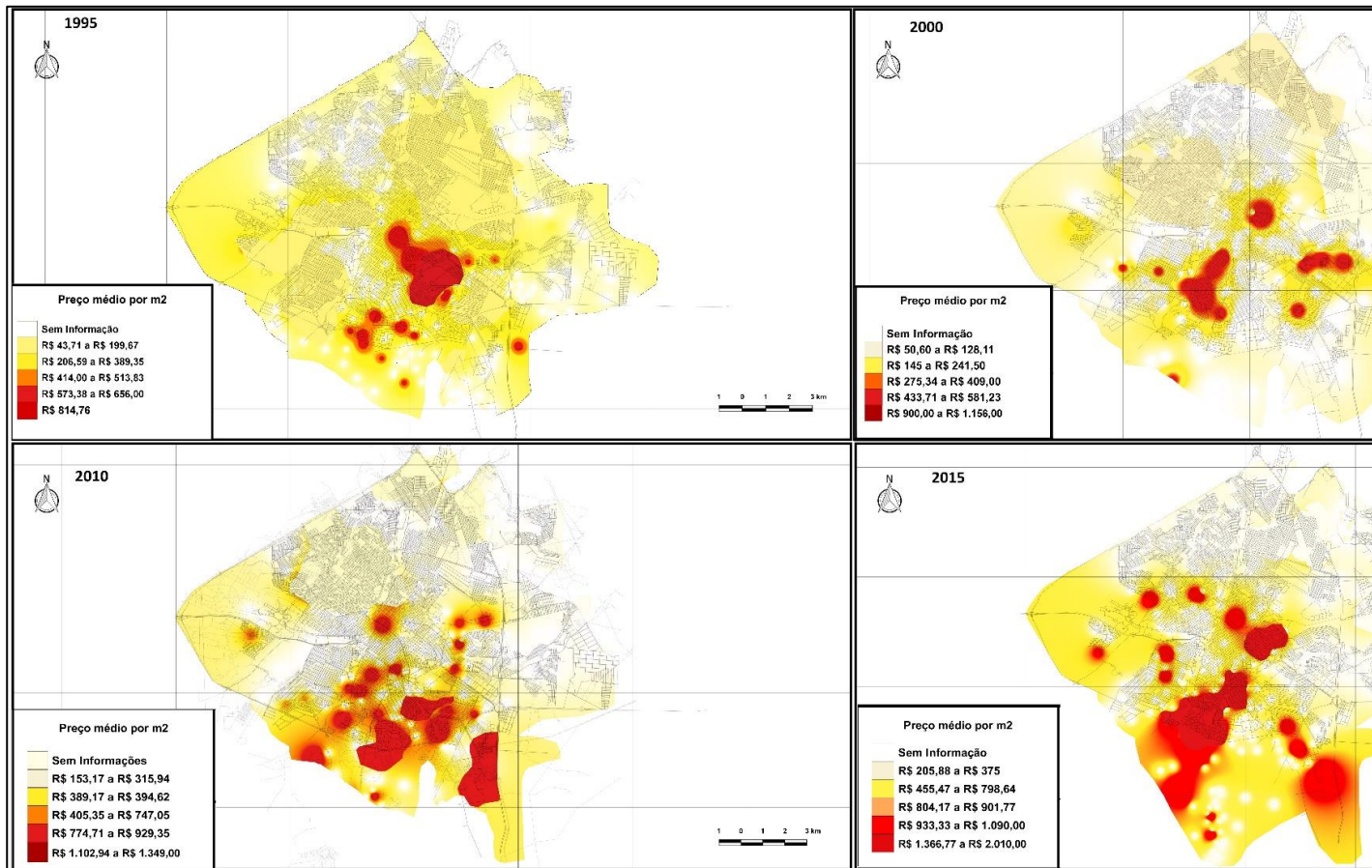
Nas Figuras 5 e 6 estão representados preços de ofertas de terrenos urbanos¹⁰ das cidades de Ribeirão Preto e São Carlos dos anos de 1995 a 2015.

Os dados representados nos confirmam o movimento paulatino e ascendente dos preços da terra urbana das duas cidades, não somente nos patamares, mas também na quantidade de bairros que passam a participar dos extratos de preços mais caros, mas sempre condicionados a suas localizações, pois o aumento dos preços não se apresenta de forma homogênea no espaço. Portanto, observa-se um encarecimento do acesso à propriedade privada em e grande parte da cidade.

A análise da série histórica representada pelo conjunto de mapas de preços permite observarmos um claro movimento de “valorização” de algumas localizações menos centrais a partir do aumento expressivo do preço do m² destas áreas e até mesmo a partir da inserção delas dentro da dinâmica imobiliária local, conformando eixos específicos em direção a uma determinada periferia em cada uma das cidades.

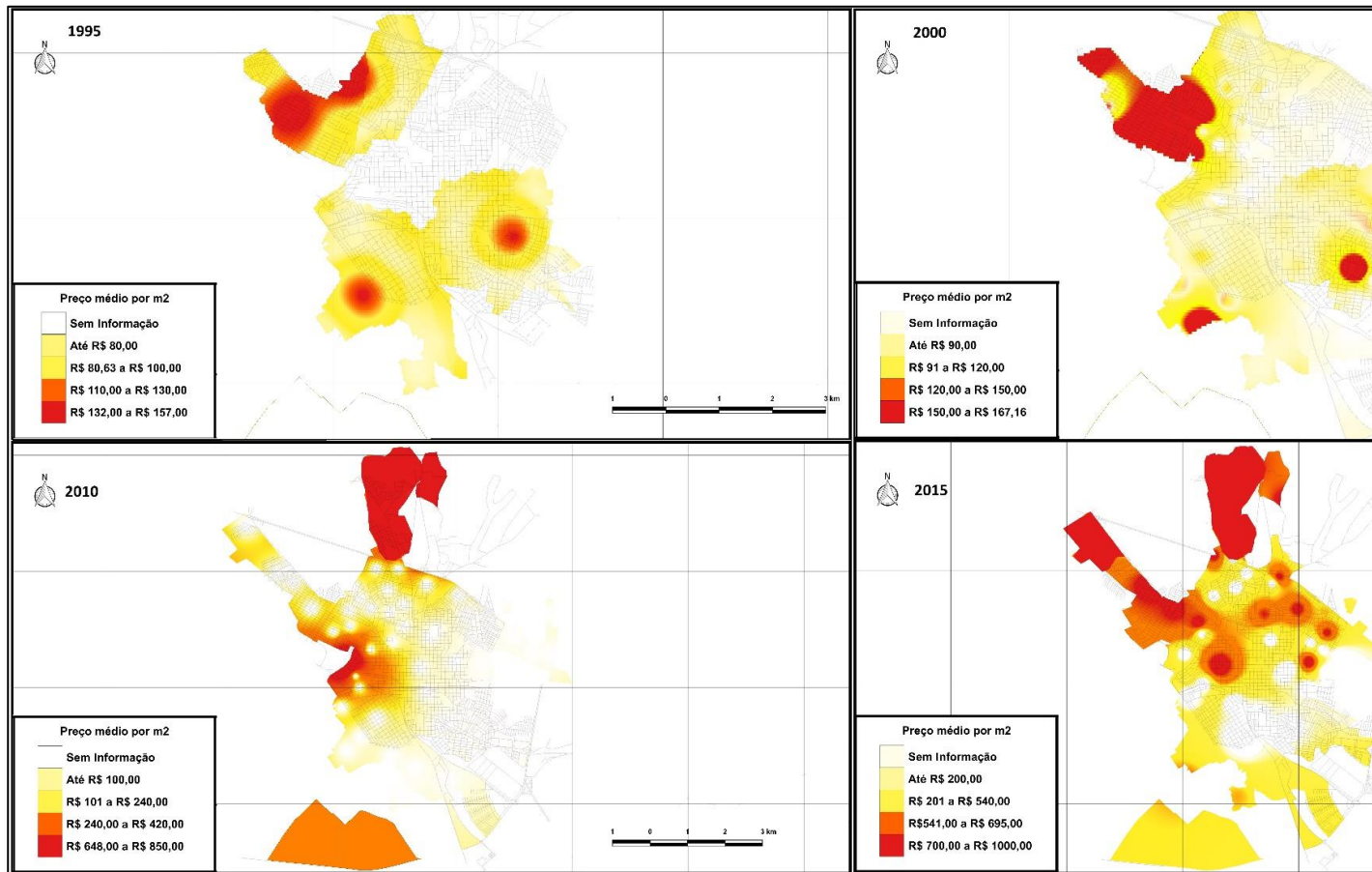
¹⁰ O procedimento metodológico utilizado para coletar e sistematizar os dados apresentados diz respeito à coleta de preços imobiliários ofertados junto aos anúncios de jornais de cada uma das cidades estudadas, que compõem a base de dados do presente artigo. Esse mesmo procedimento metodológico para constituição de uma base de dados de preços imobiliários já é amplamente utilizada por um conjunto de pesquisadores que estudam a dinâmica imobiliária em cidades médias. Tal procedimento encontra-se devidamente detalhado em Melazzo (1993), Amorim e Abreu (2013), Abreu (2014) e Barcella (2017; 2018), dentre outros.

Figura 3. Ribeirão Preto. Os preços médios ofertados de terrenos urbano. 1995 – 2015



Fonte: Barcella (2018)

Figura 4. São Carlos. Os preços médios ofertados de terrenos urbano. 1995 – 2015



Fonte: Barcella (2018)

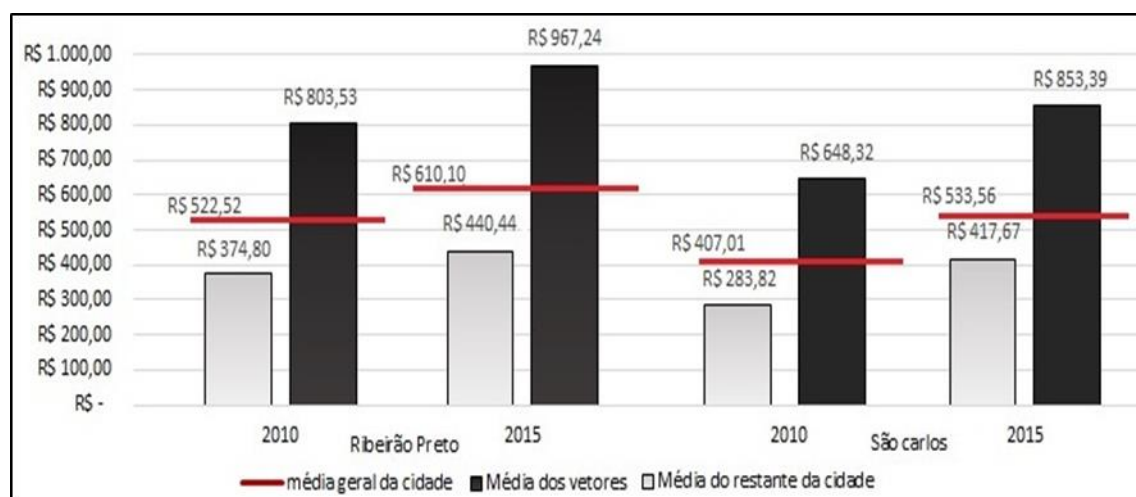
O movimento representado nos mapas ratifica um processo paulatino e constante de aumento de importância de determinadas áreas, tanto no que diz respeito ao aumento do número no conjunto de anúncios, com uma participação cada vez maior dos bairros que se localizam nestas áreas, quanto no aumento dos preços ofertados.

O ganho de importância e o aumento de preços está diretamente associado aos processos ocorridos nestas áreas, com a instalação de uma infraestrutura diferenciada, comparada ao restante da cidade, tal infraestrutura é resultado de investimentos públicos e privados que resultaram no aumento da oferta de serviços privados e públicos de alta qualidade e de alto grau de especialização, voltados para uma classes de maiores rendimentos, o que contribuiu para tornar estas áreas em periferias dotadas de elementos centrais.

Ao observar os bairros que estão com preços nos extratos mais elevados comparativamente ao restante da cidade (bairros em vermelho) é possível identificar um deslocamento com duas características – I) um movimento que não deixa as áreas centrais das cidades, ou seja, continua a conferir uma relativa “valorização” ao centro da cidade – II) mas criam claramente vetores de “valorização” em direção a determinadas periferias. No caso de Ribeirão Preto o vetor em direção ao conjunto de bairros e áreas que compõe o sul da cidade, e em São Carlos o conjunto de bairros e áreas que compõe o norte e noroeste da cidade. Observa-se até o direcionamento do desenvolvimento urbano da cidade baseado na incorporação e expansão do tecido urbano, com a composição de novas áreas, que anteriormente não faziam parte da malha urbana das cidades.

O Gráfico 1 apresenta a comparação entre os preços médios da terra urbana ofertada nos bairros que compõe os chamados “vetores de expansão e valorização imobiliária” e os preços médios ofertados no restante da cidade, nos anos de anos de 2010 e 2015 de ambas as cidades.

Gráfico 1. Ribeirão Preto e São Carlos. Preços médios da terra urbana ofertados nos vetores de expansão e valorização imobiliária e no restante da cidade. 2010 – 2015.



Fonte: Barcella (2018)

Observa-se que os preços ofertados nos bairros que compõe os “vetores de expansão e valorização imobiliária” apresentaram uma média do preço expressivamente maior do que a média do restante de cada cidade nos anos de 2010 e 2015, e também apresentaram uma média expressivamente superior à média de toda a cidade, o que mostra serem são os preços nos vetores os que elevam a média geral da cidade, e possuem uma “valorização” seletivamente construída.

Assim, tão importante quanto o aumento do preço médio e dos bairros apontados, é preciso destacar o aumento das disparidades entre os preços, principalmente no que diz respeito aos bairros de preços mais elevados, e os bairros de menores preços, representados pelos 10% de cada extremo. Ou seja, acreditamos que é cada vez mais necessário aprofundarmos o debate sobre a “valorização” desigual do solo urbano das cidades para entendermos os caminhos do padrão atual do desenvolvimento urbano direcionado pela busca por atender determinados interesses de determinados agentes econômicos que encontram na cidade o seu “locus” de reprodução.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar os exemplos empíricos apresentados (Ribeirão Preto e São Carlos), olhando mais particularmente para a lógica de atuação dos agentes que tem seus ganhos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários que induziram o planejamento e desenvolvimento urbano centrados na busca pela consolidação dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”, destacam-se dois grandes agentes, que são emblemáticos dessa lógica: em Ribeirão Preto, o GDU-RP, representando a articulação das principais empresas imobiliárias da cidade junto ao poder público local, atuando diretamente no planejamento estratégico da expansão urbana da cidade que resultou no “vetor de expansão e valorização imobiliária” e orientou toda uma lógica de desenvolvimento urbano que reestruturou a cidade. Na cidade de São Carlos, o Grupo Encalso Damha, grupo de capital externo à cidade, porém, com um papel central no direcionamento do planejamento urbano que resultou na expansão do perímetro urbano ao norte da cidade, constituindo assim, o “vetor de expansão e valorização” a partir da instalação dos empreendimentos do Complexo Damha, o que claramente orientou toda a lógica contemporânea de estruturação da cidade.

Considerando o capital incorporador como “aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído” (SMOLKA, 1987, p.11). Observa-se a pertinência da utilização desse conceito como um dos caminhos a explicar a atuação destas empresas nas cidades aqui estudadas, principalmente quando consideramos seus papéis centrais na tomada de decisão sobre os investimentos econômicos no ambiente construído.

Assim, foram identificadas articulações diretas e indiretas com os setores públicos nos exemplos empíricos apresentados, ora por meio de um planejamento em parceria, caso de Ribeirão Preto, por meio da expansão do plano de desenvolvimento urbano baseado na expansão do perímetro urbano em direção ao eixo sul da cidade, realizado pelo GDU-RP junto à Prefeitura Municipal, ora por meio de pressões junto aos órgãos de planejamento da cidade, como no caso de São Carlos, explicitado na entrevista do funcionário da secretária de

habitação que ressaltou o interesses dos mesmos pela a aprovação de expansões do perímetro urbano oficial da cidade.

Tal relação de proximidade entre capitais que se lançam no espaço urbano, buscando sua reprodução e os setores públicos não é novidade no caso brasileiro. Os transcursores históricos de formação do setor público, da economia e das cidades deram grande centralidade potencial aos capitais do urbano na economia e na política (MARQUES, 2016), o que os posiciona centralmente no planejamento e na produção de cidades.

As estratégias dos citados agentes foram analisadas no texto como indutoras de um movimento de incorporação de novas áreas urbanas que nascem no âmbito do interesse do mercado imobiliário, sendo denominado como produtoras dos “vetores de expansão e valorização imobiliária”. Tal direcionamento de incorporação de áreas conduziu os planos de desenvolvimento urbano das cidades nas últimas décadas.

Enfim, a partir da discussão teórica com base empírica construída, é possível levantar quatro características principais da lógica de atuação dos agentes que representam o capital incorporador em ambas as cidades – I) a busca por vasto controle de terras das cidades, para assim melhor conduzir suas estratégias de rentabilidade a partir da extração de rendas fundiárias (SMOLKA, 1987), possível nestas cidades pela ampla disponibilidade de terras a serem incorporadas; II) a busca por coordenar todo o circuito imobiliário urbano (ABRAMO, 1989), sendo portanto a fração do capital que conduz as estratégias de transformação do ambiente construído (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989). A partir da análise da atuação do GDU-RP em Ribeirão Preto e do Grupo Encalço Damha em São Carlos observa-se uma função clara de tais agentes na coordenação de estratégias que conduzem os investimentos privados e a produção do ambiente construído em ambas as cidades; III) a proximidade com o setor público (SMOLKA, 1987; ABRAMO, 1989), com o objetivo de alcançarem melhores condições para a reprodução do capital, a partir de marcos legais e institucionais que possibilitem a execução de suas estratégias de produção no ambiente construído, sendo que tal característica ficou evidente a partir das entrevistas realizadas com os próprios agentes e com representantes do setor público e, por fim, IV) a elevação dos preços da terra urbana, produzida por estes capitais em suas respectivas áreas de atuação, em relação ao conjunto das cidade, indicam o sucesso de suas estratégias de controle e expansão das próprias rendas fundiárias urbanas, base da rentabilidade do setor para os processos de acumulação capitalista dos agentes envolvidos.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, Ano III, Nº especial, 1989.
- ABREU, M. A. de. *Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR*. (2014). 171f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente/SP, 2014.

- ABREU, Marlon A. de; AMORIM, Wagner V. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimentos para coleta e sistematização dos dados. *GeoUERJ*, Rio de Janeiro, v. 21, p. 297-323, 2013.
- BARCELLA, Bruno L. S. O mercado fundiário em Ribeirão Preto/SP: processos e agentes, preços e localizações. *Caminhos de Geografia*, [s.l.], v. 18, n. 62, p.161-173, 21 jun. 2017. EDUFU - Editora da Universidade Federal de Uberlândia. <http://dx.doi.org/10.14393/rcg186213>.
- _____. *A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais*. 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2018.
- DAL POZZO, Clayton F. *Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. Presidente Prudente*, 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.
- FIGUEIRA, Tânia M. B. *Produção social da cidade contemporânea. Análise dos Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados de Alto Padrão do Subsetor Sul de Ribeirão Preto / SP*. 2013, 198 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos, USP.
- FIX, Mariana. *São Paulo cidade global. Fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. *Urban fortunes. The political economy of place*. Los Angeles: University of California Press, 1987.
- MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. *Revista Novos Estudos. CEBRAP*. São Paulo. v. 35.02, p. 15-33, julho 2016.
- MELAZZO, Everaldo S. *Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas: o caso de Presidente Prudente - SP*. 1993. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993.
- _____. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, Carmen. MELAZZO, Everaldo S. SPOSITO, Maria E. B. LLOP, Josep M. (org.) *Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias*. Universidade Estadual Paulista - Presidente Prudente, Edicions de la Universitat de Lleida, Presidente Prudente y Lleida, 2015.
- SMOLKA, Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr. 1987a.