

ALEXANDRE YASSU

**A REESTRUTURAÇÃO
IMOBILIÁRIA E OS
ARRANJOS
ESCALARES
NA (RE)PRODUÇÃO
DA METRÓPOLE:
O CASO DE CAJAMAR-SP**

colecção
METRÓPOLES
TESES & DISSERTAÇÕES

LETRACAPITAL



**OBSERVATÓRIO
DAS METRÓPOLES**

Conselho Editorial

Coleção Metr poles

Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro – IPPUR/UFRJ

Presidente do Conselho

Dra. Ana Lúcia Rodrigues – PPGCS/UEM

Dra. Andrea C. Catenazzi – UNGS/Argentina

Dr. Aristides Moysés – PUC Goiás

Dr. Carlos de Mattos – IEU/PUC Chile

Dr. Carlos Nassi – COPPE/UFRJ

Dr. Emilio Pradilla Cobos – UAM (Universidade Aut noma Metropolitana), México

Dr. Eust gio Wanderley C. Dantas – PPGG/UFC

Dr. Frederico Rosa Borges de Holanda – FAU/UNB

Dr. Jeroen Johannes Klink – UFABC

Dra. Inai  Maria Moreira de Carvalho – PPGCS/UFBA

Dr. José Borzacchiello da Silva – PPGDMA/UFC

Dra. Lúcia B gus – PPGCS/PUC Minas

Dra. Luciana Teixeira Andrade – PPGCS/PUC Minas

Dra. Marcia da Silva Pereira Leite – IFCS/UERJ

Dr. Marcio da Costa – FE/UFRJ

Dr. Manuel Villaverde Cabral – Universidade de Lisboa

Dra. Maria do Livramento Miranda Clementino – NAPP/UFRN

Dra. Maria Madalena Franco Garcia – FNEM (Fórum Nacional de Entidades Metropolitanas)

Dra. Maura Pardini Bicudo V ras – PPGCS/PUC São Paulo

Dra. Olga Firkowski – Dept. Geografia/UFPR

Dr. Orlando Santos Junior – IPPUR/UFRJ

Dr. Peter Spink – EAESP/Mackenzie/SP

Dr. Roberto Kant de Lima – INCT-InEAC/UFF

Dr. Roberto Luís M. Monte-M r – CEDEPLAR/UFMG

Dr. Ruben George Oliven – PPGAS/UFRGS

Dr. Ricardo Machado Ruiz – CEDEPLAR/UFMG

Dra. Raquel Rolnik – FAU/USP

Dra. Rosa Moura – IPARDES/PR

Dra. Rosetta Mammarella – FEE/RS

Dra. Simaia do Socorro Sales da Mercês – NAEA/UFPA

Dra. Suzana Pasternak – FAU/USP

Alexandre Mitsuro da Silveira Yassu

A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA
E OS ARRANJOS ESCALARES NA
(RE)PRODUÇÃO DA METRÓPOLE:
O CASO DE CAJAMAR-SP

LETRAPITAL

Copyright © Alexandre Mitsuro da Silveira Yassu, 2021

*Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610, de 19/02/1998.
Nenhuma parte deste livro pode ser reproduzida ou transmitida, sejam quais forem os
meios empregados, sem a autorização prévia e expressa do autor.*

EDITOR João Baptista Pinto

CAPA Alexandre Yassu

PROJETO GRÁFICO/EDITORAÇÃO Luiz Guimarães

REVISÃO Do Autor

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

Y34r

Yassu, Alexandre Mitsuro da Silveira

A reestruturação imobiliária e os arranjos escalares na (re)produção da metrópole [recurso eletrônico]: o caso de Cajamar-SP / Alexandre Mitsuro da Silveira Yassu. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital : Observatório das Metrópoles, 2021.

Recurso digital (Metrópoles)

Formato: pdf

Requisitos do sistema: adobe acrobat reader

Modo de acesso: world wide web

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-89925-02-6 (recurso eletrônico)

1. Mercado imobiliário. 2. Mercado imobiliário - Aspectos econômicos - São Paulo, Região Metropolitana de (SP). 3. Crescimento urbano - Brasil. 4. Cajamar (SP). 5. Livros eletrônicos. I. Título.

21-71082

CDD: 333.3322098161

CDU: 332.72(815.6)

Camila Donis Hartmann - Bibliotecária - CRB-7/6472

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES - IPPUR/UFRJ
Coordenação Geral: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro
Av. Pedro Calmon, 550, sala 537, 5ª andar – Ilha do Fundão
Cep 21.941-901 – Rio de Janeiro, RJ
Tels: +55 (21) 3938-1950/1932
www.observatoriodasmetropoles.net

LETRA CAPITAL EDITORA
Telefax: (21) 3353-2236 / 2215-3781
vendas@letracapital.com.br
www.letracapital.com.br

*Dedicado a Silvia, ao Fernando e a Tamie,
por todo apoio e carinho, pela minha formação e pela integridade.
Em memória de Fernanda e Franklin.*

Agradecimentos

À coordenação nacional do INCT Observatório das Agradeço, especialmente, o professor Adauto Lúcio Cardoso, pelo aprendizado, pelas reflexões compartilhadas e seu papel crucial como orientador desta pesquisa;

Aos colegas do Grupo de Pesquisa “Habitação e Cidade”, coordenado pelo professor Adauto, pela convivência, pelas trocas e conversas;

A professora Maria Beatriz Rufino, da Universidade de São Paulo, pela sua generosidade, atenção e as instigantes conversas. As professoras Luciana Royer, Karina Leitão e Klara Kaiser, também, da Universidade de São Paulo, pela amizade e pelas conversas;

Ao professor Luiz César Queiroz Ribeiro pelos apontamentos fundamentais no caminho do trabalho e aos colegas do grupo de estudos “Metrópole, Estado e Capital”, orientado pelo professor, com quem pude aprender muito e compartilhar a reflexão sobre a cidade.

Aos professores do IPPUR-UFRJ, em especial, Fabrício Oliveira, Orlando Júnior, Alex Magalhães e Marcelo Ribeiro. Aos funcionários do instituto, em especial, André e Greice. A UFRJ como instituição de ensino público e ao CNPQ pelo financiamento desta pesquisa.

Ao professor Carlos Brandão, pela contribuição na banca de qualificação e pelas reflexões nas disciplinas da pós-graduação;

A todos meus os entrevistados que trouxeram grande contribuição para a elaboração deste trabalho, em especial, ao Sr. Pedro por toda ajuda, pela sua luta e dedicação;

As amigas e pesquisadoras Laisa, Fernanda, Julia e Eloá, pelas inspiradoras conversas e contribuições a esta pesquisa. Em especial a Maíra que, além de tudo, ajudou na produção gráfica deste trabalho. Aos amigos que de alguma forma estão presentes aqui: Amadeu, Cabral, André Lopes, Casão, Caio, Trajano, Tripa, Natasha, Carol, Taiane, Miguel, Zé e Vinícius. A toda família, do saudoso, “seu” Zé e do Bigode.

A Dandara pela companhia, paciência e vital suporte.

Ciência é bom-senso refinado, sistematizado, generalizado- porque o próprio bom senso já é uma generalização preliminar do conhecimento empírico. A novidade está na distinção implícita entre o bom-senso em geral e o bom-senso nacional. Admitir um bom senso nacional é admitir implicitamente uma natureza humana nacional, diversa da natureza humana em geral. É admitir que o homem varia em seu ser e em sua consciência segundo a realidade social e telúrica em que surge e cresce. É admitir a modificação dessa realidade no espaço e, reconhecida mutabilidade da natureza humana no espaço, não há como negá-la no tempo.

Ignácio Rangel – *Dualidade Básica da Economia Brasileira*

Mas não é bom que a história seja, em primeiro lugar, uma descrição, simples observação, classificação sem demasiadas prévias idéias prévias? Ver, fazer ver, é a metade de nossa tarefa.

Fernand Braudel – *A dinâmica do Capitalismo*

Lista de Gráficos, Ilustrações, Mapas, Quadros e Tabelas

Gráfico 01– Dados comparativos do MCMV.....	127
Gráfico 02– Evolução de investidores em FII's.....	161
Gráfico 03 - Número de FII's registrados na B3 e na CVM.....	161
Gráfico 04 – Série histórica da Dinâmica do mercado logístico no Brasil.....	167
Ilustração 07 – Fonte: Relatório ao acionista 2010.....	119
Ilustração 01- Inserção Global de Cajamar.....	69
Ilustração 02 – Evolução da implantação do Portal dos Ipês.....	86
Ilustração 03 – Comparação área do loteamento Portal dos Ipês ao Centro do Rio de Janeiro – Elaboração: Própria.....	87
Ilustração 04 – Comparação área do loteamento Portal dos Ipês ao Centro do São Paulo – Elaboração: Própria.....	88
Ilustração 05 – Parcelamento original dos “Ipês”. “stand” de vendas da Quinta das Cerejeiras.....	98
Ilustração 06 – Construção empreendimentos Brookfield.....	113
Ilustração 09 – Portal dos Ipês.....	124
Ilustração 10 – Lançamentos de Imóveis residenciais da Região Metropolitana de São Paulo – Destaque para os lançamentos e portes dos empreendimentos das grandes incorporadoras.....	129
Ilustração 11 – Portal dos Ipês.....	131
Ilustração 11 – Mapa da distribuição de ativos dos FII's no Brasil.....	165
Ilustração 12 – Distribuição do estoque de galpões logístico no Brasil.....	168
Ilustração 13 – Funcionamento dos serviços da Correios Log+......	182
Ilustração 14 – Esquema dos arranjos escalares.....	205
Mapa 01 – Mapa da Macrometrópole Paulista, em destaque o município de Cajamar.....	25
Mapa 02- Cajamar e a atividade imobiliária.....	84
Mapa 03 – Loteamento Portal dos Ipês e empreendimentos Brookfield destacados. Elaboração própria.....	107
Mapa 04 – Empreendimentos de Logística em Jordanésia, rodovia Anhanguera ao centro e Bandeirantes a direta.....	171
Mapa 05 – Mapa dos principais polos logísticos do Estado de São Paulo.....	176
Quadro 01 – Dimensões Escalares da Financeirização do Espaço urbano.....	60
Tabela 02 – Índices de acompanhamento do mercado de galpões logísticos....	153
Tabela 1 – Dados Portal do Ipês.....	102

Lista de Abreviações e Siglas

GAU	Aglomeraco Urbana
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BM	Banco Muncial
CBRE	CB Richard Ellis
CCI	Cédulas de Crédito Imobiliário
CCP	Cyrela Comercial Properties
CCR	Companhia de Concessões Rodoviárias
CEF	Caixa Ecmica Federal
CEAGESP	Companhia de Entrepastos e Armazéns Gerais de São Paulo
CETESB	Companhia Amiental do Estado de São Paulo
CPPIB	Canada Pension Plan Investment Board
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FMI	Fundo Monetário Internacional
IFC	International Finance Corporation
IPO	Inicital Public Offering
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
LH	Letras Hipotecárias
MCMV	Minha Casa Minha Vida
OPA	Oferta Pública de Aquisio
POSTALIS	Fundo de Pensão dos Funcionários do Correios
PREVI	Fundo de Pensão dos Funcionários do Banco do Brasil
PPP	Parceria Público Privada
RMS	Região Metropolitana de São Paulo
RM	Região Metropolitana
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFI	Sistema Sistema Financeiro Imobiliário
SFH	Sistema Sistema Financeiro Habitacional

Sumário

1. Introdução	11
2. Reestruturação imobiliária e as escalas espaciais	25
2.1 O capitalismo conduzido pelas finanças	25
2.2 A reestruturação produtiva/imobiliária como reestruturação espacial	40
3. A propriedade fundiária em Cajamar.....	70
3.1 A propriedade e o capitalismo	70
3.2 A classe de proprietários de terras no Brasil: do cativo as finanças internacionais.....	74
3.3 Os donos da terra.....	78
4. Circuito imobiliário residencial.....	85
4.1 O Portal de entrada	86
4.2 Brookfield-O Portal dos Ipês e seus negócios centenários no Brasil.....	107
5. Circuito imobiliário logístico.....	136
5.1 Os condomínios logísticos: da flexibilidade produtiva ao negócio imobiliário.....	138
5.2 O Polo logístico de Jordanésia.....	171
6. Conclusão	197
7. Referências.....	207

Introdução

As metrópoles brasileiras passaram, nas últimas décadas, por uma transformação conduzida, principalmente, pelo setor imobiliário, que se mostra, entre outros, na intensificação da segregação e da privatização do espaço, na expansão, em escala regional, da metrópole, e na hipervalorização do solo urbano. A intensificação da atividade imobiliária é apontada como parte da reestruturação geral do capitalismo em curso, na sua constante busca de superação de suas crises. Uma reconfiguração, sob a dominância do capital financeiro, que atinge o Estado, a empresa capitalista e o trabalho. Nesta metamorfose o consumo do espaço se amplia, reconfigurando o espaço urbano através de uma série de dinâmicas, como: a expansão territorial da atividade imobiliária, a gentrificação de partes da cidade com foco na elevação dos ganhos no setor imobiliário. O novo patamar que atinge a demanda por terra, resulta da busca por ganhos financeiros através das diversas formas que a propriedade assume, como uma forma de ativo financeiro que acelera a sua circulação e está reorganizando o mercado de solo urbano. Portanto, o estudo das transformações no setor imobiliário é crucial para entender as transformações que vem ocorrendo nas metrópoles brasileiras. Neste sentido, este trabalho pretende, como objetivo geral, explorar aspectos desta reestruturação capitalista através do estudo da atividade imobiliária em Cajamar, na região metropolitana de São Paulo. Neste caminho reuniremos um arcabouço teórico oriundo de distintos campos científicos, na intenção de construir um quadro analítico que permita entender melhor as transformações em curso.

Desde a crise *subprime* nos Estados Unidos, em 2008, a casa e, portanto, a cidade emergiram para o mundo como um espaço privilegiado para acumulação de capitais, servindo de base para especulações financeiras, num processo de transformação da propriedade da terra em ativo financeiro. Pelo alcance desta crise, que se origina no setor imobiliário norte-americano, a

financeirização deste setor se constitui como importante espaço da acumulação capitalista contemporânea (LAPAVITSAS,2009) marcada pela dominância da lógica financeira de valorização de capitais (CHESNAIS, 2002). Fato que se patenteia num regime que garante, imbricado a um arcabouço regulatório, certa estabilidade a acumulação, o regime de acumulação de dominância financeira. Este regime direciona o conjunto dos agentes privados e públicos relevantes para sustentar os ganhos patrimoniais e financeiros. São os imperativos do capital portador de juros que orientam as decisões dos agentes, na busca de ganhos de capital fictício.

A importância do setor imobiliário para acumulação capitalista já havia sido destacada nos apontamentos de Lefebvre¹, quando este afirma que o circuito secundário (imobiliário) cumpriria o papel deslocar temporalmente as crises capitalistas pela sua capacidade de absorver excedentes de capital do circuito primário (indústria) e bloquear a queda tendencial da taxa de lucro. Essa dinâmica se intensificaria até o momento em que esse segundo circuito superasse o primeiro e se transformasse em centro da acumulação capitalista. Harvey² acrescenta que essa transferência entre circuitos se processa através do sistema de crédito e dos agentes financeiros. Desse modo, são os canais e dutos do sistema financeiro que operam a reestruturação socio-espacial do capitalismo em seus ciclos de expansão e crise. Tal interpretação do funcionamento dos circuitos do capital orienta muitas das abordagens sobre os estudos do setor imobiliário sob a lógica financeira e seus impactos espaciais.

A financeirização do setor imobiliário, atualmente, tem sido largamente estudada, tanto no Brasil³ como internacionalmente como a principal dinâmica que tem promovido alterações nas metrópoles pelo mundo. A financeirização do setor, assim como ocorre em outros setores, se caracteriza pela dominância da lógica de valorização patrimonial e financeira sobre os agentes e instituições. O setor imobiliário por produzir uma mercadoria específica, a mercadoria imobiliária, que, como um bem durável, demanda uma grande soma de recursos para sua produção e para sua circulação,

¹ Lefebvre ([1970] 2002; [1972] 2001)

² Harvey (1982, 1985, 1989)

³ Fix (2011), Botelho (2005), Sanfelici (2013), Rufino (2012), Shimbo (2010), Royer (2009), Volochko (2011), Tone (2015), Sigolo (2014)

ademais, exige um longo prazo para sua produção e sua depreciação é lenta. Neste sentido, é dependente do sistema de crédito, para sua produção e para sua circulação, mas, além disso, sua especificidade como mercadoria, também, reside no fato de a propriedade da terra estar “embutida” nesta mercadoria (TOPALOV, 1977; JARAMILLO, 1982; RIBEIRO, 1997). Portanto, em razão destas características esta mercadoria possui uma liquidez particular, que travaria a acumulação no setor. A terra demanda um grande volume de capital para sua aquisição, esse capital ao ser convertido em propriedade se torna imóvel, mas, devido às necessidades do capital, deve novamente, o mais rápido possível, voltar à circulação. Como ajustar este objeto fixo aos fluxos de capital? As formas de resolver esse problema são parte da especificidade da forma como se organiza a atividade imobiliária e tem impacto direto no processo de acumulação de capital. A financeirização do setor, como prática, procura superar os problemas da sua circulação e transforma-la, de forma cada vez mais engenhosa, em um ativo financeiro dotado de liquidez, como qualquer outro ativo, para responder aos anseios dos agentes financeiros. Isso ocorre através de mudanças regulatórias e na consolidação de uma complexa gama de agentes financeiros ligados ao setor que operam os dutos por onde se canalizam os fluxos de capitais para o setor imobiliário. É a coordenação do movimento de grandes massas de excedentes procurando novos espaços para a captura de rendas.

No Brasil esse processo se desenvolve a partir dos anos 90, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que ampliam as formas de financiamento do setor e disseminam novos produtos financeiros a partir da securitização de títulos de dívidas lastreadas em propriedades fundiárias. Um movimento que atinge outro patamar a partir de 2006-2007 com a abertura de capital das empresas do setor, as incorporadoras. As transformações nas incorporadoras prosseguem num período subsequente de fusões e aquisições, conformando um cenário de grandes incorporadoras de atuação nacional e até internacional. Assim, a financeirização do imobiliário no Brasil possui dois momentos distintos, um primeiro período que se inicia com as novas regulações na formação de fundos imobiliários, que resulta em investimento altamente concentrado

em lajes corporativas em São Paulo, no vetor sudoeste da cidade, e na cidade do Rio de Janeiro e um segundo momento, ligado a abertura de capital das incorporadoras e a expansão do crédito com recursos do FGTS e SBPE a partir de 2007, atingindo outro patamar em 2009 com o programa Minha Casas Minha Vida (MCMV). Um novo patamar de recursos e poder das incorporadoras, que leva a uma forte expansão regional das suas atividades. Apesar de não ser numericamente a maior parte da produção, esta se torna dominante em diversas metrópoles, pela capacidade produtiva e de mobilização de capitais destes grupos. Os estudos deste processo no Brasil seguem diversos caminhos e apresentam, também, diversas interpretações sobre seus impactos urbanos. Aqui neste trabalho partimos do que propõe Pereira (2005, 2011), que identifica estas transformações como uma reestruturação imobiliária e metropolitana e também de Sanfelici (2013, 2015) que propõe que as mudanças na atividade imobiliária estão realizando um rearranjo escalar da urbanização (SANFELICI, 2013). Desse modo, tomamos estas duas propostas como ponto de partida para a nossa investigação.

A reestruturação imobiliária e metropolitana, proposta por Pereira (2005, 2011), indica uma mudança da metrópole que está conectada ao processo de globalização financeira. O autor propõe que a compreensão da multiplicidade de transformações socio-espaciais deve ser explorada na busca de uma totalidade. Desse modo, caracteriza a reestruturação imobiliária em dois pontos principais: i) novas formas de propriedade que se conectam aos movimentos globais de valorização do capital; ii) um entrelaçamento da dimensão social e da dimensão espacial. A junção destas duas dimensões se encontra nos artefatos arquitetônicos⁴, como forma de apropriação do espaço pelo setor imobiliário. A emergência de novos produtos imobiliários como shoppings, condomínios fechados, complexos de escritórios seriam moldados na junção de novas formas de propriedade imobiliária e uma forma de apropriação do território. Do lado da propriedade seria a desabsolutização da propriedade, que reduz o poder de domínio ao se transformar em co-propriedade,

⁴ A proposição de artefatos como formas emergentes do setor imobiliário aparece também em De Matos (2006, 2012, 2016) no sentido de serem resultado do processo de globalização e num debate sobre os centros de comando e formas de segregação, entretanto, utilizamos a proposta de Pereira nos sentido deste desenvolver as questões relacionadas as novas formas de propriedade fundiária .

em condomínios. A apropriação do território se faz cada vez mais dispersa e fragmentada, possibilitado pelas infraestruturas viárias e orientada pela busca de rendas fundiárias, assim, os artefatos se implantam isolados do entorno, quase autônomos.

Sua enorme dispersão geográfica reduz a importância local da base técnica urbana e portanto, da existência das antigas condições gerais de produção e consumo. Na verdade, emerge com essa nova organização uma aglomeração que se redimensiona pela emergência das novas demandas associadas à reestruturação socioespacial. A provisão das condições gerais se funda agora nas necessidades da comercialização e da logística financeira e não é mais comandada pelas demandas locais da produção industrial. (PEREIRA, 2011, p.25).

A perspectiva das escalas espaciais foi utilizada por Sanfelici no estudo da atividade imobiliária e seus impactos na produção da metrópole através da defesa de um rearranjo escalar da urbanização. O autor utiliza uma bibliografia sobre escalas semelhante a que estamos utilizando e foi um ótimo encontro ver sua aplicação para uma investigação sobre o mercado imobiliário e a produção da metrópole no Brasil. Entretanto, antes de tomar conhecimento do seu estudo, seguíamos por um caminho um pouco distinto, já que estávamos focando nos arranjos entre agentes que produzem novas escalas de acumulação e com destaque para o agente local. Boa parte da bibliografia utilizada aborda uma perspectiva de escalas espaciais para compreender as transformações e o reescalamento do Estado, a alteração de sua espacialidade⁵ que estaria em curso. Sanfelici (2013, 2015), mobiliza as escalas para olhar a acumulação e incorpora o Estado em diversas instâncias. Assim, procura montar um mosaico das escalas, atribuindo certa posição a determinados agentes e o mais importante, destaca o caráter social da formação das escalas. Mostra isso ao apresentar como incorporadoras, numa pressão de acionistas por expandir suas atividades, “saltam escalas” e traçam estratégias distintas para isso. A nova escala de atuação

⁵ Para este debate ver Brenner (2004, 2009); Brenner, Peck & Theodore (2012), Peck & Theodore (2016), Brandão (2011); Brandão, Ribeiro & Fernandez (2018); Swyngdouw (1997), Souza (2013) entre outros.

se consolidou em alguns casos, em outros demandou ajustes e em alguns se desmanchou, solicitando das incorporadoras um novo arranjo territorial. Portanto, o autor destaca o caráter social da formação das escalas em concordância com Smith (1997) e Swyngdouw (1997). Como apontamento final, Sanfelici (2016), afirma ser necessário, além da perspectiva das escalas, o estudo de outros determinantes da urbanização, para além do imobiliário, como a reestruturação produtiva e a divisão do trabalho.

Partindo desses pressupostos, este trabalho planeja estudar as múltiplas interações entre os agentes multiescalares que, de alguma forma, são afetados pela atividade imobiliária. Como uma forma de identificar as estratégias, as práticas e o comportamento destes. A nossa pesquisa iniciou-se no anseio de perceber nuances do processo de financeirização do imobiliário no Brasil. Como a financeirização se articularia com o patrimonialismo rentista e o capital mercantil urbano, traço marcante do mercado imobiliário e do mercado de solo urbano no Brasil. Além destes, quais outros aspectos locais-regionais, que demandam um ajuste de estratégias? Como ocorreria o encontro destas lógicas distintas? Como se conformariam coalizões ou disputas entre os agentes? Percebemos, inicialmente, que uma chave de entrada para avançar nestas questões e sobre este encontro, seria pelo estudo da expansão da atividade imobiliária para outras regiões do país, fora do eixo Rio-São Paulo, a expansão de agentes financeiros para mercados locais dominados por agentes locais de lógica mercantil e rentista. Entretanto, a partir da tese de Rufino (2012) que apresenta vários aspectos deste encontro, no estudo da financeirização do imobiliário e a reestruturação da metrópole de Fortaleza, captamos que esse choque de racionalidades se dava não só nessa expansão regional, mas também ocorreria no espaço metropolitano. A expansão da atividade imobiliária financeirizada recente, se deu para outras regiões do país e, também, em direção aos municípios menores das regiões metropolitanas e mesmo no entorno de regiões metropolitanas, favorecido pela infraestrutura viária e pela disseminação do automóvel no mesmo período. Portanto, a partir disso percebemos que essa dinâmica de expansão e encontro de racionalidades distintas se dava na RMSP, assim, através do estudo da atividade imobiliária residencial e logística no município de Cajamar na periferia da RMSP que este trabalho faz

sua incursão pela financeirização. Parte deste objeto empírico, os empreendimentos residenciais foram gentilmente sugeridos pela Professora Maria Beatriz Rufino⁶, como fato relevante e que dialogava com as minhas pretensões de estudar as nuances da financeirização pela interação dos agentes. Os empreendimentos residenciais em Cajamar surgiram na sua pesquisa “Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo”⁷ e despertaram a sua atenção pelo porte e pelo encontro de grandes incorporadoras (MRV, Brookfield e HM-Camargo Corrêa) na produção de torres com mais de 20 andares e 5 mil apartamentos nas franjas da metrópole. Nosso foco é entender como ocorreu o desenvolvimento do setor imobiliário em Cajamar através das redes de agentes envolvidas na produção do espaço, identificar as temporalidades das convergências e das divergências para além do imobiliário. Temos como hipótese que a pesquisa destes arranjos e a identificação de seus procedimentos podem nos fornecer novas perspectivas para as questões relacionadas à produção do espaço metropolitano. Para isto, o trabalho parte de dois caminhos que se entrecruzam: primeiro, a compreensão da transformação do setor imobiliário como parte da reestruturação produtiva do capitalismo, uma reestruturação imobiliária (PEREIRA 2005) e em segundo, o prisma das escalas espaciais da acumulação, que aponta para a necessidade de uma pesquisa que articule as escalas e compreenda a formação social das escalas espaciais como meio de compreensão do funcionamento dos complexos arranjos que atuam na atividade imobiliária e na produção do espaço metropolitano.

A reestruturação imobiliária entendida nos termos expostos por Pereira (2005), a partir de uma unidade entre o social e o espacial, além das transformações da propriedade da fundiária a partir de sua transformação em ativo, é parte do arcabouço teórico que estrutura este trabalho. Mas, na construção de nosso alicerce teórico voltamos em busca aspectos mais gerais da reestruturação capitalista. Tirar o foco de um setor em específico rumo a um panorama da reestruturação produtiva, na busca de agrupar outros

⁶ Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

⁷ Além do mapeamento, posteriormente, foi feita uma periodização e a classificação dos empreendimentos, elencando os maiores Valores Gerais de Venda (VGVs), as maiores metragens construídas e os maiores números de unidades construídas. A pesquisa foi financiada pela FAPESP.

aspectos socioespaciais deste processo para além da atividade imobiliária. Escolhemos este caminho por dois motivos: primeiro, partimos da proposição de Braga (1997) que a financeirização é marcada pela caça de ativos de alta rentabilidade e grande liquidez pelos agentes individuais, o que resulta numa rápida e constante troca de posições, de comprado para vendido, de capital dinheiro para títulos e vice-versa. Ao cabo, todos estes títulos estão reunidos em carteiras multisetoriais, portfolios. Ou seja, uma característica marcante, da financeirização, é a liberdade de circulação de capitais por qualquer setor e, nesse sentido, um ativo imobiliário é uma opção de investimento num quadro comparativo com ativos de outros setores, portanto, as estratégias dos agentes são multisetoriais. Segundo, neste processo de reestruturação, as grandes corporações formam grandes grupos econômicos. Uma nova organização empresarial que tem papel central na transformação da metrópole contemporânea, promovendo novos ciclos de divisão do trabalho que se apresentam numa forma urbana polinucleada e integrada por complexas redes materiais e imateriais. Portanto, o estudo da reestruturação produtiva de forma mais geral e para além da atividade imobiliária pretende nos informar de práticas e comportamentos dos agentes sob a dominância financeira e sobre os impactos desta nova divisão socioespacial do trabalho alicerçada numa complexa infraestrutura de comunicação e transporte, e, também, na intensa competição intermunicipal por recursos.

Neste trabalho nos orientamos pela perspectiva das escalas como um caminho para o estudo da produção do espaço metropolitano, num diálogo com Sanfelici (2013, 2015). Mas não vamos traçar um panorama das escalas da urbanização no Brasil como buscou fazer o autor, a partir da atividade imobiliária, mas estamos mobilizando as escalas como instrumento metodológico para identificar as interações dos agentes e a formação das escalas de acumulação. Apesar de parte substancial do debate sobre escalas tratar das transformações do Estado aqui não abordaremos esta dimensão⁸. Nossa abordagem das escalas procura, orientada pela reestruturação

⁸ Entendemos que o reescalamento do Estado é mais complexo do que apenas novas regulações neoliberais e pró-mercado, a privatização de bens públicos ou um projeto urbano de revitalização de uma zona degradada, o reescalamento pode se evidenciar em todas estas questões mais prescinde de um estudo mais aprofundado. Ver os autores da nota anterior.

produtiva, dar conta de entender o funcionamento e operatividade dos arranjos multiescalares que estão capitaneando a produção do espaço metropolitano sob a dominância financeira. Novas conexões entre agentes globais, nacionais, regionais e locais que geram novas determinações na condução dos negócios com a terra urbana. É um olhar sobre a formação das redes, a forma que acontecem as conexões, a funcionalidade de certos agentes, identificarem os comportamentos e as estratégias dos agentes financeiros e, ir além, no sentido de extravasar o âmbito dos agentes financeiros e perceber as coalizões de diferentes temporalidades de acumulação de capital e lógica de atuação, convergentes ou divergentes, bem como os ajustes necessários à consolidação de uma escala de acumulação.

Como o mote inicial do trabalho foi tentar captar como se dava o encontro entre agentes de racionalidades distintas, um agente financeiro e um agente local mercantil, na atividade imobiliária financeirizada, a propriedade da terra e sua classe de proprietários foi considerada fundamental como ilustração inicial e auto-evidente desta racionalidade e desta escala, o local de encontro. Sabemos que isso nada tem de autoevidente, mas esta abordagem inicial serviu para distinguir este agente dos demais, já que na produção imobiliária, o proprietário da terra, é um dos agentes fundamentais. É na negociação sobre a propriedade que ocorre a disputa pela renda fundiária entre o incorporador e o proprietário da terra, é nessa disputa que se estabelece parte substancial da lucratividade do empreendimento. Pelas características do mercado imobiliário, é na escala local que se definem questões fundamentais de sua atividade, como: a lei de uso do solo, a aprovação de projetos, se contratam as equipes terceirizadas, a dinâmica do mercado e os aspectos culturais regionais-locais. Assim, os agentes locais são imprescindíveis para a produção imobiliária.

Na reta final do trabalho, nos deparamos com o conceito de Redes Territoriais Transescalares (RTT) de Halbert & Rouanet (2013), que propõe o estudo da financeirização do setor imobiliário a partir destas RTT, que traz destaque justamente para o agente local. As RTT's seriam redes multiescalares que direcionam fluxos de capital para o investimento no desenvolvimento urbano. Essas redes teriam uma duração variada e teriam como base crucial de funcionamento, principalmente em países periféricos, o agente

local-regional. Este agente tem o papel de afastar o risco financeiro da atividade e garantir a rentabilidade do empreendimento, criando uma seletiva homogeneização das condições de acumulação demandada pelo capital portador de juros. O conceito de RTT nos trouxe novas camadas ao estudo do agente local. Com isso, a nossa pesquisa sobre a atividade imobiliária se faz pela leitura das escalas espaciais, se informa em aspectos da reestruturação capitalista para discernir as práticas e comportamentos dos agentes e dá especial atenção para o agente local-regional como elo fundamental com a propriedade da terra.

A partir deste quadro, nossa questão específica é: **como operam e se constituem os arranjos escalares que se traduzem em distintas escalas espaciais de acumulação e qual o papel do agente local-regional neste processo?** Nossa questão tem em sua base um desafio metodológico – estes agentes são novos, as interações são novas, o que buscar e aonde? Como estudar os agentes privados? Frente a isso, procuramos enfrentar os desafios através do estudo concreto do processo de produção do ambiente construído, procurando informações dos empreendimentos e tentando identificar as redes de relações nos quadros de diretores, composições acionárias de empresas, etc. Essa dificuldade de levantar informações de pessoas físicas e jurídicas permeia todo o trabalho, nos levando à estruturação de uma metodologia que se adaptou aos dados e informações que foram possíveis de serem reunidos, através de levantamento de informações em juntas comerciais, dados públicos sobre processos judiciais, jornais, entrevistas, imobiliárias locais, relatórios contábeis de empresas abertas e consultorias etc. Foram levantados dados sobre empreendimentos no banco de dados da EMBRAESP sobre o mercado imobiliário na RMSP fornecido pelo Centro de Estudos da Metrópole. Fizemos diversas entrevistas, porém destacamos as entrevistas feitas com: duas ex-funcionárias da Pillar Empreendimentos que não quiseram se identificar, com o diretor de Habitação do município de Cajamar, Carlos Guio que nos recebeu muito bem e nos forneceu uma perspectiva da administração municipal sobre a transformação da cidade de Cajamar, a liderança comunitária do Bairro KM43, que a anos sofre ameaça de remoção, o Sr. Pedro, que foi um fiel interlocutor ao longo de toda a pesquisa de campo e o ex-vereador, do município de Cajamar, Raimundo

Nonato. As tentativas de reunião com as grandes incorporadoras do setor residencial e de logística não tiveram sucesso. Tivemos uma proveitosa troca de informações com a SUNO *research* consultoria de investimentos mobiliários que nos ajudou a compreender algumas questões a respeito do mercado financeiro e principalmente dos fundos de investimento imobiliário (FII). Realizamos, também, visitas a galpões logísticos, porém, conseguimos apenas em Barueri. Os empreendimentos de agentes globais GLP e Prologis em Cajamar, são altamente restritos a visitas e mesmo a visita de possíveis locatários é controlada. Portanto, montamos um mosaico de fontes de informação para desenvolver a pesquisa destes agentes, que trouxesse um panorama mais fiel do que é o desenvolvimento da atividade imobiliária em Cajamar. A forma de exposição, muitas vezes, é bastante descritiva dos fatos ocorridos, mas segue mesclada com um arcabouço teórico, com dados e imagens.

Já é consolidado, no debate acadêmico, o fato que a financeirização do imobiliário ocorre através de extensas redes, que reúnem agentes globais, nacionais e locais. A nossa hipótese, a partir disso, é que a sincronicidade destas coalizões é chave para o estabelecimento de nova escalas de acumulação. É um agente local que salta escalas, ao se conectar com novos fluxos de capital. É uma incorporadora que depois de ampliar sua escala de atuação e recua em função de tensões sociais não previstas. É uma empresa pública que, sendo objeto de reformas neoliberais, passa a atuar em territórios restritos e em suporte a outras atividades privadas, reescalando parte de sua atividade do âmbito nacional para instâncias subnacionais. É uma incorporadora internacional que se articula a agentes locais de lógica mercantil na abertura de fronteiras de acumulação, e comete crimes ambientais. Ou seja, é na coordenação de agentes e fluxos de capital que viabiliza-se a produção de um determinado empreendimento (Halbert & Rutherford 2012) ou conjunto de empreendimentos. São redes que se estruturam nas diversas formas associativas que encontra o capital hoje, sociedade por ações, fundos mútuos, *jointventures*, fundos de investimentos, debêntures etc. As redes de duração variada têm, em geral, a função de afastar o risco e garantir os ganhos planejados em determinado período de tempo e num determinado espaço (Halbert & Rutherford 2012). Isso reflete o imediatismo dos ganhos de capital no setor financeiro,

que sempre busca ativos que agreguem rentabilidade e liquidez. Além disso, consideramos que o elemento basilar desta coalizão é a propriedade da terra, que vai garantir as rendas fundiárias e, conectado imediatamente a ela, o agente local responsável por destravar o processo e acimatar os interesses. Um novo arranjo que é, em concordância com Sanfelici (2013) e Pereira (2005,2011), a expressão de que a financeirização está promovendo uma reestruturação imobiliária e metropolitana através de um rearranjo escalar da atividade imobiliária.

Pretendemos expor esse quadro geral a partir do estudo das estratégias e movimentos dos agentes para a conformação de arranjos escalares de acumulação. Seguindo este caminho, de identificar os diversos agentes que são parte dos arranjos, surgiram uma série de outras questões que não são desenvolvidas aqui, como: a conexão com órgãos multilaterais e a neoliberalização do Estado, a gestão de carteiras de investimento entre outras, mas servem para futuras agendas de pesquisa.

Para a exposição desta pesquisa o trabalho se estrutura em quatro capítulos. O primeiro capítulo vai apresentar um panorama da reestruturação produtiva e sua espacialidade. O capítulo inicia fazendo um breve apanhado de apontamentos sobre os processos de financeirização, da neoliberalização do Estado e da transformação das corporações capitalistas no sentido de caracterizar a reestruturação como o conjunto destes apontamentos. Em seguida, vamos apresentar como se espacializa a reestruturação do capitalismo com o foco na metrópole, tratando da atividade imobiliária. Fechamos o capítulo com o debate de escalas, pois entendemos que este fica mais tangível após a exposição sobre a espacialidade da reestruturação produtiva.

No segundo capítulo iniciamos a apresentação dos agentes presentes no caso estudado, iniciando pelo proprietário de terras. Como já pontuamos, para nossa abordagem, esse agente é a base da acumulação no setor imobiliário, por isso optamos em apresentá-lo primeiro. Em nosso caso temos a particularidade de apenas um proprietário de terras ser o dono de toda a terra consumida na atividade imobiliária estudada em Cajamar, a família Abdalla. Ou seja, este agente se relaciona com todas as redes multiescalares presentes no município. São cerca de 8 milhões de metros quadrado, muito maior que o centro das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Fazemos no início do capítulo uma pequena exposição sobre a renda absoluta, que seria segundo Marx, a renda que expressa o poder da classe de proprietários da terra. Após isso, apresentamos um pequeno histórico da família, como forma de ilustrar as estratégias e caracterizar as tensões envolvendo a propriedade da terra num país periférico como o Brasil.

No terceiro e quarto capítulo, apresentamos os empreendimentos imobiliários estudados, começamos com os empreendimentos residenciais e em seguida os empreendimentos logísticos. Ao apresentar os empreendimentos residenciais, primeiro apresentamos a Pillar Empreendimentos, pequena incorporadora e construtora da cidade de São Paulo, que é muito próxima à família Abdalla e atua como agente local, na intermediação entre grandes incorporadoras e a família. A Pillar executa o loteamento Portal dos Ipês que viabiliza a entrada da Brookfield no município. Em seguida, após o sucesso das duas primeiras fases do empreendimento a empresa alavancada e com dívidas, securitiza as dívidas dos lotes vendidos, que são transformados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) adentrando a ciranda financeira. Nesse sentido, este agente salta escalas, mas como uma estratégia pontual. Em seguida apresentamos a incorporadora Brookfield que abre capital em 2006 e expande suas atividades pela aquisição da Company de São Paulo e a MB Engenharia do Mato Grosso. Nesta expansão regional e de ramo de atuação, entra no mercado popular através dos empreendimentos do MCMV em Cajamar e em Goiânia. A empresa opera em forte expansão e acometida por dívidas fecha capital em 2014 encerrando suas atividades na bolsa de valores. A empresa expande sua escala de atuação tanto regional como em novos ramos, mas sofre um revés e retorna basicamente a escala de atuação original das empresas que adquiriu.

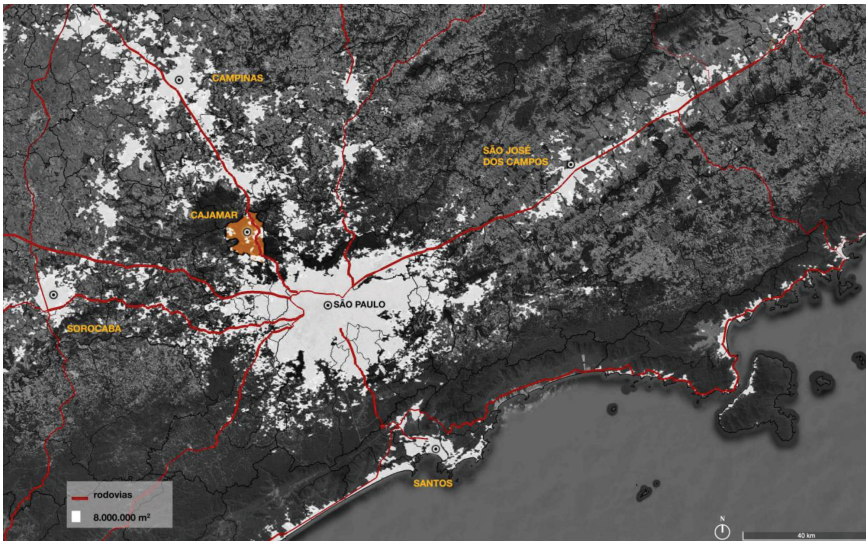
No quarto capítulo apresentamos o setor imobiliário logístico, iniciando com uma caracterização geral deste ramo específico do setor imobiliário e em seguida apresentamos os empreendimentos estudados. Mostraremos o estudo do empreendimento de um novo braço de logística para empresas do Correios e os condomínios logísticos da incorporadora americana Prologis. O Correios após legislação que permite privatização de diversas atividades, criam a Correio Log+ que presta serviço de logística para empresas de

e-commerce. O primeiro galpão do novo braço da empresa é implantado em Cajamar, em um caso de hipervalorização da propriedade que foi investigado na CPI dos fundos de pensão. O Correios, que atua em todo território nacional, passa a atuar em suporte a atividades de grandes grupos de *e-commerce*, em localizações específicas, polos logísticos. Por último apresentamos o caso da incorporadora americana Prologis, que entra em Cajamar em uma *jointventure* com o braço comercial da incorporadora brasileira Cyrela, a CCP. Para isso fazem a urbanização de toda uma área do município de Cajamar em conjunto com a prefeitura, a Pillar Empreendimentos e a família Abdalla. Nessa obra de urbanização cometem crimes ambientais, ao aterrar algumas nascentes e corpos d'água existentes na área, pelo qual foram autuadas pela CETESB posteriormente. Ainda na obra do primeiro empreendimento, vendem 90% do empreendimento para a Previ, fundo de pensão de funcionários do Banco do Brasil. Portanto, a Prologis grupo internacional, na busca de abrir novas fronteiras de acumulação se associa a agentes locais e a suas práticas.

Através destes do estudo destes casos empíricos pretendemos contribuir para o debate da financeirização do setor imobiliário e a produção do espaço metropolitano. Vamos ao longo dos casos tentar apresentar como se formou o arranjo escalar que sustentou a produção de cada artefato arquitetônico, buscando compreender a forma da propriedade e como ela circula, e, também, entender a sua dimensão espacial, sua inserção e localização no ambiente construído. No esforço de unir estas duas dimensões analíticas que nos orientam.

Reestruturação imobiliária e as escalas espaciais

Mapa 01 – Mapa da Macrometrópole Paulista,
em destaque o município de Cajamar



Fonte: Google Maps (2018) elaboração Maíra Fernandes

2.1 O capitalismo conduzido pelas finanças

A dívida é o beco para onde caminha o trabalhador. Constrangido pelo desemprego, pela progressiva redução da renda, pela precarização do trabalho e pela intensificação da flexibilização do regime de trabalho, ele é empurrado para o endividamento pessoal no sistema financeiro como forma de acessar bens essenciais a sua reprodução social, ou seja, para, minimamente, viver. O capitalismo contemporâneo caracterizado pela dominância das finanças, agrava diariamente a já gritante desigualdade social, através de uma nova dinâmica de distribuição da riqueza na sociedade, protagonizada por possuidores de papéis e títulos de propriedade de toda sorte. Aparentemente fora do setor produtivo (riqueza concreta), a

capitalização rentista, invade todos os espaços em busca de rendas, espremendo o trabalho até a última gota. Um dinâmica distributiva que não atende o conjunto das classes (CHENAIS,2002) e vem agravando a concentração de renda, levando a patamares inéditos (PIKETTY, 2014). Momento que tem sido caracterizado como um regime de acumulação com dominância financeira por Chesnais (2002) ou como financeirização global por Braga (1997). Estas duas abordagens, que utilizaremos neste trabalho⁹, indicam que a orientação, coordenação e comando do capitalismo contemporâneo se dá sob a lógica do capital financeiro. Tendo origem nos Estados Unidos no fim dos anos 60, esse padrão sistêmico, se espalhou pelo mundo. “A forma de capital que se valoriza sob a forma de aplicação financeira e que provém do lucro das empresas apresenta-se com a fração dominante do capital, aquela que tem condição de comandar as formas e o ritmo da acumulação.”(CHESNAIS, 2009, p. 2). Aqui não desconsideramos a importância do amplo debate sobre o conceito de financeirização, mas escolhemos apresentar a financeirização brevemente, destacando os pontos importantes para o desenvolvimento específico deste trabalho, principalmente no que diz respeito as grandes corporações. Consideramos a financeirização como eixo fundamental das transformações socioespaciais do capitalismo que vamos explorar neste capítulo.

A noção de regime de Chesnais (2002) tem como base o instrumental teórico da Escola de regulação Francesa, que busca compreender: como o capitalismo, apesar de suas contradições e conflitos imanentes, garante por longos períodos o processo de

⁹ O debate sobre a financeirização é bem amplo. Nos concentramos nestes dois fundamentos teóricos sobre a financeirização por considerar que estes estabelecem um diálogo e se utilizam de alguns fundamentos de origem marxista que são convergentes. Entretanto, compartilhamos, com Chesnais (2002), de certa ressalva sobre a abordagem estrita regulacionista, que coloca o regime de acumulação, como um equilíbrio, uma a cristalização das relações sociais, que por sua vez eclipsa a luta de classes como centro do movimento geral da história capitalista. A utilização deste quadro teórico, também, foi motivada por este estabelecer conexões com o estudo dos grupos econômicos e os processos de transformações da atuação Estatal. Porém, apesar de não comprometer o desenvolvimento deste trabalho motivo pelo qual não desenvolvemos mais longamente sobre o tema, a financeirização, como foi caracterizada por Arrighi (1994), é parte de um movimento histórico do capitalismo, que se repete, porém, com novas características e formas de expressão e desenvolvimento. Entendemos ser importante uma investigação da financeirização num horizonte temporal mais longo, pois esta pode apontar os seus limites e outras características. Para uma abordagem da financeirização nestes termos ver Diniz (2019).

acumulação. Defendem então que um regime de acumulação que organiza e guia os agentes privados e públicos, proporciona certa estabilidade através de um modo de regulação específico, entendido como um “conjunto dos procedimentos e comportamentos individuais ou coletivos capazes de reproduzir as relações fundamentais ao processo de acumulação, sustentar e pilotar o regime de acumulação em vigor.”(PAULANI, 2009, p.25). O regime de acumulação de dominância financeira, portanto, conduz o conjunto dos agentes privados e públicos na sustentação dos ganhos patrimoniais e financeiros. Visa, assegurar a regularidade dos rendimentos originários da simples posse de títulos de propriedade. O novo regime tem transformado as instituições, os indivíduos e as empresas. Daí surgem “configurações sistêmicas novas e de encadeamentos macroeconômicos e macrosociais inéditos, no âmago dos quais estão os mercados financeiros e um novo corpo de acionistas.”(CHESNAIS, 2002, p.2). Braga (1997) destaca que:

Trata-se de um padrão sistêmico porque a financeirização está constituída por componentes fundamentais da organização capitalista, entrelaçados de maneira a estabelecer uma dinâmica estrutural segundo princípios de uma lógica financeira geral. Neste sentido, ela não decorre apenas da práxis de segmentos ou setores – o capital bancário, os rentistas tradicionais – mas, ao contrário, tem marcado as estratégias de todos os agentes privados relevantes, condicionando a operação das finanças e dispêndios públicos, modificando a dinâmica macroeconômica. (BRAGA,1997, p.196)

A financeirização contemporânea tem início entre o fim dos anos 60 e início dos 70, num contexto de uma iminente crise de sobreacumulação. Neste contexto de estreitamento de possibilidades de investimento e lucros, se intensifica a transformação da atividade bancária, das empresas e, por conseguinte, do Estado, como forma de contornar a grave crise. O processo de transformação dos bancos comerciais se desdobra da desintermediação bancária, pois esta reduz suas possibilidades de extração de juros pelo empréstimo ao capital industrial. Neste contexto, de ampliação da concorrência financeira, o

banco comercial passa progressivamente a adotar práticas dos bancos de investimentos, através da emissão de títulos e da gestão patrimonial (LAPAVITSAS,2009; BRAGA,1997). As empresas com massas de capitais sobreacumulados, com indicação de arrefecimento da demanda se reorganizam e, também, vão, progressivamente, incorporando a lógica financeira de gestão de patrimônio. Em uma zona de confronto com a regulação do Estado de Bem-estar social e conectada diretamente ao sistema financeiro após a desintermediação bancária, com acesso a mais recursos a um custo mais baixo, a empresa é dominada pela métrica financeira. Na emergência de controlar a mesma crise o Estado Nacional passa, entre outros, a reorganizar sua forma de financiamento, ampliando o endividamento via títulos como mecanismo macroeconômico. A ampliação contínua e cada vez mais intensa, de capitais sobreacumulados à procura de novos tipos de títulos e produtos financeiros, passa a entrar em conflito com a regulação nacional de caráter keynesiano de controle sobre a circulação de capitais. O tensionamento por uma desregulação internacional sobre a circulação de capital eclode após a crise do petróleo e o fim de Bretton Woods. Tal processo se materializa, de maneira mais ampla, nas transformações do Estado, de cunho neoliberal, implementadas, em caráter experimental, no Chile durante a ditadura de Pinochet, e, posteriormente, nos E.U.A. e na Inglaterra, por Ronald Reagan e Margaret Thatcher, respectivamente. Some-se a isso crescimento dos fundos institucionais de capitalização financeira e dos fundos mútuos, que são importantes condutores da financeirização.

Para esta breve explanação sobre o processo de financeirização, vamos reunir alguns de seus aspectos que nos são mais caros. Desse modo, traremos questões relacionadas ao seu funcionamento em relação ao processo produtivo e a criação do valor, sobre a sua internacionalização e sua articulação com a transformação dos Estados e, por fim, alguns apontamentos sobre a transformação da corporação capitalista. Os temas são aqui apresentados de maneira isolada, mas diretamente vinculados à financeirização, entretanto, esses processos acontecem em temporalidades diversas, convergentes ou divergentes e de maneira desigual. O que se pretende é trazer relevo ao que se intensifica na financeirização

e outras características que, por serem sistêmicas, são caminhos que utilizamos para compreender as transformações em curso e, principalmente, as metamorfoses no comportamento dos agentes e seus impactos socioespaciais, objetivo central deste trabalho.

2.1.1 Financeirização e a produção do mais valor

A financeirização é conduzida, utilizando as categorias marxistas, pelos imperativos do capital portador de juros. Um tipo de capital que, na crítica da economia política de Marx (1974), tem a função de financiar o capital industrial e comercial em suas atividades. Ele se manifesta, entre outras formas, sob a forma de capital dinheiro. O proprietário deste capital dinheiro é remunerado com uma parte da riqueza gerada no processo produtivo, um juro cobrado sobre o capital emprestado. Trata-se do preço pago pelo capitalista industrial pelo valor de uso do capital dinheiro, para utilizá-lo na produção e produzir mais-valor. Entretanto, esse capitalista financeiro, por seu caráter exterior às atividades produtivas acredita que seu dinheiro se acresce e sua riqueza se expande apenas pela sua propriedade. “No capital portador de juros, a relação capitalista atinge a forma mais reificada, mais fetichista. Temos nessa forma D-D`, dinheiro que gera mais dinheiro, valor que se valoriza a si mesmo sem o processo intermediário que liga os dois extremos.” (MARXB, 1974, p.450). Os juros, uma espécie de “tributo”, guarda certa semelhança à renda por ser um pagamento pelo uso de uma propriedade, a propriedade do capital-dinheiro, entretanto suas formas materiais e suas relações com o processo de produção são distintas. “O capital emprestado efetua duplo retorno: no processo de reprodução volta ao capitalista ativo e em seguida transfere-se ao prestamista, o capitalista financeiro, e assim é devolvido ao verdadeiro proprietário, o ponto de partida jurídico.”(MARXB,1974, p.398).

O juro é uma forma de adiantamento de uma riqueza ainda não criada, uma riqueza fictícia, um capital fictício. Portanto, é esse capital, aparentemente, externo à atividade produtiva, e que se remunera com base em riquezas futuras, fictícias, é que passa a controlar o processo de acumulação de capital na contemporaneidade. São massas de riqueza em busca de valorização fictícia, acumulam-se e transformam-se pela atividade bancária, como forma de conjugar no tempo as

poupanças e os empréstimos, atividade fundamental para articulação temporal da produção capitalista, constituindo o sistema de crédito.

O crédito acelera as diversas fases da circulação ou da metamorfose das mercadorias e ainda da metamorfose do capital; em consequência, acelera o processo de reprodução em geral (além disso, o crédito possibilita prolongar os intervalos entre dois atos, o de comprar e o vender, servindo por isso de base para a especulação). (MARXc, 1974, p.504)

Com esse papel de articulador de temporalidades do giro do capital em diversas atividades, o banco opera pela antecipação de riquezas e pelo compromisso das dívidas, e nessa manobra temporal é permitido ao banco “criar” dinheiro. À medida que é credor de compromissos de dívidas, fracionadas no tempo, utiliza esse recurso virtual para emprestar a outros. O descolamento entre a riqueza real e o montante de capital dinheiro emprestado, é uma forma de capital fictício como já mencionado aqui. Quanto mais, se amplia o vale entre essas duas grandezas mais se fragiliza o poder do capital dinheiro de representar a riqueza social o que, num momento de quebra de compromissos pode iniciar uma crise. Constituindo-se como uma das barreiras à transformação do dinheiro em mercadoria, apontada por Polainy (2000). Sendo uma “mercadoria impossível”, esse distanciamento não é sustentável por longos períodos. Entretanto, a partir da desintermediação bancária esse movimento encontra seu esplendor nos diversos produtos financeiros contemporâneos, que superam, momentaneamente, os limites impostos por esse afastamento do substrato fundamental da riqueza, a produção do mais valor, e se materializam numa autonomia fictícia do capital portador de juros. Como traço fundamental da financeirização isto se reflete na fragilidade do contexto econômico recente, marcado por sucessivas crises, originadas em bolhas especulativas das mais diversas origens.

[Portanto, a] sua manifestação mais aparente está na crescente e recorrente defasagem, por prazos longos, entre os valores dos papéis representativos da riqueza – moedas conversíveis internacionalmente e ativos financeiros em geral (*paper wealth*) – e os valores dos bens, serviços, e bases técnico-produtivas em

que se fundam a reprodução da vida e da sociedade (*economic fundamentals*).” (BRAGA, 1997, p.196)

A intensificação da dominância financeira dissemina e complexifica as redes que dão suporte à expansão contínua do capital financeiro e sua lógica rentista. Um capitalismo não mais dirigido pela atividade produtiva, mas pela busca de ganhos patrimoniais, a busca de rendas em todos os espaços da vida e do globo. Uma atividade constante de *rentseeking* que passa a orientar todas as decisões de investimentos, avessos a compromissos de longo prazo, atrelados umbilicalmente ao retorno de curto prazo, centrado no binômico rentabilidade e liquidez, assim, ajustando a temporalidade média da valorização de capital. A aceleração da temporalidade média do ciclo de valorização do capital que vai encontrar barreiras nas regulações do trabalho, da circulação de mercadorias e do Estado de Bem-Estar-Social, demandando um processo de ajuste e reestruturação do Estado e de suas funções no suporte as atividades capitalistas.

2.1.2 Financeirização e as regulações

O protagonismo que vai tomando o capital financeiro, este “novo modo de ser da riqueza contemporânea”(BRAGA,1997:197), é indissociável da “nova fase da internacionalização, a da ‘mundialização do capital’”

[...] O “golpe de Estado” que abriu caminho para a “ditadura dos credores”, no sentido amplo de André Orléan teria sido impossível sem as políticas de liberalização, de desregulamentação e de privatização, não apenas na esfera das finanças como também no tocante ao IED e à troca de mercadorias e serviços. ”(CHESNAIS,2002, p.4).

Ou seja, a disseminação do ideário neoliberal segue de mãos dadas com a financeirização global, como apontam diversos autores¹⁰.

¹⁰ Sob a financeirização em seu marco teórico e em seus aspectos macroeconômicos (BRAGA,1997; BELUZZO;1999; CHESNAIS,2002; PAULANI, 2009; LAPAVITSAS, 2009; BRUNO, 2011) ou seus desdobramentos em domínios específicos, como no imobiliário (ROYER, 2009; RUFINO, 2012; SANFELICI, 2011; FIX, 2011; BOTELHO, 2009, ROLNIK,2015).

A transformação dos Estados vai além da simples derrubada de barreiras para a livre circulação de capital. Diferente de como faz ecoar o discurso *neoliberal*, o Estado não retira sua participação ou diminui sua presença ou tamanho, ele, ao contrário, se torna mais ativo no suporte às atividades capitalistas e espacialmente mais seletivo (BRENNER *et.al.*,2012; BRENNER, 2004; PECK,2016). Isto ocorre não só pela complexificação das suas atividades e por políticas, gradativamente, mais voltadas ao mercado, mas, também, através da constituição de novos mercados, na transformação e criação de instituições e na modelagem de indivíduos (LAVAL; DARDOT, 2016; WACQUANT, 2012; FOUCAULT, 2008). Na adaptação dos sujeitos, das mentes e dos corpos ao novo contexto socioeconômico.

O Estado é essencial na consolidação das diversas praças financeiras e busca homogeneizar as condições de funcionamento e operação destas, para sua integração ao sistema financeiro global (sistemas de informação e dados, além de produtos semelhantes). O processo de neoliberalização do Estado tem importante participação dos órgãos multilaterais, como FMI, BM, BIRD, BID e dos *think-tanks* (PECK, 2016) seus grandes disseminadores. “À medida que a escala da acumulação econômica se expande e com ela, a necessária escala da competição e cooperação, a forma territorialmente institucionalizada de resolução [a nacional] torna-se cada vez mais obsoleta e desenvolvem-se formas espaciais alternativas.” (SMITH,[1997] 2000, p.143), assim, podemos pensar o surgimento destas instituições supranacionais, os órgãos multilaterais citados acima, como novos espaços de resolução destas tensões entre regulações nacionais e interesses de agentes globais. Um processo conduzido tanto através de contratos de “cooperação e consultoria”, como por meio de mecanismos e dispositivos políticos e econômicos coercitivos, ou, numa combinação de ambos. Estes mecanismos são utilizados na imposição de sanções e condicionantes econômicos/regulatórios a países periféricos endividados nestes órgãos multilaterais, como BM ou FMI. Foi o caso do Brasil no seu momento de inserção ativa no processo de financeirização, a partir dos anos 1990, no governo de Fernando Henrique Cardoso (PAULANI, 2009, 2013). Uma reengenharia do Estado brasileiro que atravessou todo os anos 2000 e persiste até hoje através de choques, experimentos e re-regulações

pró-mercado em uma sequência de rodadas neoliberalizantes (BRANDÃO, 2017).

A homogeneização desses mercados objetiva, ao criar ambientes de negócios “normatizados” internacionalmente, além de superar as barreiras à livre circulação de capital, busca dissolver os riscos de cada contexto específico, ampliar a gama de produtos financeiros oferecidos e reorganizar as poupanças internas e outras riquezas, para drená-las para o mercado financeiro. Tudo sob a tutela dos órgãos multilaterais e uma de rede internacional de transmissão de políticas públicas, que trabalha na adaptação e divulgação de “novos modelos”, “boas práticas” para administração pública. Consultorias materializadas, por exemplo, no documento do Banco Mundial “Estratégia de Parceria com o Brasil, 2008-11” (doravante denominado EPP) que contém as diretrizes básicas para a atuação do Banco no país, documento que apresentaremos em parte neste trabalho. São diagnósticos propositivos que amarram linhas de crédito, diretrizes regulatórias e contemplam, praticamente, todas as áreas do governo. Entretanto, esse processo de neoliberalização é desigual, não atinge todas as nações de modo semelhante e enfrenta resistências sociais. Em seu movimento de disseminação/incorporação se ajusta à trajetória específica de cada país, localidade ou região, tenciona escalas de regulação e pactos territoriais anteriores e estabelecem novas escalas de atuação estatal e regulação. Assim, o processo de neoliberalização dos Estados e a financeirização articulam, simultaneamente, várias escalas e configuram novas para garantir as melhores condições gerais de acumulação, de acordo com os imperativos do capital financeiro. São agentes localizados em múltiplas escalas que interatuam em complexas redes para modelar legislações e criar ambientes favoráveis.

A ação destes diversos agentes concentra-se na “criação e aplicação de um vasto conjunto de instrumentos, mecanismos e/ou procedimentos a serviço da operação e consolidação da lógica financeira” (DE MATTOS, 2016, p.33) entre eles: i) homogeneizar e padronizar o funcionamento dos sistemas financeiros nacionais e promover sua articulação com outras praças; ii) intensificar a securitização e a disseminação de novos produtos financeiros; iii) modernizar o setor bancário, para a adoção de práticas dos bancos de investimento. (BRAGA,1997); iv) organizar poupanças

coletivas para consolidação de novos investidores institucionais (fundos de pensão, fundos de investimento, gestão de patrimônio, companhia de seguros, fundos mútuos etc.); v) alterar a forma de provisão de serviços pelo Estado ao intensificar a mercantilização de serviços públicos e a privatização de bens públicos, redefinindo a territorialidade da ação Estatal. Isto é, esses esforços objetivam a conformação de um espaço de acumulação cada vez mais global, homogêneo, fragmentado e desigual. Operam por meio de uma rede de órgãos multilaterais que através de consultorias disseminam modelos regulatórios e políticas públicas, para ampliar as fronteiras da acumulação de capital.

2.1.3 As grandes empresas e o rentismo

As empresas multinacionais são outro vetor chave na disseminação da financeirização. As transformações do capitalismo, que estamos apresentando aqui, iniciadas no momento da crise do padrão fordista industrial de acumulação, são marcadas, entre outros, pela demanda da aceleração na rotação das mercadorias e assim do giro do ciclo do capital. As mudanças englobam toda a estrutura da grande empresa, que não se restringe a organização da produção e da circulação de mercadorias. A sua reestruturação ocorre em três âmbitos entrelaçados: financeiro, produtivo e comercial. Nesse trajeto, comandado pelo capital financeiro, a empresa passa a expandir seu mercado não somente pelos ganhos de produtividade e pelo desenvolvimento tecnológico, a busca de mais-valia relativa, mas, se expandem através da centralização de capitais, em processos de fusão e aquisição, incorporando novos mercados, numa lógica financeira de gestão patrimônio. Não é gerada uma nova riqueza ou capital fixo, são um ou mais núcleos de produção, distribuição que são adquiridos por grupos maiores.

A conexão da empresa capitalista com o capital financeiro, por meio do sistema de crédito, é fundamental e não um fato inédito no capitalismo, como já apontamos aqui, mas, com a dominância financeira ela se complexifica, como já apontava Marx.

No princípio, o sistema de crédito surgiu como um auxiliar modesto da acumulação, conduzindo por fios invisíveis as

fontes de recursos espalhadas por toda a sociedade para as mãos de capitalistas individuais ou reunidos em grupos. Mas torna-se logo uma nova e formidável arma na luta da concorrência e finalmente se transforma num mecanismo social imenso para a centralização dos capitais (MARX *apud* SWEEZY, [1942] 1986, p.301)

A centralização de capitais supracitada torna-se o padrão de expansão das atividades capitalistas desde o início do séc.XX, quando os estudos sobre a concorrência capitalista, apontavam a emergência dos Capitais Monopolistas (LENIN [1917]1982; SWEEZY, [1942]1986). Segundo Sweezy, estes capitais têm seu poder catalisado pela constituição de sociedades por ações como forma de acesso a crédito, a propriedade “social” da empresa no seio do modo de produção capitalista. Entretanto, neste período, as fusões e aquisições, que são parte do processo de centralização de capital, se orientavam sob os imperativos do capital industrial. Já nos anos 70, na emergência de uma crise de superacumulação, as empresas demandam uma mudança mais complexa como forma de contornar a crise e garantir a sobrevivência do capitalismo. Uma reestruturação que se manifesta, na superfície do problema, na flexibilização da produção, em oposição a “rigidez” do padrão fordista. Entretanto, essa flexibilidade tem como finalidade, mais preemente, a busca de liberdade de circulação de montanhas de capital sobreacumulado nos países desenvolvidos, sob o constrangimento das regulações do período fordista. Esta massa de recursos nas mãos de operadores financeiros, no momento inicial, ainda imbricado, mais severamente, com o capital industrial (TAVARES, 1972; HARVEY, 1992), vai capitanear, através das transformações das empresas capitalistas, a expansão do mercado global e do espaço para a circulação de capital em busca de rendas e lucros.

A dinâmica de contratação e da centralização dos capitais passa a ser cada vez mais determinada na esfera da circulação. Nesse sentido, a concentração do capital-dinheiro, sem deixar de ser também produto da acumulação produtiva, torna-se o principal fator autônomo explicativo da concentração global dos recursos produtivos e da estruturação dos grupos econômicos. Numa

apreciação geral, o grupo econômico pode ser conceituado como expressão institucional do capital financeiro. (PORTUGAL JUNIOR, 1994, p.17)

Portanto, o capital financeiro é o centro de comando dos grupos econômicos¹¹, a expressão contemporânea da grande empresa, organizadas em sociedade por ações que expressam a flexibilidade assumida pela propriedade da empresa capitalista, como forma de acessar recursos fora do sistema de crédito. “Tais empresas ampliam, então, as relações patrimoniais, jurídicas ou financeiras, que unem hierarquias [...], o que faz com que um conjunto de empresas passe a agir segundo um projeto comum.” (PORTUGAL JUNIOR, 1994, p.17).

É interessante acrescentar à esta caracterização, das mudanças na atividade da empresa capitalista, alguns pontos enunciados por Harvey (1992) para definir a acumulação flexível¹².

O período de 1965 a 1973 tornou cada vez mais evidente a incapacidade do fordismo e do keynesianismo de conter as contradições inerentes ao capitalismo. [...] Na superfície [...] havia problemas com a rigidez dos investimentos de capital fixo de larga escala e de longo prazo em sistemas de produção em massa que impediam muita flexibilidade de planejamento e presumiam crescimento estável em mercados de consumo invariantes. Havia problemas de rigidez nos mercados, na alocação e nos contratos de trabalho. (HARVEY, 1992, p135)

Portanto, essa crise que tem como fundamento a sobreacumulação de capital, se expressa numa crise da organização da produção

¹¹ Grupos econômicos (PORTUGAL JÚNIOR, 1994) são a expressão contemporânea da grande empresa capitalista. Estão sob controle do capital financeiro, são multisetoriais e tem como foco a acumulação de capital e poder.

¹² Estamos utilizando aqui a obra *Condição Pós-Moderna* de Harvey (1992) e algumas definições que este usou para caracterizar o que ele chamou de acumulação flexível. Aqui nos pautamos sobre a tese da financeirização como padrão atual da reprodução da riqueza, mas entendemos que certas contribuições feitas por Harvey neste livro trazem elementos importante para caracterizar as transformações ocorridas na empresa capitalista, não é o objetivo deste trabalho discutir e se aprofundar neste debate sobre a validade do termo acumulação flexível ou sua fundamentação na escola de Regulação Francesa.

vigente, que seria marcada pela rigidez da produção em série, nos grandes estoques, resultando num problema de liquidez das mercadorias e numa crise de superprodução, mas, também, seria causada pelos pactos entre capital e trabalho no Estado de Bem Estar Social, nos países desenvolvidos, que reduziam as bases da exploração do trabalho. Pactos políticos que “solapavam, em vez de garantir, a acumulação do capital” (*Op.cit*, p.136). Do ponto de vista da produção e o problema da sua organização, o caráter flexível vai se manifestar numa maior integração entre produção e circulação da mercadoria, levando a “um crescimento do aparato de distribuição e vendas relacionado à produção capitalista concentrada na grande empresa” (ROCHA,2013).

Isso as obrigou a entrar num período de racionalização, reestruturação e intensificação do controle do trabalho (caso pudessem superar ou cooptar o poder sindical). A mudança tecnológica, a automação, a busca de novas linhas de produto e nichos de mercado, a dispersão geográfica para zonas de controle do trabalho mais fácil, as fusões e medidas para acelerar o tempo de giro do capital passaram ao primeiro plano das estratégias corporativas de sobrevivência em condições gerais de deflação. (HARVEY, 1992, p. 139-140)

Novos sistemas de coordenação foram implantados, quer por meio de uma complexa variedade de arranjos de subcontratação (que ligam pequenas firmas a operações de larga escala, com frequência multinacionais), através da formação de novos conjuntos produtivos em que as economias de aglomeração assumem crescente importância, quer por intermédio do domínio e da integração de pequenos negócios sob a égide de poderosas organizações financeiras ou de marketing. (HARVEY, 1992, p.150)

Assim, estes grupos se desfazem do capital fixo acumulado, que são compromissos de longo prazo, desmobilizando capital, num processo de terceirização e complementaridade produtiva. Neste contexto os grupos passam a exercer o controle um sobre grande número de empresas, como destaca Harvey (1992). A centralização de capitais como estratégia de expansão, se reflete numa gestão

patrimonial da empresa, dessa forma, o grupo econômico passa a diversificar seus ramos de atuação pela fusão e aquisição, operando através de uma lógica de portfólio de negócios. Os grupos se apropriam de capacidades produtivas dispersas no território, ao mesmo tempo em que se desenvolvem novos arranjos produtivos locais orientados para o atendimento das demandas destes grupos.

O “conglomerado” não é uma forma de organização monopolística centralizada [...] Também não exige, necessariamente, a integração horizontal e vertical da produção em cada setor dinâmico (típico da monopolização), integração que corresponde à expansão do capitalismo até os anos 50[...] O sentido fundamental do “conglomerado” é, na realidade, controlar o excedente e o mercado e só leva à integração produtiva e ao controle de todo o processo de produção, de inovação ou adaptação tecnológica quando isto é fundamental para alcançar aquele objetivo. Em outras palavras, a finalidade do conglomerado não consiste em concentrar a produção, regular a absorção de tecnologia e aumentar a eficiência produtiva mediante o aproveitamento das economias de escala e de encadeamento ou complementação; seu objetivo reside em captar o excedente de várias empresas ou setores e dar-lhe novas e diversificadas formas de aplicação que minimizem os riscos e mantenham a acumulação rentável ao capital. Trata-se, pois, de expandir o mercado e de obter uma crescente massa de excedente, de uma forma muito mais flexível que a superacumulação em moléculas produtivas gigantes. (TAVARES, 1972, p.197)

Como resumiu bem Tavares (1972), a mutação da empresa descrita, vai de encontro ao que estamos pontuando aqui, o grupo econômico: I) se orienta por uma lógica patrimonial rentista de captura de excedentes; ii) opera através do controle de outras corporações, em Tavares (1972) sob um novo prisma, a relação entre empresas que não fazem parte do “conglomerado”. Isto indica que a estratégia de centralização de capital e de poder opera através de relações assimétricas com outras empresas e instituições, assumindo controle de atividades para além das suas

propriedades. Uma forma de atuação que expande, ainda mais, suas possibilidades na constituição de arranjos espaciais flexíveis, na busca do custo mínimo de produção e, também, a tendência a redução de imobilização de capital em capital fixo. Emerge neste contexto, a governança corporativa como forma de administração que atenda as novas exigências dos rentistas e oriente a gestão do conjunto disperso de atividades e propriedades da empresa.

A compreensão do significado do *corporate governance* constitui uma das vias de acesso indispensáveis (sendo que a outra é a exposição à concorrência internacional dos vendedores da força de trabalho através da liberalização das trocas e dos investimentos) para o entendimento das configurações novas de extração da mais-valia com flexibilização e precarização do trabalho. O administrador de fundos de pensão ou de fundos coletivos de aplicação que implementa a *corporate governance* pertence a uma categoria econômica nova: a do capitalista financeiro ou do[s] rentista[s] “ativos” que se dedicam a verificar se a administração dos grupos está em conformidade com os interesses do capital cuja valorização devem garantir. [...] nova “governança” dos acionistas institucionais certamente acelerou a implementação, pelos dirigentes das empresas, dos elementos constitutivos da nova relação salarial, como mudanças organizacionais indispensáveis para a introdução das tecnologias portadoras de uma taxa de exploração aumentada. (CHESNAIS, 2002, p.9)

Com a ampliação do espaço de acumulação destes grupos, controladores de um número cada vez maior de empresas, atuando em diversos países, em diversos setores, em sociedade com grandes fundos mútuos e de fundos de pensão em *joint ventures* e outros tipos de sociedades, os mecanismos da governança corporativa, que não contempla somente as empresas, mas todo o conjunto de investidores, se complexificam em novas métricas e métodos contábeis, em firmas de avaliação e certificação de empresas, empreendimentos e títulos. Surge todo um conjunto de códigos de postura e de orientação para ampliar o controle de todas as atividades pelo capital portador de juros, não é mais a busca do mais valor no

circuito produtivo que orienta os ritmos e decisões de investimento, mas a garantia do rendimento financeiro e a valorização de capitais fictícios. Dessa maneira, este conjunto de características dos grupos econômicos é de notável importância para o nosso objetivo de apresentar o encadeamento entre financeirização, empresas, a reestruturação produtiva e suas implicações espaciais. Mais à frente vamos desenvolver mais alguns pontos atinentes ao funcionamento dos grupos econômicos.

2.2 A reestruturação produtiva/imobiliária como reestruturação espacial

A reorganização espacial do capitalismo em curso tem correspondência direta com a dominância do capital financeiro sobre o comportamento dos agentes privados e públicos. Já destacamos aqui as mudanças na empresa capitalista, na consolidação dos grupos econômicos e nas transformações dos Estados de cunho neoliberal. Trouxemos, até aqui, de maneira resumida, alguns pontos relevantes sobre o imbricamento entre financeirização, neoliberalização e a transformação da grande empresa capitalista. Sobre a financeirização demos destaque ao domínio da lógica patrimonialista e rentista de acumulação sobre o comportamento dos agentes relevantes e o surgimento de novos agentes, com isto se impõe uma mentalidade curto-prazista sobre o ciclo de acumulação capitalista, que busca, numa intensa mobilidade de massas de capital-dinheiro, rentabilidade e liquidez. Salientamos a importância dos órgãos multilaterais e redes de agentes que conduzem de variadas formas, mais diretas ou menos, as transformações regulatórias neoliberalizantes dos Estados nacionais. Transformações com o objetivo de homogeneizar os espaços para a livre circulação do capital financeiro, além de ampliar os espaços de acumulação através da mercantilização progressiva dos serviços e do patrimônio público. E, por último, sublinhamos as transformações da empresa capitalista, que, organizadas em sociedades por ações e outras formas associativas, estabelecem relações patrimoniais com outras empresas em grandes conglomerados, e traçam projetos comuns e que ampliam suas atividades através da centralização de capitais. Uma nova estrutura que promove uma nova divisão do

trabalho, onde atividades relacionadas a aceleração da circulação da mercadoria e as atividades de comando ganham destaque, sob as exigências do capital financeiro que impele sua lógica pela governança corporativa. Portanto, é na interdependência destes pontos destacados que caracterizamos as transformações em curso e assentadas sobre elas que vamos explorar a reestruturação produtiva e seus impactos sócio-espaciais.

As empresas capitalistas contemporâneas organizadas em Grupos Econômicos (PORTUGAL JR, 1994), se orientam pela lógica de acumulação financeira e manejam sua expansão pela centralização de capitais e poder. Organizadas sobre a forma de sociedades anônimas, conduzem suas atividades para garantir a valorização acionária e dividendos aos acionistas, ganhos falsamente descolados dos percalços da atividade produtiva. A busca, portanto, é por uma redução total dos custos de produção e pela apropriação de outras fontes de sobrelucro, rendas e juros. Portanto, é parte central dessa reorganização: a centralização de capitais como forma de ampliação da acumulação capitalista, a fragmentação da estrutura vertical da indústria fordista em novas unidades e a aquisição capacidade produtiva existente (LENCIONI, 1991). São capacidades produzidas no período anterior de desenvolvimento do capital industrial e concentradas, principalmente, nas metrópoles.

A reestruturação produtiva, de maneira sintética, ocorre em um duplo movimento de centralização de capitais, dispersos geograficamente e setorialmente; e um fracionamento de atividades através da terceirização e complementaridade, em um movimento chamado no vocabulário corporativo de *downsizing* e *outsource*, respectivamente. É uma desconcentração espacial da indústria que abandona as áreas industriais intraurbanas, movimento também caracterizado como reflexo de deseconomias de aglomeração (custos de terreno, deficiências da infraestrutura de transporte e até mesmo legislação) (ZIONI, 2009). Aqui, entendemos o movimento de dispersão industrial como parte da centralização de capitais, numa alteração da lógica territorial da empresa, que consolida no centro metropolitano suas atividades de comando. Não desconsideramos as deseconomias de aglomeração descritas, mas entendemos que esta está sob os imperativos de uma lógica financeira de reorganização dos negócios. Assim, os grupos econômicos, com o objetivo de

redução dos custos, saem em busca de vantagens e incentivos em municípios menores, para implantação de novas plantas industriais e, também, para aquisição de empresas e na busca de recursos humanos e naturais. Movimento favorecido por um contexto de maior integração regional dos mercados, viabilizada pelas redes de infraestrutura de transporte e comunicação, que, em grande parte, foram construídas no ciclo de desenvolvimento industrial e que viabilizaram a polarização metropolitana. Seria um novo e acelerado ciclo de divisão social e técnica do trabalho em múltiplas escalas.

A divisão do trabalho é um processo contínuo e constitutivo do modo de produção capitalista, ocorre tanto de maneira regular devido a disseminação dos avanços tecnológicos na atividade produtiva, fruto da busca do capitalista individual pela mais valia relativa, como através de choques ocasionados pela intensificação das contradições inerentes ao capitalismo. “A história da urbanização do capital é, pelo menos em parte, a história da evolução geográfica dos mercados de trabalho.” (HARVEY, 1985, p.19). Portanto, a partir da crise do padrão fordista de acumulação (organização do espacial do trabalho), o capital demanda, para superação da sua crise, novos arranjos socioespaciais que sustentem sua sobrevivência. A reestruturação produtiva como emergência da dominância financeira, é parte destes novos arranjos espaciais que vão, ao mesmo tempo, expandir e dar fôlego ao capitalismo. Uma reestruturação da geografia global capitalista.

A divisão da produção em muitas atividades especializadas permite uma maior sensibilidade às variações geográficas, permitindo assim aos capitalistas explorarem as diferenças e acumular capital mais rápido que antes. Funções particulares podem ser divididas pelo espaço sob um planejamento controlado pela empresa. Isso aplica-se não somente para a separação do design, planejamento, sistema de produção, e funções de *marketing* mas também para os elementos de um sistema complexo de produção que podem ser produzidos em diferentes lugares pelo mundo antes de serem montados no produto final. [...] O resultado geral é uma evidente tensão entre as virtudes da concentração geográfica para minimizar a separação espacial (junção de funções particulares numa fábrica ou a aglomeração de muitas

empresas em um centro urbano) e a dispersão geográfica [...] Como estas tensões são resolvidas tem implicações importantes para a forma e modelagem do sistema urbano. Mas o último, na medida em que é moldado para facilitar a rígida coordenação temporal dos fluxos no espaço, afeta a maneira que a tensão é mitigada. (HARVEY, 1985, p.20, tradução nossa)

Lencioni (1991) defende, a partir do caso de São Paulo, que a reestruturação produtiva se evidencia numa reestruturação urbano-industrial e é integrada aos processos de centralização do capital, corroborando, de certa forma, com as colocações de Harvey (1985). Em complemento, a autora afirma que a desconcentração da atividade industrial e da metrópole, a evasão de algumas atividades, abordada erroneamente como descentralização industrial, não representa a reversão da polarização que exerce a metrópole, mas sim uma polarização em novo patamar. Nesse sentido, assinala que essa dinâmica está promovendo a transformação da metrópole paulista, uma desconcentração-concentrada. Num diálogo com proposições de Santos (1985) e Lefebvre (1970).

Essas transformações se inserem num cenário de progressiva e intensa centralização do capital, na qual fusões, absorções e associações de empresas reforçam oligopólios e grupos econômicos. Esse aspecto é fundamental para se compreender a formação da cidade-região. Isso porque a dispersão territorial da indústria, no caso dos oligopólios e grupos econômicos em que o ciclo de valorização do capital é segmentado em várias unidades dispersas territorialmente, exige um centro gestor que possa coordenar a valorização do capital para a garantia de sua reprodução. Esse centro gestor tem na cidade de São Paulo um ponto territorial importante. (LENCIONI, 2011, P.146)

As atividades produtivas saem em busca de vantagens locais, na acirrada competição urbana e as atividades de comando passam a se concentrar no centro metropolitano. É uma concentração, dos meios técnicos e da renda, em múltiplas escalas: da regional à metropolitana. A metrópole, sob a lógica financeira, ganha notável importância na coordenação da acumulação capitalista em relação

escala nacional que é o centro desta coordenação durante o padrão fordista keynesiano de acumulação. Desse modo, ela vai apresentar novos padrões de segregação e diferenciação, na complexificação e no agravamento do desenvolvimento desigual e combinado.

A mobilidade do capital ao reproduzir, nos mais diversos lugares, as condições gerais de produção necessárias à sua reprodução, os homogeniza reproduzindo a concentração de trabalhadores, a infraestrutura urbana necessária à produção, o adensamento da construção. Produz novas desigualdades e altera as existentes, que passam a constituir novas virtualidades desta lógica homogeneizadora. (LENCIONI, 2008, p. 65)

Assim, diferenças sociais assumem funções novas e integradas no ciclo de valorização de capital. E desta maneira a desconcentração da metrópole se consolida como processo e produto de um desenvolvimento que em si é desigual: de um lado, tende a homogeneizar o espaço, mas, de outro, o diferencia. (LENCIONI, 1991, p.232)

Esta homogeneização desenvolve-se assentada na apropriação de um complexo sistema de redes de infraestrutura, essenciais para a desconcentração-concentrada de atividades, principalmente, infraestruturas de transporte e comunicação. Como Lefebvre ([1970] 2001) destaca, as redes recompõem certa unidade na fragmentação que caracteriza o espaço metropolitano. As redes são fundamentais na medida em que permitem encurtar distâncias e estabelecer novos vínculos e arranjos escalares que são uma das faces da globalização do capital.

São Paulo como a praça financeira mais importante da América do Sul e principal polo industrial do Brasil, também, passa pelo processo de globalização com outras metrópoles no mundo. Entretanto, é importante frisar, que São Paulo não compõe o *hall* das cidades globais (SASSEN, 1994, 2009), não possui a capacidade de decisão e nem o poder destas, nem mesmo possui certas características materiais enumeradas pela autora para caracterizar estas cidades. Porém, isso não impediu que ela e outras metrópoles latino-americanas (Buenos Aires, Cidade do México e Santiago), também fossem atingidas pelas transformações em curso (DE

MATTOS, 2010; PRADILLA, 2013). “Como maior centro financeiro e de controle do capital, [no Brasil,] a cidade de São Paulo, assume, de forma direta ou indireta, o papel de grande intermediário nas relações internacionais” (DINIZ; CAMPOLINA, 2007, p.35).

De Mattos (2010) qualificou estas mudanças como uma metamorfose urbana, que ocorre em dois eixos: um científico-tecnológico e outro teórico-ideológico. Mudanças que traduzem os anseios de reposicionamento das empresas e outros agentes econômicos na escala global, apoiado na disseminação de tecnologias de informação e comunicação (TIC), no plano tecnológico e pelas políticas liberalizantes no plano ideológico. Ou seja, a reestruturação global, ao eliminar barreiras e preconizar a transformação do poder regulatório e de intervenção do Estado, deve “estar orientada a reestabelecer as condições que assegurassem o funcionamento ‘natural’ de uma economia capitalista, o que significava antes de tudo devolver ao mercado sua função de mecanismo básico de regulação econômica e ao capital privado seu papel de protagonista efetivo da dinâmica de acumulação e crescimento” (DE MATTOS, 2010, p. 83). Em complemento ao que foi colocado por De Mattos (2010) entendemos que este processo revela uma reorganização complexa das escalas econômicas e políticas da acumulação capitalista e, portanto, deve ser apresentada na sua dimensão espacial.

Em vista da ameaça real ou imaginária de proprietários de capitais (hiper) móveis que reestruturam suas atividades, os Estados regionais e nacionais sentem cada vez mais a pressão para assegurar o reestabelecimento de uma cultura empresarial mais fértil. Deve-se exercer a restrição fiscal, os gastos sociais têm de ser controlados de forma rigorosa, os mercados de trabalho devem se tornar mais flexíveis, regulação social e ambiental devem ser reduzidas ao mínimo, etc. Portanto, esse deve ser anunciado como o caminho essencial para as economias regionais e nacionais para o paraíso desejado da competitividade global e do crescimento sustentável (SWYNGEDOUW, 2018, p.52)

“Invocar a globalização tornou-se parte de uma poderosa ideologia político econômica, através da qual as relações capital-

trabalho e posições de poder de acordo com as classes mudaram profundamente.” (SWYNGEDOUW, 2018, p.53). Globalização que foi respaldada e difundida através de um discurso dominante sobre a sua inevitabilidade, um novo patamar de relações inexorável, que traz a reboque o esvaziamento da escala nacional e a valorização da escala local como única possibilidade de desenvolvimento, por meio dos Arranjos Produtivos Locais¹³ e outros discursos localistas. Discursos que incentivam a competição interurbana por investimento, como “a” forma de inserção e desenvolvimento. A “única opção” da administração pública é criar o melhor ambiente de negócios para receber estes fluxos de capital internacional e desenvolver-se localmente. A disseminação dessa ideologia, que voluntariamente ou coercitivamente, executou a dissolução das barreiras à livre circulação de capitais, amplia, também, as possibilidades do capital buscar riquezas pelo mundo e um novo caminho para sua reprodução ampliada. A competitividade dos territórios por Investimento Externo Direto (IED) como regra. Assim, “a desterritorialização e reterritorialização dos mercados financeiros têm sido, sem dúvida, a mudança econômica regulamentar mais importante.” (*ibidem*, p.55). Isso pressupõe a constante e conflituosa reorganização das atividades econômicas e das instituições.

Sem disposições políticas ou institucionais organizadas no plano territorial (tais como o Estado ou outras formas de governança) que regulem os mercados, o dinheiro e a propriedade; e organizem a segurança e partes da entrega de serviços, a ordem econômica iria quebrar irremediavelmente. [...] Estas tensões têm sido sempre disputadas, mediadas e negociadas no campo da política, resultado de constantes mudanças nas formas de organização territorial ou geográfica e o surgimento de formas de governança que mudam no plano local. [...] A produção do espaço por meio da reelaboração perpétua de redes de fluxos e acumulação de capital descarta as configurações espaciais e escalas de governança existentes, ao mesmo tempo em que novas

¹³ Nesse período a apologia localista domina o debate sobre desenvolvimento atingindo tanto o discurso conservador como o progressista. Gerando uma série de críticas a esse localismo, apontando inclusive seu caráter conservador e liberal. Para o debate sugerimos: Brenner (2016), Brandão (2011), Vainer (2006,2001), Natal (2013).

configurações e escalas são produzidas. (SWYNGEDOUW, 2018, p.57)

É um duplo processo de reescalonamento, tanto econômico como político¹⁴ (SWYNGEDOUW, 2018). O papel de destaque que ganham as aglomerações metropolitanas na acumulação capitalista contemporânea, tenciona as formas pretéritas de organização espacial do Estado. É um rearranjo escalar da organização espacial do Estado do fordismo, centrado na escala Nacional, como organizadora do espaço de acumulação. A ofensiva neoliberal acusa que os arranjos institucionais fordistas atrapalham e impedem a dinamização da economia que as novas tecnologias permitem. Seria um “reescalonamento rizomático de redes e fluxos econômicos [por um lado], e, por outro, o reescalonamento territorial das escalas de governança.”(SWYNGEDOUW, 2018, p.59). Assim, Brenner ([2010] 2018) defende que com “os processos de reterritorialização – a reconfiguração e o reescalonamento de formas de organização territorial, como cidades e Estados – devem ser vistos como um momento intrínseco do atual ciclo de globalização.”(BRENNER [2010]2018, p.64). Um “ajuste estrutural”, uma reorganização territorial da governança, que opera, de forma cada vez mais seletiva, na criação de vantagens e regulações pró-mercado, intensificando o desenvolvimento desigual do capitalismo pelo fim do pacto territorial fordista. O trabalho de Arantes (2009) apresenta uma importante dimensão deste processo de transformação dos Estados na América Latina na globalização. O autor investiga o poder dos órgãos multilaterais sobre a formatação da agenda urbana na América Latina. Com a eclosão do espaço urbano como espaço

¹⁴ Apesar deste trabalho não se dedicar ao estudo específico sobre o reescalonamento do Estado ou sobre experimentos regulatórios, estes apontamentos críticos foram fundamentais para o desenvolvimento da metodologia de pesquisa deste trabalho, ao trazer uma reflexão sobre as escalas, as redes de agentes e sobre o caráter, contínuo, híbrido e experimental que caracterizam a neoliberalização. Desse modo, é útil para o nosso estudo, sobre arranjos imobiliários multiescalares, na medida em que com a dominância financeira os capitais buscam liquidez e rentabilidade máxima a curtíssimo prazo, assim, as transformações regulatórias vão se ajustar a essa emergência curtoprazista do capital. Então, para o nosso estudo, dos arranjos, permite ressaltar certas convergências e divergências do processo político e econômico no tempo, perceber os interesses cristalizados num experimento regulatório, as coalizões políticas multiescalares e entrelaçar agentes individuais, instituições, empresas e territórios. Em resumo, é parte importante de nosso arcabouço teórico-metodológico.

privilegiado de reprodução do capital, o autor ressalta a ocorrência de um “ajuste urbano”. Neste contexto de globalização financeira e neoliberal “não é casual que o ponto central do ajuste urbano para o BID e o Banco Mundial, desde o início dos anos 80, seja a construção de alternativas de mercado para o financiamento das cidades, em substituição ao padrão interno, que ruíra [na crise das dívidas públicas].”(ARANTES, 2006, p.66). Assim, evidencia o importante papel dos órgãos multilaterais na difusão de modelos de políticas e gestão públicas por meio de assistências técnicas, consultorias e linhas de crédito na reestruturação espacial da acumulação capitalista.

O que quisemos destacar até aqui é a importância que ganha a metrópole na reorganização espacial da acumulação capitalista, através das transformações dos Estados e dos Grupos Econômicos. Agora, vamos apresentar a transformação da atividade imobiliária, a “reestruturação imobiliária” (PEREIRA,2005), que seria a manifestação no setor imobiliário do processo de reestruturação produtiva. A reestruturação imobiliária está imbricada a reestruturação da metrópole e estabelece uma relação dialética com esta, e que Pereira (2005) propõe que deve ser entendida como uma totalidade. Desse modo, o autor caracteriza a reestruturação imobiliária em dois pontos principais: i) novas formas de propriedade que se conectam aos movimentos globais de valorização do capital; ii) um entrelaçamento da dimensão social e da dimensão espacial. É a exteriorização da integração entre o setor imobiliário e o financeiro (LENCIONI, 2014). Articulação que ocorre na complexificação das formas de acesso a crédito pelo setor, no processo de abertura de capital das Incorporadoras e na posterior centralização e concentração de capitais. Acontece, também, no surgimento e na difusão de uma série de produtos financeiros imobiliários que elevam a propriedade imobiliária ao patamar de ativo financeiro. “Essa paradoxal (i)mobilização do capital manifesta-se como tensão na movimentação do valor, imobiliário e mobiliário.”(PEREIRA, 2014,p.3). A paradoxal transformação da terra em ativo alinha-se às proposições de Lefebvre (1970) e Harvey (1985) sobre o deslocamento de capitais do circuito primário(indústria) para o secundário(imobiliário-urbanização), pois permite que o capital encontre na produção do ambiente construído um meio de acomodar

o capital sobreacumulado e posteriormente colocá-lo novamente em circulação, assim, realiza o deslocamento espaço-temporal da crise. O aprofundamento do processo de industrialização como produtora/indutora da urbanização, ou da realidade urbana, levaria, a certo momento, a uma “inversão” em que o processo induzido passa a ser o indutor. O circuito secundário, ou seja, a urbanização se desenvolve de maneira autônoma, como centro da acumulação, este momento seria a zona crítica da urbanização (LEFEBVRE, 1970). Neste estágio, a constituição ambígua do ativo (i)mobiliário coloca novas dinâmicas de produção, circulação e conseqüentemente da valorização do produto imobiliário e da propriedade da terra.

A intensificação da atividade das Incorporadoras, no Brasil, a partir do processo de abertura de capital e conseqüente processo de centralização de capital em meados dos anos 2000, altera sua estrutura de maneira substancial. Em qualquer setor de mercado, a abertura e a centralização de capitais de uma corporação, impõe um aumento na velocidade de expansão e de retorno, na busca de uma valorização acionária (FROUD *et.al.*,1999), não sendo diferente no setor imobiliário. São estabelecidos novos parâmetros de rentabilidade, impactando nas formas organizativas de sua administração. A partir desse choque contábil e administrativo são impostas novas temporalidades que orientarão todo o ciclo da mercadoria, neste caso imobiliária, que por sua peculiaridade em relação a produção de outras mercadorias, apresenta complicações tanto na sua produção como na sua circulação. Assim, a coordenação de temporalidades das duas fases do ciclo exige estratégias renovadas. Estas novas formas de atuação, fundadas na aceleração do ciclo desta mercadoria, tem no espaço sua principal manifestação a partir da aceleração da sua expansão territorial e em projetos de renovação urbana na busca de novas fronteiras de acumulação e, também, na alteração das formas de expressão da mercadoria, os artefatos arquitetônicos¹⁵.

¹⁵ O termo artefatos também é utilizado por De Mattos (2002,2016), entretanto este usa para designar um novo tipo de empreendimento que responde as demandas da globalização, um “suporte material e arquitetônico”, também, dá destaque a sua imagem, como símbolo de espaços globalizados. Aqui utilizamos a definição de Pereira (2005, 2011) pois esta engloba o artefato como mercadoria imobiliária que se molda na demanda pela aceleração de sua circulação, assim, traz uma dimensão de como a propriedade imobiliária circula como ativo.

Existe, então, a partir deste processo de reestruturação imobiliária uma complexificação dos empreendimentos imobiliários, ao que Pereira (2005,2010) chama de artefatos arquitetônicos, resulta, também, numa intensificação da produção, ampliando consideravelmente a busca por terras e, principalmente, por glebas de onde se podem extrair grandes montantes de renda. A busca por grandes glebas nessa nova etapa pode estar ligada a três processos: a escala do capital envolvido e a necessidade de retornos ampliados, a escala necessária ao processo produtivo e às tecnologias poupadoras de mão de obra e à escala temporal de valorização acionária (acúmulo de grandes glebas em estoque como ativos que incorporam potenciais ganhos futuros / portfolio de investimentos).

Os artefatos são a forma de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, uma manifestação local da articulação entre uma lógica global financeira e a lógica local do mercado imobiliário. São empreendimentos que incorporam a reestruturação produtiva e imobiliária, uma simbiose social e espacial. É a forma sintética da transformação da atividade industrial imobiliária (organização da produção, projeto arquitetônico etc), da instrumentalização do espaço como forma de ampliação da captura de rendas e da modelagem financeira que este empreendimento vai assumir, como forma de circulação da propriedade fundiária, para garantir rentabilidade e liquidez. Na sua dimensão de propriedade imobiliária os artefatos “tendem a desabsolutizar a propriedade” (PEREIRA, 2005), ao promover a co-propriedade como forma dominante que reduz o poder de domínio sobre a mesma. Um domínio múltiplo e transitório alteram-se os direitos de propriedade e permite transições fora do âmbito dos cartórios. É um fracionamento, uma flexibilização da propriedade que renova as estratégias de captura de rendas.

A importância dessa desabsolutização da terra será tanto maior quanto estiver certo que a mudança da propriedade capitalista ao lado das mudanças técnicas e de gestão, conforme discutido por Gerard Duméil e Dominique Lévy em Chesnais et.al. (2003, p.40) seriam sintomas de uma nova fase do capitalismo. (PEREIRA, 2005, p.11630)

Nessa busca de potencializar a realização de valor do capital no setor imobiliário buscou-se estratégias como: aumentar a velocidade do tempo de comercialização, elevar pelo artifício do marketing os preços de mercado, associar capitais de empréstimo para alavancar negócios e realizar preços “especulativos” no mercado imobiliário.(PEREIRA, 2011,p.29)

A emergência de novos produtos imobiliários como shoppings, condomínios fechados, complexos de escritórios são expressões destas estratégias que entrelaçam novas formas de propriedade imobiliária e novas formas de apropriação do território. Os artefatos como forma de apropriação do território são cada vez mais autônomos, autosuficientes, com um funcionamento endógeno, se constituem negando a cidade e permitem uma localização desligada da urbanização, um urbanismo sem urbanização (PEREIRA,2005). Esvaziam e criam centralidades, se apropriam do território em fragmentos, abrem novas fronteiras de acumulação, são a instrumentalização total do espaço à acumulação capitalista. Produzem o esvaziamento da cidade como *locus* da reprodução social do trabalho.

Como parte importante dessa totalidade, da reestruturação imobiliária e da metrópole, está uma série de implicações espaciais do processo de acumulação no setor imobiliário financeirizado, como: a valorização fundiária a partir da disseminação dos artefatos, novos padrões de segregação, remoções e a fragmentação do espaço. A busca por novas fronteiras de acumulação, não pode ser entendida de maneira unidirecional e radial, ela é expressão do processo de implosão-explosão da cidade industrial. São fronteiras, exploradas pelo setor imobiliário, em diversas direções. São fronteiras internas, abertas nas áreas centrais, múltiplas fronteiras nas bordas metropolitanas e na escala regional, uma dinâmica vinculada ao processo de reestruturação produtiva, que produz novos polos de urbanização. Desse modo, as incorporadoras tendem a buscar novas fronteiras que podem ser exploradas fugindo das convenções da divisão socioespacial estabelecida, permitindo a incorporadora se apropriar de uma maior parte da renda, que numa localização consolidada tendem a ir para o proprietário da terra (ABRAMO, 1995). Assim, pela forma de apropriação do território pelos

artefatos arquitetônicos¹⁶ a incorporadora é capaz de impor um preço. Portanto, a reestruturação imobiliária transforma a forma de apropriação do território através dos artefatos arquitetônicos, que trazem consigo novas formas de propriedade e que, por sua autonomia, colaboram com o esvaziamento da cidade como espaço de reprodução social (PEREIRA, 2005, 2011).

A refuncionalização de espaços, estruturas e recursos (naturais e humanos), promovida pela reestruturação produtiva, intensifica a desigualdade e a heterogeneidade socioespacial e, nesse caminho, atributos de distância são ressignificados. Fator que amplia as possibilidades tanto da organização da indústria, como na localização de empreendimentos imobiliários. As relações entre localidades alteram-se, não necessariamente se dão por fatores de proximidade. Complexifica-se as articulações entre ordem distante e ordem próxima. Manifestação da liberdade de circulação dos fluxos globais, os IED tem total liberdade de mobilizar e desmobilizar pontos em qualquer região do globo. O aumento da velocidade desses fluxos e dos processos de desterritorialização, reterritorialização de capitais, tem efeitos devastadores. Pequenos pontos dispõem de todos os seus recursos em favor de grupos econômicos e em detrimento das políticas sociais, inserem-se em cadeias globais de valor que aproveitam as vantagens locais para alimentar as demandas do capital financeiro global. Ao mínimo sinal de redução da lucratividade do empreendimento, ou por uma outra decisão qualquer, na incessante busca por rendimentos e liquidez, na velocidade em que veio, vai. Como já mencionamos aqui, um dos

¹⁶ Esta formulação de Pereira (2005) dialoga com Abramo (1995) em dois momentos, principalmente: primeiro, quando Abramo utiliza o conceito de produção monopolista do espaço de Lipietz, para falar de uma capacidade de um agente privado produzir uma nova localização a partir da sua atividade imobiliária auferindo sobrelucros, acessando tributos (renda) endógenos fruto de sua atividade imobiliária pioneira, a capacidade de impor uma nova frente, a imposição de um *markup* urbano, em oposição ao tributo exógeno pago ao proprietário da terra numa localização consolidada; e segundo, quando o autor, indica que a acumulação flexível demanda uma nova forma de planejamento, em diálogo com Harvey (1985), indica uma seletividade territorial do planejamento, mas, vai além, ao indicar que “As intervenções cirúrgicas de urbanização e produção de equipamentos que organizavam o espaço urbano segundo uma racionalidade funcional cedem lugar às grandes obras arquitetônicas que, a partir de seu valor simbólico e de atração, poderiam mobilizar as ações individuais, via mercado, de organização espacial. Em outras palavras, o urbanista volta à sua formação de origem, a de arquiteto.” (ABRAMO, 1995, p.541)

traços fundamentais do capital financeiro é sua alergia a pactos de longo prazo e sua predileção ao retorno de curto-prazo. Portanto, as configurações espaciais se tornam cada vez mais efêmeras e o poder destrutivo do capital se amplifica. Atributos que tornam uma região atrativa podem desaparecer para o capital. Este pacto de curto prazo cristalizado na reestruturação produtiva manifesta-se, na reconfiguração espacial das atividades capitalistas, do Estado e no setor imobiliário. Neste caminho, após apresentarmos um pequeno panorama da financeirização e seu imbricamento com os grupos econômicos e seus impactos socioespaciais, vamos nos focar, ainda neste capítulo, em reunir reflexões teórico-metodológicas a respeito das escalas espaciais.

2.2.1 Escalas espaciais do processo de urbanização: uma reflexão teórico metodológica

Nosso trabalho foi motivado, inicialmente, por uma inquietude sobre as mudanças na escala da urbanização no sentido da sua extensão física a partir da transformação das periferias consolidadas pela atividade imobiliária. Durante a construção de seu arcabouço teórico metodológico foi mobilizado o debate sobre as escalas espaciais para a análise do objeto empírico, entretanto, até este momento não havíamos encontrado material com uma reflexão sobre as escalas em pesquisas sobre a atividade imobiliária. Entretanto, a partir desse panorama dos agentes da financeirização mais gerais e a questão da escala como produto social, nós a adaptamos ao estudo do nosso caso.

A necessidade de compreender as escalas no processo de urbanização surge a partir de três pontos: I) por uma dimensão física e quantitativa, de uma nova escala da urbanização; II) pela constatação de um reescalonamento econômico e político, uma dimensão qualitativa; e III) pela importância de se reconsiderar a escala local como não estática ou autoevidente. A escala local é de notável importância para a atividade imobiliária, sede da propriedade da terra, de onde se extraem as rendas. Com a financeirização a propriedade tende a se constituir como ativo e circular em transações financeiras em arranjos multiescalares. Aqui vamos apresentar um pouco dessa reflexão mais geral de escalas e

ao final traremos uma perspectiva das escalas para o estudo do setor imobiliário a partir de alguns autores e de nossas próprias reflexões.

As redes que articulam fluxos de capitais a espaços na metrópole envolvem atores multilocalizados: os grupos econômicos, os governos nacionais, regionais e locais, os fundos de pensão etc. Todos eles conectados, mesmo que momentaneamente, na produção do ambiente construído. Arranjos temporários onde se criam vínculos e emergem tensões em múltiplas escalas, e que numa articulação estável permite a acumulação ocorrer. Portanto, entendemos a perspectiva das escalas como uma forma de compreender estes arranjos e sua formação. Por isso, aqui pretendemos introduzir uma parte do debate sobre escalas espaciais.

O reordenamento espacial do capitalismo contemporâneo que buscamos entender neste trabalho ocorre, então, por um reescalonamento econômico e político. Apesar de o foco deste trabalho não ser o estudo das transformações do Estado, fizemos mais acima uma apresentação sobre as escalas espaciais e a transformação do Estado. Entretanto, o debate de escalas não se restringe somente ao Estado, como apontou Swyngedouw ([1997]2018) e Neil Smith ([1997]2000), é uma reflexão sobre a espacialidade das relações sociais. Uma compreensão da “diferença e da diferenciação” do espaço, como afirmou Smith (2000). Nesse sentido, se torna uma potente forma de compreensão das transformações do capitalismo contemporâneo. A proposta dos autores é criticar a concepção da escala espacial (local, regional, global) como algo auto-evidente, estático e passivo, como um receptáculo dos processos sociais; ao contrário, estes autores propõem que as escalas são ativamente conformadas pelas relações sociais, a partir de tensionamentos, disputas, colaborações e convergências. A escala “é produzida por estruturas geográficas de interação social.[...] A produção da escala geográfica é um lugar de luta política potencialmente intensa. [...] É possível conceber a escala como uma resolução geográfica de processos sociais contraditórios de competição e cooperação” (SMITH, [1997]2000,p.139-142). As “redefinições das escalas alteram a geometria do poder social, fortalecendo o poder e o controle de alguns e enfraquecendo outros.”(SWYNGEDOUW, [1997] 2018, p.60). Nesse sentido, Smith ([1997]2000) enfatiza o Estado-Nação “como um compromisso territorial entre necessidades diferenciadas

da classe capitalista. [...] Uma solução territorial duradoura – porém, em última instância, temporária e historicamente específica” (p.142). As escalas ao serem ativamente produzidas e remodeladas socialmente são momentos de cristalização espacial de forças de competição e cooperação. Grupos, empresas ou indivíduos podem “saltar ou recuar escalas”.

A questão é justamente não “congelar” um conjunto de escalas como blocos de uma política espacializada, mas compreender os meios sociais e os propósitos políticos mediante os quais e para os quais esse congelamento de escalas é, todavia, realizado – embora transitoriamente. É melhor conceber essas diferentes escalas como encaixadas em vez de hierarquizadas, pois a ordenação hierárquica das escalas é séria candidata à abolição numa geografia social revolucionada. (SMITH, [1997]2000,p.144)

Lefebvre ([1970] 2001) afirma que a operação de múltiplas redes de controle sobre o território que conduzem à implosão-explosão das formas e escalas pretéritas, são as ferramentas para a expansão da urbanização em um novo patamar, numa multiplicidade de novas escalas. Para Brenner ([2010] 2018) a “questão urbana se transforma de sua especificidade nas hierarquias interescalares relativamente estáveis, para uma questão de escala.” (p.118). A questão da escala para pensar a questão urbana colocada por Brenner ([2010] 2018, [2013] 2018, 2000), destaca o aspecto físico da extensão do processo de urbanização planetária, mas, principalmente, a alteração da organização espacial do poder Estatal e da governança neste processo. Entretanto, em um artigo Brenner (2000) faz um apanhado da reflexão sobre as escalas espaciais e a urbanização a partir de conceitos de Lefebvre, desse modo, o autor, constrói sua argumentação não somente a partir da mudança do Estado Nacional como em outros textos, mas, destaca o papel do Estado a partir do entrelaçamento entre diversas escalas de acumulação e regulação. Para nós o reescalonamento econômico, como ampliação das fronteiras de acumulação, a extensão do poder de capitais globais para circular livremente e as complexas

arquiteturas corporativas globais são fundamentais para o estudo que propomos. “O urbano não é somente o nível onde hierarquias supraurbanas se aninham mas sim o produto de uma densa rede interescalar conectando localizações geográficas dispersas.”(BRENNER, 2000, p.366, tradução nossa).

Portanto, como se articulam, no processo físico da urbanização e no contexto da dominância financeira: as redes de agentes privados multilocalizados em busca de rendas e lucros na escala global; a transformação da organização territorial do Estado na manutenção de vantagens em territórios delimitados em escalas subnacionais; e as redes de organismos multilaterais? Para nos embrenharmos nas dificuldades de tecer uma resposta a essa pergunta estamos pensando as escalas, do ponto de vista metodológico, como um instrumento para a pesquisa do processo de urbanização contemporâneo. Uma forma de mapear as estratégias dos agentes privados e públicos, “para apreender as complexas e sempre cambiantes interconexões e interdependências históricas entre escalas geográficas” (BRENNER, [2013] 2018, p.119) e pensar como estes arranjos conduzem o processo de urbanização.

Aceitamos que a escala é um instrumental metodológico na necessidade de acessar um espaço em movimento e em constante produção [...] identificar a multidimensionalidade e a complexidade que têm os processos territoriais.[...] uma forma metodológica que nos permite adentrar na identificação de agentes e processos no território com fins de explicitar redes de relações. (VELASQUEZ, 2018).

A abordagem pelas escalas fornece uma visão das relações sociais que atuam na produção do espaço. Auxiliam-nos a identificar como, a certa altura, os interesses se cristalizam e voltam a se reorganizar a partir da emergência de um novo ator, ou um tensionamento de forças das relações escalares estabelecidas. “As escalas resultam da diferenciação e rediferenciação vertical das relações sociais.”(BRENNER, [2013] 2018, p.122). Estas relações se consolidam em arranjos multiescalares que podem ser mais estáveis ou mais flexíveis, mas sempre historicamente determinadas e temporárias, “implica (ndo) em um jogo de identificações de processos

com contexto ou em ocasiões-contextos com agentes que se movem em dimensões territoriais diversas em momentos específicos e diferenciais.” (VELASQUEZ, 2018, p.120). É uma forma de “analisar os caminhos e trajetórias contextualmente variáveis através das quais as configurações urbanas estão sendo reescalado, decifrar diversas estratégias políticas, forças sociais e alianças territoriais que se mobilizam em torno, ou contra, estratégias particulares para reorganizar as escalas dos processos de urbanização.” (BRENNER, [2013] 2018, p.129).

Para isso este trabalho propõe o estudo concreto do processo de produção do ambiente construído, como forma de entender a ampla gama de relações estabelecidas entre os agentes envolvidos nessa produção. Sob esta perspectiva nos alinhamos a proposta de Klink e Barcellos (2018):

Para entender as mudanças em tela, propomos uma abordagem da financeirização que não se restrinja a seus imperativos estruturais, e inclua também elementos institucionais, culturais e discursivos. Em outras palavras, entender a “crescente dominância de atores, mercados, práticas, medidas e narrativas financeiras, em várias escalas, resultando na transformação estrutural de economias, firmas (inclusive instituições financeiras), estados e moradias” (Aalbers, 2015). Em termos mais metodológicos, é necessário entender a indústria financeira global, suas formações sociais e práticas de investimento, para entender o capitalismo contemporâneo, desde “cima para baixo” e “de baixo para cima” (Clark, 2005), o que inclui não apenas uma abordagem multiescalar, como também das redes financeiras internacionais. (p. 293)

A diferenciação das escalas pode identificar temporalidades distintas, interesses conflitantes e convergentes, alianças sólidas ou flexíveis em cadeias de decisão multiescalares. Nesse sentido, pode apresentar o retrato da extensão e da complexidade das relações imbricadas no processo de urbanização, uma forma de revelar as entranhas dos mecanismos de mobilização de capitais e do ajuste de interesses. Assim, pretende trazer novos elementos “para teorizar os mecanismos pelos quais os processos de urbanização

contemporânea estão sendo escalonados e reescalonados.” (BRENNER, [2013] 2018, p.129).

Nós trouxemos, até aqui, alguns elos entre a financerização, os grupos econômicos, o Estado e a reestruturação produtiva como uma forma de diagnóstico, de como cada elemento pode se evidenciar espacialmente ou mesmo como podemos caracterizar e posicionar os agentes, como uma forma de organizá-los e distinguí-los. Apesar de este trabalho ter como objeto empírico à atividade imobiliária, estamos destacando a produção do espaço a partir de outros processos. Seguimos este caminho como parte de um esforço teórico metodológico de caracterizar de maneira mais ampla a geografia do capitalismo contemporâneo e a partir daí posicionar o setor imobiliário. Agora fazemos o mesmo dentro do debate de escalas.

Em nosso trabalho, ao mobilizar, inicialmente, a questão das escalas como instrumento metodológico, percebemos que essa não se enquadrava diretamente a atividade imobiliária. Para olhar a especificidade do setor, nos utilizamos, principalmente, dos trabalhos de Ribeiro (1996) sobre a atividade de incorporação e de Jaramillo (1980) sobre as formas de produção imobiliária.

Do trabalho de Ribeiro (1996) procuramos depurar a atividade do incorporador, como organizador, controlador da temporalidade da produção e giro da mercadoria imobiliária. Em sua atividade ele articula: a propriedade da terra, o capital dinheiro para produção, o capital industrial, o capital comercial e o capital dinheiro como crédito para o consumo. Ele formata e define o produto imobiliário e se responsabiliza por sua circulação. Nesse sentido, coordena espacial e temporalmente uma série de agentes para a produção da mercadoria imobiliária. Pode operar externamente ao ciclo do produto imobiliário, se assemelha a um proprietário de capital portador de juros, ou pode, também, estar comprometido com a construção, ou seja, pode operar sob uma série de arranjos sócioespaciais, mas quase sempre controla, diretamente, o ciclo da mercadoria.

A partir do trabalho de Jaramillo (1980) sobre as diversas formas de produção imobiliária, procuramos entender a essência de cada forma e a interação entre elas. Do esquema de Jaramillo (1980) é importante para nós a natureza mercantil da produção

por encomenda e como o pequeno construtor se aventura na produção promocional em pequena escala e na sua atuação como adaptador de terrenos. Um agente mais próximo ao proprietário da terra, que opera em articulação com outros pequenos capitais locais. Na produção promocional é interessante como o autor a articula com outras atividades, como o controle econômico indireto, direto etc. Então, destes trabalhos, trouxemos para a perspectiva das escalas espaciais: a caracterização da posição privilegiada do incorporador como organizador da atividade imobiliária, podendo este se organizar em diferentes arranjos e sobre as várias formas de produção, as suas interações e a importância dos agentes locais.

Com o avanço do trabalho, entramos em contato com uma pesquisa sobre o imobiliário que considerasse as escalas (SAFELICI, 2013b), utilizando, uma bibliografia semelhante. Nesta abordagem o autor destaca que é necessária a

criação de uma arquitetura institucional e financeira por intermédio da qual investidores financeiros tornam-se aptos a capturar rendas do solo urbano geradas reiteradamente no movimento de produção e reprodução do espaços urbanos. [...] Em outras palavras, o êxito maior ou menor das finanças em extrair rendimentos do processo de produção do espaço urbano depende da eficácia na construção de vínculos mais duradouros entre agentes, processos e estruturas que predominam e/ou privilegiam diferentes escalas geográficas. [...] Com isso em vista, pode reler a financeirização do circuito imobiliário examinando a natureza dos elos e relações escalares construídos. (SANFELICI, 2013b, p.7)

Sanfelici (2013b) ao propor o estudo das escalas da financeirização, aglutina desde transformações regulatórias e conjunturas políticas até o funcionamento de agências de *rating* e outras empresas ligadas à governança corporativa, passando pelo papel do agente local na atividade imobiliária e da centralização de capital das incorporadoras. Em seu trabalho, o autor sistematizou, em um quadro, alguns agentes e suas escalas prioritárias de atuação, não sem fazer a ressalva que as escalas não são estáticas e que os

atores não estão necessariamente fechados nesta ou naquela escala e que o seu esforço é no sentido de sistematizar as informações, para apoio da pesquisa¹⁷.

Quadro 01 – Dimensões Escalares da Financeirização do Espaço urbano

Escalas	Agentes	Processos e ações
Global	Investidores institucionais (fundos de pensão, seguradoras, etc) e seus intermediários (gestores de ativos)	Aquisição de papéis com lastro no mercado imobiliário (ações e debêntures emitidos por incorporadoras) como parte de estratégia de formação de carteiras de ativos diversificadas em termos de segmento (renda fixa ou variável, setores da economia, etc.) e região geográfica (países "emergentes" ou desenvolvidos).
	Fundos de <i>private equity</i>	Aquisição de participação e protagonismo na reorganização administrativa das empresas anterior à abertura de capital (revenda da sua participação após o IPO)
	Agências de avaliação de risco	Emissão de <i>scores</i> padronizados, baseados em critérios palatáveis aos investidores financeiros, que avaliam o grau de credibilidade dos devedores
Nacional	Fundos de investimento imobiliário (FII)	Aquisição e gerenciamento de carteiras diversificadas de imóveis com fins de rendimento (shopping centers, torres de escritórios, condomínios logísticos, etc.)
	Incorporadoras e construtoras de capital aberto	Abertura de capital na Bovespa e financiamento do investimento mediante recurso ao mercado de capitais Dispersão territorial do investimento e monitoramento centralizado dos resultados operacionais e financeiros
	Bancos comerciais nacionais	Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou repasse de sua carteira de empréstimos hipotecários para companhias securitizadoras
		Ampliação do direcionamento de recursos para o financiamento habitacional
Companhias securitizadoras	Securitização de portfólios pulverizados de financiamento imobiliário e oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no mercado de capitais.	
Local/Urbana	Incorporadoras e construtoras parceiras	Estabelecimento de parcerias com construtoras/incorporadoras nacionais em segmentos específicos
		Aquisição de terrenos e oferta de megaprojetos com forte impacto sobre a dinâmica de preços local e sobre a estruturação do espaço urbano
	Proprietários de terrenos	Venda ou permuta de terrenos com as incorporadoras financeirizadas para promoção de grandes projetos
Pequenas incorporadoras familiares	Concorrência com as incorporadoras financeirizadas nas margens do mercado local	

Fonte: Sanfelici (2013) Elaboração: Sanfelici (2013)

Além da importante contribuição de Sanfelici, encontramos em dois trabalhos de Halbert (ROUANET, 2013; RUTHERFORD, 2012), sobre negócios imobiliários na cidade de Bangalore na Índia,

¹⁷ Estamos utilizando a tabela elaborada por Sanfelici(2013) no sentido de ilustrar a posição de certos agentes, não entraremos no mérito se é possível incluir o papel do Estado dentro de um rearranjo escalar, seja na escala nacional, seja na local como fez o autor. Entendemos que este é um debate complexo e que foi pouco desenvolvido no âmbito dos estudos sobre a atividade imobiliária. Nosso foco é, principalmente, sobre a constituição da rede de agentes e deliberadamente nos omitimos do debate sobre reescalonamento do Estado, no estudo de nosso objeto empírico.

uma proposição metodológica, mais acabada, sobre a importância de uma perspectiva multiescalar para compreender a produção imobiliária contemporânea. Os autores se orientam por dois pontos principais: primeiro, pela grande importância, do que ele chama, de agentes locais-regionais para os negócios imobiliários; e, segundo, pela teoria do ajuste espacial de Harvey (1985), com um foco nas redes sociotécnicas que operam esse ajuste.

Ambos trabalhos tecem uma crítica à dicotomia global X local e fluxos X lugares, constantes nos debates sobre globalização. Para os autores, concentrar-se sobre os fluxos explica pouca coisa, eles ressaltam que lugares e fluxos se constituem mutuamente. Não existem fluxos sem origem e destino, no destino o fluxo encontra seu uso. Além disso, os arranjos que viabilizam a circulação global de capitais são sempre constituídos por lugares e fluxos sincronizados. Portanto, defende a comutação como o “coração” da produção do urbano. O autor empresta o termo do meio informacional, onde comutação significa a simultaneidade da mobilização de pontos para a passagem de fluxos. Dessa forma, destaca o papel das cidades e das TIC na globalização, como pontos que emitem e recebem diversos tipos e volumes de fluxos. As cidades, então, modelam e são modeladas por esta comutação de fluxos e lugares, com destaque para a concentração de escritórios dos grupos econômicos multinacionais, que reúnem agentes cuja prática diária é a operação destes fluxos. Os autores chama este esquema de *flow-place*, a comutação demonstra uma materialidade do global e do local, muitas vezes mobilizados em abstrato. Então, o *flow-place* é manejado por diversos agentes, de acordo com os instrumentos, mecanismo, e tecnologias que cada um dispõe.

A partir desta reflexão o autor propõe como metodologia uma análise em três dimensões: primeiro, a investigação das práticas diárias dos agentes, funcionamento e dinâmica da agência, o que fazem e quando fazem; segundo, a dimensão do poder, porque fazem quem opera, para quem, os perdedores e ganhadores; e, terceiro e último, a localização, como se constitui um sistema de lugares. Colocamos destaque na dimensão do funcionamento da agência, pois estas têm o papel de simplificar as complexidades dos mercados regionais-locais, e traduzir estas complexidades em dados¹⁸. Um

¹⁸ Esse é um tema recorrente entre os agentes globais do mercado imobiliário, que se

trabalho que se consolida em mapas globais de cálculo de riscos locais em negócios imobiliários, que, segundo os autores, aponta para um posicionamento das cidades e localizações em gráficos do ciclo de expansão e retração do mercado imobiliário global, elaborados para orientar as decisões de alocação de excedente, orientar o melhor ajuste espacial, como um momento seguinte à homogeneização de condições regulatórias e de informações, um controle mais preciso sobre o desenvolvimento desigual e a busca de *rent gaps* (SMITH, 1994).

A partir da elaboração dessa reflexão sobre *flow-place* os autores desenvolvem o conceito de *Transcalar Territorial Networks* (TTN) (HALBERT; ROUANET, 2013) que seria o sistema de agentes intermediários que vão viabilizar o capital a pousar em determinado pedaço de terra. Seria um sistema que visa eliminar o risco da transação e conseqüentemente os custos da transação¹⁹. No gerenciamento de *portfolio* os gestores buscam a diversificação geográfica de ativos, assim, cada vez mais, buscam mercados emergentes. Nesse sentido, a TTN, segundo os autores, é essencial na operação em cidades dos países periféricos. A TTN trabalha para diminuir as fricções entre o investimento global em propriedades em lugares específicos. Os mercados imobiliários são muito mais fragmentados geograficamente que outros, pois estes guardam uma dimensão territorial irredutível, sempre se conformam em um contexto geográfico, histórico e situado em configurações sócioespaciais existentes. Uma reafirmação de que o local importa, frente ao discurso hegemônico da globalização (MASSEY, 2000; SMITH, [1997] 2000; BRENNER, 2010; SWYNGEDOUW, [1997] 2018). A TTN é um sistema de “ancoramento” de fluxos de capital, ela reúne recursos próximos e distantes. É uma metodologia que busca “seguir o dinheiro” e classificar os agentes. Nesse sentido, devido à relevância da escala local no mercado imobiliário, o agente local-regional tem destacado papel nesta metodologia, pois, “afasta” os riscos do negócio. No contexto de um país periférico que apresenta uma heterogeneidade

consolidou em um “índice global de transparência dos mercados imobiliários”. Mais informações sobre o índice no site <http://greti.jll.com/greti>

¹⁹ Os custos de transação são os custos totais associados a uma transação. A análise de transações visa obter eficiência na gestão dessas transações ou, em outras palavras, visa à minimização dos custos de transação.

socioespacial estrutural, as localizações padrão tripla A²⁰ devem ser produzidas, por isso, o controle territorial é chave para garantir os rendimentos esperados, como já havia colocado Lefebvre ([1970] 2001). Assim, a propriedade da terra destaca-se como o ponto de convergência da TTN. O agente local-regional busca “ajeitar” a documentação da terra e mesmo conseguir aprovação prévia de empreendimentos, “preparar o terreno”.

A TTN opera num duplo movimento: maneja os fluxos que (re) produzem o espaço urbano e procura anular suas especificidades. Os agentes envolvidos modelam, também, as tipologias dos produtos imobiliários que serão produzidos e ajustam os retornos esperados. A definição de tipologias vai de encontro a proposição de artefatos arquitetônicos que apresentamos anteriormente (*shoppings*, complexos de escritórios, grandes condomínios residenciais, hotéis, etc). Os artefatos, como já mencionamos, criam centralidade e abrem novas frentes imobiliárias por seu caráter endógeno, nesse sentido como sugerem Abramo (1995) e Pereira (2005) essas formas autônomas capitaneiam a produção do espaço. As TTN são responsáveis pela modelagem destas tipologias imobiliárias, então, podemos considerar o artefato como uma tipologia modelada pela TTN, como estratégia de acumulação e de redução de riscos. Diversos trabalhos²¹ já apontaram que sob a dominância financeira os produtos imobiliários se transformam em várias dimensões: dimensões materiais, produtivas e arquitetônicas; novas formas de propriedade; e subjetivas, ligadas ao marketing e a construção de novas necessidades. Então, entendemos que o artefato, como uma forma em transformação, manifesta os anseios dos agentes financeiros por rentabilidade e liquidez, reflete e molda os anseios dos consumidores, ou seja, seus atributos são historicamente determinados. A partir destas reflexões sobre o caráter multiescalar da produção imobiliária contemporânea destacamos alguns pontos:

²⁰ Esse tipo de classificação foi importada do setor financeiro onde é usada para classificação da qualidade de determinado título. No setor imobiliário ela é utilizada para a mesma finalidade, porém, pela natureza da mercadoria ela pode designar uma localização, o padrão construtivo de um empreendimento ou mesmo para classificar os clientes.

²¹ Ver Fix (2007,2011), Rufino (2012), Sanfelici (2012), Shimbo (2013), Volochko (2012)

1. Simultaneidade e comutação de fluxos e lugares nas redes multiescalares
2. Os arranjos escalares são um sistema de redução de risco e “homogeneização” das condições de acumulação
3. Os arranjos têm uma estrutura de duração variada e que mobiliza recursos próximos e distantes
4. Cada lugar-agente emite e recebe variados tipos e volumes de fluxos, e sob regimes temporais distintos.
5. Destaque para o agente local-regional e sua relação com a propriedade da terra.
6. Dupla dimensão do artefato como forma autônoma de apropriação do território e como produto moldado pelo arranjo escalar sob a lógica financeira.

A partir deste enquadramento da questão das escalas que vamos abordar nosso objeto empírico. Os pontos, supracitados, não serão mobilizados isoladamente, nem mesmo vão aparecer como conceito ou explicitamente como forma reflexa de fatos empíricos. Eles são um arcabouço teórico metodológico, como já mencionamos, será utilizado para compreender as redes que atuam na produção do ambiente construído. Um instrumental, por vezes, oculto, que permeia o trabalho. Vamos explorar, também, as formas que tomam os artefatos arquitetônicos, na sua dimensão de mercadoria e de ativo financeiro vinculado a propriedade da terra.

A propriedade privada da terra como base da atividade imobiliária apresenta certas barreiras a sua circulação como uma mercadoria, permeada de particularidades territoriais historicamente e socialmente determinadas, que se expressa no destaque dado agente local-regional nessa metodologia. Visto isso, vamos iniciar a apresentação de nosso objeto empírico com uma breve apresentação sobre a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e em seguida abordaremos a propriedade da terra no capitalismo e sobre a classe ligada a ela, como introdução para a apresentação do principal proprietário de terras do município de Cajamar e que viabilizou o capital a pousar nesta pequena cidade da RMSP, a família Abdalla.

2.2.2 São Paulo e a Reestruturação produtiva e metropolitana

São Paulo, como já pontuamos, também passa pela reestruturação descrita acima, com a centralização de capitais das grandes corporações, a mudança na localização das indústrias e a consolidação de um centro de comando no município polo da região metropolitana. Aqui vamos apresentar, em linhas gerais, como ocorreu este processo.

Na esteira da transformação do Estado nacional através de ajustes regulatórios neoliberalizantes pelo mundo, após a crise dos anos 80, da dívida dos países latino-americanos, o Brasil²² vai se inserir mais ativamente na financeirização internacional (PAULANI, 2012) durante o governo de Fernando Henrique Cardoso. Inserção que ocorre, entre outros, através de transformações no sistema financeiro, buscando alinhar o funcionamento do nosso sistema aos padrões internacionais, soma-se a isso a abertura econômica, as privatizações e a criação do Sistema Financeiro Imobiliário. Em meio à recessão e sob esta rodada agressiva de neoliberalização (BRANDÃO, 2017), surge, também, a Lei de Responsabilidade Fiscal que, ao engessar o orçamento público, constrange, ainda mais, os governos subnacionais. Com problemas fiscais e orçamentários, e com uma extensa lista de atribuições municipais consolidadas na C.F. 88, a administração pública competitiva, que falamos acima, se torna regra e, com isso, dissemina-se o discurso da cidade-mercadoria (VAINER, 2000). Com as possibilidades de localização ampliada, na guerra fiscal, intensifica-se nos anos 90 o processo de desconcentração e dispersão da indústria da RMSP na busca das *melhores* vantagens e benefícios. Processo que se iniciou nos anos 70 quando a indústria atinge seu pico de concentração, com 34% da ocupação e 42% do produto industrial do país estão localizados na RMSP (DINIZ; CAMPOLINA, 2007).

A mudança de localização da indústria segue em várias direções, atingindo regiões metropolitanas em outras unidades da federação. Neste momento destacaram-se Belo Horizonte, Curitiba e Fortaleza. Mas, apesar do deslocamento inter-regional ser significativo, ainda segue relevante a dispersão da indústria para cidades próximas

²² O debate sobre reescalonamento do Estado no Brasil e na América Latina ver Barcellos (2012), Brandão (2011)

a RMSP, principalmente, no sentido oeste e ao longo da rodovia Presidente Dutra. A dispersão industrial da RMSP, alinhada às transições em curso orientadas pela emergência do capital financeiro e expressas na reestruturação produtiva e no processo de neoliberalização, como apresentamos, em vez de enfraquecer o seu poder de controlar a economia nacional, o reforça, ampliando sua capacidade de polarização. Assim, a desconcentração industrial e o seu movimento de saída da RMSP, reafirma, de maneira reflexiva, o poder da RMSP de polarização nacional, agora reconfigurado em um poder de comando, gestão e coordenação do capital, sustentado na consolidação de um setor terciário avançado²³, como: serviços de controle e gestão, serviços jurídicos, financeiros e etc. No período de 1985-2005 a perda dos empregos industriais foi contrabalanceada pela geração de empregos no setor terciário, já que a RMSP perdeu 533 mil empregos industriais e gerou 1387 mil empregos no setor de comércio e serviços (DINIZ; CAMPOLINA, 2007).

A Região Metropolitana [de São Paulo] vem se inserindo de forma privilegiada na cadeia de fluxos internacionais, financeiros, produtivos e culturais. Topo da rede urbana brasileira, detentora de uma grande, concentrada, complexa e diversificada estrutura produtiva, a região passa por processos de terciarização de sua economia, com expressivo crescimento dos serviços especializados de apoio a produção. A RMSP. (FÁTIMA, 2001, p.20)

A dispersão da indústria e a concentração das atividades de comando são a síntese espacial da reestruturação produtiva e metropolitana em geral e que, como vimos se manifestou objetivamente na RMSP, numa dispersão da metrópole e a concentração em escala regional. A dispersão em novas centralidades e as mudanças das áreas centrais indica um “novo padrão de urbanização” (DE MATOS, 2010). O surgimento de novos núcleos ligados à dispersão

²³ Evidentemente, consideramos que isso acontece numa metrópole dependente e periférica que não possui um terciário avançado característico de uma cidade global (PRADILLA, 2013), nem em extensão e, muito menos, em importância. Nas metrópoles latino americanas, como São Paulo, o terciário precário e informal é o espaço predominante de ocupação laboral das camadas populares, sendo esse terciário avançado restrito espacial e socialmente, fato já exposto anteriormente.

da atividade industrial e a demanda por um novo distrito de negócios, sede das atividades de comando, são a expressão de uma cidade policêntrica, que rompe com o modelo espacial da metrópole industrial. Esta metrópole - fruto do processo de industrialização, no caso latino-americano e brasileiro especificamente- foi reiteradamente caracterizada por seu crescimento radial, por ser monocêntrica e estratificada unidirecionalmente. Uma metrópole que foi largamente estudada sob categorias dualistas como: moderno e arcaico, centro e periferia, formal e informal (ARANTES, 2009). Uma dualidade que obscurece a complexidade do processo e toma a cidade como polos isolados e que não revelam suas interdependências e relações dialéticas, materializadas na diferenciação do espaço pelo mercado imobiliário e de terras²⁴. “As desigualdades urbanas não são um dado e nem a construção da cidade um mero *sub* produto ou reflexo da maneira com que ocorre a industrialização e a distribuição da riqueza. Embora seja certo que a industrialização faça crescer o urbano, é a urbanização que leva ao aprofundamento das desigualdades na cidade.”(PEREIRA, 2005, p.7). A partir da reestruturação produtiva a expansão das fronteiras do capital em múltiplas escalas e direções, a incorporação de outras cidades e aglomerações à dinâmica metropolitana e uma complexificação da segregação e desigualdade espacial caracterizam o novo padrão de urbanização (DE MATTOS, 2010).

São Paulo, na reconfiguração metropolitana, que se expressa na desconcentração-concentrada, vai aglutinar, para além da RMS, a RM da baixada Santista, a AU de Jundiaí e Sorocaba, a RM de Campinas e AU do vale do Paraíba uma extensa e complexa formação, uma grande região estendida, com características de cidade-região (LENCIONI, 2003). Uma conformação que é viabilizada pela densidade de infraestrutura técnico-científica existente na região, um *ex ante*, que permite a comutação de pessoas, mercadorias, informações e capitais sob a coordenação e controle do centro de poder numa escala ampliada. Esta urbanização em uma nova escala apropria-se da infraestrutura rodoviária consolidada que conecta a RMS a todo o país, herança do esforço para integração nacional do período desenvolvimentista, articulando grandes aeroportos, portos e mercados. Mobiliza, tam-

²⁴ Para um debate crítico sobre a metrópole periférica e a relação centro periferia ver Pradilla (2014), Ribeiro (2018), Arantes (2009), Pereira (2005)

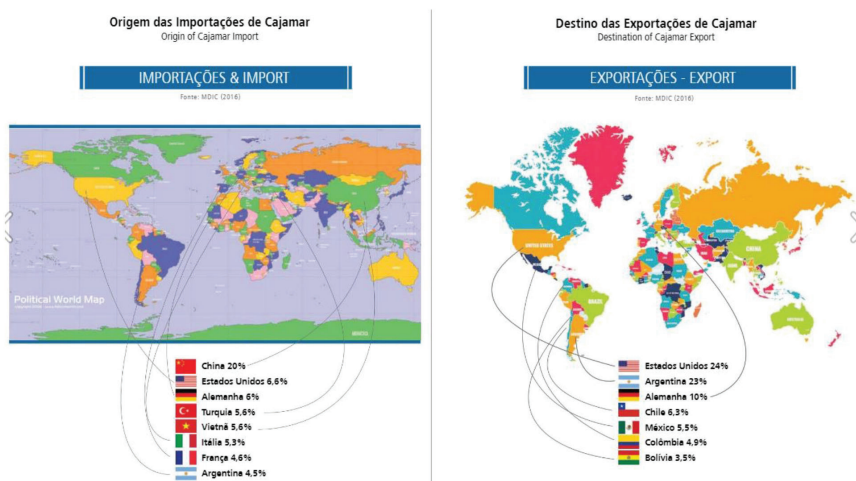
bém, a infraestrutura de ciência e tecnologia: universidades, centros de pesquisa e mão de obra de alta qualificação.

Esse novo tipo de metrópole tende a apresentar não só características semelhantes a outras metrópoles, mas até paisagens muito semelhantes, independentemente de sua localização. Apresentam, também em comum, um processo de expansão territorial da região metropolitana. O exemplo de São Paulo é significativo, pois o aglomerado metropolitano, alcança grande extensão territorial, com cerca de 200 quilômetros a partir de seu centro, o município de São Paulo. Nesse imenso aglomerado metropolitano vários municípios apresentam-se conurbados e torna-se difícil, num percurso pelas rodovias, sabermos exatamente em que município estamos. (LENCIONI, 2008, p.47)

Na RMSP o Rodoanel Mario Covas amplificou este processo e constitui-se como expressão dessa urbanização em escala ampliada. Cajamar, objeto de estudo deste trabalho, encontra-se, à beira do Rodoanel e, como outras cidades na região, nos anos 90 coloca-se de maneira competitiva, oferecendo uma série de vantagens tributárias, buscando atrair investimentos relacionados às atividades industrial e imobiliária. Nos anos 2000, passa a atrair algumas empresas para o município, mas é com a implantação do setor imobiliário logístico que esta vai explodir e se tornar o principal *hub* de logística da RMSP, a “Faria Lima dos Galpões Logísticos” como foi batizada por agentes do mercado imobiliário, em alusão a avenida que concentra empreendimentos corporativos de alto padrão em São Paulo. As campanhas publicitárias sobre a cidade reforçam o caráter regional da produção do espaço metropolitano. Cajamar é anunciada como uma localização especial na escala metropolitana e regional, por estar num raio de 30km do centro do município de São Paulo, junto às rodovias, Anhanguera e Bandeirantes, a concessão de rodovias mais rentável do Brasil, que conectam a cidade ao interior do país, e está num raio de menos de 100 km dos três maiores aeroportos do Estado e à beira do Rodoanel metropolitano. Além disso, a política de *marketing* urbano, tem se sofisticado, mobilizando os novos agentes internacionais que chegaram à cidade nos últimos anos. Através da revista *City's book* a “nova Cajamar” é apresentada

por estes novos agentes globais e agentes públicos como uma cidade competitiva e dinâmica. O caráter competitivo é destacado como um novo posicionamento “global” do município, como podemos ver na figura abaixo, extraída da revista, que busca apresentar o grau de internacionalização da cidade.

Ilustração 01 – Inserção Global de Cajamar



Fonte: Revista *City's Book*- Cajamar- 2017

Cajamar é parte desse processo de transformação global, que estamos apresentando e, como tal, mobiliza uma série de escalas para sua realização. Afora, ser expressão do processo global é, também, parte da metamorfose da metrópole (DE MATTOS, 2016). A urbanização que se dispersa em fragmentos em uma escala ampliada. O processo de explosão-implosão da metrópole (LEFEBVRE, [1970]1994), a implosão da cidade industrial e a explosão da urbanização. Nas áreas centrais, as antigas zonas industriais são refuncionalizadas através de grandes projetos urbanos, para abrigar empreendimentos imobiliários de alto padrão, tanto residenciais como corporativos. Concomitantemente ocorre a refuncionalização de outros territórios e estruturas em escala regional, como indústrias, recursos naturais e infraestruturas, que são adquiridos por grandes grupos e, também, a produção imobiliária que vai se assentar sob nova escala, agora chegando a borda da metrópole em Cajamar.

A propriedade fundiária em Cajamar

O proprietário da terra possui participação notável no processo de acumulação do setor imobiliário. No caso estudado neste trabalho isso é potencializado, pois, todas as propriedades que serviram de base para os empreendimentos desenvolvidos são de apenas uma família. Fato que foi destacado, por entrevistados, como sendo o catalisador dos processos que se desdobraram. Portanto, aqui vamos nos debruçar um pouco sobre esse agente. Assim, faremos uma introdução sobre a propriedade privada da terra no capitalismo, tentando reunir aspectos que a relacionem com as transformações recentes oriundas da dominância financeira. O capitalismo contemporâneo marcado pela dominância financeira encontra na renda sua principal forma de remuneração. Um capitalismo de propriedade (PAULANI, 2016).

3.1 A propriedade e o capitalismo

Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a terra, o ar e por conseguinte o que serve para conservar e desenvolver a vida. (MARX, 1979, p.888)

A terra como uma mercadoria impossível (POLAYNI, 2000) por ser uma fração do globo, uma dádiva da natureza, não é produzida pelo trabalho, portanto, é apropriada por meio da propriedade privada da terra, uma representação jurídica de um bem único, exclusivo, portanto, monopolizado. Uma classe ociosa e parasitária (MARX, 1979b) de proprietários que exige um pagamento para a sua utilização, sem nada produzir, extrai a riqueza gerada pela sociedade apenas por possuir um título de propriedade, este tributo é a renda fundiária. Portanto, em troca do acesso ao valor de uso da terra surge a renda, como forma de precificação de um bem que não tem valor. Um bem propício a especulação, uma das formas de manifestação do que Marx definiu como capital fictício, uma

mercadoria fictícia que também se valoriza de maneira fictícia, por não possuir valor. Uma mercadoria fictícia transacionada em um mercado peculiar, o mercado de terras ou mercado de solo, onde esta “mercadoria” é buscada por um preço. Um preço que é a expressão de uma localização produzida socialmente e de uma raridade artificialmente produzida, que é capaz de aumentar seu preço de maneira fictícia, amplia, assim, as rendas fundiárias que devem ser atribuídas ao proprietário deste título.

No caso da produção industrial a terra funciona como suporte da atividade que deve ser remunerada periodicamente através de um aluguel. No caso da produção imobiliária de mercado isso ganha outros contornos. Na produção imobiliária a terra é parte do processo de produção e se “incorpora” ao objeto imobiliário produzido, gerando uma confusão entre o que seria o valor da mercadoria imobiliária e o que seria o preço pago pela terra, que, ao final, se constitui ilusoriamente como um preço global final. Um fetiche em que o processo de valorização do valor e de capitalização da renda fundiária se misturam. Na capitalização da renda, transmite-se a propriedade a outrem, fato que pode se tornar uma trava ao desenvolvimento do próprio mercado imobiliário, a depender da relação de uso que o novo proprietário estabelecerá com a mesma, podendo retirá-la da circulação por longos períodos. Fazendo da propriedade da terra um elemento contraditório na produção capitalista do ambiente construído. Se de um lado ela é parte fundamental para garantir a acumulação do setor da construção, por outro lado ela se coloca como entrave ao seu franco desenvolvimento, pela diversidade de formas de uso da mesma, pelo seu caráter físico imobiliário e monopólico (fração única do globo terrestre).

A propriedade fundiária só se torna limite absoluto, quando o acesso à terra, como campo de aplicação do capital, depende de se pagar um tributo ao proprietário dela.[...] A propriedade de um terceiro sobre o solo onde se pretendia edificar constitui um limite à indústria de construções em geral. (MARXB, 1979, p.878)

A transformação da atividade imobiliária e dos empreendimentos imobiliários é marcada pela busca por grandes montantes de rendas fundiárias, que em nosso caso se expressa em grandes glebas de

terra, em novas frentes de expansão territorial. As grandes glebas permitem o aumento das dimensões dos empreendimentos e viabilizam a ampliação da capacidade extração de rendas (MARX, 1979b). Dessa maneira, o setor imobiliário financeirizado vai ao encontro do grande proprietário de terras para se desenvolver sem as travas de usos não capitalistas da terra, entretanto, isso não ocorre sem contradições. Aqui neste trabalho isto acontece de uma forma peculiar, pois, toda a atividade imobiliária ocorreu nas terras de uma única família, a família Abdalla. Em Cajamar, quase toda a propriedade, da pior a melhor terra, se encontram em propriedade desta família, que tem o poder absoluto de controlar a sua mercantilização.

As rendas fundiárias se dividem, segundo Marx (1979), em renda diferencial I e II, renda de monopólio e a renda absoluta. Achemos importante destacar a renda absoluta. Pois, esta é a expressão essencial da existência da classe de proprietários da terra, que permite a exigência deste tributo, a renda, mesmo na pior e menos produtiva fração de terra. Harvey (1973) vai se aprofundar na renda absoluta com o foco no poder de monopólio dessa classe de proprietários. Um poder capaz de conseguir um retorno financeiro de maneira arbitrária, ou seja, é capaz de impor um preço. O espaço urbano como uma natureza fabricada pelo homem, por meio da construção de infraestruturas espacialmente concentradas, cria localizações. “O processo de urbanização cria uma escassez aonde não existia. Se a renda é o pagamento por um fator de produção escasso, então o processo de urbanização, também, multiplica as oportunidades para a realização de rendas.” (HARVEY, 1974, p.239, tradução nossa). O conceito chave para o autor é o *monopólio de classe*. O monopólio dessa classe deriva, também, do fato destes proprietários poderem sobreviver sem negociar suas propriedades, uma forma de entesouramento de riqueza e de controlar a temporalidade da mercantilização desta terra. Dentro do contexto da escassez fabricada pela urbanização, esta classe tem o poder de coação sobre as outras classes. Pode controlar o acesso tanto a uma localização de prestígio social das classes abastadas, até o acesso das classes populares aos cortiços e favelas. O poder dessa classe pode aumentar de acordo com a liberdade de escolha de cada classe²⁵.

²⁵ Esse aspecto é muito bem desenvolvido em Abramo (1997), o autor desenvolve,

Entretanto, o autor destaca que, para realização do monopólio de classe, estes dependem de um desenvolvedor-especulador, que na sua descrição se assemelha a um incorporador imobiliário (RIBEIRO, 1997). Os desenvolvedores vão promover a mudança de uso em um *tempo ótimo*, “procura organizar as externalidades para aumentar o valor do desenvolvimento existente, e geralmente trabalha com a função de coordenar e estabilizar em função das incertezas do mercado.”(HARVEY, 1974, p.242, tradução nossa). Nesse sentido, os desenvolvedores devem reduzir as incertezas através de influências no planejamento e na regulação do solo urbano, essa função, também, guarda semelhanças com o que estamos considerando como agente-local no estudo dos arranjos escalares. A coordenação do mercado é dinâmica e cria sub-mercados, para determinado consumo de classe. Ilhas com atributos específicos, onde é exercido o poder de classe, restringindo o acesso à mercadoria imobiliária pela imposição de um preço, expressão do *class-monopoly rent*. Estas ilhas são remodeladas ininterruptamente. Neste movimento grupos são constrangidos, expulsos ou removidos, sendo enviados de uma ilha a outra, aonde se confrontará com outro monopólio.

Em nosso caso, podemos supor, que pelo fato de toda propriedade ser da família Abdalla, esta controla todas as localizações e pode administrar todo o gradiente de rendas existente no mercado de solo de Cajamar, que, também, é parte do mercado do solo metropolitano. Além disso, a família, por meio de acordos legais ou não, pode garantir a determinados incorporadores o direito de desenvolver estas novas frentes de expansão, sem as barreiras de outros proprietários. Neste sentido, podemos questionar se este não poderia praticar preços abaixo do mercado de solo como atrativo, visto que o *rentgap* existente já é enorme, pois a concentração destas terras é fruto de um processo histórico de apropriação espoliativa de excedentes e de patrimônios, traço histórico da constituição da estrutura fundiária no Brasil. Não procuramos responder essa questão, mas a seguir apresentamos as particularidades da constituição da estrutura fundiária brasileira e o histórico da família Abdalla.

a partir de uma visão da economia neoclássica, uma teoria sobre a localização residencial. De forma simplificada, indica que de acordo com os fatores de renda e distância se estabelecem um mosaico de localizações que pelo mercado distribuem as classes pela cidade.

3.2 A classe de proprietários de terras no Brasil: do cativo as finanças internacionais

A venda de uma mesma terra a diversos compradores; a revenda de títulos de terras públicas a terceiros como se elas tivessem sido postas legalmente à venda através de processos licitatórios; a falsificação e a demarcação da terra comprada por alguém numa extensão muito maior do que a que foi originalmente adquirida, com os devidos documentos ampliando-a; a confecção ou adulteração de títulos de propriedade e certidões diversas; a incorporação de terra pública a terras particulares; a venda de títulos de terra atribuídos a áreas que não correspondem aos mesmos; a venda de terra pública, inclusive indígena e em áreas de conservação ambiental, por particulares a terceiros; o remembramento de terras às margens das grandes estradas federais, que em anos anteriores haviam sido distribuídas em pequenos lotes para fins de reforma agrária a agricultores e a posterior venda dos lotes, já remembrados, transformando-os em grandes fazendas de gado; e ainda, mais recentemente, a venda de terra pública pela internet como se os vendedores fossem seus reais proprietários, com base em documentação forjada. (PRIETO, 2017, p.10)

No Brasil as práticas citadas acima são corriqueiras, cotidianas, e hoje são coroadas com o posto político mais alto do país. Aqui, a classe de proprietários da terra possui grande poder político e social, é notória a obscena concentração de terras, tanto urbana como rural. Uma tradição de acumulação patrimonial e rentista pela contínua expansão territorial sustentada no autoritarismo. Assim, julgamos importante fazer esta breve reflexão sobre a propriedade privada da terra e sua classe como forma de caracterizar o seu poder no sentido marxista no tensionamento da divisão do excedente, e trazer um importante aspecto que caracteriza a economia brasileira, marcada pelo que Rangel (1953) de chamou de “contemporaneidade do não coetâneo”.

As leis da economia brasileira são, em certo sentido, próprias e peculiares. As diferentes economias que nela coexistem não

se justapõe mecanicamente. Ao contrário, agem umas sobre as outras, acham-se em constante conflito, a ver qual imporá sua dinâmica específica ao sistema. Noutros termos, estão em unidade dialética, unidade de contrários. A resultante não é nem um nem outro dos termos em conflito, mas um sistema original, dotado de dinâmica própria. (p. 26)

O regime de terras no Brasil se estabeleceu ligado ao fim da escravidão, na criação da propriedade privada, que não existia. “Tenha-se em conta que na maior parte do período de vigência da escravidão o uso da terra não dependia da compra, e sim da cessão de uso do domínio do que de fato pertencia à Coroa. Não existia, propriamente, a não ser como exceção, a propriedade fundiária.” (MARTINS,[1979] 2010, p. 39). A renda era extraída do escravo, este não funcionava como um capital fixo, mas como uma propriedade, onde se adianta capital para sua aquisição e se explora para se extrair renda como defende Martins ([1979] 2010). “No Brasil, a renda territorial capitalizada não é essencialmente uma transfigurada herança feudal. Ela é engendrada no bojo da crise do trabalho escravo, como meio de garantir a sujeição do trabalho ao capital.”(MARTINS,[1979] 2010, p. 49). No momento que o trabalho passa a ser livre a terra se torna cativa. A lei de terras e a abolição do tráfico de escravos são movimentos consistentes da transição do capitalismo no Brasil (VIOTTI, [1966] 2012). É parte da consolidação do processo de acumulação mercantil, na convergência de interesses nacionais (fazendeiros empresários) e internacionais na formação do trabalhador livre. Entretanto, a transição do caráter da posse da terra, permanece historicamente e propositadamente incompleta. Uma indefinição instrumental que permite um contínuo ajuste de seu limites nos corredores de pilhas de registros de imóveis, inicialmente, nas paróquias, nos registros paroquiais, hoje na caixa-forte dos cartórios.

Essa lógica de desenvolvimento é explicitada por uma característica que o desenvolvimento do capitalismo no Brasil realizou: o predomínio dos latifúndios não é um obstáculo para a reprodução capitalista (OLIVEIRA, 2010), mas a possibilidade, por meio da especulação, de se produzir capital fora dos circuitos

produtivos, demonstrando peremptoriamente sua faceta rentista. (PRIETO, 2017,p.2)

Durante as décadas de 1950 e 1960 se efetivou uma ampla aglutinação política de classe com uma coesão raramente vista na história brasileira, coesão que se mobilizou para a manutenção dos interesses dos capitalistas urbano-industriais nacionais e multinacionais e das oligarquias fundiárias. (PRIETO, 2017,p.8).

Tavares (2000) destaca que:

O tensionamento dos interesses dessa classe é um dos fatores da “permanente oscilação entre uma ordem liberal oligárquica e um Estado interventor autoritário”. Um tensionamento que seja uma ameaça “a concessão de “garantias” para a apropriação privada do território como forma patrimonial de riqueza e exploração predatória de recursos naturais, expulsão e incorporação de populações locais e imigradas, submetidas a toda forma de exploração conhecidas. [Portanto, a perturbação da ordem democrática orbita em torno da classe de proprietários fundiários e revela o caráter conservador e antidemocrático do setor²⁶] [...] Esse forte autoritarismo ligado à terra e ao dinheiro serviu sempre de embasamento para aniquilar as lutas populares.”(p.452-454).

A coerção como forma de ampliação constante das fronteiras de acumulação. A manutenção de uma fronteira em aberto, que de maneira ambígua, proporcionou a existência de espaços não mercantilizados ou sub-mercantilizados em mercados irregulares, que os trabalhadores, superexplorados, ocupam para se estabelecer.

[Uma] fuga pra frente das populações em busca do espaço livre, que ao ser ocupado reproduzia, na fronteira de expansão

²⁶ Nota-se, por exemplo, que em São Paulo a SRB (sociedade rural brasileira) foi uma das principais articuladoras da Marcha da Família com Deus pela Liberdade em março de 1964, conforme argumenta Martins (1994), marcha que foi reproduzida em escala local e incentivada pelas lideranças latifundiárias em diversas regiões do Brasil para o espraiamento da ideologia capitalista da propriedade privada, do conservadorismo político, do antirreformismo social e do anticomunismo. (PRIETO, 2017,p.10).

da acumulação capitalista, as relações sociais econômicas desiguais e combinadas que constituem a marca mais forte da heterogeneidade social crescente da sociedade brasileira.[...] A heterogeneidade social explica-se sobretudo pela conquista do espaço interno de acumulação de capital, em condições de dominação que vão se alterando no tempo e nas formas de ocupação do território, mas que sempre confirmaram a tendência à concentração crescente da renda e da riqueza e à exploração brutal da mão de obra. (TAVARES, 2000, p.455)

Esse processo dinâmico de fechamento e abertura de fronteiras internas é parte da forma de acumulação patrimonialista rentista e suas constantes manobras jurídicas e repressivas de apropriação do território. Além disso, a grande heterogeneidade estrutural e social intensifica o monopólio de classe de proprietário, visto a “escassez” de terras urbanizadas. Permitindo que a acumulação de capitais urbanos rentistas ligada a atividade imobiliária fosse extraordinária, a concentração de infraestrutura como forma de garantir a sobrevalorização patrimonial e a permissividade, temporária, do acesso à terra desmercantilizada e sem infraestrutura como um modelo integral de acumulação urbano.

[O movimento de fuga pra frente] implicou na utilização do território urbano como amortizador do conflito social de um capitalismo que promoveu massivamente a transferência para a cidade da população rural, conformando um gigantesco exército de reserva, o que somente foi possível em função da utilização da cidade como fronteira aberta à ocupação pelo trabalhador. (RIBEIRO,2018,p.66)

A acumulação patrimonial é um dos pilares que sustentam o pacto de dominação social brasileiro “entre os donos da terra, o Estado e os donos do dinheiro” (TAVARES, 1996). Outro ponto de estruturação deste pacto se assenta “nas relações ‘patrimonialistas’ entre oligarquias regionais e o poder central por intermédio de sua representação política, quando se trata da distribuição e da apropriação dos fundos públicos.” (TAVARES, 1996, p.138). Tal pacto evidencia o poder particular dessa classe de proprietários no Brasil,

que historicamente, recorre a mecanismos pouco convencionais e mobiliza o poder estatal para garantir espaços de alta lucratividade.

A concentração da estrutura fundiária brasileira e sua expressão territorial peremptória, o latifúndio, conformaram-se em mecanismos jurídicos, sociais, econômicos e políticos advindos de uma reprodução contínua da acumulação originária do capital. Ou seja, constata-se a permanência da produção (não capitalista) de capital no capitalismo brasileiro. A apropriação privada de terras devolutas e públicas e as formas de instituir e burlar leis, a realização de pactos territoriais e alianças econômicas entre classes sociais burguesas, a consolidação de interesses políticos a partir do domínio (ou do consentimento do domínio a classes aliadas) do Estado revelam que o capitalismo no Brasil apresenta uma via específica de desenvolvimento baseado na centralidade da apropriação desmedida de (super-) renda da terra realizando um rentismo à brasileira. (PRIETO, 2017, p.14)

Em Cajamar a “contemporaneidade do não coetâneo” (RANGEL, 1980) se expressa, entre outras características, práticas e agentes, na sua estrutura fundiária e sua concentração pela família Abdalla. Representada por José João Abdalla Filho e seu primo Antonio Abdalla, herdeiros de José João Abdalla que foi um dos homens mais ricos do país, industrial, banqueiro, político e latifundiário. Hoje, a família e os seus herdeiros, continuam entre os mais ricos do país e são grandes proprietários de terras urbanas e rurais, por todo o país, principalmente no Estado de São Paulo. Uma concentração de terras aguda, que por seu alcance influencia na produção do espaço em escala metropolitana com grandes extensões de terras.

3.3 Os donos da terra

Durante o trabalho devido ao grande número de agentes envolvidos, em alguns casos, vamos fazer um pequeno resumo de sua história e dos fatos ou episódios que ajudem a apresentar este agente dentro da sua complexidade e identificar melhor suas práticas, suas relações e atividades. Neste item vamos contar um

pouco da história e da trajetória dos grandes proprietários de terra em Cajamar, a família Abdalla. Cajamar tem sua origem ligada à Fábrica de Cimento Portland de Perus, e seu desenvolvimento como cidade se dá pela relação da área com a fábrica através da linha férrea Perus-Pirapora, que servia tanto aos trabalhadores, que viviam na área, como serviam para a exploração das minas de calcário de Cajamar, que alimentavam a fábrica de cimento. Toda área era de propriedade de J.J. Abdalla, proprietário da fábrica, entretanto o empresário teve todos os seus bens confiscados no governo militar, em mais de um confisco, durante a gestão de Ernesto Geisel (1974-1979), um deles especificamente ligado às propriedades da Fábrica de Cimento em 1973, em função da histórica greve dos “Queixadas”. Estima-se, a partir de relatos e matérias de jornal da época, que a família seja proprietária de mais de 1/3 das terras de Cajamar. Na ocasião do acidente geológico que ficou conhecido como “buraco de Cajamar” o prefeito à época Aristίδes, falou em 1800 alqueires, cerca de 43,5 milhões de m².

José João Abdalla, conhecido como J.J. Abdalla (Guaratinguetá, 1903 – São Paulo, 1988), foi um empresário, industrial, banqueiro, latifundiário, construtor e político. J.J. Abdalla foi deputado estadual por São Paulo por quase 20 anos. Formado em medicina, criou o Grupo JJ Abdalla um império industrial, financeiro, imobiliário, agropecuário e minerador. Um empresário controverso, respondeu a mais de 500 processos por irregularidades empresariais, crimes contra a economia popular e por transgredir as leis trabalhistas. Foi preso nos anos de: 1969, 1973 e 1975 e teve seus bens e empresas confiscadas em 1964, 1973, 1975 e 1976 (ABDALLA CPDOC/FGV, 2018). As práticas de J.J. Abdalla podem ser vistas como exemplo empírico da caracterização que Oliveira (2003) faz do capitalismo brasileiro, onde o abuso, a superexploração e um avanço violento sobre o trabalho necessário são as formas de ampliação do lucro. A acumulação fundada na ampliação da mais valia-absoluta em oposição a concorrência capitalista pela mais valia relativa.

J.J. Abdalla iniciou sua carreira política, na vigência do Estado Novo, como prefeito de Birigüi, nomeado pelo interventor paulista Ademar de Barros. Durante o processo de redemocratização do país, em 1945, foi um dos fundadores e conselheiro da seção de São Paulo do Partido Social Democrático (PSD). Assumiu a Secretaria

do Trabalho, Indústria e Comércio de São Paulo, governado por Ademar de Barros. No Congresso, foi membro da Comissão de Comércio e Indústria, e votou a favor da cassação dos mandatos dos parlamentares comunistas. Teve seu último mandato cassado, em 1964, com base no Ato Institucional nº 1, decretado pelo regime militar instaurado no país em abril deste ano.

Por ser proprietário das fábricas Japi e da Carioba, ficou conhecido como um grande empresário do setor têxtil brasileiro. Abdalla chegou a formar o maior complexo do setor no Brasil, através da aquisição de fábricas e tecelagens por todo país, e, principalmente no interior paulista em: Guaratinguetá, Jundiaí, Americana e Itatiba. A grande distribuição de suas empresas pelo interior paulista reflete até hoje em suas propriedades de fundiárias na região. Como industrial, também, atuou no setor de metalurgia e mineração, não apenas realizando investimentos, como também buscando sociedade com investidores nacionais e estrangeiros. No norte do Paraná, instalou, em sociedade com a então estatal Companhia Vale do Rio Doce, a Companhia Mineração da Ribeira. Com Eloy Chaves, construiu em Cajamar a Fábrica de Artefatos de Ferro (FAF), que foi uma das mais importantes fornecedoras da malha ferroviária nacional e criou a transnacional Social Mineração e Intercâmbio, que realizava comércio de produtos e serviços de engenharia e mineração de não-ferrosos com empresas norteamericanas e europeias. Entretanto, a maior e mais importante indústria de J.J. Abdalla foi a primeira fábrica de cimento do Brasil.

No período em que cumpria seu primeiro mandato de deputado federal (1946-1948), comprou a Companhia de Cimento Portland Perus, através de manobra qualificada pelos jornais de fraudulenta, lesando o antigo proprietário, um grupo canadense. A partir daí, expandiu seus negócios, desenvolvendo um amplo leque de empresas industriais, financeiras e agropecuárias. (ABDALLA CPDOC/FGV, 2018, digital sem paginação)

A Brazilian Portland Cement foi a maior fabricante de seu setor no país, controlando pedreiras, usinas, minas e ferrovias que empregaram mais de 40 mil pessoas. Foi fornecedora de insumo para as grandes obras de construção civil que aconteciam no Brasil,

desde pontes e viadutos em São Paulo, até a construção de Brasília.

Dono de um gigantesco império industrial e uma das pessoas mais ricas do país, montou seu próprio banco para atuar como braço financeiro de suas empresas. Em 1942 fundou o Banco Interestadual que, devido à sua influência política, apadrinhado de Ademar de Barros, conseguiu assumir carteiras de crédito imobiliário nos programas de construção pública no Rio de Janeiro e em São Paulo.

Ao longo de 30 anos de atividade, o “mau patrão” como ficou conhecido por todo Brasil, travou inúmeras lutas com a justiça. Em 1965, por determinação do ministro do Trabalho, Válter Peracchi Barcelos, instauraram-se vários processos para apurar irregularidades praticadas por Abdalla. Em 1966, foi indicado por infração à lei de greve. Em 1969, ficou constatado que, através da holding Cibrape, suas 32 empresas não pagavam quaisquer impostos. Foi então processado e preso. Novamente preso em 1973, teve sete de suas empresas confiscadas, entre elas a Cibrape. Contudo, através de manobras jurídicas, impediu a ação da Justiça contra uma dessas empresas, uma pedreira, cuja propriedade transferiu para a Social S.A., outra firma de seu grupo, com sede em Cajamar.

Em setembro de 1975, o presidente da República Ernesto Geisel decretou, com base no Ato Institucional nº 5, o confisco de outros bens de J. J. Abdalla – que foi ao mesmo tempo preso, para saldar dívidas com os poderes públicos. No ano seguinte, com base em proposta da Comissão Geral de Investigações, foram confiscadas outras empresas do grupo. Em consequência do reiterado desrespeito às leis trabalhistas, as empresas de J. J. Abdalla foram afetadas por repetidos movimentos grevistas. Sendo o maior e mais conhecido os “Queixadas” na Fábrica de Cimento Portland em Perus, São Paulo. O levante dos “Queixadas” tem forte relação com a história da região e foi uma das maiores greves da história brasileira, e mobilizou todo o país. Em 1974, cinco anos após o fim da greve, o pagamento dos grevistas referente à paralisação por sete anos foi decretado. Mas com o confisco dos bens e a falência da fábrica, quem pagou os salários foi a União e não o grupo Abdalla (ANDRÉ, 2013).

Após diversos processos jurídicos envolvendo as propriedades de J.J. Abdalla suspeita-se que as principais, ainda, estão em poder de seus herdeiros. Os principais são seu filho José João Abdalla Filho e

seu sobrinho Antonio João Abdalla Filho. Ambos proprietários das terras aonde se desenvolveram os empreendimentos imobiliários em Cajamar, objeto deste trabalho. Os primos Abdalla, receberam R\$ 2.5 bilhões pelo terreno onde hoje se encontra o parque Villa-Lobos em São Paulo, a maior quantia da história do país paga por uma desapropriação de imóvel realizada por uma administração pública realizada por Quércia em 1987. Foi apontada uma série de irregularidades sobre este processo, que ainda seguem em investigação e indicam o envolvimento de José Serra e Geraldo Alckmin, na aceleração do pagamento dos precatórios com vencimentos de longo prazo e de juros de mora não aplicáveis a situação. O terreno, desapropriado, foi adquirido pelo patrono J.J. Abdalla nos anos 50 da empresa *Light*, hoje *Brookfield Asset Management*, que naquele momento estava sendo pressionada pelo governo e pela justiça brasileira por irregularidades na demarcação de lotes nas margens do rio Pinheiros durante sua retificação. Correndo o risco de perder todas as suas propriedades junto a várzea do Rio Pinheiros (LARUCCIA, 2004). Num movimento oportunista, antes de perder as terras, a empresa as vende a Família Abdalla, que as reteve, durante cerca de 30 anos, até desenvolver parte delas, com grandes empreendimentos imobiliários nos anos 1980 e ter o restante desapropriado pelo governo nos 1990.

A herança do Grupo JJ Abdalla em propriedades é significativa em todo eixo noroeste da RMSP, atravessando a RM Campinas e chegando a até o município de Americana, aonde o Grupo era dono da Fábrica de Tecidos Carioba, e em Cajamar aonde o Grupo teve sua empresa mais importante a Fábrica de Cimento Portland de Perus onde este ainda exerce forte influência como já foi abordado.

Juca Abdalla é uma célebre personalidade no mercado financeiro e conhecido por ser o maior *player* individual do setor elétrico no país. Juca realiza suas operações através do Banco Clássico, o qual possui apenas um depositante, o próprio dono, investindo em títulos do Tesouro e em ações de alta liquidez. Hoje ele detém 12,5% da Eletrobras e participações importantes na Petrobras e CEMIG, com uma carteira de investimentos avaliada em R\$ 6 bilhões. Um agente importante e apoiador da privatização do setor de energia. Em 2014, Juca Abdalla tentou ser suplente da Senadora Teresa Jucá por Roraima mas ela não foi eleita, apesar do farto apoio de Romero

Jucá, seu marido, senador por diversas legislaturas. Juca também esteve envolvido em uma série de processos envolvendo suas propriedades que envolvem remoções, destruição de patrimônio histórico, entre outros²⁷.

Antônio João Abdalla Filho, o Toninho Abdalla, é conhecido *playboy* paulistano, povoa as colunas sociais e é conhecido pelo seu estilo *bom vivant*. Recebeu boa parcela da polêmica desapropriação da área do Parque Villa-Lobos. É um empresário que atua, principalmente, no setor de consumo de luxo e sócio da maior processadora de suco de laranja do mundo, a Citrosuco. Seu nome circulou na mídia em 2016, quando o Presidente Michel Temer foi acusado de viajar em helicópteros particulares, uma destas viagens foi feita no helicóptero de Toninho Abdalla. Ainda no mandato de Michel Temer (2016-2018), seu advogado Antônio Mariz de Oliveira, que também é advogado de Temer, foi sondado para ocupar o cargo de Ministro da Justiça.

A exposição descritiva deste e de outros agentes nesta pesquisa, mesmo que de forma breve, é uma forma compreender a construção

²⁷ Juca, após o governo Geisel em 1981, abre processo contra a união para revisar todos os confiscos de propriedades do grupo Abdalla. Em 1999 ganha na Justiça R\$ 13 milhões pela correção do valor da desapropriação da área onde se encontra hoje o Pq. Anhanguera, não satisfeito solicita uma nova revisão dos preços, mas sem sucesso. A Advocacia-Geral da União (AGU) comprovou na Justiça Federal que a União não deve mais nada ao empresário e banqueiro José João Abdalla Filho pelo confisco da área onde hoje está localizado o Parque Anhanguera, em São Paulo. A atuação evitou que a União fosse condenada a pagar cifra que, atualizada, chegaria à casa dos bilhões de reais. Em 2012 o empresário Juca Abdalla consegue reintegração de posse de área onde se encontra o assentamento Milton Santos. Localizado na cidade Americana, próximo a RM Campinas, é composto de famílias, assentadas em 2005 pelo INCRA, em terras que foram confiscadas da família Abdalla. Ao fim, por se reconhecer a propriedade do INCRA sobre o terreno, as famílias conseguiram permanecer no local, entretanto o processo ainda corre na Justiça, agora contra o INCRA. Em 2016, a reintegração de posse em favor da família Abdalla promove a remoção forçada, de cerca de 100 famílias ligadas ao movimento de moradia em Cajamar, a Ocupação Cajamar - CONLUTAS. A sede da Fábrica de Tecidos Carioba era um projeto dos fundadores alemães da fábrica, que tinha, além da fábrica, uma pequena usina hidrelétrica e uma vila operária. Com o tempo essa vila foi incorporada pela cidade de Americana e havia sido tombada como patrimônio da cidade, entretanto, na tentativa de fugir das restrições que impõe o tombamento de patrimônio histórico, José Abdalla, mandou demolir boa parte do patrimônio para garantir a facilidade de comercialização da mesma, sendo processado por crime ao patrimônio, entretanto, não conseguimos mais informações sobre o ocorrido. Em Cajamar, segundo relatos, durante os cerca de 30 anos, em que as propriedades confiscadas do Grupo Abdalla, ficaram em propriedade da União, a família explorou irregularmente o cultivo de Eucalipto na área.

histórico-sociais da estrutura fundiária brasileira. No caso da família Abdalla, a história de um patrimônio industrial desvalorizado e que após o confisco e encerramento de atividades, emerge como concentração de propriedade fundiária, que passa a se constituir como uma importante esfera de ganhos de capital²⁸. Destaca-se, no exposto até aqui, o exercício de poder e a coerção como forma de garantir a propriedade privada, alinhadas às formulações, citadas anteriormente, de Tavares (1996, 2000). O público e o privado imbricados na expansão e manutenção da propriedade como esfera de acumulação capitalista.

Mapa 02 – Cajamar e a atividade imobiliária

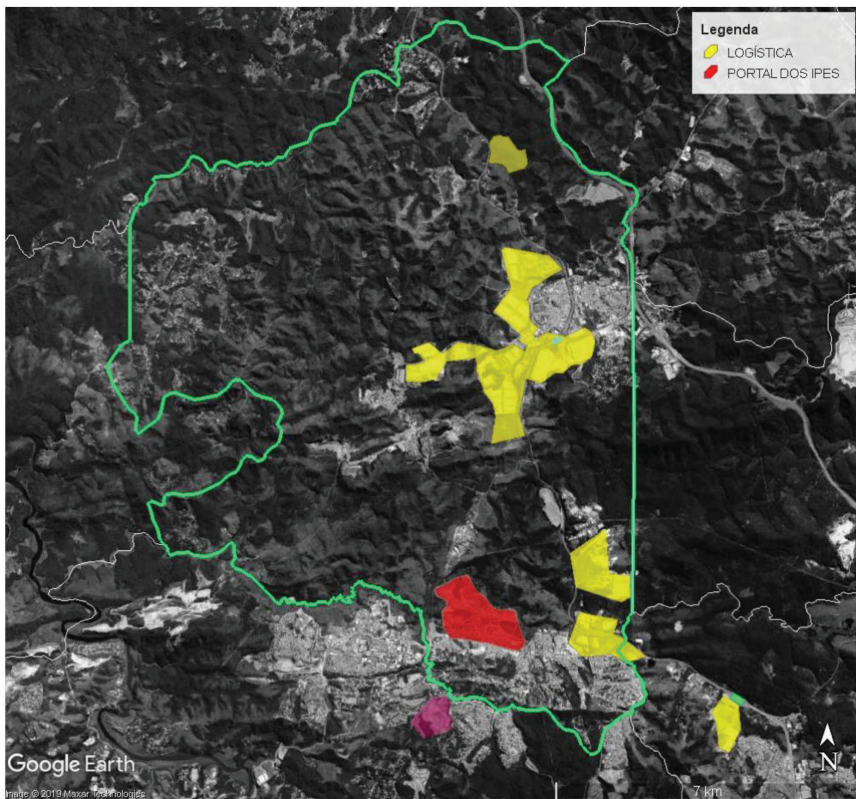


Foto aérea Fonte: *Google Earth* – Elaboração própria

²⁸ Além da compreensão da constiuição da propriedade como importante espaço de ganhos, no caso estudado podem ser feitos questionamentos sobre a trajetória do patrimônio fundiário da família e uma hipótese de sua migração para o mercado financeiro e para o mercado de consumo conspícuo.

Circuito imobiliário residencial

A recente e intensa dinâmica imobiliária no município de Cajamar na RMSP, reuniu agentes globais em negócios no município, tendo em pouco mais de oito anos alterado profundamente a paisagem da cidade. Contudo, como veremos, esse estudo é menos sobre Cajamar e mais sobre a (re)produção do espaço metropolitano. Não que escala do município não seja relevante, mas, neste caso, ela é apresentada através de sua articulação às diversas escalas em atuação. Como instrumental metodológico utilizamos, de maneira heterodoxa, os estudos sobre a incorporação imobiliária e sobre as formas de produção do ambiente construído²⁹, articulados a reestruturação imobiliária e a perspectiva das escalas espaciais. Para apresentação dividimos os casos estudados por uso: logístico e residencial. Neste item abordaremos a atividade imobiliária residencial, que, também, é dividida em duas:

1. O Portal de entrada: Agente mercantil na construção de loteamento e na emissão de títulos CRI
2. Brookfield: o Portal dos Ipês e seus negócios centenários no Brasil

²⁹ Essas categorias inicialmente foram formuladas por Topalov (1974), para elucidar a forma peculiar de produção e circulação da mercadoria habitação, Jaramillo (1980) ao estudar o caso de Bogotá, partindo do estudo da formação social específica da Colômbia, identifica diferentes formas de produção imobiliária para além da produção promocional privada, que se mesclam e se retroalimentam na produção do ambiente construído de uma metrópole dependente.

Ilustração 02 – Evolução da implantação do Portal dos Ipês



2002



2006



2008



2011



2014



2017

Foto aérea – Fonte: *Google Earth*

4.1 O Portal de entrada

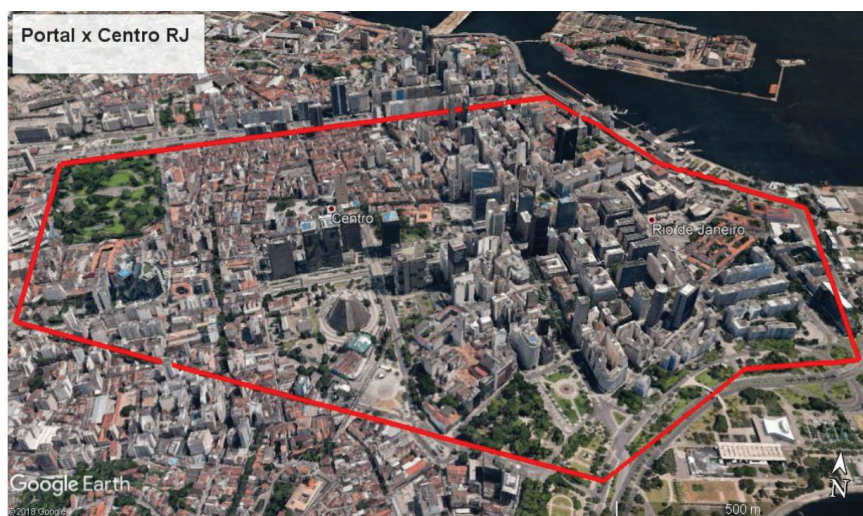
O Portal dos Ipês é um loteamento no município de Cajamar na RMSP, com aproximadamente 2.5 milhões de m². O loteamento foi construído pela Pillar Empreendimentos em fases, com sua primeira fase em 2004 e a última em 2012. Neste tópico serão apresentados as articulações e o funcionamento do circuito imobiliário residencial no distrito de Polvilho em Cajamar que viabilizou a construção do loteamento e de cinco mil unidades habitacionais na área. O Portal dos Ipês foi o ponto de largada para esta pesquisa sobre o setor imobiliário na cidade de Cajamar, este objeto empírico surgiu da pesquisa: “Incorporação Imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo”³⁰ coordenado pela Professora Maria Beatriz Rufino³¹, onde foram mapeados todos os empreendimentos das 23 maiores empresas do setor imobiliário e atuantes na

³⁰ Além do mapeamento, posteriormente, foi feita uma periodização e a classificação dos empreendimentos, elencando os maiores Valores Gerais de Venda (VGVs), as maiores metragens construídas e os maiores números de unidades construídas. A pesquisa foi financiada pela FAPESP.

³¹ Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

RMSF, listados na Bolsa de Valores ou não. A pesquisa teve o objetivo de compreender o papel das grandes incorporadoras na produção na metrópole³². Daí surge o bairro Portal dos Ipês, pois lá estão presentes três importantes grupos do setor imobiliário (HM-Camargo Corrêa, Brookfield-TEGRA, MRV Engenharia), na produção de mais de cinco mil unidades habitacionais. Os empreendimentos produzidos por estes grupos foram listado entre os que possuem o maior número de unidades construídas na RMSF. As suas unidades habitacionais foram financiadas pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) do governo Federal. Vamos iniciar nossa incursão pelos meandros da atividade imobiliária em Cajamar pelo “primeiro” agente, o agente local do processo, a Pillar Empreendimentos. Ao colocá-lo em primeiro enfatizamos o papel importante que este cumpre, mesmo no contexto da financeirização do setor imobiliário, protagonizada por grandes Grupos Econômicos. Em seguida nos concentraremos nas atividades da Brookfield Incorporadora, como a primeira e mais atuante incorporadora na região. Esse percurso por dentro da atividade imobiliária almeja entender a formação de coalizões e arranjos escalares.

Ilustração 03 – Comparação área do loteamento Portal dos Ipês ao Centro do Rio de Janeiro – Elaboração: Própria



Fonte: Google Earth

³² Apesar de parte do nosso objeto ter vindo desta pesquisa, incorporamos apenas algumas conclusões preliminares presentes em artigos de Rufino, pois durante o desenvolvimento deste trabalho a pesquisa ainda não havia sido concluída.

Ilustração 04 – Comparação área do loteamento Portal dos Ipês ao Centro do São Paulo – Elaboração: Própria



Fonte: Google Earth

4.1.2 O “Pillar” de sustentação

A Pillar empreendimentos é uma construtora que apesar de pequena é fundamental no desenvolvimento imobiliário de Cajamar. Ela é responsável pelo desenvolvimento do “bairro planejado”, loteamento do Portal dos Ipês e, também, pelo desenvolvimento, de parte importante, do loteamento do polo de logística de Jordanésia. Além disso, aprovou e construiu galpões logísticos, e outros empreendimentos residenciais no município. Firmino Machado da Costa³³, proprietário da Pillar Empreendimentos Ltda, chega ao município, em 1982 no loteamento do Jd. São Luiz em Polvilho. A empresa tem como escopo de atividades a: elaboração de projetos, sua aprovação e a execução da construção. Em alguns casos ela atua, também, como incorporadora imobiliária.

Nas categorias utilizadas para o estudo das diferentes formas de produção imobiliária³⁴ por Jaramillo (1980), a Pillar Empreendi-

³³ Firmino possui, também, a Vercal Empreendimentos, outra construtora de atuação na região.

³⁴ Jaramillo, 1980 Essas categorias foram elaboradas na busca de compreender a produção do espaço da cidade de Bogotá. Tentando assim abarcar as diversas formas de produção do espaço, no contexto de um país periférico e dependente, para além do Estado e do Capital formas dominantes nos países desenvolvidos. Este estabelece 5 formas de produção do espaço: construção por encomenda, produção promocional privada, autoconstrução e

mentos, seria um produtor por encomenda e, por vezes, um produtor capitalista. Mas, como transita entre as duas categorias de produção, por sua escala e diversidade de focos de atuação, procuramos encontrar nas categorias de análises usadas por Jaramillo (1980), uma forma de mapear essa mistura de atividades e posições que a Pillar Empreendimentos pode tomar, como:

1. Controle técnico da produção (na produção por encomenda e na produção capitalista): função que exerceu principalmente nos empreendimentos imobiliários logístico.
2. Controlador econômico direto: na produção capitalista, mas, em pequena escala, um “Pequeno promotor” (empreendimentos isolados no tempo) (JARAMILLO,1980), empreendimentos residenciais no Portal do Ipês.
3. Controlador econômico indireto (para todas as formas de produção): ao atuar, de forma considerável, como “adaptador de terrenos” ou loteador, exerce influência no mercado de solo urbanizado no município. (Pode se dizer que essa função é dividida com a família Abdalla)

Os pontos 1 e 2 são categorias bem definidas quanto à sua funcionalidade, de maneira isolada, entretanto, como forma de manifestação concreta estes limites se desfazem um pouco. A Pillar Empreendimentos, como agente, tem um caráter mutante. Jaramillo (1980) mesmo indica a possibilidade da ocorrência dessa situação, ao tratar da produção por encomenda, ressalta a possibilidade do surgimento de uma figura que é inicialmente um construtor por encomenda, que por oportunidades dispersas no tempo, através de transações mercantis, com imóveis, tem acesso às rendas imobiliárias e passa a fazer pequenos empreendimentos para locação ou até para a venda. “Este processo atrai de novo certo tipo de poupança, mas essencialmente é atrativo para pequenos capitais de outros setores e para pequenas empresas de construção que antes se limitavam ao processo produtivo sob contrato na modalidade encargo. Vamos chamar estes agentes de “pequenos promotores”.” Ou seja, a subcategoria de “pequeno promotor” é uma movimentação entre o

produção desvalorizada do Estado. E cria categorias para compara-las. Categorias que tentam compreender a produção e circulação do bem, contemplando: financiamento, produção, finalidade, contingências e forma de circulação.

controle técnico da produção e o controle econômico direto, na produção de pequenos empreendimentos.

O papel da Pillar como controlador econômico indireto tem consequências mais complexas, principalmente, por atuar como o adaptador das terras. Um agente que concentra sua esfera de acumulação na provisão e venda de lotes urbanizados, criando as condições para as atividades de acumulação do incorporador, do construtor por encomenda e até mesmo da autoconstrução. Entretanto vamos tratar desse ponto, mais detalhadamente à frente.

A Pillar ao mesmo tempo em que atua como pequeno promotor de produtos imobiliários, o que lhe proporciona o acesso a pequenas porções de renda, atua, também, na construção e aprovação de acordo com as legislações locais sendo contratado por encomenda. Nesse sentido, é, tanto, o agente local do processo de produção do setor imobiliário, como um pequeno promotor/adaptador de terras, no desenvolvimento de produtos imobiliários para acumular capital de maneira restrita e irregular. Apesar de não ser da região, cumpre a função de agente local, pela forma que foi inserido no contexto de Cajamar, em parceria com a família Abdalla, grande proprietária de terras no município. O agente local, geralmente, deve possuir o conhecimento da burocracia, da legislação e dos trâmites. Deve ser, além de construtor, um “despachante” e ter o conhecimento da localidade, portanto, é fundamental para a acumulação no setor, já que o imobiliário possui peculiaridades na sua produção e circulação em relação a outras mercadorias capitalistas, conforme já apresentado anteriormente neste trabalho. Ao que consta, esse papel, em nosso caso, seria mais o de um “intermediário” entre o setor imobiliário, a propriedade de terras e a Prefeitura, assim Firmino cumpre o papel de agente local/mediador. É um dos agentes do que Halbert (ROUANET, 2013) chamou de agente local regional, que contempla outras empresas, agências, consultorias etc.

A revelia do fato da Pillar Empreendimentos não ser, realmente, a fração de Capital que tem o controle econômico direto dessa produção, em Cajamar ela é apontada por moradores³⁵ como a

³⁵ A identificação social de determinado agente em Cajamar de maneira mais ampla através de uma investigação antropológica não é o objetivo deste trabalho. As entrevistas realizadas tiveram como foco a produção imobiliária em Cajamar e os fatos políticos e sociais que se manifestaram à época.

protagonista das grandes intervenções na cidade. Firmino foi objeto de uma série de matérias, pagas pela própria Pillar, conforme relato de uma ex-funcionária, no jornal local InfoCajamar. Firmino teria pago pelas matérias na tentativa de mobilizar sua boa imagem na cidade, devido a problemas nas obras do empreendimento Portal dos Ipês e, principalmente, pelas remoções de famílias do Bairro do Gato Preto, aonde, em uma ação um tanto inusitada, a justiça determinou a reintegração de posse em favor da família Abdalla e a Pillar Empreendimentos realizou o reassentamento das famílias em um bairro vizinho, em um pequeno empreendimento habitacional de residências unifamiliares. As tais matérias enaltecem a pessoa de Firmino e a Pillar Empreendimento e falam sobre um novo momento da cidade, um novo estágio de desenvolvimento.

Nessa e nas próximas edições você vai conhecer o trabalho de Firmino Machado da Costa, 83, proprietário da Pillar Empreendimentos, o homem que ajudou a colocar Cajamar no caminho do progresso com a construção do Portal dos Ipês e a chegada das grandes indústrias. São poucos os homens que conseguem enxergar um futuro promissor em meio a uma terra arrasada. Em 2003, Firmino Machado da Costa, 83, proprietário da Pillar empreendimentos, chegou a Cajamar numa época em que a cidade não tinha absolutamente nada. Com astúcia, coragem e determinação, iniciou a construção do projeto que seria um divisor de águas para o município. Primeiro veio o Portal dos ipês, um bairro completamente planejado, o primeiro da cidade, com toda infraestrutura necessária para receber milhares de pessoas com conforto, lazer, segurança e qualidade de vida. (INFOCAJAMAR, 2013, digital sem paginação)

Existe nos municípios desse quadrante da RMS/SP a valorização do setor imobiliário como símbolo de progresso e desenvolvimento. Por influência da consolidação dos megaempreendimentos imobiliários de alto padrão em Alphaville e Tamboré, localizados nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, vizinhos de Cajamar. Portanto, Cajamar, a partir desse ciclo recente, vem, também, mobilizando esse discurso, como pudemos verificar em matérias jornalísticas e na entrevista com o diretor de habitação do município Carlos

Guio³⁶, que, também, falou sobre o desenvolvimento imobiliário como potencial da cidade.

A série de matérias traz uma narrativa conciliadora sobre os impactos dos empreendimentos imobiliários implantados para a cidade. Independentemente da motivação das matérias, é relevante a forma como esse discurso é elaborado. Numa tentativa de abarcar todos os sentidos positivos em torno do crescimento do mercado imobiliário, e do “empreendedorismo” de Firmino, o jornal exalta esse novo momento pontuando: (i) a geração de emprego formal e aumento da renda na construção, no comércio e na indústria; (ii) a valorização da forma condomínio residencial como forma de morar; (iii) a valorização imobiliária como positiva para a cidade, (iv) o acesso aos meios de consumo coletivos privados e públicos em escala local e metropolitana como uma dimensão cotidiana ampla³⁷; (v) as transformações e investimentos no comércio local; (vi) a chegada de grandes grupos do setor varejista ao comércio local, através de redes de supermercado, shoppings e outras franquias; (vii) os benefícios a todos os moradores de Cajamar através da ampliação na arrecadação de impostos; tudo isso costurado com muitos relatos de moradores, empresários, funcionários da indústria e do comércio. Nas matérias e nos relatos colhidos são recorrentes as referências à parceria³⁸

³⁶ Entrevista realizada em Cajamar na sede da prefeitura no dia 13/02/2018

³⁷ Anúncios publicitários e as reportagens valorizando o município de Cajamar, mobilizam estruturas e serviços em escala metropolitana, que estão distantes mais de 15km dali (como marginal Tietê, Extra Anhanguera, Shopping WestPlaza)

³⁸ “Através de uma parceria de sucesso firmada com o prefeito Daniel Fonseca vieram novos benefícios para toda a população como: SESI Cajamar, construção de casas populares, doações para o fundo Social, duplicação da Avenida Tenente Marques com canteiro central arborizado (trecho do campo até a rotatória do Guaturinho), supermercado 24h, bancos, lojas, comércios, indústrias, empregos e renda para milhares de moradores.”(INFOCAJAMAR, 2013) “A duplicação das Avenidas Tenente Marques, no Polvilho, e Antônio João Abdalla, em Jordanésia, com canteiro central, rotatórias, paisagismo, sinalização viária, substituição das redes de energia e iluminação pública, foram importantes obras realizadas pela Pillar em parceria com a administração municipal que beneficiaram toda a população de Cajamar.” (JCIDADE, 2015) Essa parceria indicada na notícia acima é parte do processo movido pela CETESB por irregularidades no loteamento logístico, no empreendimento logístico Cajamar I e na abertura da avenida Antônio João Abdalla, envolvendo Pillar Empreendimentos, a prefeitura do município, a família Abdalla e a Prologis. Foram encontrados outros documentos dessa parceria, mas nada realmente significativo. O Decreto municipal 3857/08 trata da cessão de uma área da prefeitura a Pillar Empreendimentos para implantação do *stand* de vendas do loteamento Portal dos Ipês II e III, em contrapartida essa iria implantar uma praça com equipamentos de lazer em uma área contígua. A gestão do prefeito Daniel Fonseca, do PSDB, se destaca, principalmente em Jordanésia

entre a Pillar Empreendimentos e a prefeitura do município no desenvolvimento urbano da cidade, uma parceria de “sucesso”.

Recentemente, em 2017, a Pillar, surge, novamente, numa revista sobre a cidade de Cajamar, a revista City’s Book- Cajamar (CITYCAJ,2017), já citada anteriormente. A revista traz um retrato³⁹ dos empresários que estão estabelecidos na cidade e faz o “marketing” do município em busca de investimentos. Ressalta o caráter empreendedor da cidade, e apresenta um panorama econômico e social da cidade. De maneira inusitada, a Pillar Empreendimentos, abre a revista com um anúncio, apresentando seus grandes feitos: o Portal dos Ipês e o polo logístico de Jordanésia. Ainda é feita uma entrevista com Firmino, falando de sua trajetória.

Podemos, então, a partir deste pequeno panorama sobre a Pillar Empreendimentos⁴⁰, entender que a atuação da empresa como “intermediário”, é parte fundamental da articulação em torno do circuito imobiliário residencial e logístico na cidade de Cajamar, faz notavelmente o papel de “agente local”, de pequeno produtor, e, compartilha com a família Abdalla, o controle econômico indireto (facilitador e provedor de lotes urbanizados). A definição da posição da Pillar Empreendimentos, um pequeno agente mercantil, tem particular importância neste estudo, não pela dimensão de seu capital ou mesmo pelo seu poder de impor certa direção de desenvolvimento, mas, justamente por sua inserção pontual e estratégica no circuito de acumulação que lhe delega apenas pequenas, mas, essenciais tarefas, que envolvem articulações

na consolidação do polo logístico. O prefeito assume em 2009 e permanece até 2015 quando foi cassado por propaganda indevida com dinheiro público em jornais da região.

³⁹ A revista, ao que consta, é oferecida pelo Grupo Maná aos municípios e financiada pelos empresários. A de Cajamar reúne grandes grupos estabelecidos no município e uma entrevista da prefeita à época Paula Ribas, mulher de Toninho Ribas, família com participação política histórica em Cajamar. A revista é interessante por apresentar diversos agentes públicos e privados que atuam na cidade, reunidos em torno de um discurso pró-crescimento, com destaque para o imobiliário logístico e para o município como um bom lugar para se estabelecer moradia. Não é possível afirmar que esta seria uma coalizão de agentes, mas, a revista oferece um bom material para identificar a construção do discurso pró-crescimento e da articulação de certos grupos.

⁴⁰ Entendemos que a apresentação dos agentes é importante para o tipo de abordagem que se pretende mostrar aqui, um capitalismo no sentido Braudeliano de relações de poder e desligada de mecanismos concorrenciais, nesse sentido a exposição de certas nuances nos são caras no sentido de tentar decifrar de onde surgem os sobrelucros e os preços de monopólio.

políticas, destravar burocracias e redes socio-econômicas locais. A articulação feita pela Pillar não se recorta aos eventos relacionados aos objetos estudados neste trabalho, ela está em curso durante esse momento, em um novo patamar, possivelmente.

4.1.3 Preparando o terreno: O papel do Estado

As propriedades fundiárias que servem de base para os dois casos apresentados neste trabalho são de propriedade da Família Abdalla. Esta informação tem como base diversos processos encontrados na justiça que têm como partes integrantes: José João Abdalla Filho, Antônio Abdalla Filho e outros agentes presentes no trabalho. Material que estão sendo tomados como base, em vista das dificuldades de se conseguir documentações sobre a propriedade fundiária.

A propriedade da terra é substrato primário da produção imobiliária. Aqui, vamos tratar de diversas ações Estatais que serviram para catalisar as atividades imobiliárias no município, no sentido de organizar a oferta de solo urbanizado nos parâmetros que “agradem” proprietários e incorporadores. A atuação estatal ocorre, principalmente, através da regulação urbana e da provisão de infraestrutura, que são mecanismos de diferenciação do espaço. Apesar de, como já falado anteriormente, não nos aprofundarmos nas transformações neoliberais que vem passando os Estados, este item fala sobre o papel do Estado na regulação do solo urbano e toca algum destes pontos inevitavelmente. Entretanto, a finalidade aqui é outra, o mercado do solo é diretamente conectado as regulações de uso do solo elaboradas pelos municípios. Portanto, é importante, para caracterização dos agentes locais-regionais nos arranjos escalares, a apresentação desta dimensão da atuação Estatal, e a ela nos limitaremos.

A regulação urbana expressa uma tensão entre os anseios do mercado do imobiliário e os anseios da coletividade, no sentido de sua reprodução social, da cultura e da memória, e na tentativa de reduzir as externalidades negativas da atividade imobiliária. Isto se materializa, entre outros fatores, pela ampliação ou redução de capacidades construtivas de uma área, pela delimitação de usos do solo distintos, pela demarcação de novos usos e pela destruição de antigos. “O sentido destas ações é intervir no funcionamento do mercado de solo.

Agora, ao fazê-lo afeta os preços dos terrenos.” (JARAMILLO, 2010, p. 306) Um movimento que pode ir no sentido de “atualizar” as configurações espaciais ao padrão de acumulação vigente, “adequar-se” aos novos costumes, desenhando as áreas mais interessantes a serem transformadas ou no sentido oposto conservar o espaço de moradia de grupos específicos, preservar a memória etc.

“[As distribuições de usos na cidade] são geradas por convenções coletivas do conjunto dos habitantes de uma cidade, que fazem com que os imóveis situados em determinado lugar sejam usados para certas atividades e os que têm outra localização sejam usados para outras funções. [...] Nas cidades de economia mercantil, os preços do solo desempenham um papel importante como mecanismo modulação destas convenções, e neste sentido, sua lógica realimenta o processo de vinculação convencional de usos aos diferentes terrenos da cidade.”(JARAMILLO, 2010,p.307).

A partir desse assentamento de usos no espaço e da distribuição dos preços dos terrenos, como expressão da renda que deve ser paga pela utilização desse solo, emerge uma hierarquização de usos no espaço urbano. Hierarquização que irá constituir a funcionalidade econômica de uma localização para determinado uso, como o uso comercial se concentra em determinadas áreas, ou o consumo de luxo em uma localização e o consumo popular em outros. Outro fator desta hierarquização é a localização dos usos conforme o prestígio social. Portanto, a regulação do uso do solo ao inibir ou incentivar determinados usos impacta diretamente no mercado de solo e esse impacto não se restringe as áreas contempladas pela legislação, atuando em outras áreas também, “por que a regulamentação incide em um sistema interconectado como é uma estrutura de usos do solo.” (JARAMILLO, 2010,p.310)

A provisão de infraestrutura como um aumento da densidade de redes técnicas e da provisão de equipamentos sociais (infraestrutura econômica e social), por sua implantação desigual, reflexo e parte do desenvolvimento desigual do capital, numa escala urbana, cria uma diferenciação de densidade e acessibilidade a estas infraestruturas⁴¹.

⁴¹ Para o debate sobre a organização da cidade capitalista e o papel do Estado, ver:

Duas diferenciações articuladas que intensificam a desigualdade do espaço e ampliam ou diminuem as rendas que podem ser extraídas de cada localização, por sua utilização, econômica ou não.

A infraestrutura, como parte do ambiente construído, tem a característica da permanência e da imobilidade. Sendo necessário ao capital de tempos e tempos organizar a destruição de capital fixo (HARVEY,1982:2012) ou mesmo a deterioração/desvalorização de um estoque imobiliário (SMITH,[1996]2007, ABRAMO,2007) como forma de viabilizar a reestruturação do espaço, num momento seguinte. Isso, geralmente, é articulado por vários agentes e operado através da regulação urbana e da provisão de infraestrutura com capital social reunido no fundo público, ou na sua manifestação mais recente: as parcerias público-privadas, as PPP. No Brasil, também, é parte deste instrumental operacional a violência e a repressão.

Em Cajamar, três movimentos colocaram a terra à disposição do mercado, como foi apontado em algumas entrevistas, e na matéria citada acima: 1) A recuperação das propriedades confiscadas da Família Abdalla⁴², prática já utilizada pela família em outros casos⁴³; 2) As mudanças regulatórias (Plano Diretor, Código de Obras, Lei de uso e ocupação do solo); 3) A atuação da Pillar Empreendimentos no município para provisão de infraestrutura articulada a Prefeitura de Cajamar e no desenvolvimento dos loteamentos.

As intervenções da prefeitura foram executadas, principalmente, nas gestões do Prefeito Messias Cândido (PPS-PSDB) e do Prefeito Daniel Fonseca (PSDB). Entre outras ações estão a duplicação da avenida Tenente Marques no trecho do empreendimento Portal dos Ipês, alterações no zoneamento da cidade e em outras legislações urbanas, e em leis de incentivo ao desenvolvimento urbano, realizadas durante as gestões de Messias Cândido tanto no mandato de 1993/96, como no de 2002/08⁴⁴.

A atuação do Prefeito Messias, nos seus dois períodos como prefeito, foi importante por sancionar leis de incentivo ao setor

Lojkine,1997 e Harvey,1975.

⁴² Não se sabe a data em que isso ocorreu em Cajamar, pelos relatos desconstruídos, chegamos que foi em meados dos anos 90.

⁴³ Ver capítulo 2.

⁴⁴ Foi apontado em entrevistas a atuação de Antônio Ribas em favor da regularização de algumas áreas para favorecer os empreendimentos imobiliários do município, entretanto, até o momento não encontramos documentos ou algum dado relevante que confirmem estas afirmações.

imobiliário e industrial. Boa parte desses incentivos se concentra no aspecto imobiliário da implantação de atividades econômicas no município. A de incentivo à indústria oferece ressarcimento de despesas de aquisição de terreno, como ITBI e de execução dos serviços de terraplenagem, através de ICMS e ISS, isenção de taxa de licença de obra, de funcionamento e de IPTU por 5 anos, entre outras. A de desenvolvimento urbano indicava o incentivo a novos loteamentos, oferecia o assessoramento nos projetos e na regularização, isenção de IPTU por 2 anos e isenção de ISS e outras taxas para construções em condomínios.

No seu segundo mandato de 2002 a 2008, revisou e aprovou, praticamente, todas as leis que versam sobre o desenvolvimento urbano: o Plano Diretor em 2007, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) em 2008⁴⁵, o Código de Obras em 2005 e Lei das ZEIS em 2008. Deste segundo pacote destaca-se a LUOS, que estabelece, por exemplo: a Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade (ZER 2) que exige lotes unifamiliares mínimos de 300m² e frente mínima de 10m (parâmetros de médio a alto padrão), para empreendimentos verticais área mínima de 2000m² e frente mínima de 20m, e o principal, é indicado um Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 8 vezes a área do terreno. O mais curioso da LUOS é a Zona Mista Urbana (ZMU) que permite uma verdadeira salada de usos, como: residencial unifamiliar, multifamiliar, comércio atacadista, comércio, indústria não incômoda e logística. A ZMU cobre partes importantes do município, cobrindo quase todo o terreno do Portal dos Ipês e boa parte dos empreendimentos logísticos de Jordanésia. Além da variedade de usos permitido e de sua boa distribuição na cidade, a ZMU apresenta o mesmo CA=8 da ZER-2, um coeficiente exagerado para um município como esse, na cidade de São Paulo o CA máximo é 4 e já é considerado bem denso para regiões urbanas consolidadas. Um conjunto de incentivos substancial para a atividade imobiliária e logística no município.

A atuação do Prefeito Daniel Fonseca foi mais difícil de ser levantada. Destacamos as obras de infraestrutura junto aos grandes empreendimentos aqui estudados, realizados em parceria com a Pillar Empreendimentos e outras ações, como a: a malha viária em Jordanésia, a duplicação e urbanização da Av.Tenente Marques

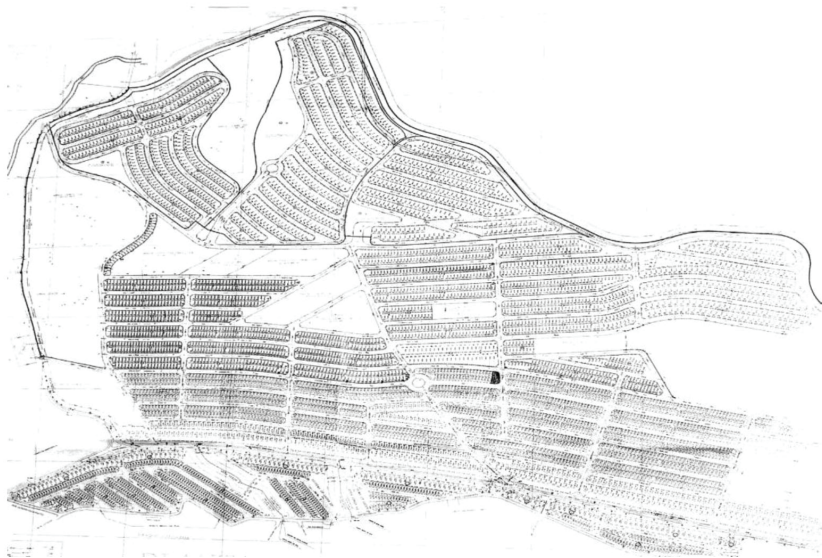
⁴⁵ Essa LUOS não indica a revogação de nenhuma lei anterior.

no trecho do Portal dos Ipês, a remoção de cerca de 150 famílias no Bairro do Gato Preto e a destruição do Patrimônio Histórico tombado -as instalações da antiga linha férrea Perus-Pirapora- também, no Bairro do Gato Preto.

Todos estes movimentos estruturam e reafirmam a direção do desenvolvimento imobiliário no município. São os passos vitais na construção da conjuntura que viabiliza toda a atividade imobiliária em Cajamar, base modelada para sustentação de todos os arranjos escalares aqui estudados. O poder da classe de proprietários se coloca aqui de modo evidente, resgatam suas terras, operam transformações regulatórias, mobilizam o capital desvalorizado do Estado pelo fundo público municipal para criar a condição ideal para a extração de sua renda, o ponto ótimo. Sob esse poder se remodela a disponibilidade de terras para a produção imobiliária, em escala metropolitana. É a sala de reunião da propriedade privada, onde todos querem garantir sua participação na divisão da renda criada.

4.1.4 A abertura do Portal

Ilustração 05 – Parcelamento original dos “Ipês”.
“stand” de vendas da Quinta das Cerejeiras



Fonte: LIMA, Hudynne, 2018

Apesar das dificuldades de se conseguir informações de empreendimentos privados⁴⁶, a partir da base de dados reunida, é possível afirmar que Firmino foi responsável pela construção do Bairro planejado Portal dos Ipês de 2004 a 20012 e pela implantação de infraestrutura e de diversos galpões no polo logístico de Jordanésia através da Pillar Empreendimentos. Sendo o agente local, como o nomeamos anteriormente. O ponto de encontro entre a propriedade da terra, a prefeitura, os grandes agentes do setor imobiliário e outras empresas menores que facilitaram a implantação dos empreendimentos em Cajamar.

Nesta parte vamos nos aprofundar em alguns aspectos no empreendimento Portal dos Ipês, que se relacionam entre si:

- Controle sobre a propriedade
- Trajetória de preços
- Conexão com novos agentes
- Emissão de títulos de dívida: CRI

O Portal dos Ipês é um loteamento aberto, que foi anunciado como bairro planejado. Loteamentos desse tipo são muito comuns na periferia de São Paulo, se distinguindo pelo perfil sócio-econômico do consumidor final. Podendo ir dos loteamentos fechados de alto e médio padrão, até loteamentos para estratos médios e médios baixos, e, os mais raros hoje em dia, os loteamentos irregulares para as classes populares. Entendemos, pelo perfil de preços e pelo padrão dos imóveis encontrados na área, que o Portal é um loteamento para classe média.

O empreendimento, conforme mapa 02 se localiza no distrito de Polvilho em Cajamar. Esse distrito é estruturado pela Av. Tenente Marques que corta o distrito ao meio, ligando a Rodovia Anhanguera até o município de Santana do Parnaíba. A cidade de Cajamar apesar de pequena, 70mil habitantes, é muito fragmentada. Os dois principais distritos Jordanésia e Polvilho, não tem relação alguma. O distrito de Polvilho, aonde o Portal se encontra, possui uma dinâmica cotidiana mais vinculada a Santana do Parnaíba do que a Cajamar, sendo difícil a distinção de onde começa uma e termina a outra, numa paisagem típica da periferia metropolitana. Conjuntos

⁴⁶ Essa dificuldade foi descrita na introdução deste trabalho.

habitacionais, loteamentos irregulares, favelas, loteamentos de padrão médio. Mesmo com essas características, o trecho da Av. Tenente Marques é a melhor parte de Polvilho, contando com equipamentos públicos e serviços variados, além de um padrão urbanístico razoável para um bairro periférico.

Daí emerge a primeira questão que se relaciona a produção imobiliária: o controle sobre a propriedade. Sendo uma área razoavelmente bem servida de equipamentos e infraestrutura, a reserva de uma gleba de quase 2.5 milhões de metros quadrados⁴⁷ de forma alguma cumpre a sua função social, nos termos da C.F. 1988. Mas para além dos trâmites legais de autuação dessa prática, revela o poder da classe dos proprietários de terras no Brasil. Um poder que permite o controle da parte mais privilegiada de um distrito, o que pode soar como senso comum, visto o grau de aceitação de tais práticas. Mesmo às terras confiscadas durante quase 30 anos não foi dada nenhuma destinação social ou pública. A recuperação das propriedades as recoloca como forma de riqueza entesourada desse grupo, e o controle sobre essa localização é uma das manifestações desse poder de classe. A tradição patrimonialista brasileira é parte central do bloco de poder em várias escalas, assim ao “reconquistar” suas terras, os proprietários se organizam para a formação de uma nova coalizão, que reúne poder público, setor de serviços e outros capitais numa nova empreitada, na busca de ampliar as rendas fundiárias. Na nossa ótica, é difícil falar em especulação, no sentido de uma hipótese sobre o futuro, um risco a ser tomado. O exercício do poder de classe é certo, mobiliza uma série de recursos para afastar o risco, fazendo surgir situações de lucros monopolistas. Esse poder de classe, em nosso caso, aparece dividido, em parte, com o “intermediário”, que vai delinear como serão utilizadas estas terras. É um momento de decisão de quais negócios serão realizados e qual a sua localização. Pela legislação isso não parece tão resolvido, visto que o zoneamento estabelecido tanto no polo logístico, como na área do Portal é a mesma ZM- Zona Mista, que permite a salada de usos já citada, com um coeficiente de aproveitamento altíssimo.

⁴⁷ Esses números ficam abstratos quando tratam dessa ordem de grandeza, ficamos sem referência para pensar essa dimensão. Assim, fizemos alguns comparativos, e essa área cobre praticamente todo o Centro do Rio ou Todo o Centro velho e novo de São Paulo Mais adjacências. Ver esquema de comparação.

Mas, nas decisões tomadas pela coalizão, delimitou-se, uma zona residencial e uma de logística.

Podemos inferir que qualquer pessoa que olhasse as duas regiões poderiam perceber que uma área tem vocação a algo, entretanto o que significa essa tomada de decisão? Por que o Portal está no Polvilho e não em Jordanésia e vice-versa?

Na abordagem de Abramo (2007) sobre o que ele chama de convenção urbana, o autor coloca, que, a partir de certo estágio da relação entre oferta e demanda por moradias, se tem um ambiente de incerteza urbana, pois as localizações da convenção passada já se encontram em seu ponto de equilíbrio ou esgotamento, e os atores, através de suas práticas de inovação, podem induzir à organização de uma nova convenção, o que levará os agentes a se reorganizarem e a iniciar novos processos de tomada de decisão, sob esta direção. Desse modo, o “resultado agregado das flutuações dos bens de capital (e, portanto, da demanda efetiva) será em função da percepção que os decididores têm do desvio existente entre um estoque considerado normal (k_0) e os indícios do volume efetivo dos estoques no momento da tomada de decisão.”

No projeto radical de Keynes, que não atesta o automatismo do ciclo kaleckiano, a retomada da produção é vista como dependente da possibilidade de emergência de uma nova convenção capaz de mobilizar o otimismo dos atores do mercado e fazê-los apostarem no futuro pelo viés da produção. Assim, o ciclo ficaria restrito ao período em que os decididores confiarem na convenção. Se essa idéia for aplicada às decisões de produção residenciais, pode-se imaginar que a convenção urbana sinalizará a localização onde os capitalistas devem oferecer bens residenciais, assim como as características desses bens. (ABRAMO,2017,p.287)

Tratando do seu universo de conhecimento do mercado, a Pillar decide construir o Portal dos Ipês I, em 2004, num primeiro momento como algumas quadras junto à avenida. Decide investir e mobilizar um recurso ocioso, em vista de uma demanda específica. Uma produção tradicionalmente mercantil e periférica, a oferta de terrenos para construção por encomenda. Mas ao fazer uso da parte

privilegiada da cidade, esse empreendimento não é um loteamento periférico, nos moldes descritos nos textos clássicos sobre a produção da periferia paulistana. Loteamentos irregulares em propriedades fundiárias, também, irregulares, sem infraestrutura e autoconstruídos. É uma mercadoria diferenciada em termos de público-alvo e apoiada no poder do grande proprietário, que, de certa forma, controla a oferta de terrenos para construção naquele espaço. Assim, cumpre sua função de controlador econômico indireto, descrito anteriormente, com um poder ampliado pela alta concentração de propriedade e pelas articulações operadas por esta classe. A partir desta conjuntura local de articulação de agentes o trecho da Av. Tenente Marques, em Polvilho, o Portal dos Ipês se torna o centro dos lançamentos imobiliários residenciais de Cajamar, se destacando em toda região pelos empreendimentos do MCMV, como veremos mais à frente.

O empreendimento Portal dos Ipês foi lançado em 3 fases, com as seguintes características:

Tabela 1 – Dados Portal do Ipês

Fase	Ano lançamento	Ano de entrega	Lotes	Área em mil m ²	Custo	Preço do lote venda R\$
Portal I	2004	2007	631	204	R\$ 3.8 milhões ¹	23.000
Portal II	2005	2010	1582	775	-	38.000
Portal III	2009	2013	2680	1500	-	100.000
TOTAL			4893	2479		

Fonte: Revista Cajamar- City Books, 2017, Processo Secretaria do Verde, entrevista. Elaboração própria

Como podemos ver, na tabela, a trajetória de preços se destaca. Os lotes no empreendimento variam de 100m² a 300m², e esses valores indicados se referiam a terrenos de 200m². Os preços apresentam uma valorização de mais de 400% em cerca de 5 anos⁴⁹. Se considerarmos que esses são os preços de lançamento, preços de uma compra antecipada, uma realização da mercadoria sem mercadoria a valorização do lote urbanizado pronto deve ser

⁴⁸ Valor encontrado em processo judicial de termo de compensação ambiental, processo SMA 13.738/2005.

⁴⁹ Valores não foram corrigidos.

ainda maior. A venda dos lotes era financiada diretamente pela Pillar Empreendimentos, constituindo uma carteira de recebíveis expressiva.

Outro dado que podemos extrair da tabela é a ampliação significativa dos tamanhos das outras fases do empreendimento, indo de 631 lotes para 2680 na última, um aumento de mais de 400%, também. Porém, essa evolução está articulada a outro fator, a entrada de novos agentes no processo, um “salto de escala”. Por volta de 2007 logo após a entrega da primeira fase do empreendimento, se iniciam as conversas com a Brookfield Incorporadora, na época Brascan, empresa que havia acabado de abrir capital na Bolsa de Valores de São Paulo, para compra de terrenos na área. Após o lançamento do programa MCMV, em outubro de 2009, a Brascan⁵⁰ lança seu primeiro empreendimento na área e em dezembro já faz o lançamento de 16 empreendimentos de uma só vez.

Ou seja, um empreendimento que inicialmente tinha como foco o mercado local, conecta-se a uma grande incorporadora de capital aberto, parte de um conglomerado multinacional, transforma-se e passa a responder por dinâmicas metropolitanas de demanda residencial e estratégias globais de ganhos de capital, estabelece-se, assim, um novo vínculo entre escalas. Podemos entender este movimento como a consolidação momentânea da coalizão multiescalar na região. Neste período iniciam-se as obras do polo logístico de Jordanésia, é fechada uma parceria com o SESI para construção de uma escola do SESI dentro do Portal dos Ipês, as obras da duplicação da Avenida Tenente Marques ficam prontas e se iniciam as tratativas para a construção do Shopping da região. Enfim, a partir dessa articulação de interesses e da boa situação macroeconômica do país, o interesse na área aumenta exponencialmente e junto com ele, os preços.

A partir da consolidação dessa nova convenção do mercado residencial, os agentes passam a chegar conforme descrito no último parágrafo. A área passa a polarizar os investimentos e a provisão de serviços, a área se consolida como uma centralidade. Estão ali, em frente ao Portal, o primeiro Shopping da região, uma

⁵⁰ A Company, uma das empresas adquiridas pela Brascan, já havia lançado empreendimento na área no final de 2008.

grande rede de supermercados, o Mac'Donalds e outras filiais de redes varejistas. Altera-se então a paisagem de um bairro típico da periferia metropolitana.

A entrada de uma grande incorporadora, mobilizada por uma racionalidade financeira, em processo de centralização de capitais e diversificação de portfólio, traz recursos de outra ordem ao Portal. Como agente local, diminui os riscos da transação da Brookfield ao proporcionar o acesso a um loteamento ainda não executado, garantindo a rentabilidade do empreendimento devido ao baixo valor da terra, garantia de novos lotes para expansão contínua do empreendimento, uma ótima localização na nova convenção urbana e com boa infraestrutura, fatos que ajudam a proporcionar liquidez. Entretanto, a Pillar, ao instituir novos vínculos escalares, faz, num cálculo equivocado e, num movimento de salto de escalas, lança uma nova fase do empreendimento o Portal III, durante o desenvolvimento do Portal II, que já contava com muitos lotes em oferta. Se materializa uma nova escala de loteamento periférico, 2,5 milhões de metros quadrados, 5 mil lotes. Muito maior, em área, que qualquer empreendimento habitacionais do extinto BNH ressaltados, sempre, como uma aberração urbanística histórica, por suas dimensões. Seria a lógica mercantil que o orientou a ofertar de mais mercadorias? Ou teria sido um cálculo errado sobre o estoque, visto a vacância de lotes existente hoje tanto no Portal II como no III.

A articulação trouxe a Brascan ao município alterando a feição do Portal dos Ipês e do distrito, pela disseminação de condomínios verticais. Aquele loteamento periférico ganha importância na dinâmica imobiliária metropolitana, seja pelos agentes que chegam, seja pela coalizão formada. A entrada da Brascan/Brookfield vai ser detalhada ainda neste capítulo. O ciclo de desenvolvimento imobiliário inicia com a Brascan e se desdobra na chegada de outras grandes incorporadoras, e mesmo a Pillar passa a atuar através da Vercal Empreendimentos, lançando novos empreendimentos. Após esse movimento de alavancagem, a Pillar Empreendimentos, passa a ter dificuldades financeiras, relacionadas tanto com a inadimplência, quanto com a diminuição das vendas, em função da oferta excessiva, da crise e de outros fatores como processos jurídicos que surgiram em função de problemas nas obras de infraestrutura do Portal.

Para contornar essas dificuldades a Pillar, sendo credora dos financiamentos do Portal dos Ipês, decide fazer uma emissão de recebíveis das dívidas. A partir da criação do SFI, surgem uma série de novos produtos financeiros, para o desenvolvimento de um mercado secundário de títulos lastreados em imóveis, no sentido de desenvolver novas formas de financiamento do setor e ampliar a oferta de crédito, como já colocado anteriormente. Sendo o CRI, certificado de recebíveis imobiliários um desses novos produtos, que dá direito ao seu proprietário a receber juros de dívidas imobiliárias, é um título lastreado em dívidas imobiliárias, basicamente.

Então, em 2015, a Pillar Empreendimentos e Firmino aparecem como parte num Termo de Securitização de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 73 milhões realizados pela HabiSec⁵¹, com base em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários tendo como substrato os termos de compra e venda de lotes no empreendimento Portal dos Ipês. Para este pacote, a Pillar selecionou cerca de 300 contratos, entre os melhores pagadores de sua carteira.

Todas as CRI emitidas nessa ocasião pela Habitasec, são de propriedade da Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pela BNY Mellon⁵² Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Nos demonstrativos financeiros os CRI aparecem classificados (Rating) como "A" pela agência Liberum, que é uma avaliação considerada mediana. Este fundo é bem diversificado, um fundo de "papel", que significa que ele só opera títulos de dívida como CRI, Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH). O fundo, além de uma diversidade de tipos de empreendimento (Shopping, galpões, centros comerciais, loteamentos) é bem disperso no território, tendo ativos no Nordeste, em Goiás e no Sudeste.

Gostaríamos de destacar, à partir da implantação do loteamento Portal dos Ipês e da atuação da Pillar Empreendimentos, como,

⁵¹ Uma das maiores securitizadoras de títulos do país.

⁵² O banco vai aparecer algumas vezes ao longo do trabalho. Ele tinha participação de 40% no Banco Brascan (Banco da Brookfield Brasil) até 2007 quando a Brascan adquire essa parte ficando com 100% da propriedade do Banco. De acordo com os dados da parceria entre IFC e Brookfield/Brascan esse movimento foi parte do acordo. O BNY Mellon tem aparecido bastante em transações com empresas que vem adquirindo ativos no país, inclusive com o Fundo de previdência Postalis, que aparece neste trabalho no caso do Circuito Logístico em Jordanésia.

durante o processo, os agentes alteram suas práticas e que isso tem consequências socio-espaciais, mesmo este sendo um “pequeno produtor”. Firmino decide criar um bairro residencial, se utilizando da reserva de terra a seu dispor, primeiramente com um pequeno loteamento que posteriormente toma a dimensão de uma pequena cidade, alterando significativamente o mercado de solo, pela considerável expansão da oferta, hoje fala-se que 1/3 da população de Cajamar reside no Portal. Consolida-se como o agente local na mediação de negócios com novos agentes sob outra racionalidade, a métrica financeira. “Salta escadas” e se insere em novos arranjos escalares, alterando suas práticas e estratégias.

A partir daí, talvez, passa a entrar em contato com esse “novo mundo”: o dos produtos financeiros. Como credor das dívidas imobiliárias do Portal, **decide** emitir títulos de dívida, para viabilizar seu auto-socorro financeiro. Assim, securitiza montantes de contratos. Nesse mecanismo de presentificação de riquezas futuras, que o capital portador de juros pode mobilizar, recebe seu empréstimo, repassando o direito de receber os juros ao novo ou aos novos proprietários. Parece simples, mas no momento que um capitalista mercantil, toma conhecimento dessas novas práticas, alteram-se também seus referenciais de remuneração ou mesmo sua racionalidade. Surge para ele uma nova forma de financiar seu negócio, um novo referencial de organização da sua atividade. Hoje a Pillar concentra sua atividade no ramo de desenvolvimento urbano, não se envolveu mais na emissão de títulos de dívida, entretanto, adquiriu a *expertise* de atender, como desenvolvedor, multinacionais de logística. Conectou-se aos fluxos globais ao participar de arranjos escalares na emissão de CRI, mas, essa prática não é corrente, portanto esse arranjo escalar foi de curta duração e se desfez, permaneceu seu vínculo em outros arranjos como controlador técnico dos empreendimentos de multinacionais de logística. Portanto, a Pillar, apesar de ter participado na emissão de títulos constituindo uma nova escala temporariamente, estabeleceu-se no papel de agente local em outros arranjos multiescalares, não mais a Pillar de loteamentos para o mercado local.

Portanto, chegamos a duas conclusões: i) A Pillar salta escadas e instaura vínculos escalares mais estáveis como agente local de negócios imobiliários logísticos de multinacionais e não como

originador de recebíveis imobiliários; ii) **emitiram-se títulos securitizados de propriedades fundiárias nas bordas da metrópole**, fora de loteamentos de alto padrão, alimentando as cadeias globais de circulação de capital fictício. Assim, surgem algumas questões: Como pensar a temporalidade dos arranjos escalares e os ciclos de urbanização? Quais impactos socioespaciais que esse tipo de emissão pode ter, a partir da sua ampliação como prática? Ao securitizar os melhores pagadores num primeiro momento, quem garante que não serão securitizados os de avaliação inferior? Nos FII's de "papel", os CRI's são organizados em lotes, sem localização muitas vezes, somente com um carimbo da securitizadora que os emitiu e alguns índices como referenciais – como podemos pensar a propriedade da terra, materialmente, em relação a essa abstração?

4.2 Brookfield-O Portal dos Ipês e seus negócios centenários no Brasil

Mapa 03 – Loteamento Portal dos Ipês e empreendimentos Brookfield destacados. Elaboração própria.



Fonte: Google Earth

A Brookfield Incorporadora tem o protagonismo na provisão de moradias para o segmento econômico do mercado imobiliário no Portal do Ipês, em Cajamar na RMSP. Foi ela que difundiu torres

de condomínios residenciais, no município. Portanto, ela toma um posto especial neste caso em relação às outras construtoras (MRV, HM-Camargo Corrêa) que chegaram na área posteriormente e não serão estudadas, apenas citadas.

A entrada da construtora Brookfield⁵³ no Portal dos Ipês, em Cajamar, se dá, oficialmente, em outubro com um empreendimento, mas, logo em dezembro de 2009, faz o lançamento de 16 empreendimentos de uma só vez, como parte do mega-projeto “**Você quer você pode**” que transformou a paisagem de Cajamar através da construção de grandes condomínios residenciais, contrastando com o verde da mata e a baixa densidade construtiva da área. A sua entrada, em Cajamar, faz parte de um movimento maior de reestruturação da Incorporadora, braço imobiliário do grupo canadense de mesmo nome. Recentemente, a empresa passou por uma série de mudanças relacionadas à entrada e a saída, de seu braço imobiliário, da bolsa de valores. Atualmente, a Tegra passa por uma recuperação financeira com ajuda da sua controladora canadense, que é, atualmente, uma importante empresa de *asset management*⁵⁴ no mundo e grande compradora do espólio gerado pela operação Lava-jato⁵⁵, no Brasil.

Vamos, neste item, fazer uma breve caracterização de suas atividades e apresentar a sua história, no Brasil, chegando ao momento atual do braço imobiliário da empresa a Brookfield Incorporadora (BI). Esta trajetória recente é apresentada em três partes, uma primeria histórica e outras duas sobre o processo de reescalonamento de suas atividades. Julgamos ser necessária a apresentação da história da empresa, pois entendemos que a sua trajetória nos traz importantes informações sobre a constituição do seu poder e de seu capital. Destaca-se, nesse percurso, como conjunturas distintas se conectam (BRAUDEL, 1977), a repetição de práticas e o uso do poder na criação de zonas de alta lucratividade.

⁵³ O nome da incorporadora hoje é TEGRA, mas aqui vamos tratar por Brookfield que é o nome da empresa durante a maior parte dos acontecimentos aqui apresentados,

⁵⁴ “*Asset management*, ou gestão de ativos, é um conjunto de práticas que envolve a aquisição, a utilização e a manutenção do patrimônio de uma empresa ou pessoa física visando tirar o melhor proveito dele.” termo de financeiro (DICFINANCEIRO, 2018). Empresa, ou banco que faz a gestão patrimonial dos recursos materiais e imateriais de terceiros ou próprios, buscando obter rendas.

⁵⁵ Conjunto de operações efetuadas pela polícia federal investigando crimes de corrupção.

Assim, procuramos conectar temporalidades distintas, para nos auxiliar a entender movimentações, estratégias e os arranjos escalares da empresa. Iniciamos com sua história e uma segunda parte sobre o reescalonamento recente de suas atividades que é dividida em duas: i) Abertura de capital e a expansão regional e setorial; ii) Empreendimentos em Cajamar e fechamento de capital.

4.2.1 A Brascan e o Brasil: infraestrutura, imobiliário e rentismo

O grupo canadense *Brookfield Asset Management* tem sua origem totalmente ligada ao Brasil. Em abril de 1899, no Canadá, foi fundada *The São Paulo Trainway, Light and Power Company Limited*, que em julho do mesmo ano, foi autorizada, por decreto do presidente Campos Salles, a atuar no Brasil, especificamente na pequena cidade de São Paulo. A empresa atuava tanto na implantação e operação de sistemas de bondes por tração elétrica, como na geração e distribuição de energia elétrica. Odette Seabra (2013) destaca o caráter territorial desse ramo industrial de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica. A autora vai desenvolver sua tese em torno dessa característica territorial da atuação do grupo no desenvolvimento da cidade de São Paulo através da retificação dos seus principais rios.

Tratou-se de adentrar pelo território, de abrir caminho nas matas e pântanos, seguir cursos d'água, identificar o potencial hidráulico das bacias hidrográficas nos diferentes níveis, identificar no terreno os sítios favoráveis para a construção de usinas geradoras, para a extensão de redes de transmissão e dos sistemas de acumulação, como são as barragens. Isso não se faz sem mobilizar o pré-existente, expresso nas formas de uso do território de maneira ampla, com interferências nos espaços da vida ou, simplesmente, nas paisagens dos lugares. Mas sobretudo, mobilizando o instituto jurídico da propriedade territorial como, aliás, foi explorado, de modo sagaz, pela companhia Light. (SEABRA, 2013, p.12)

Sua primeira atividade foi iniciar a construção da Usina Hidrelétrica Edgard de Sousa, na vizinha cidade de Santana de

Parnaíba, município vizinho a Cajamar, que seria inaugurada em 1901. Após a instalação da usina a Light entrou em franca expansão, com a eletrificação da cidade e com a mudança dos bondes puxados por burros por bondes de tração elétrica. Essa articulação entre os sistemas de bonde e a geração de energia numa cidade ainda pequena como São Paulo foi fundamental para garantir a demanda por energia. Seabra (2013) evidencia que o grupo agia, marcadamente, como um conglomerado financeiro industrial, focado em atividades que lhe proporcionasse rendas, como a concessão de energia e a operação de bondes. Nesta “montagem do sistema hidrelétrico, para o qual concorreram as relações políticas que proporcionaram a acomodação de interesses [...] de um lado estava a Light e de outro, a elite dirigente associada, participando diretamente dos negócios da Light.” Desse modo, foi se ampliando o poder do grupo no país, passando, já no início do século, por um processo de aquisições de empresas nacionais que geravam energia, sendo que nos anos 1920 a operação de bondes já não é sua principal atividade, e sim o sistema de produção e transmissão de energia que levaram a uma grande concentração de capital no setor. Logo, em 1904 a empresa vai para o Rio aonde funda a *The Rio Trainway, Light and Power Company* e em 1912, em Toronto, é criada a *holding Brazilian Traction Light and Power Co. Ltd.* para articular suas duas subsidiárias.

Conforme foi encontrado em alguns trabalhos, a Light utilizou-se de diversas práticas características de capitais monopólicos e outras práticas ilícitas para ampliar enormemente seu patrimônio à custa da economia nacional, como se deu com as distorções de políticas de preços de energia, atuando nas contradições do sistema de leis do Brasil da época. A parte jurídica do grupo teve enorme destaque na atuação da empresa no país, levando à sua presidência a figura de Antonio Galotti, advogado fascista e parte do movimento integralista, que tinha uma atuação controversa perante as leis brasileiras em favor da empresa.

[Henry Borden,] “presidente em Toronto da Brazilian Traction, de visita ao Brasil queria consultar um advogado brasileiro sobre a criação de uma *holding* das 18 empresas de serviço público que constituíam aquele grupo no Brasil. Alguns dias depois de seu encontro com Borden, Gallotti apresentou

a proposta da Companhia Brasileira Administradora de Serviços Técnicos (Cobast).”(GALLOTTIFGV, 2018, digital sem paginação).

O propósito era que essa nova *holding* fosse responsável pela contabilidade e outros serviços jurídicos, que, nas palavras de Seabra, “parece ter funcionado como um escoadouro de receitas.”

Todavia, impressionado com a eficiência de Gallotti, convidou-o a participar em Washington, no ano seguinte, dos entendimentos entre o Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), também chamado Banco Mundial, e a Brazilian Traction relativamente a um empréstimo de 90 milhões de dólares, o primeiro, aliás, concedido por aquela agência financeira da Organização das Nações Unidas (ONU) a uma empresa privada. O BIRD concordou em conceder o empréstimo a juros de 4% ao ano, em parte, porque o governo brasileiro serviu de avalista na transação [...]Segundo o semanário *Opinião*, a companhia canadense repassou o empréstimo à sua filial brasileira, cobrando juros de 8% ao ano, com uma lucrativa transferência graças à qual conseguiu não só pagar os seus juros como amortizar o empréstimo sem nada despende. (GALLOTTIFGV, 2018, digital sem paginação)

A influência dessa empresa era tão grande que houve uma ocasião em que o político e jurista João Mangabeira falou, nos anos 40, que no Brasil os caminhos do poder passavam pelos escritórios da Light. A história do grupo é muito extensa e bastante complexa no que concerne às suas relações com o Estado, e para este trabalho estamos apenas destacando alguns pontos que julgamos necessários para a sua caracterização no caso estudado.

Além dos serviços de energia elétrica a Light, a partir de 1963 ampliou sua atuação para outros serviços públicos como: abastecimento de água, telefone, drenagem etc. Em 1969 o grupo passa a se chamar Brascan. A atuação da empresa na provisão de infraestrutura de energia e de transporte, utilizou esse poder territorial para ampliar suas atividades para o setor imobiliário, controlando a expansão da infraestrutura e de novas frentes

imobiliárias, reforçando, assim, seu caráter rentista. Um processo que acontece tanto no Rio de Janeiro como em São Paulo (SEABRA, 2013, 1987).

Adquirido o monopólio tanto da produção e distribuição de energia na cidade do Rio de Janeiro quanto o da oferta de transportes sobre trilhos e de ônibus elétricos no perímetro urbano, a Companhia articulou esse mercado com as empresas e agentes imobiliários, produzindo valorização das terras urbanas e estabelecendo formas de renda diferencial e de monopólio na produção e comercialização de novas áreas para a expansão do tecido urbano na cidade do Rio de Janeiro, por meio da criação de novos bairros e empreendimentos. (OLIVEIRAF, 2013, p.2)

O braço de energia ainda sob o nome de Light é vendido ao governo em 1979, nos últimos dias do governo Geisel. Porém, a empresa permaneceu, à época, com a maior parte de seu capital no Brasil, mais da metade na operação do seu Banco Brascan, e o restante em atividades variadas como bens e serviços, mineração e a Brascan Imobiliária. A Brascan imobiliária têm sua atividade por longos anos concentrada na cidade do Rio de Janeiro e São Paulo, até 2006 quando abre seu capital na bolsa de valores de São Paulo.

4.2.2 Abertura de capitais e a expansão setorial/regional

A abertura de capital da BI faz parte da metamorfose em curso no setor imobiliário no Brasil desde os anos 1990, com a criação do SFI e de outras inovações no funcionamento do mercado imobiliário, que criaram as condições para uma maior conexão entre o setor e o mercado de capitais. A abertura de capital das incorporadoras, o programa MCMV, a entrada de grandes incorporadoras internacionais do setor imobiliário logístico e a disseminação dos Fundos de Investimentos imobiliário fazem parte da reestruturação imobiliária (PEREIRA,2015) em curso.

Ilustração 06 – Construção empreendimentos Brookfield



Autor: Desconhecido

A integração entre o setor imobiliário e o financeiro tem alterado as formas de atuação das empresas do setor. Ao atingir um alto nível de capitalização por meio de abertura de capital, as empresas, são coagidas a entregar resultados, para isso têm de promover inovações internas, mudanças nas práticas contábeis, nas tecnologias e em outros processos. Outra forma utilizada para expansão dos lucros é a centralização de capital, como já falamos no capítulo 1. O movimento de centralização de capital consiste na fusão e aquisição de outras empresas, na busca de expansão de lucros, de atividades e de mercados, o modo dominante no contexto da financeirização do ca-

pitalismo contemporâneo de ampliação das atividades corporativas. São grandes grupos econômicos (PORTUGAL,1994) em seu movimento de acumulação de capital e poder, através da mobilização de montanhas de capital-dinheiro nos circuitos financeiros. No caso das incorporadoras imobiliárias isso, também, se manifesta, levando a um movimento de centralização de capitais, como forma de estruturação de sua expansão regional, na busca de novos mercados, e setorial, para expandir seu *portfolio* de atuação. Um reescalonamento de suas atividades, um movimento de expansão, em velocidade cada vez mais acelerada, para responder aos anseios de investidores. Após a onda de abertura de capital destas empresas no Brasil entre 2005 e 2007, elas buscam ajustar suas atividades ao novo patamar de recursos que passaram a dispor. Neste contexto a expansão de suas atividades é uma demanda premente. Uma expansão que no caso da indústria imobiliária se expressou em três direções: expansão regional, expansão de segmento econômico e expansão sobre novos produtos (SANFELICE,2012;RUFINO;2012). Um rearranjo escalar da atividade das incorporadoras (SANFELICI, 2013, 2016).

Um movimento que não ocorre sem ruídos e entraves. A expansão regional encontra dificuldades intrínsecas da indústria da construção, que possui um forte enraizamento local, devido às especificidades do mercado consumidor, ao mercado de terras, aos fornecedores e ao sistema político e burocrático local. A expansão de segmento e de produto encontra barreiras na falta de *expertise* na elaboração do produto, dos projetos de arquitetura, do marketing, de procedimentos contábeis e da inserção urbana de determinados produtos, nas ilhas de sub-mercado (HARVEY,1973) ou na correta convenção urbana (ABRAMO, 1996). Portanto, se colocam entraves relacionados ao conhecimento tácito, técnico, econômico e político, que são construídos ao longo de décadas.

Esse setor se caracterizou, historicamente, por um predomínio da empresa familiar, que administrava um número de canteiros compatível com um quadro gerencial reduzido. A maior parte das empresas familiares, mesmo de grande porte, raramente investia em mercados para além de sua região de origem, o que muda substancialmente com a entrada de grandes *players* capitalizados pela bolsa de valores. (SANFELICE,2013,p.36)

As empresas do setor imobiliário, no movimento de ajuste de suas atividades após sua capitalização na Bolsa de Valores, passam pelo impacto da crise do *subprime*, em 2008, que atinge diversas empresas recém-abertas, levando a uma rodada de fusões e aquisições (SANFELICE,2012). Fortalecendo o processo de centralização e expansão nas três direções apontadas. Além disso, mostra a dificuldade de sustentação de novos arranjos escalares mais amplos e complexos.

Neste contexto de crise, as empresas se articulam para demandar do governo federal um plano de recuperação do setor, que se encontrava, no momento, com enorme capital imobilizado em seus *landbank* (SHIMBO,2016; XAVIER,2016) e recém-capitalizadas na bolsa de valores. No contexto da crise de 2008, suas demandas encontram reverberação no que já vinha se desenhando internamente na articulação entre o Ministério da Fazenda e o Ministério das Cidades, com a consultoria do Banco Mundial (BM), para um programa habitacional que intensificasse a produção privada de moradias para famílias de baixa e média renda, pela ampliação da integração do financiamento com o mercado de capitais. Assim, o MCMV surge, entre outros, como um socorro a indústria imobiliária, uma reestruturação na provisão da moradia com recursos estatais e como parte de um plano macroeconômico focado em políticas anticíclicas. Uma saída da crise através de uma política, o MCMV, que mobiliza um setor que gera muitos empregos e que se propõe a superar os problemas ligados ao acesso à moradia, consegue conquistar um amplo apoio nos mais variados segmentos sociais.

Diante de uma crise eminente, essas empresas de capital aberto foram chamadas pelo governo a contribuir e participarem no desenho e implementação do MCMV, constituindo uma mesa de trabalho (*Mesa Corporate*). Esse grupo de empresas passaria a ser atendido em 2011 pela Caixa de maneira exclusiva, a partir da criação da Superintendência Regional Grandes Empresas – Construção Civil e constituiria a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) em 2013. A criação da superintendência da Caixa, bastante elogiada pelo setor, tinha como objetivo centralizar o atendimento da

Caixa às grandes empresas da construção civil atuantes nos níveis regional e nacional, padronizando procedimentos e aumentando as contratações de empreendimentos habitacionais. (RUFINO,2017,p.425)

[O Minha Casa Minha Vida é parte de um] alinhamento de órbitas que possibilitou a constituição do “segmento econômico”, assim genericamente denominado pelo mercado imobiliário, e que borrou as fronteiras de distinção entre a produção da habitação de interesse social (promovida pelo Estado) e aquela voltada para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida – a *habitação social de mercado*. (SHIMBO,2016,p.20)

Ao consolidar essa habitação de mercado, o MCMV, que atende setores de baixa renda e baixos estratos da classe média, viabiliza um expressivo crescimento da atividade imobiliária em todo o país. Assim, na busca de caminhos para expansão, uma série de empresas procuram se diversificar para atender à crescente demanda deste segmento econômico, que, com o programa MCMV, passa a ser o segmento econômico dominante da produção imobiliária, chegando a representar 70% de toda produção imobiliária do país. A Brookfield, também, participa dessa nova conjuntura e expande sua atividade em direção a esse segmento e leva a incorporadora até Cajamar.

O braço imobiliário do grupo Brookfield atua globalmente em diversos tipos de operação. No Brasil ela atuava pela empresa Brascan. A Brascan teve sua atuação concentrada entre Rio de Janeiro e São Paulo. Esteve presente, ainda em 1979, na urbanização da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro. Sua atuação no mercado imobiliário destacou-se por criar ou trazer de fora do país novos produtos imobiliários. A Brascan esteve presente nos principais focos do mercado imobiliário paulistano, tendo constituído, em 1995, o Fundo Imobiliário do Panamby⁵⁶, para o desenvolvimento

⁵⁶ No tópico sobre o setor logístico o funcionamento dos fundos imobiliários será mais aprofundado. Não nos estendemos nesse debate aqui pois no caso dos empreendimentos residenciais aqui estudados não existe a presença de fundos imobiliários. Esse FII do Panamby foi bastante importante a época por juntar os fundos de pensão, no momento logo após o surgimento do mecanismo do FII para captação de recursos no mercado financeiro. Ver Botelho (2007) e Fix (2011)

de novas áreas do mercado de alto padrão no bairro do Morumbi em São Paulo, o fundo contava com participação dos fundos de pensão Previ e Petros. A empresa, ainda, fez lançamentos no Itaim, na Avenida Faria Lima e no Alphaville notórios sub-mercados de alto padrão, foco da incorporadora, tanto de lajes corporativas como de edifícios residenciais. No ano de 2006 a empresa realiza a operação de abertura de capital na BOVESPA, como Brascan, acompanhando diversas empresas do setor, que realizam operação semelhante no mesmo ano. Nos anos seguintes a BI vai realizar, também, seu processo de expansão.

A centralização de capital da empresa, a partir de 2007, tem como suporte um projeto de parceria de investimento, uma *joint venture*, entre a, na época, Brascan e a *International Finance Corporation (IFC)*, parte do Grupo Banco Mundial (GBM). A IFC⁵⁷

⁵⁷ “A IFC foi criado em 1956 com o objetivo de promover o empreendimento privado nos países em desenvolvimento e suplementar as atividades do BIRD que estavam mais voltadas para os empreendimentos governamentais.[...] A participação da IFC aumenta o *status* da empresa e estimula a confiança dos demais provedores de capital, autando, desta forma, como catalizador na obtenção de capital para a empresa.[...] Entre as prioridades do IFC nos países em desenvolvimento, estão: o desenvolvimento dos mercados de capitais domésticos, a reestruturação e privatização das participações estatais.” (FORTUNA, 2005,p.792). Seguem alguns projetos já financiados pelo IFC no Brasil, que foram levantados no seu portal e julgamos relevantes (IFC, 2018):

1. **Rio Bravo Securitizadora** -2006- Garantia de R\$ 50mi para negociação com Banco para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Objetivo do IFC: colaborar para o desenvolvimento do mercado financeiro imobiliário no Brasil.
2. **ODEBRECHT** -2002- Refinanciamento de débito junto a grupos internacionais e com o próprio IFC no valor de US\$ 280mi. Objetivo do IFC: Garantir expansão do grupo no momento de instabilidade econômica no Brasil e as incertezas da eleição do ano de 2002.
3. **AUTOBANH**- 1999 – projeto de concessão das rodovias estimado em aproximadamente US \$ 514 milhões para o período de 4 anos de maio de 1998 a junho de 2002. O investimento proposto pela IFC para a conta da própria corporação de até US \$ 35 milhões e- empréstimo de até US \$ 38 milhões para a conta dos participantes. Os acionistas da AutoBAN são: Camargo Corrêa, Andrade Gutierrez, Odebrecht, SVE e Serveng-Civilsan.
4. **SAO PAULO – ROADS** – Consultoria para o Governo do Estado de São Paulo para novas concessões de Rodovias- 2016- Concessões das Estradas Centro-Oeste, Estradas da Indústria de Calçados, Estradas Costeiras de São Paulo e Rododanel Norte em São Paulo
5. **BRASCAN Energética**-2005- Emissão de Créditos de Carbono no valor de 7 A 8 bilhões de Euros. Objetivos do IFC: Incentivar o desenvolvimento do setor de emissão de certificados de redução de emissão de gases poluentes no Brasil. Certified Emissions Reductions (CERs)
6. **AEGEA** -A IFC está aumentando sua posição acionária na AEGEA Saneamento S.A. (AEGEA ou Companhia), uma provedora privada líder de serviços de água e

é uma instituição financeira voltada para o apoio ao setor privado nos países em desenvolvimento, oferecendo uma série de serviços e produtos, entre eles, o financiamento de projetos. O IFC tem uma atuação financeira alinhada com as transformações do capitalismo global. Como braço de apoio através de investimentos e consultorias, e, também, na própria operação de ativos (*assets*), participação em fundos e em outras participações diversas.

A CFI financia projetos empresariais específicos, participa como sócia do capital de empresas, empresta para bancos intermediários e presta assessoria técnica a corporações interessadas em mobilizar fundos em mercados de capital. Opera em condições comerciais, razão pela qual investe exclusivamente em projetos com fins lucrativos e aplica taxas de mercado a todos os seus produtos e serviços. [...] Os recursos de que dispõe são obtidos nos mercados internacionais de capital, em sua grande maioria por meio da emissão de bônus, o que a insere integralmente no universo da valorização financeira. Os títulos que emite também gozam de qualificação máxima (triplo A), o que demonstra a confiança da banca privada na sua solvabilidade.[...] Diferente do discurso oficial, a CFI não financia apenas médias e pequenas; na verdade, a organização habitualmente financia grandes corporações, como Coca-Cola, Santander, Royal Dutch Shell [etc] (PEREIRAJ,2009,p.49)

O projeto entre IFC e Brookfield, iniciado em 2006, previa US\$ 30 milhões de investimento para o desenvolvimento de um novo braço imobiliário, por meio de aquisição, que focasse no setor de baixa renda, o setor econômico. Porém, essa parceria só vai ser efetivamente concretizada em 2010, com um aporte de US\$ 47milhões para a Brookfield Incorporações. É interessante notar que a Brookfield, à época Companhia *Light*, foi a primeira, no mundo, a receber recursos do BIRD, em meados dos anos 40, conforme mostrado acima, para ampliação de negócios no Brasil

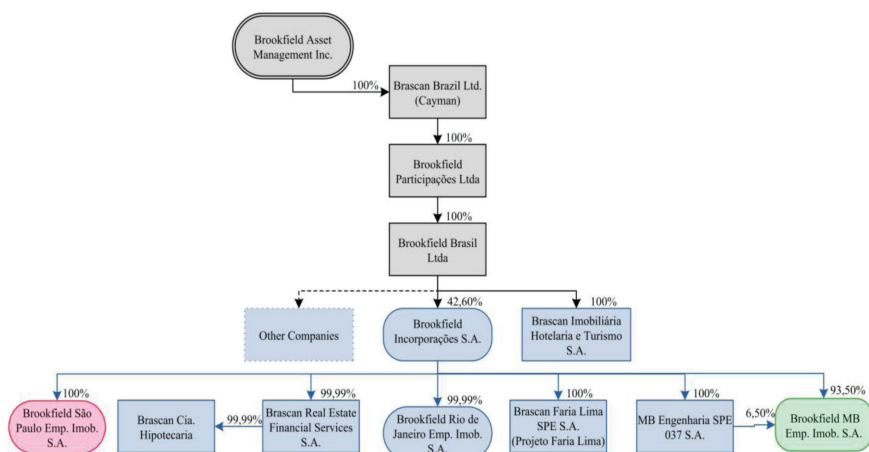
saneamento no Brasil que está procurando expandir suas operações, inclusive em regiões de “fronteira” no Norte e Nordeste do Brasil. Neste projeto de expansão e aquisição de concessionárias no Brasil a IFC está investindo R\$ 100mi e dando suporte para que o GIC - fundo soberano de Cingapura entre com outros R\$ 100mi no projeto.

e outras transações financeiras que resultaram numa CPI à época (GALLOTTIFGV, 2018).

O processo de aquisição de empresas em 2008⁵⁸ tem significativa importância para este caso. A compra da Construtora Company, de São Paulo, e da MB Engenharia, de Campo Grande-Mato Grosso, são apresentadas no relatório aos acionistas de 2008 como o centro do plano de expansão da empresa, que tem como objetivos principais: a diversificação regional, a ampliação do leque de atuação no mercado imobiliário e a sua consolidação como grande empresa do setor. No ano de 2009 a empresa, num processo de reestruturação dos negócios, adota o nome de sua matriz, Brookfield Incorporações.

A MB Engenharia era uma empresa com forte atuação no Centro-Oeste do Brasil. A Company S.A. uma empresa com foco de atividade na cidade de São Paulo. O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do Grupo Brookfield no Brasil dezembro de 2009.

Ilustração 07 – Fonte: Relatório ao acionista 2010.



Elaboração: Brookfield⁵⁹

⁵⁸ Em 2008 a empresa compra a marca Tamboré de condomínios de alto padrão que possui de 4.5 milhões de m² em Tamboré bairro de Santana do Parnaíba na RMSP, que tem seus empreendimentos vizinhos ao Alphaville, a marca, pioneira, de condomínios de alto padrão, nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba, vizinhos de Cajamar no Estado de São Paulo.

⁵⁹ Considerar atualmente a TEGRA no lugar da Brookfield São Paulo e Rio de Janeiro. Considerar também a BISA no lugar da Brookfield MB, braço que tem atuação no centro-oeste.

A empresa desde sua abertura apresentou uma estratégia de forte expansão, de 2009 à 2010 expandiu sua receita líquida em 79%, apresentando uma receita de R\$ 2.3 bilhões, um crescimento de lucros em torno de 45%⁶⁰. Entretanto, esse foi um período atípico para a empresa, que desde a abertura, apesar do grande volume de vendas e de empreendimentos, não apresentou bons resultados, que impactou no preço de suas ações, que caíram 66.7%, da data de sua emissão em 2006 até meados de 2008, principalmente, devido ao grau de endividamento pela qual operava. Entre 2008-09, a empresa passa por uma reestruturação dos negócios, onde: se desfaz de terrenos e de partes em projetos de longa maturidade e com a emissão de novas ações na BOVESPA.

A aquisição da Company Construtora fez parte do plano de ampliação de sua atuação em São Paulo. A BI adquiriu a Company por cerca de R\$ 278 milhões. Um dos interesses da BI na Company foi seu banco de terras na RMSP. Essa compra acontece durante um primeiro ciclo de crise das incorporadoras que abriram capital em 2006, como reflexo da crise do *subprime* nos Estados Unidos e das estratégias de abertura mal estruturadas, conforme apontou Sanfelice (2012), as empresas não conseguem sustentar os novos arranjos escalares formados na abertura de capital e a pressão por expansão (SANFELICI, 2013) e começam a falir e encerrar o capital. A Company, endividada e não conseguindo se ajustar a nova escala, passou por um forte choque negativo no valor de seus papéis, após sua abertura de capital em 2006, o que gerou a ação oportunista da Brookfield, que a adquire a um preço abaixo do mercado, movimentação que é marca global da empresa, como já colocamos.

A estratégia de diversificação de produto, da BI, passa pela incorporação do conhecimento do setor econômico do mercado imobiliário, em diversos aspectos: as características do funcionamento desse mercado em específico, as particularidades da concepção e da venda destes empreendimentos e a gestão de banco de terras, entre outros. Além disso, é necessário, também, o conhecimento técnico, contábil, administrativo e construtivo. Podemos incluir, também, termos que são utilizados em manuais de PMI⁶¹, os *PMBBook*, que

⁶⁰ Fonte: http://www.sinduscon-rio.com.br/n_agenda/d_121110/n2.asp

⁶¹ Project Management Institute- “é a uma das maiores associações para profissionais de gerenciamento de projetos.” Uma instituição internacional sem fins lucrativos que

formam e certificam os gestores no mercado. O livro de Eduardo Militão Elias e Karla Lima (2016) sobre boas práticas corporativas no setor imobiliário, foi organizado em conteúdos relacionados às estratégias (marketing), às táticas (contábeis) e ao operacional (produtiva) para a expansão e crescimento da empresa a longo prazo. Quem trouxe essa experiência para a BI foi a MB Engenharia. A empresa foi adquirida em 2008 por R\$ 375 milhões em ações e dinheiro vivo. A empresa, como já apresentado, tem seu foco de atuação no Centro-Oeste do país, estabelecendo sua sede em Campo Grande, Mato Grosso. A aquisição da empresa é o principal movimento da estratégia da BI de entrar no setor econômico do mercado e se expandir regionalmente, ou seja, é parte do reescalonamento de suas atividades. Nesse ponto resgatamos o IFC, através de seu projeto de *joint venture* com a Brookfield, através do Banco Brascan e a BI, como mais uma dimensão do rearranjo escalar que passa a empresa.

A participação do IFC na referida *joint venture*, caso esta venha a ser efetivada, será (i) por meio da subscrição de novas ações, [...] a serem emitidas por uma sociedade de propósito específico controlada pela Companhia, ainda a ser constituída, cujo objeto será especificamente o desenvolvimento de moradias destinadas à população do Segmento Econômico.[...] Adicionalmente, a Companhia poderá buscar outras instituições financeiras que se disponham a prover as garantias necessárias para que o montante do empréstimo do IFC atinja o equivalente, em Reais, a até US\$50,0 milhões. (BROOKFIELD, 2009, pag. 52)

O novo braço seria uma subsidiária, com foco no segmento econômico. Isso ocorreu através da canalização de recursos para a BI desenvolver suas capacidades técnicas para a construção deste tipo de moradia. A canalização de recursos para o desenvolvimento técnico, neste caso, foi a aquisição da MB Engenharia conforme apontado acima. A forte influência do IFC pode ser verificada em trecho de matéria sobre a assinatura efetiva da *joint venture* e da declaração do executivo da IFC no comunicado oficial da assinatura da parceria:

emite certificados a gerentes de projeto em todo o mundo. Instituição que goza de grande prestígio no meio empresarial da construção civil, sendo muitas vezes seus certificados condicionantes para contratação, para determinados cargos. Fonte: <https://brasil.pmi.org/brazil/AboutUS/WhatisPMI.aspx>

Como acionista da nova empresa, o IFC terá um assento no conselho de administração, além de poder indicar um executivo para acompanhar o dia-a-dia. Toda estrutura operacional ficará por conta da Brookfield e o presidente da subsidiária será Marcelo Borba, um dos fundadores da MB Engenharia, empresa adquirida pela Brookfield (na época Brascan). Segundo Borba, a subsidiária deve ter um nome, mas a assinatura Brookfield- de difícil pronúncia para esse público- deve ser mantida. (AMBROSIO, 2010, digital sem paginação)

O investimento do IFC na subsidiária da Brookfield Incorporações dedicada à baixa renda está em linha com nossa estratégia de atender à demanda habitacional da população de baixa renda do Brasil. Esperamos manter uma parceria de longo prazo com um dos principais players do setor, comprometido com o desenvolvimento sustentável do Brasil e com a promoção da melhoria da qualidade de vida dos brasileiros de baixa renda”, declarou Andrew Gunther, executivo sênior do IFC para o Brasil. (BROOKFIELDIFC,2010, digital sem paginação)

O IFC, como vimos anteriormente, é uma instituição financeira internacional para o desenvolvimento do setor privado, em atividades alinhadas aos objetivos do BM. A parceria do IFC com a Brookfield, não foge a regra e segue os objetivos da consultoria do BM ao Ministério das Cidades e da Fazenda, para apoio ao desenvolvimento técnico e a criação de um arranjo regulatório que dê conta de alinhar posturas e procedimentos para aquisição de imóvel e para a política habitacional, para o sistema de crédito e para as empresas privadas. É o apoio do BM a concepção do programa MCMV, que mostra uma dupla atuação do BM, via consultoria ao governo federal, como vemos abaixo, e via IFC junto ao setor privado.

O papel de apoio do Banco Mundial em termos de moradia ocorreu por meio do Empréstimo de Assistência Técnica (TAL), setor de Habitação, para o Ministério das Cidades, que fechou em dezembro de 2010, bem como por sua Assistência Técnica Não Reembolsável (NLTA) para a Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda. O foco da assistência tem sido a sustentabilidade da iniciativa MCMV por meio da participação

do setor privado no mercado de unidades habitacionais de baixa renda, com ***atenção para a identificação de oportunidades para expansão do acesso a mercados de capital e terras***. O escopo atual da NLTA é habilitar o Governo a identificar oportunidades para expandir o acesso a mercados de capital como uma fonte de financiamento para empréstimos habitacionais. Esse trabalho de expansão do acesso ao financiamento habitacional está estreitamente ligado à TA em termos de questões do lado da oferta (incluindo o funcionamento de mercados habitacionais e fundiários), subsídios, além de monitoramento e avaliação do setor. (BIRDIFC, 2011, digital sem paginação, grifo nosso)

A parceria do BM com o Min. Das Cidades e com Min. Da Fazenda, nos termos colocados acima apontam para uma maior integração do imobiliário e o financeiro. Um processo de re-regulação que procura reorientar os agentes envolvidos na produção habitacional Estatal (Companhias Estaduais e municipais de Habitação), característico de um Estado de Bem-Estar Social, em nosso caso o Estado Desenvolvimentista, para uma nova orientação e articulação dada pela provisão, totalmente privada, da habitação, a habitação social se desloca de sua característica de um bem, parte do salário indireto (OLIVEIRA, 1988), um suporte a reprodução social do trabalho, para se transformar numa mercadoria, que intensifica a inserção do setor imobiliário à dominância financeira, a habitação social de mercado (SHIMBO, 2012), parte da neoliberalização do Estado⁶². O novo modelo pretende, apesar de seus choques, realizar a homogeneização dos sistemas de financiamento de moradia, busca criar condições semelhantes para o ingresso de montanhas de capital global nos mercados locais (AALBERS & FERNANDEZ, 2016). A transferência da capacidade de provisão e controle sobre a moradia, bem fundamental para reprodução social, para o setor privado. Empurra os trabalhadores para os sistemas de crédito (LAPVITSAS, 2009), intensifica a expropriação dos trabalhadores e as desigualdades socioespaciais.

⁶² O MCMV como regulação pró-mercado, poderia ser estudado sob a perspectiva do processo de neoliberalização, pois, a partir da bibliografia existente sobre o programa, este carrega o caráter incompleto, de tentativa e erro do experimento neoliberal (BRENNER *et.al.*, 2012) sendo constantemente adaptado às demandas do mercado, se tornando mais aguda sua lógica mercantil. Passando, neste momento, por uma nova reformulação.

A concertação temporal de tais movimentos evidencia o papel das redes de coalizão multiescalar, que articulam simultaneamente pontos e fluxos para realização de empreendimentos imobiliários. A *joint venture* entre BI e o IFC que orienta a centralização de capital da BI na aquisição da MB Engenharia e da Company, é a expressão de um novo arranjo escalar da incorporadora, que entra no segmento econômico, se expande para o centro-oeste, ampliando, consideravelmente, sua atividade. Tudo isso em paralelo a consultoria do BM ao governo federal e o lançamento do MCMV. Além do reencontro⁶³ entre a Brookfield e a família Abdalla, no Portal dos Ipês, que permitiu a construção das 2500 unidades habitacionais da BI em Cajamar.

4.2.3 O empreendimento “Você quer? Você pode” e a expansão setorial

Ilustração 09 – Portal dos Ipês



Autor: JTO Imobiliária

⁶³ O terreno do Parque Villa Lobos em São Paulo, que foi desapropriado da Família Abdalla, sendo o maior valor pago por uma desapropriação no Brasil, tendo custado ao Governo de São Paulo R\$2.5 bilhões de reais. Foi adquirido pelo patrono J.J. Abdalla nos anos 50 da *Light*, que naquele momento estava sendo pressionada pelo governo e pela justiça brasileira, correndo o risco de perder todas as suas propriedades junto à várzea do Rio Pinheiros (LARUCCIA, 2004). Num movimento antes de perder as terras, as vendeu a Família Abdalla, que as reteve até desenvolver parte delas, com grandes empreendimentos imobiliários nos anos 80 e ter o restante desapropriado pelo governo Quéricia em 1987. Portanto, o encontro entre a família e o grupo canadense é antigo.

Não consideramos a chegada da Brookfield a Cajamar como apenas mais um entre centenas de empreendimentos residenciais da empresa. Consideramos que este empreendimento faz parte de um balão de ensaio de sua expansão. Os dois primeiros empreendimentos de grande porte direcionados ao segmento econômico executados pela BI, o “Você quer? você pode” (VQVP) em Cajamar-SP e o Jardins do Cerrado em Goiânia-GO, têm um caráter experimental e fazem parte da estratégia de reescalonamento de suas atividades. Um ensaio que, por sua escala, serviria para fazer os ajustes necessários a sua entrada neste ramo de atuação. O VQVP⁶⁴ no Portal dos Ipês em Cajamar, pela sua verticalização intensa, pelo grande número de unidades, pelas características físicas do empreendimento materializadas no condomínio fechado e por sua inserção urbana, claramente desbravando uma nova fronteira de acumulação urbana. O condomínio Jardins do Cerrado em Goiânia, conjunto de empreendimentos que possuem todas as características que usamos para qualificar o Portal como experimental, à exceção da verticalização, sendo o Jardins do Cerrado um condomínio horizontal, mas, também, numa nova frente urbana e com muitas unidades.

A grande expansão do crédito ao setor imobiliário, realizada pelo MCMV, viabilizou a produção de grandes condomínios por todo país. “Esses grandes empreendimentos, promovidos pelo mercado como política de Estado foram fundamentais na disseminação da produção residencial massificada e no avanço da centralização do capital nas grandes empresas de incorporação, que passam a emergir com novas fronteiras econômicas e espaciais.”(RUFINO, 2016, p.61)

No ano de 2009 após todo processo de aquisição das empresas, e logo após o lançamento do MCMV em março de 2009, a BI faz o lançamento de cerca de 6500 unidades no segmento econômico. Quase a todas concentrada em Cajamar na RMSP e na RM de Goiânia⁶⁵. Os empreendimentos de Goiânia

⁶⁴ Este foi o nome da campanha publicitária de promoção do conjunto de empreendimentos da BI em Cajamar.

⁶⁵ O empreendimento Jardins do Cerrado com cerca de 2000 domicílios e totalmente fora da malha urbana da Região Metropolitana de Goiânia é colocado, nos relatórios aos acionistas, como um dos empreendimentos modelo do novo braço de atuação do grupo nos termos do “desenvolvimento antecipado” da parceria com o IFC, pois

são apresentados aos acionistas, em relatórios e apresentações, como modelo de negócio, entretanto, nós incluímos o VQVP neste *status*, vamos detalhar os motivos aqui. Ambos se encontram em zonas de expansão da cidade, em grandes condomínios. No caso de Cajamar, foi feita uma grande campanha de marketing, pouco comum para época no segmento econômico do mercado imobiliário, para o lançamento do conjunto de empreendimentos. Campanha elaborada pela Archote, agência de publicidade focada no setor imobiliário, que desenvolve campanhas para uma série de produtos imobiliários de grandes grupos do setor. A campanha do VQVP tinha uma página virtual só para o empreendimento, algo comum hoje. Segundo os dados da campanha⁶⁶ seriam 5 anos de lançamentos consecutivos e um total de 11mil unidades, número muito superior ao executado, e demonstra uma estratégia de controle da localização para a produção residencial. Nas campanhas veiculadas na televisão que mostram maquetes eletrônicas da área, também, aparecem mais prédios do que os executados. Como parte da estratégia de *marketing* foram feitas campanhas físicas em pontos-chave na cidade de São Paulo, tentando atingir um público de estratos médio-baixo e baixo, de Pirituba, Freguesia do Ó, Jaraguá e em inserções em canais de televisão em São Paulo, mostrando o caráter metropolitano que ganha o Portal dos Ipês como produto imobiliário.

Frente a intensificação da expansão demandada pela coerção dos investidores por resultados, as empresas, com grande quantidade de capital centralizado, ampliam progressivamente a dimensão de seus empreendimentos (SANFELICE, 2012,2013; RUFINO, 2012, 2016), alterando a sua forma de atuação. Hoje, os grandes condomínios são a forma dominante da produção imobiliária residencial para o segmento econômico (RUFINO & SHIMBO, 2016). Os empreendimentos construídos em Cajamar poderiam ser a expressão desta alteração de intensidade do uso do solo, entretanto eles foram construídos em 2009, logo

aglutinou o braço institucional do BM em parceria com Banco do Brasil, em atividades comunitárias, centros de formação temporário, num modelo de negócio social bem aos moldes do BM de boas práticas. Sobre o empreendimento e sua relação com a expansão da cidade de Goiânia ver: Faria (2017), Souza (2012).

⁶⁶ < <http://www.archote.com/cases/populares/projeto-cajamar/> > acessado em julho de 2018

no início do programa MCMV, momento em que este ainda não era o padrão de densidade, apesar dos empreendimentos virem ampliando o seu porte desde 2008, como aponta Sanfelice (2013). A intensa verticalização, com mais de 20 pavimentos, não é o padrão dos empreendimentos do MCMV em sua primeira fase. Para nós a verticalidade ressalta o traço de experimento do empreendimento, viabilizado na articulação multiescalar que encontramos nas transformações da BI, não somente pelo seu processo de abertura de capital, mas pela *joint venture* firmada com o IFC. Além dessa verticalização o grande número de unidades é uma aposta grandiosa, para um contexto de adaptação ao novo ciclo iniciado pelo MCMV.

Gráfico 01- Dados comparativos do MCMV – Fonte: Ministério da Cidades



Fonte e Elaboração – deepask.com

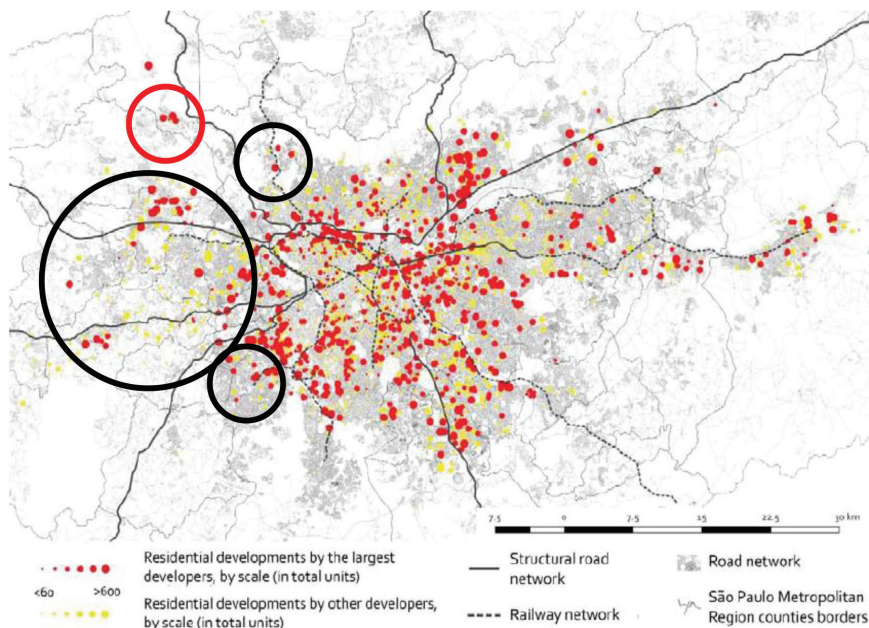
O gráfico 01 mostra a produção do MCMV e ilustra a desproporção do número de unidades habitacionais *per capita* entregues em Cajamar em relação a média do país, de São Paulo ou da vizinha Osasco, o município entregou 4 vezes mais que a média nacional, 8 vezes mais que a vizinha Osasco e quase 17 vezes mais que São Paulo, proporcionalmente. Quando comparamos com os empreendimentos executados em localização semelhante pelas grandes incorporadoras na RMSP no período de 2007-

2013⁶⁷, o empreendimento VQVP, também, se destaca. Fizemos um levantamento simplificado de empreendimentos imobiliários com característica de inserção urbana semelhante e direcionado ao segmento econômico na face oeste da RMSP, e encontramos estas características em empreendimentos dentro dos círculos pretos⁶⁸ (ver ilustração 10), enquanto os empreendimentos do Portal dos Ipês estão no círculo vermelho. Depois de uma primeira triagem de 30 empreendimentos, chegamos a 5 com características semelhantes ao VQVP. Entretanto, o único que se aproxima das características levantadas é um empreendimento em Carapicuíba, lançado um ano depois do VCVP em 2010, entretanto esse empreendimento encontra-se em uma área totalmente consolidada e densa da cidade, e foi implantado num lote remanescente. Todos os cinco empreendimentos comparados estão na periferia consolidada, o que justifica sua verticalização. Além disso, nenhum deles se aproxima do número de unidades lançadas pela BI no Portal do Ipês, sendo, novamente, o de Carapicuíba que chega mais próximo, entretanto, não possui a metade do número de unidades. Todos os outros, semelhantes ao VQVP em inserção urbana, em áreas de recente ocupação na franja da metrópole são prioritariamente de 4 a 5 pavimentos. Tal ineditismo, pode ser encarado como uma aposta e reforça o caráter de experimento do empreendimento de Cajamar.

⁶⁷ Isso só foi possível pela disponibilização do material de pesquisa de Extensão: Incorporação imobiliária e metropolização- Centralização do capital na produção do espaço em São Paulo. Coordenada pela Professora. Maria Beatriz Rufino em 2017 e 2018

⁶⁸ Após um primeiro levantamento visual de cerca de 30 empreendimentos através de foto aérea e no *GoogleStreetview* (ferramenta de visualização fotográfica das ruas), analisando inserção urbana, porte do empreendimento (número de unidade e verticalização) e segmento social, chegamos a cinco empreendimentos de características semelhantes. Todos verticais, com mais de 10 pavimentos, grande número de unidades, na periferia metropolitana. Um no bairro do Jaraguá em São Paulo, um em Barueri, um em Jandira, um em Carapicuíba e um último no Jd. Macedônia em São Paulo. Todos eles foram lançados posteriormente ao Portal dos Ipês, sendo em grande parte lançados em 2012, o jardim Macedônia em 2014.

Ilustração 10 – Lançamentos de Imóveis residenciais da Região Metropolitana de São Paulo – Destaque para os lançamentos e portes dos empreendimentos das grandes incorporadoras -



Fonte: Embraesp/ Elaboração: Projeto de Pesquisa – “Incorporação imobiliária e metropolização” – (RUFINO,2018)

O ineditismo da BI no Portal, que chamou atenção na pesquisa da professora Beatriz Rufino (2018), e que estamos destacando, são traços que se consolidaram em grande parte da produção das grandes empresas do setor poucos anos depois, ou seja, grandes empreendimentos nas bordas da metrópole. A distinção que indicamos no VQVP só foi possível pelo alinhamento entre escalas que ocorreu naquele momento. Foi parte de uma estratégia agressiva de inserção e consolidação de um arranjo escalar de entrada no segmento econômico e expansão regional. Uma estratégia de concentração de grande número de unidades em um local que permitisse sua expansão contínua por longos anos, ou seja, o controle monopolista desta frente imobiliária. Em Cajamar esse processo foi interrompido logo em 2010,

quando a BI suspende novos lançamentos e apenas termina os empreendimentos já lançados. Em Goiânia, a Bisa (braço atual do grupo no centro-oeste) também interrompeu os lançamentos, alguns anos depois.

Segundo os dados da EMBRAESP, até julho de 2017 foram lançadas 5150 unidades no Portal dos Ipês em Cajamar, sendo 2497 da BI. Entretanto, no relatório da BI de 2010 são indicados 3637, 1140 unidades a mais do que foi realmente implantado. Esse número posteriormente é corrigido. A hipótese que trabalhamos é que a partir dos resultados negativos, a empresa bota o pé no freio. Como já colocado neste trabalho, a BI passou por dificuldades financeiras que se arrastaram desde 2008, quando lançam debêntures para o pagamento de dívidas. Mesmo após toda essa movimentação, nos anos seguintes a empresa apresentou graves prejuízos, que no fim de 2013 chegaram a R\$ 2,7 bilhões. Em 2014, a companhia encerra o capital a partir de uma Oferta Pública de Ações (OPA), uma oferta de recompra de ações no mercado, tornando-se uma subsidiária integral da *Brookfield Asset Management*. No seu novo processo de reestruturação, muda seu nome para TEGRA (SP e RJ) e BISA (Centro-oeste), o que mostra que, de certa forma, a expansão regional dos negócios, ou seja, parte do seu reescalonamento se consolidou. Entretanto, sua expansão para o segmento econômico não se consolida e a incorporadora para de atuar no segmento, recuando escalas. Após a OPA, a empresa recebeu R\$ 4,5 bilhões da controladora para sua recuperação e, desde então, vem reduzindo o seu endividamento e voltando a atuar somente no segmento de alto padrão, abandonando o setor residencial econômico. Portanto, em função dos números e dos fatos aqui apresentados, estamos partindo da hipótese que os problemas financeiros da BI trouxeram as outras incorporadoras para o Portal.

Ilustração 11 – Portal dos Ipês



Fonte: JTO Imobiliária

A BI faz seus últimos lançamentos em 2010 e a HM Engenharia-Camargo Corrêa⁶⁹ entra com um empreendimento neste momento e lança outros três empreendimentos em 2011 e 2012. Em 2012, a Vercal Empreendimentos, do Firmino da Costa, lança dois empreendimentos. A MRV só vai chegar ao Portal em 2015, com um empreendimento e hoje é a única grande incorporadora que permanece na área com um mega empreendimento de mais de mil unidades, totalizando as 5150 unidades em condomínios verticais executados no Portal do Ipês. Consideramos, então, que houve a chegada de outros grupos a área em duas fases: 1) 2010/2012- HM e Vercal; 2) 2015- MRV. Na primeira fase são empresas que já estão presentes em negócios na região e que chegam rapidamente na área e no segundo grupo, a MRV, possivelmente se aproveitando de uma oportunidade de baixa do valor da terra e crise da BI. A atuação das demais incorporadoras sendo menores e posteriores a ação experimental da BI, não vamos dar a elas a mesma atenção.

⁶⁹ A HM Engenharia foi adquirida pela Camargo Corrêa em 2009 e tinha como o seu empreendimento de destaque a ideia de construir um grande bairro para 80 mil pessoas em Caieiras, município vizinho, num grande terreno em frente à estação de trem de Caieiras. O empreendimento não foi executado, porém o terreno foi adquirido por R\$ 23 milhões. O que reforça a corrida por terras em escala metropolitana no vetor noroeste da RMSP.

É importante destacar alguns pontos sobre o controle da produção habitacional do MCMV em Cajamar, pela Caixa Econômica Federal e pela prefeitura. A Caixa é a gestora do MCMV, ela é responsável pelo financiamento à construtora e pela aprovação dos projetos. Queremos apenas ressaltar que o déficit do município de Cajamar em 2008 pela Defesa Civil era de aprox. 5.000⁷⁰ famílias. Portanto, como se dá essa aprovação e quantificação de unidades autorizadas pela GHAB⁷¹ para construção no município, muito superior a média contratada por município nacionalmente e mesmo em comparação aos municípios vizinhos? A liberação de grande número de unidades discrepante com as demandas do município. Desse modo, “o programa legitimou a metropolização do déficit, permitindo que os empreendimentos fossem implementados nos municípios mais distantes do núcleo, assegurando maiores ganhos ao setor privado.” (RUFINO,2016,p.227)

Em entrevista com o diretor de Habitação Carlos Guio e em conversas com corretores especializados no Portal dos Ipês, é senso comum que a grande maioria dos moradores do Portal dos Ipês, tanto os moradores de condomínios, como os moradores de casas unifamiliares, são de fora do município, principalmente de São Paulo. Carlos Guio afirmou que, segundo estimativas da prefeitura, o Portal aumentou a população da cidade em 30%.

Sobre a atuação da prefeitura no campo da habitação, o ex-vereador do município Raimundo Nonato disse, em entrevista⁷², que o movimento de moradia do município conseguiu recursos do MCMV-Entidades em duas ocasiões, mas o município não disponibilizou nenhum terreno para os projetos. O atendimento a baixa renda tem sido feito pela CDHU, enquanto o município, em assuntos relacionados a habitação, realizou a remoção do Bairro do Gato Preto e a sua relocação em casas construídas pela Pillar empreendimentos no Bairro do Guaturinho. Pelo termo de ajuste de conduta da Prologis, José Abdalla, Firmino da Costa e Prefeitura

⁷⁰ Estamos utilizando este número pois não foi elaborado PHLIS para o município. Foram iniciadas movimentações e audiências e se iniciou a formação de um grupo de trabalho para elaboração do mesmo, mas, os acontecimentos políticos da cidade impediram a sua continuidade.

⁷¹ A aprovação de projetos do MCMV acontece em sedes regionais da Caixa, através das GHAB, sendo uma GHAB responsável por diversos municípios.

⁷² Entrevista realizada em Cajamar no dia 20 de julho de 2018

de Cajamar, foram construídas cerca de 20 casas para famílias de Jordanésia, que estavam sobre um córrego.

Todo este processo indica que a invasão de condomínios residenciais em Cajamar, este novo artefato arquitetônico, que reúne a forma condominial de propriedade e o enclausuramento, representa um novo padrão de moradia, que traz consigo alterações para as formas de reprodução social na cidade. Um novo padrão orientado pelo mercado. Como colocou o diretor de Habitação Carlos Guio – “esses novos moradores vão mudar a política de Cajamar, a eles não importa esse tipo de serviço prestado pelo Estado, eles têm planos de saúde e seus filhos estudam em colégios particulares [...] O progresso está em novas demandas. [...] Vamos ter que trabalhar no ajuste dessa cidade velha e a cidade nova. Mudou a referência.”. O secretário ainda destaca as facilidades, como expressão desse novo momento. Os grandes varejistas chegaram com o Shopping Anhanguera, com o Sondas Supermercados e foram anunciados ainda na implantação dos empreendimentos e possuíam lotes reservados dentro do loteamento do Portal. Ainda, segundo o secretário, estes novos moradores querem fluidez no trânsito⁷³, segurança e lazer.

⁷³ Do ponto de vista da fluidez, a extensão da metrópole comandada pelo setor imobiliário sob a lógica das finanças, intensifica o problema da mobilidade urbana, ampliando consideravelmente o tempo de viagem do trabalhador. Em Cajamar isso se manifesta numa batalha jurídica com o grupo CCR, responsável pelo consórcio AutoBanh e Rodoanel. Esse consórcio é responsável pela concessão das rodovias Bandeirante e Anhanguera, e também pelo Rodoanel trecho oeste. O grupo é beneficiado diretamente pela expansão imobiliária da região. Levando ao surgimento de conflitos pela cobrança de pedágio na rodovia Anhanguera. Ainda em 2011 uma manifestação foi impedida de acontecer no pedágio por liminar da CCR. O pedágio do KM 27 é ilegal e moradores da cidade através de petição on-line de 2011, se posicionaram.

“Nós moradores da cidade de Cajamar SP e Santana de Parnaíba SP. Pedimos a remoção do pedágio que é sem dúvida um absurdo para nós. Pedimos o cumprimento da lei estadual 2481/53 Que define a cobrança do pedágio do marco zero na Praça da Sé ao Km 35. Luta Contra o Pedágio do Km 27 Anhanguera é pela remoção ou redução da tarifa para nós moradores.”

Hoje esse caso se transformou em processo, e segue sem definição. Ainda sobre as questões relacionadas a mobilidade o Governo do Estado de São Paulo- via Emplasa e Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos, a EMTU/SP concluiu em 2010 a elaboração do Programa de Corredores Metropolitanos de Transporte Coletivo de Média Capacidade da Região Metropolitana de São Paulo – PCM. Onde existe um projeto de um corredor de ônibus metropolitano que corta o Alphaville e passa pela Av. Tenente Marques, atravessando o Portal dos Ipês. O projeto não foi executado, pois o município de Barueri aonde esta está implantado o Alphaville se posicionou contra.

Nesse sentido, o condomínio como forma de morar expressa essa relação com a cidade, um “enclave fortificado”(CALDEIRA,2000), dotado de dispositivos de segurança, aonde as relações sociais se realizam somente entre os seus iguais, os outros condôminos, pouco se articula ao seu entorno, é praticamente independente dele e tem no automóvel o meio de conexão com o externo.

O condomínio, como instituição jurídica específica, que regulamenta a multiplicação de propriedades e normatiza a convivência de vizinhos, representa na atualidade um importante meio de privatização dos espaços periféricos.[...] A produção em escala em grandes condomínios diminuem custos de construção, e viabilizam uma produção intensiva em grandes glebas mesmo quando há ausência de condições gerais de urbanização. [...] O avanço de uma nova lógica de produção nesses espaços periféricos por meio da disseminação de grandes condomínios tende a exacerbar a reprodução do capital em detrimento das necessidades da reprodução social. É nesse sentido que toma força uma contradição urbana, representada pela transição de uma produção urbana entendida como meio para a reprodução das relações sociais para uma hegemonia da produção imobiliária, representada pela privatização do espaço e do valor (RUFINO; SHIMBO, 2016,p. 35-38).

Diante das transformações em curso, pela intensificação da privatização do espaço através dos artefatos arquitetônicos, como catalisadores da acumulação de capital pelo setor imobiliário, a cidade se esvazia como espaço do convívio e da reprodução social, tornando-se, de forma predominante, meio de acumulação. Desse modo, percebemos, a partir do exposto até aqui, o protagonismo da família Abdalla, da Pillar Empreendimentos, da IFC e da Brookfield na ampliação, significativa, das atividades imobiliárias residenciais em Cajamar, agravando o processo de privatização do espaço. Ressaltamos, também, como essencial, neste arranjo escalar, a parceria entre IFC/BM e BI para o desenvolvimento do seu braço de atuação no setor econômico e as suas possíveis articulações com as consultorias do BM no tema habitacional para o Governo Federal no desenho do programa MCMV. A convergência temporal destes agentes multilocalizados, viabiliza-

ram o reescalonamento das atividades da BI. Este arranjo sustentou uma nova escala de atuação por um tempo, porém não impediu que a empresa fechasse suas atividades na bolsa de valores e retrocedesse escalas ao abandonar o segmento econômico. Não conseguimos maiores informações do motivo do abandono do segmento, entretanto, Sanfelici (2016) ressaltou que as dificuldades de expansão regional do mercado imobiliário, como um dos aspectos do rearranjo escalar da atividade imobiliária, por este ser profundamente local e pelas especificidades de determinados produtos. O contato com um novo mercado de terras e de localizações, aspectos culturais e políticos e a subcontratação de empresas formam uma miríade de motivos que levaram empresas a retrocederem em arranjos escalares que foram constituídos na velocidade da sua capitalização inicial no mercado financeiro. Provavelmente motivos semelhantes afetaram a BI a retroceder escalas, mas o que queremos evidenciar aqui é como vínculos escalares mais estáveis e de longa data com o BM e o IFC sustentaram um rearranjo escalar da BI em seu processo de IPO e centralização de capitais. Além disso, o empreendimento VQVP de Cajamar pode ser encarado como parte da estratégia de consolidação dessa nova escala de atuação, colocando essa nova escala em operação, tudo isso materializado num artefato arquitetônico inédito para o contexto no qual se insere. Um grande condomínio-clubes verticalizado em torres, com dispositivos de segurança, isolado do entorno e adquirido por meio do endividamento, uma nova forma de morar para os baixos estratos de classe média. Uma forma de apropriação do território e de modelagem da mercadoria resultado das estratégias de acumulação e consolidação dos arranjos escalares da BI naquele momento. Portanto, podemos perceber vínculos mais estáveis e duradouros nos arranjos escalares, mas, também, percebemos, como outros arranjos podem se desmanchar diante das mais variadas tensões sociais.

Em resumo, a coalizção em torno da construção de 2.5 milhões de m² de loteamento, mais de 5 mil apartamentos e a emissão de R\$ 73 milhões em CRI's na periferia da RMSP, apresenta a complexificação dos processos de produção do espaço metropolitano, pela entrada de novos agentes, que atuam sob uma lógica financeira vinculados a capitais internacionais em arranjos escalares temporários, que encontram na instrumentalização e privatização do espaço o centro de suas estratégias de acumulação.

Circuito imobiliário logístico

Em meio as transformações na (re)produção da metrópole, em razão da reestruturação produtiva e imobiliária, o condomínio logístico emerge como expressão de ambos, tanto é parte das alterações na organização da empresa capitalista, como é um novo produto imobiliário de grande vulto. Nas mudanças em curso, nas atividades e na estrutura dos grupos econômicos, o condomínio logístico é resultado, entre outros, de novas estratégias de aceleração do tempo de rotação da mercadoria. Dentro do setor imobiliário estes condomínios “constituem uma forma de investimento que inovou o mercado imobiliário corporativo” (ZIONI,2009, p.119).

Aqui, temos interesse particular na sua dimensão de produto imobiliário emergente, que invadiu Cajamar e a transformou a cidade no principal polo logístico da RMSP. Como um novo nicho do mercado imobiliário, em franca expansão, pretendemos compreender de que modo este se desenvolve, apontar algumas de suas particularidades e similitudes em relação a outros produtos imobiliários. Entretanto, visto que o objeto deste trabalho não são os condomínios logísticos, mas sim a atividade imobiliária e seus impactos na metrópole, vamos trazer aqui apenas um panorama do setor⁷⁴ para situar o leitor. Nesse sentido, nos voltaremos as estratégias dos agentes que compõe o arranjo escalar que sustenta a produção dessa mercadoria imobiliária em Cajamar. E exploraremos a formatação deste novo artefato arquitetônico, nas suas formas específicas de propriedade e de circulação como mercadoria, sua modelagem como produto e sua inserção no espaço.

No distrito de Jordanésia, em Cajamar, foram implantados, na última década, monstruosos condomínios logísticos de grupos econômicos internacionais. Empreendimentos que atendem a demanda de espaços para operação logística de grandes grupos

⁷⁴ Outros trabalhos se aprofundaram nas atividades do setor de forma mais sistemática e sobre outros aspectos (ZIONI, 2009; FINATTI,2011,2016)

varejistas, principalmente os que atuam por *e-commerce*. Os dois agentes pioneiros, em Cajamar, são: o grupo nacional Marabraz e a *jointventure* CCP/Prologis. O grupo Marabraz foi pioneiro chegando à região em 2006. Em seguida, em 2008, surge um grande projeto de parceria entre a Cyrela Comercial Properties (CCP) e a norte americana AMB Property Corporation (hoje Prologis), um dos maiores grupos de condomínios de logística do mundo. Depois dessa abertura inicial a velocidade de implantação de novos centros é acelerada, e a demanda por terra na escala dos milhões de metros quadrados. Tudo isso só foi possível graças às grandes extensões de terra de propriedade da família Abdalla e da atuação da Pillar Empreendimentos como agente local. Em levantamento cartográfico simplificado (sem documentos ou escrituras) foi possível identificar que foram consumidos aproximadamente 5,5 milhões de m² de área, somente pelo setor logístico, no novo polo de Jordânia, desconsiderando empreendimentos em outras partes da cidade.

Uma transformação dessa magnitude é expressão latente da reestruturação da metrópole através de novas estratégias fundiárias e imobiliárias. Foram levantados grandes galpões, em uma década, mobilizando uma área muito superior a área da mancha urbana prévia da cidade de Cajamar. Uma série de novos artefatos empreendidos por agentes globais materializam os fluxos de capitais que se realizam no espaço metropolitano. Estes arranjos escalares, que estamos analisando, se aproximam do que Halbert e Rouanet (2013), chamaram de “redes territoriais transescalares”⁷⁵, que seriam redes que se formam com uma certa duração e que viabilizam o capital a “pousar” em determinado espaço. Podemos entender essa rede, de maneira simplificada, como sendo uma coalizão entre várias escalas. Portanto, vamos partir de análises dos arranjos escalares que se constituíram e os agentes vinculados a elas como mecanismo chave para entender os processos em curso em Cajamar.

No presente capítulo nos debruçaremos sobre o imobiliário logístico, como parte do esforço de compreender as questões contemporâneas do processo de (re)produção do espaço metropolitano, envolvendo agentes financeiros e imobiliários globais, fundos de pensão, Estado e órgãos de classe. Para isso este capítulo se organiza em duas partes. Na primeira vamos apresentar

⁷⁵ Tradução nossa “Transcalar territorial networks (TTN) (Halbert; Rouanet,2013)

uma breve história da gênese do condomínio logístico, partindo do processo de reestruturação produtiva até este produto imobiliário, trazendo alguma de suas características gerais. A segunda parte apresenta o nosso objeto de estudo em Cajamar através de seus agentes e suas práticas para mostrar como a reunião destes no espaço e no tempo em redes formais e informais, trazem novas dinâmicas a produção do espaço metropolitano.

5.1 Os condomínios logísticos: da flexibilidade produtiva ao negócio imobiliário

O setor de logística, considerado de maneira ampla, surge no seio das transformações que o capitalismo mundial vem passando desde os anos 70, que sintetizamos, no primeiro capítulo deste trabalho, como reestruturação produtiva, que impacta diretamente na produção do espaço metropolitano. Porém, antes é importante retomarmos alguns aspectos dessas transformações para melhor situar o setor logístico, e entender alguns determinantes que podem contribuir para o nosso estudo, que tem como foco o condomínio logístico como produto imobiliário. O setor logístico abarca um amplo leque de atividades que tem a finalidade de estruturar e organizar a produção e o consumo no tempo e no espaço, a reestruturação produtiva dos grupos econômicos, que é marcada pela flexibilização nas mais variadas dimensões. O setor, de forma mais abstrata, busca acelerar o tempo de giro do capital, na produção e na circulação, busca essencial da atividade capitalista, mas, que na crise do modelo fordista, vai a procura de novos caminhos para se efetivar.

A reestruturação produtiva, de maneira sintética, ocorre em um duplo movimento de centralização de capitais, dispersos geograficamente e setorialmente; e de redução de custos e de fracionamento de atividades através processos de terceirização e complementaridade, *downsizing* e *outsourcing*, respectivamente, no vocabulário corporativo. Outro fenômeno, articulado a estes, é a desconcentração espacial da indústria, que abandona as áreas industriais intraurbanas, movimento, também, caracterizado, por alguns autores, como reflexo de deseconomias de aglomeração (custos de terreno, deficiências da infraestrutura de transporte e até mesmo legislação) (ZIONI,2009). Assim, a empresa sai em busca

de vantagens e incentivos em municípios menores, num contexto de maior integração regional dos mercados, viabilizada pelas redes de infraestrutura de transporte e comunicação. Um ciclo acelerado de divisão social e técnica do trabalho.

A concentração industrial paulistana no início do séc. XX se localiza junto aos eixos ferroviários, e a partir de 40 acompanha a rede rodoviária, traço característico do processo de metropolização paulistana. Após os anos 70, quando atinge o pico da concentração, estimulada por políticas de incentivo fiscal e políticas macroeconômicas, verifica-se uma desconcentração industrial (CAMPOLINA,2007; LENCIONI,2006; ARAUJO;2001), um deslocamento das atividades industriais rumo ao interior paulista, próximo a RMSP, como Campinas, Jundiaí, Sorocaba e São José dos Campos. As atividades, agora dispersas, passam a ser coordenadas a partir de um centro de comando, que através de redes materiais e imateriais vão orientar os ritmos, os procedimentos e as decisões de um conjunto de agentes dispersos espacialmente na busca da ampliação de seus mercados. Uma estrutura, em rede, dispersa espacialmente e de controle concentrado para manejar recursos financeiros de um mercado a outro, de uma atividade a outra buscando maximizar seus rendimentos. Em consonância com a descrição dos grupos econômicos, apontadas por Rocha (2013): “controle e poder centralizado, atuação produtiva e financeira de grande porte e complexidade, e estruturação produtiva diversificada e descentralizada”. Dentro dessas alterações na forma de organização empresarial o gerenciamento do fluxo de bens e informação, a organização das cadeias de suprimentos e a logística, se destacam como atividades essenciais na coordenação do funcionamento dessas empresas, como apontado por Zioni (2009).

A possibilidade de, no nível mundial e partindo das economias centrais, controlar a circulação de capitais em tempo real e o deslocamento das atividades de produção conforme vantagens locais de recursos naturais, técnicos e humanos, implicou o aumento exponencial da circulação de insumos e produtos no mercado global, viabilizada por sistemas de transportes mais eficientes. (ZIONI,2009,p.9)

Enquanto as vantagens da aglomeração perdem importância frente a desarticulação vertical da produção, crescem as demandas por sistemas de transportes e mercadorias ágeis e articulados, capazes de movimentar os insumos e produtos porta-a-porta – entre todos os nós e pontos da agora mais extensa e dispersa rede de localizações das cadeias produtivas cada vez mais horizontais. (ZIONI,2009,p.17, grifo nosso)

Num processo que vem alterando a forma de produção do espaço metropolitano, altera também as relações que se estabelecem entre os municípios e territórios numa escala ampliada, nesta transformação da divisão social e técnica do trabalho, ocorre uma dilatação do espaço cotidiano através da intensificação dos fluxos e da comutação de atividades, constituindo uma forma urbana mais complexa, o que vem sendo chamado de macrometrópole paulista (LENCIONI,2006; EMPLASA,2018; DAEE, 2013). Neste contexto a logística se configura como um dos elementos estruturadores desta forma urbana ao mesmo tempo em que a produz como aponta Zioni (2009):

Nas últimas décadas, as transformações na organização produtiva da metrópole implicaram o crescimento dos fluxos de bens e mercadorias que ao afetar a organização da circulação geral e dos serviços de transporte de carga, podem ter repercutido na organização espacial urbana. Tais transformações, também decorrentes de inovações na organização dos próprios serviços de transporte de carga, vêm sendo caracterizadas como atividade logística – forma integrada da administração de negócios e de serviços empresariais que busca otimizar recursos no deslocamento de bens e mercadorias, visando ganhos globais no processo de produção(p.1)

Operações de armazenagem, consolidação e fracionamento, transferência e distribuição de cargas, também cada vez mais terceirizadas, acabam gerando novos fluxos, novas atividades e serviços especializados conforme demandas das atividades econômicas que a metrópole concentra. A organização espacial dessas atividades e dos fluxos do transporte de carga operou algumas mudanças no tradicional parque de depósitos e

armazéns, pátios ferroviários e estacionamento de caminhões que marcaram algumas áreas da metrópole industrial paulistana, transbordando os limites da RMSP, no contexto da região macrometropolitana, seguindo as rotas da desconcentração regional polarizada pela RMSP. (Zioni, 2009, p222)

Esta nova rede de produção e consumo, controlada de maneira centralizada e articulada pelas redes logísticas e de informação, em múltiplas escalas, é a forma de ocorrência espacial contemporânea dos grupos econômicos. Inscrevem-se no espaço como nós e fluxos. Aqui, nos interessamos por estes nós, que podem variar quanto a sua funcionalidade no sistema (pelo que absorvem e pelo que emitem) e pela sua localização. Nós que variam segundo a sua funcionalidade, como desdobramento da desarticulação da verticalidade da indústria e tomam formas variadas, relacionadas a sua função. No caso da função produtiva, estes nós se manifestam em aglomerações industriais, como apontou Finatti (2016). As aglomerações industriais podem assumir as formas tradicionais como distritos industriais e complexos industriais e até as formas mais contemporâneas como condomínios empresariais e loteamentos industriais.

As formas mais contemporâneas de aglomerações industriais são, também, fruto da reestruturação em curso. O movimento corporativo de se desfazer de ativos fixos, a terceirização, o caráter flexível da produção, a rápida obsolescência de processos e procedimentos, pedem novas estruturas para satisfazer esta demanda. Assim, os condomínios empresariais e loteamentos industriais entre outros produtos imobiliários do ramo industrial surgem para suprir esta demanda, proporcionando espaços flexíveis, redução dos custos de manutenção e gestão do espaço e fácil desmobilização de instalações. Desse modo, a reestruturação produtiva também se manifesta no setor imobiliário (PEREIRA,2006), neste caso industrial, na demanda de novos artefatos arquitetônicos.

Ao abordar os condomínios industriais como um novo produto imobiliário, Lencioni (2011), inicialmente, traça uma pequena história da edificação industrial. Começa no ateliê e chega na fábrica, que sofre transformações, a medida que se alteram as dimensões do capital fixo, o número de funcionários e a organização da produção, surgindo a demanda por grandes instalações fabris que vão se

movimentando na cidade. Assim, a autora destaca que em toda a “história dos edifícios fabris e da localização industrial, o custo do terreno e da construção do edifício sempre representou para o industrial – embora imprescindível – um dispêndio monetário improdutivo.”(LENCIONI, 2011,p.186).

Do ponto de vista da produção do espaço, a reestruturação produtiva, ao mesmo tempo em que dispersa, formando novas aglomerações, promove a manutenção da polarização da metrópole, com novas funções de comando e “renovação” das antigas zonas industriais, no que Lencioni(2006) chamou de desconcentração-concentrada. Assim, esse processo de dispersão e concentração das atividades industriais converge com a transformação da atividade imobiliária, ao gerar novas aglomerações difusas em novas fronteiras de expansão e por abrir espaços para a mudança de usos do solo intrametropolitano. Portanto, falamos de uma dupla convergência, tanto numa dimensão “interna” da reorganização da empresa capitalista, como de sua expressão espacial, que dialoga com a nova territorialidade da indústria, podendo articular ambas pelo processo base de divisão técnica e social do trabalho. Um movimento conjunto das atividades industriais e imobiliária, de alteração de uso das antigas instalações industriais intraurbanas (destruição de capital fixo) (HARVEY,2013), em benefício do mercado imobiliário residencial de alto padrão e comercial (centros de comando), e a abertura de novas frentes imobiliárias na produção de aglomerações fragmentadas no espaço, criando novos fluxos para além da metrópole, agora macrometrópole (LENCIONI,2006).

Após ressaltarmos algumas dimensões da convergência entre as transformações da indústria, da metrópole e da atividade imobiliária, vamos nos concentrar no setor imobiliário. Os trabalhos de Finatti (2011,2016) investigaram diversas formas de manifestação espacial da indústria neste contexto de reestruturação. Ao estudar parte desse processo como uma atividade imobiliária nos traz caminhos para o estudo desses novos produtos. Aqui, não vamos utilizar o termo condomínios empresariais (FINATTI,2011,2016), nem o termo condomínios industriais (LENCIONI,2011), utilizados pelos autores para definir empreendimentos imobiliários semelhantes, o condomínio modular industrial e o galpão logístico. Durante o trabalho vamos utilizar, apenas, condomínios logísticos, por

dois motivos: o primeiro é que no caso estudado existem apenas condomínios logísticos, não existindo outras formas de uso desses condomínios descritos pelos autores; o segundo é que este é o termo utilizado pelos agentes do mercado em publicações do setor financeiro (SUNO, 2018; FIIS,2018) e na mídia especializada. Entretanto, vamos explorar as categorias utilizadas por eles para alguns apontamentos iniciais e destacar nosso objeto em específico, os condomínios logísticos.

Em sua pesquisa, Finatti (2011), ao caracterizar os condomínios empresariais, não mobiliza somente os aspectos gerais da reestruturação produtiva e seu reflexo numa reestruturação imobiliária, mas, também menciona outra, a transformação do papel do Estado, que não é mais o promotor da concentração industrial, em distritos ou polos. Essa concentração é feita pela iniciativa privada através de empreendimentos imobiliários. E a partir desta leitura, o autor, também, vincula esses empreendimentos às transformações ocorridas no Brasil nos anos 90: “abertura econômica, internacionalização de capitais e com o arrefecimento do interesse do Estado em intervenção direta e planejadora.” Apesar do autor não apontar diretamente nestes termos, esta a transformação do Estado, no processo de neoliberalização, está imbricada a reestruturação da empresa capitalista conforme apresentamos no primeiro capítulo.

O autor ressalta que: “Resultado da ação dos promotores imobiliários, devemos destacar a lógica da obtenção da renda fundiária ou da renda imobiliária, que invariavelmente é a intencionalidade presente nos processos de produção dos condomínios empresariais.”(FINATTI, 2011, p.10)⁷⁶. Ou seja, ao abstrairmos o conteúdo industrial ou logístico, tanto faz esse novo objeto se define como uma mercadoria imobiliária, que além de gerar lucro, como toda mercadoria, gera renda ao “embutir” a esta mercadoria específica a propriedade privada da terra.

⁷⁶ Finatti (2011,2016) utiliza o termo promotor imobiliário em um sentido diverso da definição de Topalov (1976), o autor utiliza Salgado (1987) e Correa (1995), entretanto por mais que a descrição que este faça da atividade do promotor imobiliário ser muito semelhante à de Topalov, este faz uma diferenciação em relação ao incorporador como uma atividade diversa do promotor, diferenciando um de outro pela propriedade da terra. Não percebemos como necessário tensionar este ponto do trabalho de Finatti, pois o sentido utilizado pelo autor não compromete o que foi citado neste trabalho.

Lencioni (2011) ao falar sobre os condomínios industriais, utilizando outro termo, mas para caracterizar um empreendimento semelhante, os define como “uma novidade na produção do espaço industrial”. Destaca que essa novidade não se define por sua conexão com a reorganização das atividades produtivas, nem por aspectos materiais dessa organização, como a existência de áreas de escritórios ou uma aglomeração de diversas empresas.

[Mas,] a novidade dos condomínios industriais reside na condição jurídica que assume a propriedade imobiliária que abriga a produção industrial, pois nela está contido (na propriedade condominial) o conceito de quota-parte da propriedade ou de fração ideal da propriedade da terra. Isso sim é que fundamentalmente é novo para o estabelecimento industrial, isso sim é que anuncia uma diferença estrutural. (LENCIONI,2011,p.185)

Ao destacar a forma jurídica do condomínio como principal fator de ineditismo de tal forma de aglomeração industrial, a autora faz uma importante distinção entre uma expressão jurídica do espaço e o espaço em si. “A ideia de condomínio expressa uma condição jurídica da forma de propriedade e não do edifício. Isso que é fundamental perceber.” (LENCIONI,2011). A autora reafirma que não são características materiais que definem o condomínio, independentemente do uso ou, ainda, se existem serviços comuns, segurança ou equipamentos, “é a condição da propriedade que define o que vem a ser um condomínio”. Uma distinção que é fundamental quando formos discutir as formas de circulação desta nova mercadoria. Entretanto, a autora faz um adendo, ressaltando que o compartilhamento de propriedade não é algo novo, “o aluguel de imóveis e a renda imobiliária são tão antigos quanto a propriedade privada [...] O que é novidade é a diversidade de formas condominiais nos dias atuais.”. Portanto, a novidade não é o condomínio imobiliário, mas sim este formato de propriedade aplicado no empreendimento industrial.

Apesar da forma de propriedade ser o elemento fundamental de diferenciação de formas anteriores como apontado por Lencioni (2011), em oposição as especificidades materiais. Apesar disso,

achamos importante entender como o condomínio é mobilizado como algo novo pelos agentes de *marketing* das incorporadoras imobiliárias, como uma verdadeira inovação, um símbolo de “modernidade”. Dessa forma, procuram exaltar as facilidades oferecidas pelo novo empreendimento e os benefícios que trará aos futuros locatários. Finatti (2011) traz relevo à questão da demanda deste novo produto, pois, este, assim como quaisquer outros produtos, deve mobilizar seus consumidores através do *marketing*. O autor assinala que os agentes imobiliários “se valem da produção de marcas de condomínios empresariais para respaldar sua expansão, o que participa de uma psicoesfera voltada à aceitação e ao convencimento do empresário em relação a este tipo de empreendimentos.”(p.85). A dimensão subjetiva que o autor denomina psicoesfera é manejada para a produção de uma ideia, de um conceito de empreendimento, o “novo” e suas vantagens. “Mais recentemente, alguns representantes de empresas chegaram a declarar que se transferiram para um condomínio empresarial para obter status em sua localização.”(FINATTI,2011,p.89).

Os diferenciais destes novos produtos giram, principalmente, em torno da ideia de o condomínio ser uma forma fechada com equipamentos e dispositivos de segurança e controle, e possuem como complemento uma série de outras comodidades como: a gestão, a manutenção, a flexibilidade, os restaurantes, as áreas de lazer etc. Exigências que se alteram socialmente, na formação de um novo produto. Neste ponto percebemos um alinhamento dos condomínios logísticos ao que foi chamado de artefatos arquitetônicos por Pereira (2005), que seriam expressão das estratégias emergentes do complexo imobiliário financeiro para ampliar seus ganhos.

É importante notar que essa modelagem da subjetividade da demanda, papel da publicidade e do *marketing*, influi na decisão individual de escolha de determinado produto, portanto, este conteúdo social é de notável importância para entender as transformações nas formas e estratégias dos incorporadores imobiliários. A elaboração de artefatos arquitetônicos como estratégia das grandes incorporadoras eleva esta modelagem a outro nível, patenteados na complexidade dos produtos oferecidos e nas campanhas publicitárias que o envolvem como mostrou Rufino (2012) no caso da atividade imobiliária em Fortaleza.

Nesse sentido, no caso brasileiro, o medo e a violência cada vez mais tem se estabelecido como principal fator de escolha, e assim, da diferenciação dos produtos imobiliários (CALDEIRA,2000). No setor industrial não é diferente, como indicou a pesquisa, de Finatti e Sposito (2010), com empresas instaladas em condomínios, estes assinalaram a segurança como o quesito número 1 de escolha de um empreendimento, deixando em segundo, bem abaixo na pontuação, o “acesso rodoviário”. Resultando, assim como suas formas análogas – o condomínio residencial vertical e o horizontal – em formas cerradas, isoladas do seu entorno e mesmo negando-o, intensificando a segregação socio-espacial. Neste sentido:

Os condomínios empresariais são exemplos significativos das tendências de urbanização atinentes ao período contemporâneo. Constituem-se na expressão de espaços fechados que, do ponto de vista do tecido e da morfologia urbana, privilegiam a fragmentação, a desigualdade e a diferença em detrimento do convívio e do cotidiano.(FINATTI,2011,p.126)

A diferenciação do produto através, principalmente, de dispositivos de segurança, de facilidades internas, que caracterizam os artefatos imobiliários, criam ilhas, que se estruturam em um funcionamento endógeno, à margem da cidade. O artefato como forma dominante da produção imobiliária das grandes incorporadoras intensifica o processo de fragmentação, por seu caráter endógeno e de “enclave fortificado” (CALDEIRA,2000), o faz descolar, cada vez mais, de referenciais do entorno, de demandas por equipamentos públicos e mesmo da forma urbana. Podem se instalar nas franjas da cidade ou em periferias consolidadas, demandando somente a fluidez da infraestrutura rodoviária e a segurança como quesitos fundamentais. A intensificação da privatização da cidade, em fortalezas endógenas, é vista como positiva e mobilizada através do *marketing*.

A cidade capitalista, que historicamente viu crescer os meios de consumo coletivo, como condição para o capital, bem como para o trabalho, assiste a essas transformações profundas, nas quais o condomínio industrial anuncia que a cidade pode deixar de ser determinante para o desenvolvimento econômico. E, mais

ainda, supondo que – e, no limite – a cidade capitalista não possa mais ser referida como locus dos meios de consumo coletivo (público) teríamos o fim da cidade, muito embora não sejam os meios de consumo coletivos (públicos) a única característica que a especifique. *Há, portanto, uma potência destruidora nos condomínios, sejam residenciais, industriais ou logísticos, pois a produção de condomínios que assolam a contemporaneidade corrói o sentido do público e mina o urbano.* (LENCIONI,2011, p 196, grifo nosso)

Os condomínios logísticos, como vimos, constituem um novo produto imobiliário, em total consonância com as transformações em curso no setor imobiliário sobre a dominância financeira. Um artefato arquitetônico desenvolvido e já consolidado como importante nicho de mercado. O definimos como uma nova manifestação da forma condominial de propriedade que permite um fracionamento da propriedade ampliando as possibilidades de extração de renda. O artefato reúne uma estratégia fundiária a uma forma de inserção que permite certa independência em relação a cidade. Por sua característica endógena, o artefato, se apresenta como um “todo” e não mais “parte” de uma cidade.

O condomínio, por se configurar como “espaço urbano diferenciado”, ganha força na apropriação de novas áreas do território, mesmo que elas estejam dissociadas de infraestrutura e de condições gerais de urbanização, antes tidas como determinantes para a expansão da produção imobiliária. [...] Neste sentido, a forma condomínio tende a favorecer a dispersão da produção imobiliária em diversas áreas da metrópole. (RUFINO, 2013,p.17)

A estratégia de isolamento, sustentada na valorização da reclusão em relação a violência, é, fundamentalmente, uma tática para ampliação da extração de renda fundiária. Ao se constituir como um “todo” endógeno, este condomínio pode estar em qualquer parte, não demanda e nem se amarra a disponibilidade dos meios de consumo coletivos que sustentavam a reprodução do trabalho na metrópole industrial fordista. Sua demanda é por fluidez, por um “acesso

rodoviário” (FINATTI,2011) e certa proximidade aos centros metropolitanos medida em quilômetros, ao longo das rodovias, portanto, as possibilidades de localização se expandem enormemente.

O conjunto de características deste produto imobiliário, os aspectos jurídicos e materiais do condomínio logístico se estabelecem, assim como no mercado de lajes corporativas, através de certificações de referência, agências de avaliação e prêmios que gabaritam o empreendimento. Para os investidores:

A CLASSIFICAÇÃO DA QUALIDADE de Condomínios Logísticos lhes permitirá perceber com mais acuidade o desempenho médio particular de cada classe no mercado, facilitando a formulação das estratégias de inserção competitiva de seus próprios empreendimentos nestes segmentos, estando eles em fase de formatação ou já ativos num certo mercado. (NREUSP,2019, digital sem paginação)

Estas classificações, na medida em que se consolidam, podem se tornar um notório referencial, tanto na concepção do produto pelo incorporador, como para orientar o investidor em suas estratégias de formação de portfólio. Uma influência no ciclo completo da mercadoria, na concepção, produção e circulação. A disseminação de certificações que buscam homogeneizar mundialmente os ativos pode ser vista como mais uma dimensão da imposição do *shareholdervalue* ou a lógica do acionista⁷⁷ (tradução livre). Ou seja, seria a imposição das expectativas dos investidores/acionistas

⁷⁷ O termo ou conceito, disseminado entre agentes do mercado financeiro, foi estudado por FROUD *et.al.*(1999). Os autores apontaram uma dificuldade da sua definição, pois como outros “conceitos” e “práticas” de mercado surgem e logo são disseminadas por novas consultorias e empresas de marketing, como um novo produto onde cada um procura diferenciar seu produto, criando sob o mesmo termo uma série de “conceitos”. A autora busca no diálogo com agentes do mercado uma definição em conjunto com a pesquisa acadêmica. A autora indica uma disseminação de práticas contábeis de avaliação da performance, do crescimento do valor da empresa, sintetizadas em acrônimos EVA,MVA etc. Em conjunto com uma série de lições “quasi religiosas”(FROUD *et.al.*,2000), colocações retóricas e apontamentos exotéricos de – busca do sucesso e melhoria da performance. *Shareholdervalue* seria a, para os autores, a prática de “combinar páginas de tecnicismo sobre métricas com discussões curiosamente indecisas sobre política de negócios e exemplos homiléticos de sucesso corporativo.”(FROUD *et.al.*,1999,p.7) “thus combine pages of technicality about metrics with curiously indecisive discussions of business policy and homiletic examples of corporate success.”(tradução nossa)

sobre os demais agentes privados e instituições, por ganhos crescentes de dividendos e valorização do preço de face dos títulos. Tal lógica se disseminou nos anos 90 a partir da intensificação da competição global entre os resultados financeiros das corporações em mercados cada vez mais integrados. Na imposição desta lógica as formas gerenciais corporativas se transformam através da incorporação de uma série de práticas contábeis, utilizadas como novas ferramentas de medir e melhorar o desempenho das corporações, sintetizadas em siglas e acrônimos de novos conceitos, entrelaçados a uma série de discursos retóricos e conceitos vazios sobre “cases de sucesso” (FROUD *et.al.*1999). As certificações para empreendimentos imobiliários podem ser vista como uma dessas práticas com o objetivo de trazer segurança e satisfazer os acionistas, na medida em que orientam a homogeneização de práticas e processos de gerenciamento das empresas. Desse modo, ao olharmos o *sharedholdervalue* a partir da disseminação de modelos, além do estabelecimento de novas métricas, podemos aproximar a este conceito: as certificações e as premiações de “cases”⁷⁸ que estão presentes neste trabalho.

No Brasil temos uma série de consultorias e agências de avaliação. Os relatórios de grandes grupos de consultoria de mercado (CBRE, Cushman & Wakefield) mencionam a classificação de ativos sem indicar referenciais da avaliação, em seus *sites* muitas vezes fazem listas ou quadros de boas práticas mas não exatamente formatado com rigor de uma certificação, como ocorre com outras certificações como selo *Leed*⁷⁹. Pelo que percebemos, no discurso de agentes do mercado, o que pesa mais é o prestígio da consultoria e a sua carteira de clientes, mais do que critérios objetivos. Nos relatórios de FII’s, nacionais, as classificações são feitas por agências diversas, caindo no mesmo caso de indefinição de um referencial.

⁷⁸ As premiações no mundo corporativo e especialmente no mercado imobiliário são disseminadas, assim como políticas públicas, ações de ONG’s. Um mundo de “melhores práticas”, ranqueamentos, certificações, em grande parte, modelos de disseminação do ideário neoliberal, para a melhoria do desempenho das corporações, do Estado e dos indivíduos (BRENNER *et.al.*2012, LAVAL e DARDOT, 2017). Uma adequação ao padrão de competição e concorrência da sociabilidade contemporânea.

⁷⁹ Certificado de critérios de sustentabilidade dado para construções que atendam determinados quesitos.

Marcelo Hannud⁸⁰(2019), gestor do FII- XP Log, em entrevista afirmou algumas vezes a necessidade de delimitar mais claramente o setor de logística, definir parâmetros claros não somente para a classificação, que mencionou ser fundamental, mas para o funcionamento do mercado como um todo. Hannud afirma que uma boa avaliação de um ativo passa por uma boa base de análise, fundamentada na abundância de informações sobre o ativo: seu padrão construtivo e as características funcionais e operativas do galpão, sua localização e a qualidade dos seus contratos. Portanto, a consolidação de uma certificação parece estar no horizonte, com o desenvolvimento do mercado imobiliário logístico a partir de 2011. Como referencial de certificação estamos usando informações do Núcleo de *Real State* da Universidade de São Paulo, que recentemente desenvolveu um sistema de qualificação de galpões logísticos.

Trata-se de referências e critérios que permitirão aos principais atores do mercado, investidores, proprietários e locatários identificarem com mais precisão – nas classificações AAA, A, B e C – o estrato de qualidade que procuram, de acordo com as suas necessidades, seja de ocupação, posicionamento no mercado ou construção de uma imagem corporativa. (NREUSP,2010, digital sem paginação)

A partir dessa classificação se hierarquizam os galpões e mesmo o espaço, não somente pela localização ou por atributos físicos do empreendimento, mas, percebemos que através da consolidação de uma convenção imobiliária e pelo prestígio de grandes grupos econômicos instalados, se estabelece uma localização como AAA, porém, isso não é abertamente referendado pelos agentes do mercado. Conforme afirmou o diretor de Habitação de Cajamar, Carlos Guio (2019), em entrevista: “Daqui [Cajamar] até depois de Campinas, é possível construir Galpões padrão AAA, por isso a competição é pesada para o município, temos que nos posicionar, se modernizar.” Ou seja, é uma localização, bem flexível, mais ou menos linear de mais de 60 km, que se abre para os incorporadores imobiliários.

⁸⁰ Entrevista realizada no canal InfomoneyTV e disponível na página do FII-XPLOG <<https://xplog.riweb.com.br>> acessado em janeiro de 2019.

A relativa “liberdade” de escolher a implantação do empreendimento, que goza o Incorporador, vai levá-lo a se orientar pelo maior rendimento possível, abandonando, quase, totalmente as relações com o entorno. Movimenta-se em busca de *rent gaps* (SMITH,1996), fato agravado por estes empreendimentos demandarem grandes extensões de solo para sua implantação. Portanto, aqui surge a grande propriedade de terra como um fator de convergência que pode viabilizar o projeto de um condomínio logístico e o acesso a grandes montantes de renda.

A transformação do uso da terra é a forma inicial de valorização da propriedade privada, que pode ser ampliada pela fragmentação da propriedade em um condomínio, além de outros fatores de valorização como localização, padrão construtivo, convenções sociais (JARAMILLO,2005; HARVEY;1973). Nesse trecho de reportagem do jornal O Estado de São Paulo, fica mais evidente a busca por rendas fundiárias, sendo a localização importante, mas dentro de um espectro amplo:

Para ficar de pé, porém, a atividade demanda o desenvolvimento de centros de armazenagem e distribuição de mercadorias o mais próximo possível dos centros de consumo, *superando barreiras como os custos elevados dos terrenos* nas regiões metropolitanas e a escassez de imóveis preparados para abrigar essas atividades. [...] No Brasil, apenas 34% dos galpões logísticos de São Paulo e Rio de Janeiro estão localizados em um raio de *até 30 quilômetros* das capitais, o que permitiria as entregas ultrarrápidas, segundo levantamento da consultoria NAI Brazil. Na visão do presidente do grupo, Marcelo da Costa Santos, esse porcentual é baixo para atender a demanda crescente do comércio eletrônico e sinaliza um grande potencial para novos negócios imobiliários.(SOUZA; BONATELLI; 2018, digital sem paginação, grifo nosso)

A articulação encontrada em Cajamar se alinha ao que foi colocada no trecho de reportagem acima. Na matéria é ressaltada a fundamental necessidade de grandes extensões de terras, com os atributos locacionais supracitados e a preços que viabilizem os negócios, atributos, ao que parece, foram encontrados em Cajamar, pelas mãos da família Abdalla.

Caracterizamos, portanto, o condomínio logístico como um artefato arquitetônico, que como estratégia imobiliária busca a ampliação de ganhos fundiários, que pressupõe ser modelado como um objeto independente, quase autônomo, assim permitindo pousar aonde encontrar um maior *rent gap* e se materializar como empreendimento. Agora, vamos explorar como esta mercadoria, já pronta, circula.

O Condomínio logístico e sua circulação como mercadoria

O condomínio logístico é um nicho do mercado imobiliário mundialmente disseminado e que têm nos últimos anos um crescimento acentuado. Como reflexo da reestruturação produtiva, a logística, em sua ampla acepção, é um gargalo no mundo todo, principalmente nos países periféricos⁸¹. Como um nicho do mercado imobiliário em expansão e de caráter global existe uma ampla quantidade de publicações internacionais que reúnem informações deste nicho na intenção de acompanhar sua dinâmica e orientar os investimentos de agentes globais. Em diversas publicações e relatórios internacionais e nacionais do setor imobiliário o condomínio logístico figura ao lado das lajes corporativas, somente em relatórios mais específicos são monitorados a parte. Apesar de serem dois mercados e produtos bem distintos, ambas mercadorias são remuneradas através do arrendamento ou do aluguel, onde o imóvel é cedido ao locatário por tempo determinado em troca de uma renda mensal. Esse formato de circulação semelhante mobilizou parâmetros de acompanhamento do mercado também semelhantes, entretanto esse movimento não é tão neutro quanto aparenta. Nos relatórios mais sintéticos, ambos nichos de mercado, são apresentados pelos seguintes itens:

⁸¹ Segundo o setor especializado em logística do Banco mundial (LPIWB,2018)

Tabela 02 – Índices de acompanhamento do mercado de galpões logísticos

Índices de acompanhamento do mercados de lajes corporativas e galpões logísticos	
1.	Estoque – área total existente
2.	Novo Estoque – metragem adicionada em determinado período, geralmente trimestral
3.	Vacância – apresentada como porcentagem do estoque totalidade
4.	Absorção líquida - metragem ou porcentagem absorvida do novo estoque, em determinado período, geralmente trimestral
5.	Preço - R\$/m ² /mês

Fonte CBRE (2017) Elaboração própria

Portanto, apesar da enorme diferença material destes dois nichos ambos circulam e são monitorados de forma análoga. Além deste formato de apresentação de dados sobre estes dois produtos existem ainda uma gama muito extensa de relatórios sobre ambos os setores, mas entendemos que esse, mais simplificado, traz elementos importantes para entender o movimento do mercado. Todos estes cinco fatores estão em interação constante e trazem apontamentos iniciais aos agentes do mercado para suas decisões, mas o dado que recebe mais atenção dos analistas, é a absorção líquida, que pode indicar movimentos ainda não expressos numa variação dos preços e nem na atividade imobiliária em si, representada pelo novo estoque. Um índice de absorção alto indica um mercado em expansão, o que não acontece se olharmos somente a vacância, pois a vacância pode estar baixa, mas não existe uma dinâmica de absorção que demande a produção de um novo estoque. O importante a guardar aqui é a sua semelhança em relação ao nicho de lajes corporativas, principalmente sob dois aspectos, a sua cessão de uso da propriedade via locação ou arrendamento e sua consequente equiparação estatística para análises de suas dinâmicas.

Entendemos que essa equiparação é um mecanismo de descaracterização da especificidade do produto, operada pelo mercado com foco na sua transformação em ativo financeiro, fato

que acontece com uma grande extensão de ativos financeiros, como destaca Aalbers e Fernandez (2016). O mercado, através de órgãos multilaterais e *think-tanks*, cria uma série de normativas, fornece consultorias de aconselhamento e suporte técnico, para o enquadramento de mercados específicos aos parâmetros globais. Permitindo, entre outros, que os relatórios das empresas de consultoria imobiliária como Cushman & Wakefield, CBRE, Hines cubram todos os mercados de forma indistinta, sintetizando todos em índices comparáveis, que orientarão decisões de investimento de diversos agentes.

Outra característica que une ambos produtos imobiliários são a sua forma de circulação no mercado financeiro. Os dois tipos de propriedades imobiliárias, seja a logística ou a corporativa podem compor carteiras de investimentos através de Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's), podem ser objeto de *joint ventures*, negociadas em operações *built-to-suit* ou *sale & lease back*⁸² etc. O FII é o principal meio de circulação das propriedades em condomínios logísticos. O FII é uma “comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.”(UQBAR,2018,p.7).

Os fundos imobiliários nada mais são do que fundos de investimentos constituídos em cotas de condomínio fechado, geridos por um profissional (gestor ou administrador), que têm como finalidade investir em empreendimentos imobiliários dos mais diversos, como: shoppings centers, galpões logísticos, hospitais, ativos imobiliários voltados para a educação, lajes corporativas, etc. Além disso, tais fundos podem investir ainda em ativos de renda fixa na forma de dívida imobiliária, como: LCIs (Letras de Crédito Imobiliários), CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), Lhs (Letras Hipotecárias), etc. (FIIS,2017, digital sem paginação)

⁸² *Built-to-suit* – Tipo de operação em que um fundo capta recursos para construir um edifício para um cliente específico que vai aluga-lo. *Sale & Lease back* é uma operação onde o fundo compra um ativo de uma empresa para aluga-lo para ela mesmo depois.

O FII surgiu no bojo das reformas neoliberais dos anos 90, junto com uma série de outras modalidades de captação de recursos no mercado financeiro para a produção imobiliária que transformaram o financiamento imobiliário. Um conjunto de inovações regulatórias, que se consolidam posteriormente, em 1997, no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Inovações que “buscam articular o setor imobiliário com o mercado financeiro, estabelecendo um processo de desintermediação bancária para o financiamento da produção, ao mesmo tempo em que oferecem possibilidades de ganhos financeiros aos investidores.” (BOTELHO, 2007,p.29). Assim, as empresas do setor conseguem um “acesso direto ao mercado de capitais e reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação de recursos financeiros.”(BOTELHO,2007,p.29). É “uma das dimensões recentes da articulação entre mercados financeiros liberalizados e a produção das cidades”⁸³ (SANFELICE, 2017,p.368, tradução nossa). Sanfelice afirma que os fundos seriam “como um modelo de negócios diferente do adotado pelas firmas de desenvolvimento e do papel coordenador cumprido por instituições financeiras na montagem de negócios.”(*ibidem.*,p.372).

Os fundos se dividem em dois grandes grupos: os fundos de papel e os fundos de tijolo na denominação do mercado (SUNO, 2017; FIIS,2017). Os fundos de papel são fundos formados pela aquisição de títulos de renda fixa (LCI, LH, CRI). Os fundos de tijolo têm como foco a aquisição de imóveis para o aluguel ou arrendamento. Existe ainda uma série de outras modalidades de fundos, mas que fundamentalmente se encaixam em um ou em outro como: fundos para construção de imóveis ou de desenvolvimento, fundos tipificados de acordo com o tipo de ativo físico específico (shoppings, hospitais, escolas, bancos etc.) e os fundos de fundos (FoF), como o nome já diz, um fundo composto por lotes de cotas de outros fundos. Os fundos são um “condomínio fechado” (FIIS, 2017) onde investidores se inserem através da aquisição de cotas, uma fração deste condomínio. A criação destes fundos é de responsabilidade de:

Instituições financeiras e, mais particularmente, de bancos de investimento e de empresas gestoras de ativos que atuam

⁸³ “Una de las dimensiones recientes de la articulación entre mercados financieros liberalizados y la producción de las ciudades.”(SANFELICE,2017,p.368)

como intermediárias entre o investidor e as empresas que serão as usuárias finais dos imóveis. Entre estas [...] [estão] bancos comerciais (Itaú, Banco do Brasil, Caixa) até instituições especializadas em finanças estruturadas e gestão de ativos (XP Investimento, Oliveira Trust, Rio Bravo, Votorantim Asset, etc.) (SANFELICE,2017,p.372, tradução nossa)

[Essas instituições realizam três operações básicas:] a estruturação do fundo, ou seja, a montagem do negócio com uma projeção de fluxo de caixa e a elaboração de um prospecto com as informações básicas da operação e as diretrizes estratégicas de gestão; a distribuição das cotas entre os investidores, que pode se realizar por oferta pública ou restrita; a gestão do fundo, que inclui a prospecção de locatários; a realização de melhora nos imóveis [...] a elaboração e a supervisão do contrato de aluguel; a distribuição dos lucros entre os investidores.” (SANFELICE,2017,p.373, tradução nossa)

Os agentes ligados aos fundos imobiliários em suas estratégias para atração de novos investidores concentram-se, principalmente, em dois pontos: i) atrair pessoas fora do mercado que se interessam pela ideia de ter um imóvel como fonte de renda, algo não muito difícil no Brasil; ii) atrair investidores mais experientes exaltando os FII's como um título que traz a solidez de um ativo físico e que propicia dividendos regulares (quase todos os FII's pagam dividendos mensais). É disseminada a afirmativa que os FII's seriam uma forma mágica de renda variável que funciona “quase” como uma renda fixa ao pagar dividendos mensais.

Sanfelicice (2017) afirma que três motivos levam os investidores aos fundos: i) a liquidez do investimento em oposição a liquidez de um imóvel próprio, os custos de transação seriam um outro chamariz; ii) o baixo valor de entrada, ou seja, com uma pequena mobilização de capital é possível ter acesso aos dividendos, permitindo o acesso do pequeno investidor; iii) o investidor pode controlar o risco ao montar uma carteira e, supostamente, não estar tão exposto a variação de preços do mercado.

Todas estas características manifestam uma crescente adequação do setor imobiliário a lógica de curto prazo que

prevalece nos mercados financeiros: a decisão sobre possuir um título de base imobiliária por parte de um investidor financeiro pode ocorrer, atualmente, por efeito da comparação, em tempo real, com papéis financeiros representativos da riqueza acumulada em outros setores da economia, guardando relação tênue com os fundamentos subjacentes da atividade em questão (setor imobiliário) e com sua temporalidade específica. (SANFELICE,2017,p.374, tradução nossa)

Portanto, nesse momento de disputa pelo investidor, a informação é o mecanismo fundamental de atração e convencimento, essa afirmação é bastante consolidada no mercado financeiro em geral. Como colocamos, a criação de um FII é feita por uma série de agentes que o modelam e, no momento da oferta pública das cotas, os investidores devem ter acesso as

informações do fundo através do prospecto e do material informativo, em que irá constar o tipo de imóvel que o fundo pretende investir, os riscos envolvidos no negócio, rentabilidade esperada, dentre outras informações relevantes e transparentes para que o mercado – e os investidores – se baseiem antes de tomar a decisão de investir ou não nesse fundo que está prestes a iniciar suas atividades. (FIIS,2017, digital sem paginação)

Seguindo essa máxima de que informação é fundamental para atrair o investidor, hoje há uma grande oferta de conteúdo específico para FII's, todos facilmente acessados *on-line*, para recrutar os novos investidores. Desde portais que oferecem informações de diversos fundos centralizadas e outros que oferecem serviços de gestão de ativos e informação paga até uma diversidade de perfis nas redes sociais. Uma profusão de informação. São especialistas, gestores, corretores que produzem conteúdo diariamente e em contato direto com os potenciais investidores ou com investidores experientes, distribuindo conteúdos para todos os níveis de “informação” sobre o mercado de FII's. São disponibilizados livros, relatórios, vídeos e análises do mercado⁸⁴.

84 Paralelamente a isso, através de perfis específicos, principalmente nas redes sociais e no *whatsapp*, aplicativo de troca de mensagem, são disseminadas junto

Para orientação dos investidores que chegam ao mercado de FII, são montadas diversas publicações digitais gratuitas para ajudar na compreensão do funcionamento do setor e instruí-lo a investir. Numa análise destas publicações digitais (FIIS,2017; SUNO,2017; CLUBEDOFII,2018), em portais e perfis de rede social, chegamos a um guia de análise de um FII, do Marcos Baroni (2019), como a mais completa, dentro das diversas guias que levantamos.

1. Preço da cota
2. Distribuição de rendimento (*dividend yield*)
3. Preço/Valor Patrimonial (P/VP)
4. Liquidez

com as informações de mercado, bibliografias de orientação comportamental e de gestão da vida pessoal e das finanças familiares e pessoais. Títulos do tipo: “Como ficar rico”, “pai rico pai pobre”, “do mil ao milhão” são constantes. Nesses canais de comunicação se prolifera um novo padrão de comportamento social que diferenciaria uma pessoa comum de um investidor, o que tem sido apontado como um novo *mindset*. Nesse novo padrão de comportamento, fundamentado na gestão de patrimônio no mercado financeiro, a informação é um dos principais artifícios e ferramentas de construir objetivos (taxa de rendimentos da carteira) de construção de patrimônio. Articuladas a máxima: “faça o dinheiro trabalhar para você” ou “a trajetória do primeiro milhão” são disseminados padrões de comportamento e gestão pessoal. Uma gestão contábil da vida, onde informação traz liberdade para escolher e leva ao autogoverno de sua trajetória. (LAVAL e DARDOT,2017). A empresa como modelo de subjetivação, o indivíduo-empresa, o empreendedor é o indivíduo tomando pra si a responsabilidade pela sua trajetória, pelo seu sucesso ou pelo seu fracasso. Um sistema de coerção individual. São disseminados, modelos genéricos, que pouco dialogam com diversas realidades, trazendo resultados na maioria das vezes aquém do propagado (FROUD *et.al.*,1999), levando o indivíduo ou a empresa a um processo constante sujeição ao mercado. Estamos participando de dois grupos de mensagem no aplicativo de celular *Whatsapp* organizados e controlados por grandes portais de conteúdos sobre o mercado de FII’s. Entretanto, este trabalho de campo se deu no decorrer da pesquisa, mais especificamente no seu final e não traremos resultados para este trabalho, ainda estamos entendendo seu funcionamento para pensar uma metodologia para o estudo do mesmo. Neste momento apenas podemos colocar que, além da propagação de livros comportamentais e informações de mercado, cada grupo é formado em média por 300 pessoas de todas as partes do país, com alguma concentração na região sudeste, mas uma distribuição por quase todos os Estados do país e capitais. Um outro fator interessante é que os gestores responsáveis pelos grupos falam pouco, a forte dinâmica se dá entre os usuários, compartilhando carteiras de investimentos, dicas, tirando dúvidas, uma interação constante e diária, um clima de solidariedade específico pairam em ambos os grupos. Seria um espaço de aprendizado coletivo, percebemos, também, que muitos que estão ali não investem e estão ali para aprender.

5. Empresa responsável pela Administração/gestão
6. Tipo de Gestão – Ativa ou passiva
7. Representação no IFIX⁸⁵
8. Vencimentos dos contratos
9. A receita dos imóveis
10. Quantidade de ativos
11. Segmento (tijolo, papel, fofs, híbrido)

Mais a frente vamos desenvolver o item 2, a intenção aqui foi apenas apontar a forma geral que os fundos são apresentados e alguns de seus referenciais de análise, que geralmente são de fácil assimilação e encontram fácil correspondência na forma de organização dos relatórios periódicos dos fundos. O mercado de FII's apresenta uma trajetória de forte expansão nos últimos anos. Botelho (2007) ao estudar as transformações no mercado imobiliário, indica, que

Até 1999, os principais investidores nos FII's eram os grandes fundos de pensão (como a Previ, a Valia, a Petros, a Funcef, etc.) e investidores institucionais. Somente a partir desse ano é que se buscou atrair os pequenos e médios investidores, com o lançamento de fundos com cotas de valor unitário mais baixo. (BOTELHO,2007,p.29)

À época do artigo o autor aponta a existência de cerca de 60 fundos com um patrimônio de R\$2.4 bilhões. O autor deseja neste trabalho, entre outras coisas, entender a distribuição espacial destes fundos. “De 46 FIIs existentes em 2004, 36 encontram-se” (*ibidem.*,p.30) no vetor sudoeste da cidade de São Paulo, em torno do mercado de lajes corporativas de alto padrão.

Sanfelice (2017) ao estudar a dinâmica dos FII's, num outro momento, pretende compreender a forte expansão do mercado a partir de 2008, até uma turbulência em 2013 que sacode o mercado de FII's. O autor sugere uma série de fatores que teriam gerado essa conjuntura, entre elas estaria a isenção

⁸⁵ Índice de fundos imobiliários, que aglutina uma série de fundos, para servir de referência ao mercado como movimentação geral do setor de Fundos Imobiliários.

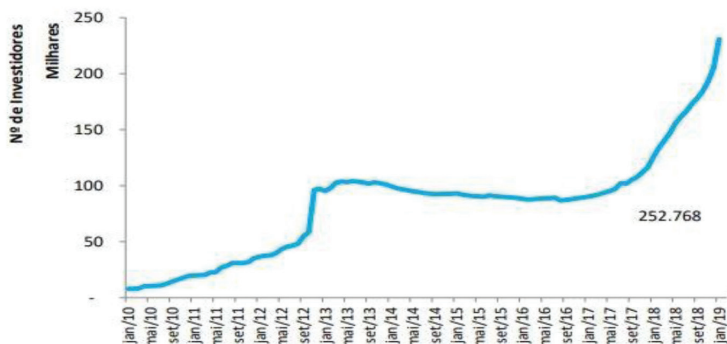
para as rendas recebidas do recolhimento de impostos na fonte. O mercado total de FII's salta de um patrimônio de cerca de R\$ 3 bilhões em 2007 para quase R\$9 bilhões em 2010. Além disso, é apontada uma multiplicação de fundos. Ao explicar essa trajetória de expansão o autor salienta “circunstâncias favoráveis para prospectar novas oportunidades de investimento, criar novos fundos com vistas a explorar essas oportunidades e promove-las entre seus clientes, em particular aqueles de *private banking*.”(SANFELICE,2017,p.377, tradução nossa) A propagação sustentada pelo otimismo, rapidamente se desdobra em movimentos especulativos de criação de fundos para atender a demanda de investidores, movimento que se intensifica em 2010 como aponta o autor. Em 2013, quando a taxa de vacância apresenta seu pico, criando certa incerteza no setor, há uma saída massiva de investidores, levando a uma rápida desvalorização das cotas. “Alguns fundos passaram a registrar um valor de mercado (a soma do preço das cotas negociadas no mercado secundário) abaixo de seu valor patrimonial; em razão disso, alguns fundos terminaram liquidando-se.” (SANFELICE,2017,p.379, tradução nossa).

O mercado de FII's ainda é considerado como novidade no mercado financeiro e se encontra em contínua mutação, como podemos perceber pelas rápidas mudanças aqui, brevemente, narradas a partir de Botelho(2007) e Sanfelice(2017). Para ilustrar um pouco o cenário atual, vamos trazer alguns dados mais recentes e posteriores ao período estudado por Sanfelice (2017). Pela limitação do trabalho não objetivamos nos aprofundar sobre essa movimentação recente do mercado, mas apenas trazer um panorama mais atualizado. O mercado passou, muito recentemente, por um ciclo de expansão de investidores, tendo do fim de 2017 até o fim de 2018, ou seja, em um ano, mais que duplicaram o número de investidores. Ampliaram-se em ritmo mais gradual: o patrimônio total acumulado pelos FII's, o número de FII's e, também, o volume de negócios diários e anuais apresentou uma retomada, o que indica uma ampliação da liquidez.

Gráfico 02 – Evolução de investidores em FII's.

Número de Investidores

Variação no número de investidores em relação ao mês anterior: 9,56%



Fonte: B3

Gráfico 03 – Número de FII's registrados na B3 e na CVM

Número de Fundos Registrados

FII Registrados no Mês: **386**

Patrimônio Líquido Total*: **R\$ 79,89 Bilhões**

[B]³

FII Registrados no Mês: 160



Fonte: B3

“Atualmente existem 400 fundos imobiliários, com um patrimônio total de quase R\$ 80 bilhões. Considerando apenas os fundos listados na B3 (novo nome da BOVESPA), são R\$ 44 bilhões em 161 fundos.” (OTAVIO,2019, digital sem

paginação)⁸⁶. Segundo dados da UQBAR(2013) no auge no movimento especulativo estudado por Sanfelice (2017), o patrimônio total dos FII's chegou a cerca de R\$40 bilhões distribuídos em 180 FII's, Esse é o dado do total de FII's listados na CVM, não sendo discriminado os FII's listados somente na B3. Essa diferenciação é em função da característica dos fundos, os FII's listados na B3 são de oferta pública de cotas, os fundos registrados apenas na CVM são fundos restritos a investidores qualificados e operações entre corporações. Além da duplicação do número de investidores, nesse curto período, no período mais extenso de 2012 a 2018, percebemos uma duplicação do número de FII's e do patrimônio total.

O imobiliário logístico representa uma fatia pequena do mercado de FII's, com apenas 2.5% do patrimônio líquido total com cerca de R\$1.02 bilhões dos FII's abertos na B3, ocupando a sexta posição, no ranking dominado pelas lajes corporativas que representam cerca de R\$10 bilhões distribuídos em 40 FII's. É interessante notar que no mercado de FII's restritos à CVM a logística passa para a quarta posição com o dobro do número de fundos, quatorze, e o dobro do patrimônio (UQBAR,2018), isso diz respeito apenas aos FII's exclusivamente dedicados a logística, entretanto, existem FII's híbridos que podem ter ativos logísticos em suas carteiras.

Após esse breve panorama histórico dos FII's, é necessário inserir a dinâmica regional e urbana nesse retrato do setor, ir além dos números e da apresentação da trajetória de volumes de transações e recursos. Esse quadro apresentado foi

viabilizado pela disposição de instituições financeiras em criar um novo “produto” para clientes de *private banking*, é possível discernir nas estratégias de investimento dos gestores de fundos de investimento imobiliário uma orientação própria da lógica financeira que permeia as práticas de negócios destes agentes. Desde a perspectiva da economia territorial, o esclarecimento destas estratégias e de suas principais motivações é essencial porque revela a contribuição de estes agentes para produzir um determinado padrão de desenvolvimento urbano e regional

⁸⁶<<https://www.clubefii.com.br/artigos/tamanho-do-mercado-de-fundos-imobilia-rios>> Acessado em fevereiro de 2019

cujos efeitos socioeconômicos e espaciais requerem um exame crítico'(SANFELICE,2017,p.380, tradução nossa).

Sobre a distribuição regional dos FII's, tanto Botelho(2007) como Sanfelice(2017) destacam a concentração destes ativos em São Paulo em meados dos anos 2000 (BOTELHO,2007) e já no início dos anos 2010 os fundos estão concentrados em São Paulo e Rio de Janeiro (SANFELICE,2017). Vamos aqui no concentrar mais nas afirmações de Sanfelice (2017), já que o autor se aprofunda nas causas dessa concentração procurando investigar a partir do funcionamento do setor os motivos da concentração.

O autor aponta um motivo subjacente que permeia todas as outras causas que ele vai destacar para justificar a concentração, esse motivo seria o conhecimento, principalmente, sob dois aspectos: conhecimento *in loco* do ativo e conhecimento das dinâmicas do mercado local. Articulado a esse conhecimento local, a concentração, então, seria uma resposta a três causas inter-relacionadas que refletem a lógica financeira intrínseca à gestão de fundos imobiliários. A primeira seria a preferência dos gestores por ativos padrão *prime*, tanto escritórios como condomínios logísticos.

A preferência por imóveis *prime* resulta da busca de inquilinos com um perfil determinado[...] as firmas nacionais ou multinacionais de grande porte, que, ao contrário das pequenas e médias empresas, só se interessam por contratos de aluguel de longo prazo (10 anos ou mais)⁸⁷(SANFELICE,2017,p.384, tradução nossa).

Os ativos *prime* estariam recortados espacialmente a Rio de Janeiro e São Paulo, isto seria uma concentração passiva nas palavras do autor. A segunda causa seria uma estratégia de redução de riscos na preferência de mercados mais consolidados, mais líquidos. A

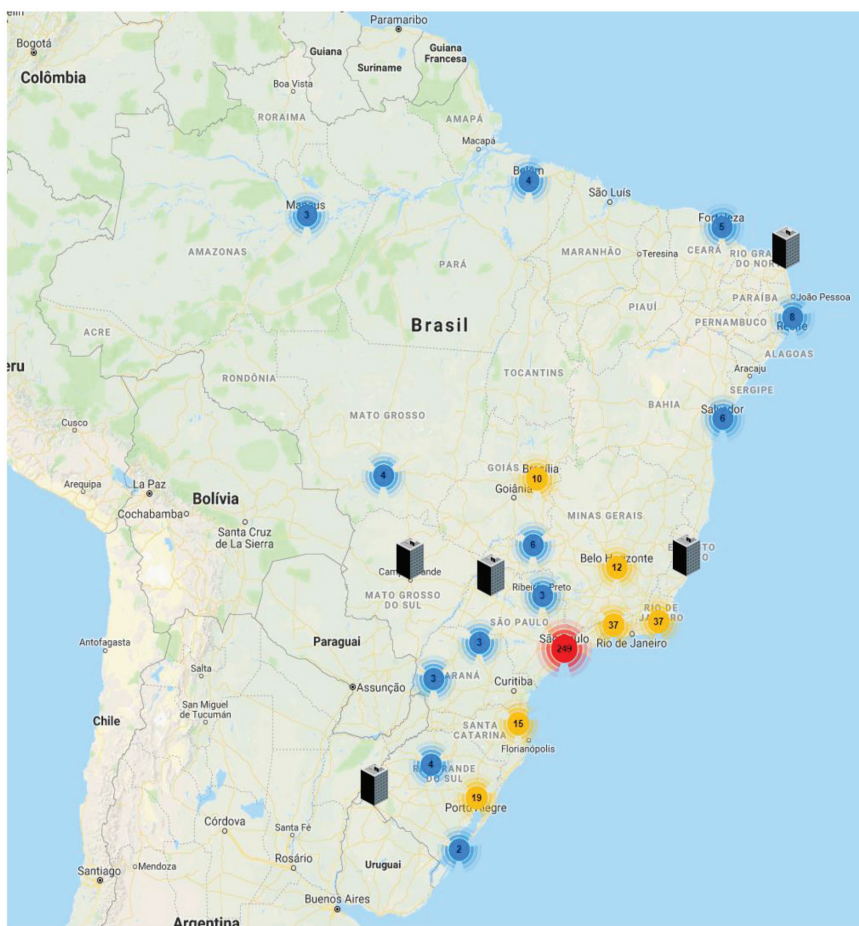
⁸⁷ Esse modo de locação de longo prazo é chamado de contrato atípico, que em geral é caracterizado pela longa duração, a preço fixo sem reajuste e sem possibilidade de rescisão, pois geralmente a multa é o valor de toda extensão do contrato. Esse tipo de contrato é bem disseminado no mercado de lajes corporativas e condomínios logísticos em oposição aos contratos típicos que seguem a regulamentação da lei do inquilinato com prazo de 3 anos e reajustes vinculados a determinados índices macroeconômicos.

busca de liquidez é tanto para a revenda do imóvel, apesar de não ser estratégia característica de fundos a venda de imóveis e uma liquidez de locação dos ativos para grandes corporações, principalmente ao final de um contrato quando surge a necessidade de se encontrar um outro locatário de mesmo porte. Nestes mercados mais líquidos se produz uma grande quantidade de informação sobre preços e tendências do mercado. Dado o grau de avanço de ditos mercados essas informações são sistematizadas e padronizadas, surgem, então, índices e outras métricas para o acompanhamento dos movimentos do mercado, como já apontamos todo esse suporte técnico e estatístico também compõe as atribuições da rede de agentes local-regional. A densidade de informações processadas regularmente orienta a tomada de decisão de investimento dos gestores dos fundos e também a precificação das transações a serem realizadas, a partir de um panorama temporal mais extenso da trajetória de preços de determinado mercado. Terceiro e último fator é que, apesar da intensificação da integração de mercados imobiliários globais e regionais, o “enraizamento local destes mercados segue sendo um obstáculo importante para a maior fluidez dos investimentos de base imobiliária.” (SANFELICE,2017,p.385, tradução nossa). Este obstáculo seria representado pela especificidade dos arranjos políticos, sociais, regulatórios e institucionais de cada local, “cuja compreensão requer formas de conhecimento (muitas vezes ditos tácitos) que se obtém de forma privilegiada pela co-presença.”(SANFELICE,p.386, tradução nossa). O desconhecimento sobre o funcionamento de mercados mais afastados pode se exprimir como um alto risco. O autor afirma que “a diversificação (regional) da carteira de ativos segue sendo travada pelo enraizamento territorial dos agentes financeiros e pelo fluxo de informação gerado pela sua interação com empreendedores imobiliários e firmas locais.” (SANFELICE,p.386, tradução nossa). Nesse sentido o autor aponta para uma concentração em duas escalas: a regional e a urbana. A urbana está evidenciada no fato da estratégia de aquisição de ativos estarem concentrada nos distritos financeiros.

Entretanto, no levantamento mais recente de informações sobre o os FII's (UQBAR,2018) verificamos que apesar da manutenção da concentração de FII's no Rio de Janeiro e em São Paulo, os números apresentados pelas outras regiões, de maneira agregada,

são bastante significativos, incluindo em setores imobiliários diversificados e devem ser estudados mais a fundo. Juntando todos os ativos imobiliários fora de Rio de Janeiro e São Paulo, são 1.3 milhões de metros quadrados de ativos imobiliários, frente a aproximadamente 870.000 m² no Rio de Janeiro e 2.9 milhões em São Paulo. A ilustração 11 é uma fotografia do mapa interativo do portal FundExplorer, especializado em informações do mercado de FII's. O mapa indica a localização dos ativos dos FII's cadastrados na B3, apesar de certa imprecisão de localização o mapa é ilustrativo da significativa distribuição regional dos ativos que constituem os FII's.

Ilustração 11 – Mapa da distribuição de ativos dos FII's no Brasil



Fonte: Fundexplorer, 2019 (fotografia do site)

Como podemos ver existe uma razoável dispersão regional dos ativos imobiliários dos fundos. Entretanto, isso não invalida as causas da concentração indicada por Sanfelice(2017). Nesse sentido, a tendência do movimento do capital em busca de novos espaços de acumulação, intensificada pela dominância financeira, vai procurar contornar essas barreiras. Conforme apontou Marcelo Hannud (2019), gestor do FII – XP Log, em entrevista⁸⁸:

Queremos chegar em Ibi [em ativos] logo![...][Nessa prospecção de novos ativos] Nós temos nos deparado com surpresas regionais incríveis, cada *player* regional conhece seu mercado. [Esses *players*] consolidados, tem esse mercado na mão. [Assim, para se consolidar] Fora de São Paulo e mesmo em São Paulo temos total interesse em participar com percentuais desses ativos. Seja em Recife, Curitiba ou Porto Alegre seja lá onde for. Onde você tem *players* absolutamente consolidados, com conhecimento de mercado que eu vou demorar 10, 20 anos para adquirir, e [eu vou] tomar o ativo inteiro? Prefiro ter participações nesses ativos, cogerir. Reconhecendo essa autonomia que esse *player* local tem, ser parceiro de desenvolvimento [dele]. (HANNUD,2019, transcrição de vídeo)

Hannud ressalta que esse é um novo posicionamento no mercado e que esse é um caminho para o desenvolvimento dos FII's no Brasil. Portanto, mais uma vez é ressaltado o agente local nas articulações multiescalares da produção imobiliária financeirizada e a compreensão da relevância desse agente. Uma forma de diminuir o risco do negócio. A fala de Hannud (2019), também, dá relevo a um importante aspecto da financeirização, a propriedade social, as formas associativas que os instrumentos financeiros permitem. Essas formas associativas, multiplicam as possibilidades de arranjos e estratégias de expansão e mesmo de suporte a um negócio, numa co-propriedade. Permite aos grandes grupos acessarem espaços através de participações, injetando poder e capital em grupos locais regionais.

⁸⁸ Entrevista realizada no canal InfomoneyTV e disponível na página do FII-XPLOG <<https://xplog.riweb.com.br>> acessado em janeiro de 2019.

Além, da expansão dos FII's pelo país, a trajetória de crescimento do mercado imobiliário logístico, também, se traduziu em uma razoável dispersão territorial. É importante notar como a crise política e econômica que atingiu o país em 2014, aparece no trabalho de Sanfelice(2017) sobre os FIIs e, também, atingiu o mercado imobiliário logístico. Onde a produção de novo estoque se reduz sensivelmente, essa é uma vantagem que o imobiliário logístico possui, por ter um tempo muito menor de obra, permite aos incorporadores ajustar melhor a oferta e a demanda. “Ou seja, o descompasso entre oferta e demanda, reside, na verdade, na oferta de Escritórios Corporativos, cujo tempo entre o processo de decisão e a entrega efetiva do imóvel, associado aos montantes envolvidos no processo de incorporação por unidade, possa estar sob dois momentos econômicos opostos⁸⁹.” (ROSEL; ALENCAR,2017).

Gráfico 04 – Série histórica da Dinâmica do mercado logístico no Brasil

Gráfico 8: Novo estoque vs. Absorção bruta vs. Absorção líquida vs. Taxa de *vacância*

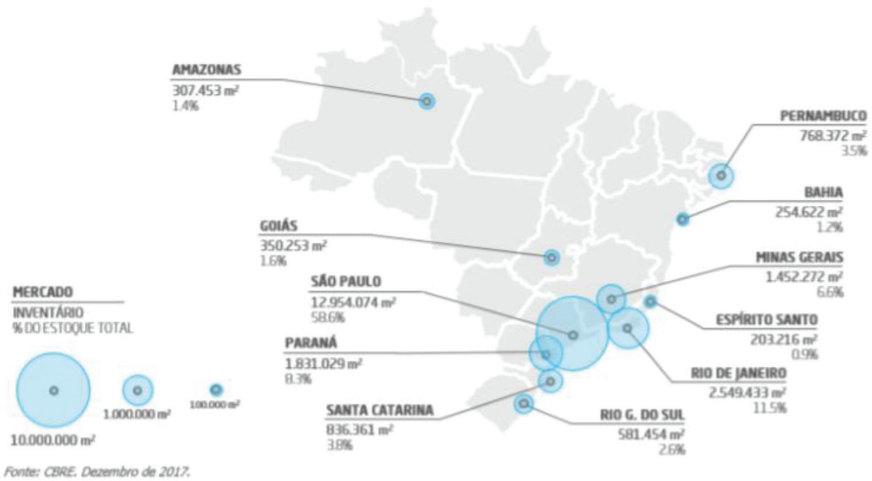


Fonte: CBRE
Data: Dez/2017

Fonte CBRE

⁸⁹ Esse é um aspecto muito importante no comportamento do setor imobiliário, a decisão de investimento. Conforme colocado, ela sempre ocorre num momento distinto do momento da entrega da obra, Abramo (2001), indica que esse movimento compõe o ciclo imobiliário, que a sequência da expansão se manifesta em saturação em função das decisões tomadas em momentos distintos, gerando uma *incerteza* no mercado.

Ilustração 12 – Distribuição do estoque de galpões logístico no Brasil



Fonte: CBRE

Para encerrar esse panorama sobre os condomínios logísticos, vamos pontuar algumas questões relativas à propriedade imobiliária e sua circulação. Os gestores de um fundo seja na sua abertura ou na sua operação, aqui vamos falar somente de fundos de tijolo, podem adquirir imóveis, estes imóveis são os ativos do fundo, o fundo pode adquirir o ativo inteiro ou porcentagens dele, não sendo feito discernimento, em alguns casos, se é determinado pedaço do ativo ou outro. Portanto, o ativo é fracionado, não somente por ser um condomínio como forma física, com vários locatários de espaços determinados, mas é refracionado na hora da divisão da renda obtida nas diferentes porcentagens garantidas pela co-propriedade (LENCIONE,2011) do fundo, o condomínio fechado de cotistas.

Os negócios imobiliários, com condomínios logísticos ou lajes corporativas, articulados aos FII's, possuem dois momentos subsequentes de transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, um após a incorporação quando é vendido a um fundo e assim, como todo produto imobiliário, o incorporador acessa o mais-valor e a renda fundiária, e um segundo momento quando o

fundo aluga este galpão como capital fixo⁹⁰ e remunera os cotistas com a renda obtida. A cota além de ser uma fração dos ativos imobiliários se, que lhe proporciona o recebimento de dividendo, oscila seu valor de face por ser um título constantemente transacionado em ciclos de compra e venda.

Como percebemos até aqui o ativo imobiliário sofre várias mutações até chegar a ser representada numa cota, uma abstração dessa propriedade imobiliária. Desse modo, identificamos três movimentos de abstração da materialidade da terra e da edificação no funcionamento dos FII's. A propriedade é fracionada: I) pelo uso dos locatários; ii) pela divisão entre os proprietários dos ativos em porcentagens; iii) fracionada novamente nas cotas que compõe estes fundos de investimentos imobiliários. Um triplo fracionamento que é permitido, não somente pelos produtos financeiros e suas inovações, mas basicamente pela forma que a terra, vai se constituir como mercadoria, uma das “três mercadorias impossíveis” de Polanyi (2000) junto com o trabalho e o dinheiro.

A terra se constitui como “mercadoria” através da circulação de um título de propriedade que garante ao seu proprietário o seu usufruto, essa é a forma de inserção do proprietário da terra na acumulação capitalista (MARX, 1978), esse é o primeiro movimento de abstração. Ao se representar uma materialidade, a terra, em um papel, o título de propriedade, se expressa uma abstração inicial necessária à sua circulação. Assim, o título de propriedade ao representar um bem que não tem valor, mas um preço que se estabelece de maneira especulativa a partir da expectativa de ganhos futuros, o juros capitalizados, ele se manifesta, antes mesmo da dita dominância financeira, como capital fictício.

O segundo movimento seria o processo de constituição da carteira do fundo imobiliário, onde são aglutinados uma série de ativos físicos, para compor uma nova totalidade, o patrimônio total do fundo. Essa passagem é problemática e complexa, é nesta tarefa que trabalha toda a “indústria” dos FII's, ela acontece na formulação de estratégias no interior das agências de *ranting*, nos

⁹⁰ Não vamos entrar aqui no debate sobre a circulação do capital fixo, que é também uma mercadoria, mas têm peculiaridades no seu consumo.

bancos de investimento, nas securitizadoras, nos escritórios de advocacia e demais instituições financeiras como apresentamos, apoiado nos trabalhos de Sanfelice (2017) e Botelho (2007). A nova propriedade, representada pelo acrônimo de batismo do FII, é formada pelo patrimônio Líquido (PL) e o pelo seu valor de Mercado. A partir dessa nova abstração, essa nova totalidade não representa simplesmente o seu PL, o preço de uma cota de um FII acompanha a oscilam do seu valor de mercado de acordo com movimentos de compra e venda de cotas no mercado financeiro. Daí surge a terceira abstração, que seria a emissão de cotas, que são frações do valor de mercado do fundo. Os referenciais utilizados pelos investidores que adquirem uma cota, como já apontamos se resume a um mundo de números, índices e avaliação da estratégia do gestor, tendo como foco fundamental o dividendo. A terra se desfragmenta em um mundo de códigos e estratégias financeiras de gestão de patrimônio. Passa a compor junto a uma série de outras cotas, ações e títulos as carteiras de investidores individuais. Estas carteiras são organizadas, a partir de uma série de estratégias, mas fundamentalmente, pensando no *dividend yield* (DY), a taxa de valorização do patrimônio pretendida pelo investidor, o número de ouro dos investidores do mercado financeiro. O índice que representa o “dinheiro trabalhando para o investidor inteligente”, na utopia nociva do mercado financeiro. Ao fim a propriedade imobiliária será apenas uma partícula de uma carteira títulos montadas buscando um bom número de ouro.

Diante do exposto até aqui podemos considerar que esse novo artefato, o condomínio logístico, é a síntese de sua dimensão jurídica como co-propriedade, materializada no condomínio como espaço compartilhado entre os usuários, organizado sob um binômio de serviços (segurança e comodidades): que dão certa autonomia em relação ao entorno, permitindo uma liberdade de localização para auferir grandes porções de rendas fundiárias; e certificações: que gabaritam este empreendimento e sua localização junto ao mercado para se constituir como um bom ativo financeiro a ser transacionado. E como mercadoria circula de maneira semelhante às lajes corporativas, através de fundos de investimento imobiliários.

5.2 O Polo logístico de Jordanésia

Mapa 04 – Empreendimentos de Logística em Jordanésia, rodovia Anhanguera ao centro e Bandeirantes a direita. Elaboração própria.



Fonte: Google Earth

Em 2006, Cajamar recebe seu primeiro empreendimento imobiliário logístico, através do anúncio da implantação do Centro de Distribuição do grupo varejista Marabraz, que viria a se concretizar no final de 2007. Após esse pontapé inicial o jogo imobiliário logístico parece longe de terminar. Nesta parte do trabalho, iremos expor várias dimensões da coalizão multiescalar que se formou em Cajamar em torno do imobiliário logístico.

No item anterior procuramos localizar o condomínio logístico dentro das transformações em curso no capitalismo contemporâneo e destacar algumas de suas qualidades enquanto mercadoria imobiliária. Nosso estudo ao estabelecer seu foco sobre a atuação de agentes privados encontrou uma série de dificuldades metodológicas em função da restrição de acesso a informação. Dificuldade já apontada em alguns autores (Rolnik; Santoro,2017; Halbert; Rouanet,2013) que vêm realizando estudos sobre agentes privados do setor imobiliário, ponto que já foi ressaltado anteriormente

neste trabalho, mas, aqui é necessário novamente resgatá-lo. Uma boa parte dos processos aqui apresentados foram protagonizados por *global players*⁹¹ que, por possuírem uma estrutura complexa, utilizam variadas maneiras de acessar a um mercado em específico, dificultando a coleta de informações. No caso dos empreendimentos logísticos essa dificuldade se estabeleceu, principalmente, na identificação das formas específicas de circulação dos módulos dos condomínios logísticos, que nos leva a perder parte importante das informações sobre a circulação do capital neste circuito imobiliário. Vamos partir de análises multiescalares dos arranjos que se instituíram e os agentes vinculados a elas como mecanismo chave para entender os processos em curso em Cajamar, o caminho escolhido para compreensão da financeirização do setor imobiliário e de seus impactos socioespaciais.

Cajamar é um município da RMSP que desde antes de sua fundação, em 1959, possui atividade industrial. A empresa de alimentos Etti, foi pioneira no município, a Votorantim, a Semp Toshiba e a Natura são as mais significativas em porte, além da antiga Fábrica de Cimentos Portland, que apesar de estar estabelecida em Perus possuía uma série de instalações no município. Entretanto, isso é um número pequeno em relação a outros municípios da RMSP, como a região do ABC ou mesmo, os municípios de Osasco e Guarulhos, notáveis pólos industriais da RMSP. As empresas de logísticas estão presentes no município, ao menos, desde os anos 80, ligadas ao setor industrial, sejam integradas verticalmente a estrutura de grupos industriais ou de maneira horizontal como uma prestadora de serviços, essas primeiras empresas são expressão das formas anteriores de organização do setor, com funções simples de armazenagem de produtos prontos ou insumos e peças, sob os imperativos da produção industrial. Os monstruosos Centros de Logística de propriedade de grandes grupos econômicos, que foram

⁹¹ *Global Players* – ou agentes globais: fundos de investimento e empresas imobiliárias transnacionais que adentram mercados financeiros como forma de diversificar ativos e mitigar riscos, mas também para penetrar em localizações geográficas onde não têm presença, capilarizando-se territorialmente e submetendo a produção das cidades a sua lógica financeirizada. (Aalbers, 2014 *apud* Rolnik e Santoro, 2017)

implantados nos últimos nove anos no distrito de Jordanésia, são expressão da nova forma de organização/função do setor, parte da transformação da organização da indústria para arranjos flexíveis e horizontais como já destacamos.

Cajamar é, atualmente, apresentada, nacionalmente e internacionalmente, como um dos melhores mercados de condomínios logísticos padrão *Triple A*. O município se encontra no eixo RMS-P-AU Jundiaí- RM Campinas, região de enorme importância para economia nacional, forte eixo de concentração de indústrias, população e renda, sendo Cajamar o município que faz a ponte entre RMSP e a região de Jundiaí-Campinas, com grande disponibilidade de terras, ao longo da rodovia Anhanguera, que permite a abertura de novos acessos, diferente da rodovia Bandeirantes, que é classificada como rodovia classe zero, uma rodovia “túnel”, com acesso altamente restrito.

O processo se inicia com a possibilidade da família Abdalla recuperar suas terras confiscadas na ditadura, após a abertura política e, no caminhar dos anos 90, vai se consolidando em leis municipais. Uma legislação, mais permissiva, de uso do solo, indicando usos mistos peculiares, que permitiam áreas industriais e residenciais de alto potencial construtivo no mesmo zoneamento. A atuação do Prefeito Messias, nos seus dois períodos como prefeito, foram importantes por sancionar leis de incentivo ao setor imobiliário e industrial. Boa parte desses incentivos se concentra no aspecto imobiliário da implantação de atividades industriais no município. A lei de incentivo a indústria oferece ressarcimento de despesas de aquisição de terreno, como ITBI e de execução dos serviços de terraplenagem, através de ICMS e ISS, isenção de taxa de licença de obra, de funcionamento e de IPTU por 5 anos, entre outras. Além destas focadas na atividade imobiliária, foram feitas isenções de ISS sobre a atividade empresarial em si. Indicando isenção a quem empregasse 50% dos funcionários de Cajamar, isenção a quem atingisse um patamar de faturamento de R\$500 mi entre outras. Estas leis vinculadas a disponibilidade de terras formaram um ambiente favorável ao desenvolvimento da atividade imobiliária residencial e, principalmente, logística.

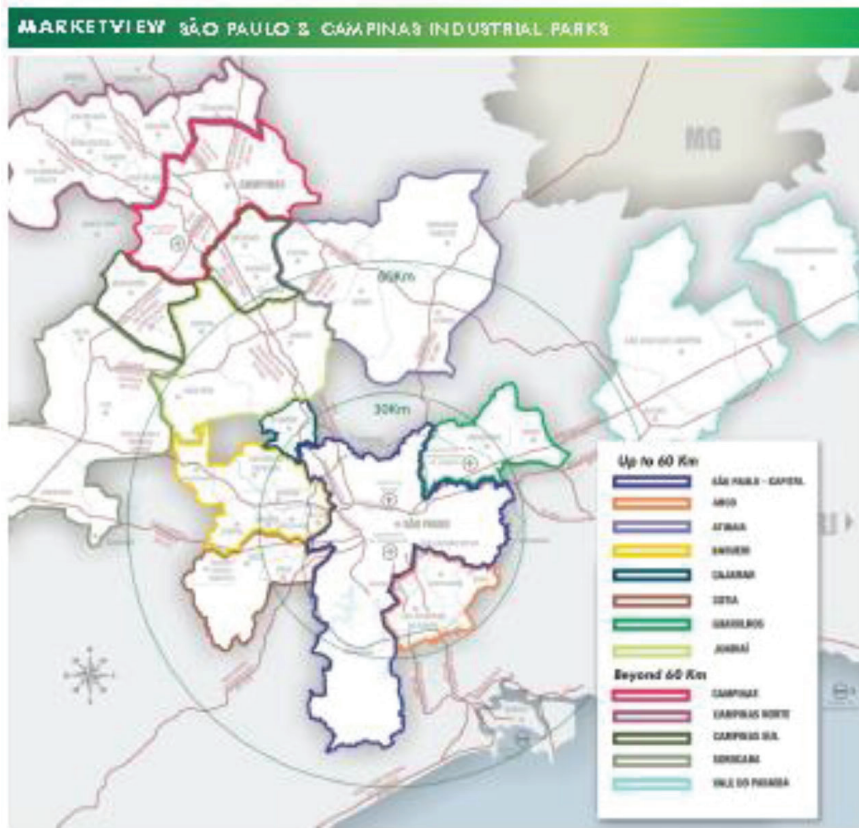
Em 2006 a Marabraz implanta um galpão de mais de 100mil m², sendo a pioneira na região e em contínua expansão. Este centro logístico de Cajamar não atende somente a parte de e-commerce da empresa, mas também serve para o abastecimento das lojas físicas, e fez parte do plano de expansão da rede, de 80 para 140 lojas físicas, na RMSP e nos grandes aglomerados urbanos contíguos, como: Baixada Santista, Jundiá, Campinas e Sorocaba, conforme apontaram reportagens, sendo sua área de distribuição toda a chamada Macrometrópole Paulista, ressaltando o aspecto regional de atuação e funcionamento do setor logístico.

Diferente dos primeiros galpões logísticos do município ligados a atividade industrial, estes novos galpões servem para a operação logística, principalmente, de grandes varejistas, o capital comercial, principalmente do setor de *e-commerce* (DHL, Amazon, B2W, Marabraz, Netshoes, etc). Responsáveis pela geração de demanda, estes são os maiores “consumidores” destes centros logísticos. Grupos que estão numa expansão muito acelerada no mundo todo, no Brasil esse fato, também, se repete a revelia da crise política e econômica iniciada em 2014. Este setor é marcado por um oligopólio de grupos varejistas nacionais e internacionais, que operam suas vendas diretamente ao consumidor via internet. O setor cresceu 12% no ano de 2017 e com expectativa para crescimento de 15% segundo organizações de classe do setor, apresenta um faturamento de R\$ 47.7bi em 2017, colocando o Brasil na décima posição em tamanho de mercado de *e-commerce*, mesmo com menos 5% da receita gerada no comércio. Segundo os relatórios da Camara *e-net* estes números mostram um o potencial de contínua expansão do setor até 2020 a dois dígitos por ano. Neste estudo do caso de Jordanésia em Cajamar, estamos nos concentrando na análise das articulações e coalizões em volta do desenvolvimento do setor imobiliário. Portanto, não será feito o estudo do funcionamento dos grandes grupos varejistas de *e-commerce*, vamos apenas tratar esse setor como gerador de demanda e um agente que pode se conectar aos arranjos escalares.

Cajamar, hoje, possui o maior pátio logístico da RMSP, quase todo ele no distrito de Jordanésia. Nessa década de forte expansão do mercado logístico entre 2010 e 2013 (ver mapa 04), ultrapassou Barueri e Guarullhos e consolidou-se como polo logístico mais dinâmico da RMSP. Um dos focos do mercado imobiliário logístico nacional. Frequentemente ganha destaque nas publicações do setor em relação a sua baixa taxa de vacância, rápida recuperação frente a crise e o destaque dado a entrada desses grupos econômicos ligado ao varejo eletrônico. O mapa 05, retirado do relatório trimestral da consultoria de negócios imobiliários CBRE (2017), mostram os principais mercados logísticos do Estado de São Paulo e destacam raios de 30 e 60 km de distância do centro da cidade de São Paulo. Mostrando uma dinâmica para além da RMSP, destacando Cajamar como o município melhor localizado em relação tanto a RMSP e a AU de Jundiaí e RM de Campinas.

O *boom* logístico da cidade foi atribuído, pelo secretário de habitação do município Carlos Guio, a grande concentração de terras no município. Cajamar oferece uma facilidade de negociação, pois, todas as terras estão nas mãos de uma única família, ou dois proprietários, Toninho e Juca Abdalla. Ambos experientes empresários, dispostos a fechar negócio. O que facilita a atuação de incorporadoras, ainda mais no setor imobiliário logístico que demanda grandes extensões de terras. Fica muito mais fácil fazer um planejamento de uma expansão ou mesmo conseguir estabelecer outros tipos de transação diversa da compra e venda, como permutas por ativos financeiros ou outros tipos de permutas com um grande empresário. A articulação da família Abdalla, a Pillar empreendimentos e o município demonstram o grande interesse destes agentes, no desenvolvimento imobiliário de Cajamar. Portanto, a grande propriedade fundiária é o ponto fundamental, o pilar de sustentação, que estrutura o funcionamento da coalizão multiescalar em torno da consolidação do setor imobiliário logístico, pois é ela que vai garantir que sejam feitos negócios de alta rentabilidade.

Mapa 05 – Mapa dos principais polos logísticos do Estado de São Paulo



Elaboração: CBRE-2017

Vamos apresentar a seguir, de maneira breve, o estudo empírico da implantação de dois empreendimentos logísticos no município: o centro logístico da Correios Log+ e a atividade do grupo americano de logística Prologis.

5.2.1 Negócios imobiliários e o *E-commerce*: A Correio Log+

A Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou somente Correios, é uma empresa pública federal, fundada em 1663, responsável pela operação do sistema de envio e entrega de correspondências no Brasil. Hoje, esta é a única atividade que é monopólio do Correios, garantida por lei, Monopólio que, também, está presente em

outros países de grande dimensão, cumpre uma função social e um direito fundamental, que é o direito a comunicação. O Correios é o único braço do Estado Federal presente em todos os municípios brasileiros, exercendo, em muitos desses locais, outras atribuições, vinculadas a outros órgãos do governo (CORREIOS,2018).

Os Correios estão presente em Cajamar desde setembro de 2016, não somente por meio de suas agências postais. Neste ano, ele implantou, em Cajamar, seu primeiro Centro Logístico do seu novo serviço a Correios Log+. Este serviço, “é a solução de *e-fulfillment*⁹² dos Correios para micro e pequenas empresas de *e-commerce e marketplaces*, por meio de logística integrada as empresas são contempladas com a prestação de serviços que abrangem da armazenagem até a entrega ao cliente final.”(LOGMAIS,2018, digital sem paginação). Seu foco é o setor privado que trabalha com vendas realizadas pela internet, o *E-commerce*, para isso o Correios instalou na cidade de Cajamar um armazém de 72 mil m², um Centro de Logística de notável importância para o novo sistema, além de ser o *primeiro* possui uma capacidade sete vezes maior que o segundo Centro inaugurado em 2017 em Brasília com cerca de 10 mil m².

O novo braço do Correios é parte da reestruturação da empresa, que tem início através de uma série de alterações sobre suas atribuições e sobre sua administração, feitas através da lei 12.490 de setembro de 2011. Essa nova lei altera o Decreto-Lei no 509, de 20 de março de 1969 que institui os Correios como empresa pública. Conforme resume bem o site do Senado brasileiro:

A lei autoriza os Correios a atuar no exterior, constituir subsidiárias e adquirir o controle ou participação acionária em outras empresas. Também permite sua atuação em **serviços postais de logística integrada**, financeiros e eletrônicos. Prevê, ainda, a aplicação subsidiária à ECT da lei que trata das sociedades anônimas.(grifo nosso) (SENADOCOR,2018, digital sem paginação)

⁹² *Fulfillment* é um termo originário do inglês que significa, em tradução livre, cumprimento, realização, preenchimento. Em logística, usa-se o termo *order fulfillment* para se referir ao atendimento do pedido do cliente, ou seja, o conjunto de operações e atividades desde o recebimento do pedido até o momento da entrega do produto ao cliente final. Fonte: <<https://www.ecommercebrasil.com.br>> acessado em 5 de julho de 2018

Uma destas alterações permite o surgimento do Correios Log+, este novo serviço postal de logística integrada, que é sintetizado no termo *Fulfillment* citado acima. O novo serviço é materializado em Centros de Logística, de alta tecnologia, posicionados geograficamente perto de grandes mercados consumidores para o máximo encurtamento do tempo de entrega, conforme indicado no site de apresentação do serviço, com entregas no mesmo dia ou no dia seguinte. Além do centro de São Paulo e de Brasília, os Correios Log+ já anunciaram a implantação de mais quatro centros logísticos, para este ano, no: Rio de Janeiro, Recife, Belo Horizonte e Curitiba.

Apesar de todo este aparato tecnológico que este serviço traz e que é fonte de receita para os Correios, esses centros logísticos são, também, um grande negócio imobiliário. De maneira resumida, ele funciona de forma muito semelhante a um galpão logístico descrito neste capítulo. Entretanto, tem certas nuances que são importantes de serem apontadas tanto na sua dimensão de mercadoria imobiliária. Vamos ressaltar dois pontos: o arranjo escalar da criação do novo braço logístico e sua expressão em um novo artefato arquitetônico.

A lei 12.490/2011 abre uma ampla margem de transformações no Correios, no caminho de sua total privatização parte de iniciativas neoliberais⁹³. O texto da lei é curto, genérico e incompleto, permitindo, sem muitos detalhes, a constituição de subsidiárias sem nenhuma restrição clara, à exceção do serviço de correspondência⁹⁴, que, como monopólio fundamental do Correios é algo mais complexo de ser retirado e ficou de fora, momentaneamente⁹⁵. Essa liberdade permitiu a constituição da Correios Log+ e tem permitido a privatização da empresa⁹⁶ em parcelas, não sem a

⁹³ Essas transformações regulatórias de caráter neoliberal como esta nos Correios podem ser estudadas sob a perspectiva do reescalonamento do Estado e dos processos de Neoliberalização. Para este debate ver Peck (2016), Brenner (2012).

⁹⁴ Correspondência são comunicações de conteúdo específico ao destinatário. Pode ser comercial, administrativo ou pessoal.

⁹⁵ Nos últimos dois anos após a consultoria contínua prestada aos Correios pela Accenture e do avanço da privatização na empresa viabilizada pela lei de 2011, tem se veiculado repetidas vezes, na mídia que o monopólio não é aceitável e que esta é uma atividade de mercado e deve ser privatizada, também.

⁹⁶ Em 2017 o Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Correios Prestadoras de Serviços Postais, Telegráficos e Encomendas e Similares do Estado do Espírito Santo (SINTECT/ES) entrou com ação no Tribunal Regional do Trabalho para barrar a terceirização do transporte rodoviário de carga entre agências ou unidades do Correios. Entretanto perdeu a causa. <www.conjur.com.br> acessado em fevereiro de 2019.

resistência dos trabalhadores que vem organizando greves sistemáticas desde 2015.

O processo de transformação do Correios, que se manifesta, entre outros, na Correios Log+, articula diversos agentes: da direção da empresa em Brasília aos grupos varejistas de *e-commerce*, além dos interesses imobiliários na implantação dos novos centros logísticos. A atuação de José Furian Filho, Vice-Presidente de Negócios Públicos, se destacou neste caso. Na estrutura administrativa dos Correios os cargos de Vice-Presidência são o centro da organização da Empresa⁹⁷. José Furian Filho é funcionário de carreira do Correios⁹⁸, e passou por diversos cargos até que a partir de julho de 2015, tornou-se Vice-Presidente de Logística, cargo que ocupou até 2017, ano em que assumiu a Vice-Presidência de Negócios Públicos dos Correios. Em diversas reportagens apontaram sua indicação para Vice-Presidência em 2011, feita pela Presidente Dilma Roussef, como cota do PMDB (hoje MDB) na direção da Empresa. Conforme citado acima, ele tem certo protagonismo em uma série de transformações no Correios viabilizadas pela lei de 2011, como: o novo braço Logístico Integrado Correios Log+ e a internacionalização da Empresa. O vice-presidente é defensor da aproximação dos Correios com o setor privado e a Correios Log+ é parte disso, ela é, abertamente, o alinhamento do Correios com o setor de varejista eletrônico. Furian tem conhecimento do tema e participou de um evento do setor, debatendo o futuro do setor no país, ao lado de Leonardo Palhares, Presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico a Câmara E-net⁹⁹. Além disso, tem feito outras apresentações sobre

⁹⁷ A Diretoria-Executiva da empresa é constituída pela Presidência e por oito Vice-Presidências: Vice-presidência de Administração, Vice-presidência de Gestão Estratégica de Pessoas, Vice-presidência de Finanças e Controladoria, Vice-presidência de Tecnologia da Informação, Vice-presidência de Operações, Vice-presidência de Negócios Públicos, Vice-presidência Comercial.

⁹⁸ José Furian foi Coordenador Regional de Pessoas na Diretoria Regional de São Paulo Interior entre 2007 e 2008, quando assumiu o cargo de Diretor Regional de São Paulo Metropolitana, onde atuou até 2010. Foi Diretor Comercial dos Correios de janeiro a maio de 2011. Em junho de 2011 assumiu a Vice-Presidência de Negócios e, no ano de 2013 foi nomeado vice-presidente de Logística e Encomendas da empresa.

⁹⁹ A Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico (camara-e.net) é a entidade brasileira de maior representatividade da Economia Digital. Como organização de classe das empresas da Economia Digital é importante ser apresentada como *locus* de decisões e articulações do setor, setor este que é o principal gerador de demanda pelos empreendimentos imobiliários logísticos.

o comércio digital e logística. Palhares, também, esteve presente na inauguração do Centro Logístico de Brasília da Correios Log+ em 2017, representando o setor.

O novo serviço dos Correios vem suprir uma demanda do setor de *e-commerce* como um todo, não somente micros e pequenos varejistas. O Correios, uma empresa com mais de 300 anos, opera uma complexa estrutura de logística de entregas no país, formada por centros de distribuição, galpões de triagem, agências e carteiros. A Log+ oferece a base ideal para expansão das grandes empresas de *e-commerce*, além de dispor de toda a estrutura operacional do Correios, a Correios Log+ é o primeiro serviço de *fulfillment*¹⁰⁰ do Brasil, um sistema que tem alto custo de implantação e que demanda contínua consultoria para ajustar o produto as realidades particulares. Em entrevista, no início de 2018, com uma gestora do Correios¹⁰¹Log+, quase 2 anos após a inauguração da nova atividade e 6 anos da formatação do novo negócio, a gestora afirma a constante modelagem dos negócios e adequação e diálogo com o setor privado. Nesse sentido, a empresa pública é quem assume a implantação de uma tecnologia que envolve um grande investimento e grandes riscos de operação.

Mas se é o Correios que opera o *fulfillment* como ele beneficia o setor privado? Expressão da reestruturação produtiva, as grandes empresas de varejo *online*, procuram imobilizar o mínimo de capital, desse modo, muitos dos grandes portais de varejo eletrônico operam em sistemas mistos, articulando o sistema 1P, onde as próprias empresas vendem e entregam o produto, e o sistema 3P onde a empresa abre espaço no seu *site* para pequenos e médios fornecedores operem. Portanto, a Correios Log+, ao implantar de maneira pioneira o serviço de *fulfillment* no Brasil, cria uma estrutura que faz o suporte da expansão das atividades desses grupos varejistas, internaliza os custos de implantação, principalmente, de tecnologia da informação, além dos altos custos operacionais e riscos do negócio. Permitindo que estes grupos operem em determinadas regiões somente pela estrutura do Correios Log+, sem precisar instalar nem fazer nenhum tipo de investimento na região. Em

¹⁰⁰ Para definição de *fulfillment* ver nota 21.

¹⁰¹ Entrevista da equipe do Correios para canal D Loja Virtual <<http://blog.correios.com.br/correioslog/>> acessado em dezembro 2018.

regiões com forte demanda, opera como sistema complementar, como no caso de São Paulo. Neste sentido, cria vínculos duradouros entre este novo braço e o setor de *e-commerce*, este arranjo escalar visa diminuir os custos de transação dos grandes grupos varejistas e incorporar boa parte de sua operação, que estão nos pequenos varejistas, que pode sustentar sua expansão regional fornecendo acesso privilegiado aos principais mercados do país. Além disso, este arranjo tem uma expressão territorial, nos seus centros logísticos, que é, também, um negócio imobiliário.

A sua dimensão como empreendimento imobiliário não pode ser desvinculada do que já apresentamos sobre o funcionamento do serviço. O centro de distribuição da Correios Log+ é, também, uma forma de condomínio logístico. No caso, uma forma mais “moderna” dele, um condomínio que opera em *fullfilment*. A conexão destas dimensões se evidencia num novo artefato arquitetônico, os centros logísticos *fullfilment*. A operação da Correio Log+, tem como base seus centros logísticos, por ora, só Cajamar e Brasília. O *fullfilment* é um modelo de serviço de logística integrada, que o contratante do serviço, as pequenas e médias empresas do varejo digital, alugam um espaço num galpão. Até aqui é muito semelhante ao condomínio. Entretanto, isso ocorre de outra forma, a Correios Log+ é responsável por todo o processo de recebimento da mercadoria, armazenagem, processamento do pedido e envio da entrega em D+0 ou D+1, a chamada logística integrada. Neste serviço, o contratante do serviço e locatário do espaço, não precisa ir nunca aos centros de distribuição ou mesmo ver a mercadoria que negocia, apenas acompanha o estoque, as vendas por um software, desenvolvido pela Log+, em seu escritório, que pode estar a quilômetros de Cajamar. A forma de pagamento do serviço ao Correio Log+ é o aluguel de espaço de armazenagem e o frete da entrega da mercadoria. Esse aluguel de espaço de armazenagem é feito por item no valor de R\$0,72 (CORREIOS,2019). O aluguel ao se organizar por volume altera o referencial de valor de locação e multiplica-se assim a propriedade negociada, partindo do fracionamento do condomínio em pavimentos, calculados em m², para uma situação onde o espaço é locado pelo volume, e administrado por um terceiro, que pode compactar e distribuir esse volume da maneira que bem entender, buscando uma otimização constante do uso do espaço. Uma nova

forma de extração de renda imobiliária. Ou seja, este novo artefato se molda segundo as demandas da divisão do trabalho, o *e-fulfillment* e circula como mercadoria pagando uma renda por volume, num espaço não pré-determinado, como um módulo logístico.

O Correios Log+, ainda, atua sozinha nesse modelo no Brasil, mas a Prologis e a GLP, que também estão presentes em Cajamar, operam diversos centros de *fulfillment* no mundo. Como é um sistema complementar a atividade dos grandes galpões logísticos, a implantação deste centro dos Correios em Cajamar internaliza os custos de implantação e faz a complementação necessária à operação neste pólo logístico e traz mais uma camada de confiança ao mercado.

Ilustração 13 – Funcionamento dos serviços da Correios Log+.



Fonte: Site Correios

Desse modo, essas transformações permitem o Correios Log+ a atuar sob essas duas lógicas, a territorial e outra de experimento de suporte a um setor específico, neste caso, indissociáveis. Entretanto, a partir da criação desse novo serviço e seu alinhamento com o varejo digital, surge outro fator, a capacidade de decisão e as articulações para a implantação do primeiro centro do Correios Log+. O novo serviço ao possuir neste centro logístico sua base e ter como foco o comércio digital ele tem como necessidade fundamental uma localização que permita atender suas demandas, assim como outros tipos de negócios. Entretanto, este não é um serviço qualquer. A sua implantação traz consigo um serviço que se articula territorialmente

a outros capitais e mobiliza recursos públicos de grande magnitude. A escolha desta localização vai indicar um conjunto de decisões articuladas entre agentes e tem grande reverberação no mercado imobiliário logístico. Esse fator sugere a existência de uma articulação multiescalar em torno do circuito logístico no município de Cajamar, no distrito de Jordanésia, que leva este centro a se instalar lá. É a atuação de uma empresa pública, de escala nacional, em uma escala subnacional seletiva e que tem impactos territoriais importantes. Ao agir em espaços delimitados ela potencializa a competitividade de um determinado território¹⁰².

Este empreendimento, o centro logístico, serve de base para o Correio Log+ e foi feito para ser um ativo na carteira do Postalís, fundo de pensão dos Correios. A Correios Log+ o aluga, gerando renda ao fundo. O centro foi batizado de “Projeto Cajamar” na CPI dos Fundos de Pensão, onde o negócio foi alvo de investigação e foi concluído que foram cometidos crimes de improbidade administrativa, corrupção e superfaturamento. Segue abaixo a introdução do Caso do Projeto de Cajamar, constante no relatório final da CPI dos Fundos de Pensão (2015):

O denominado “Projeto Cajamar” consistiu na aquisição de um terreno no Município de Cajamar/SP, para construção do Centro de Operações Logísticas, Suprimentos e Transbordo de Cargas dos Correios e posterior oferta de locação àquela empresa.[...]outro aspecto que despertou a atenção desta relatoria foi a curiosa sucessão de proprietários até que o imóvel fosse efetivamente adquirido pelo Fundo de Pensão dos Trabalhadores dos Correios. [...] o Postalís adquiriu o imóvel (terreno e edificação) da empresa Latam Real State Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$194.906.166,00. A proposta de compra e venda foi registrada na matrícula do referido imóvel aos 21 de setembro de 2012.

No entanto, poucos meses antes – mais precisamente em 15 de junho de 2012 –, a então proprietária Latam Real State havia adquirido o mesmo imóvel da empresa Piazzano Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$41.707.000,00.

¹⁰² No primeiro capítulo falamos brevemente do tema.

Oportuno notar que nesta cadeia sucessória quanto à titularidade do imóvel que atualmente integra o patrimônio do Postalís, a empresa Piazzano adquiriu, em 18 de março de 2011, o referido imóvel de José João Abdalla Filho pelo valor à época de R\$ 10.958.854,54. Cabe notar que a então proprietária, Piazzano, logo após comprar o imóvel [...] Outro aspecto que não pode ser deixado de lado é que, ainda durante o procedimento interno de decisão sobre a aquisição do imóvel em Cajamar pelo Postalís, a construtora Mascarenhas Barbosa Roscoe S.A já figurava como interveniente anuente no negócio e viria a ser a responsável contratada pelo Fundo de Pensão para realizar a construção do empreendimento. Empreendimento este que abrigaria o Centro de Operações Logísticas, Suprimentos e Transbordo de Cargas dos Correios por meio de contrato de Locação [...] no valor de R\$ 1.750.000,00 mensais [...], reajustado anualmente pela variação do índice INPC pelo prazo de 120 meses contados a partir da data do recebimento do imóvel pela locatária. (CPI,2015,p.221)

As infrações ocorreram, segundo a CPI, principalmente, pela hipervalorização do preço do terreno no período de 2 anos, indo de pouco mais de R\$10 milhões numa negociação com José João Abdalla para R\$ 194 milhões no contrato que foi feito entre a Postalís e a *Latam Real State*, que incluía obra e terreno. Pode-se deduzir, a partir disso, que a escolha de Cajamar pelo Correios traz mais uma camada de participação do Estado, para além dos recursos municipais, na consolidação de negócios ligados ao mercado imobiliário, como mais uma dimensão de apropriação do Fundo Público para a acumulação privada.

Podemos supor que a influência de Juca Abdalla, que tem relação íntima com membros da cúpula do PMDB, pode ter influenciado na decisão de escolher Cajamar como sede do primeiro centro logístico da Correios Log+, visto que José Furian, que esteve a frente deste projeto, seria uma cota do partido na direção da empresa. Mas como podemos pensar em um grande interesse de Juca Abdalla, se este apenas era o primeiro proprietário, vendeu a propriedade por R\$ 10 milhões e não participou das negociações finais? Além disso, todas as pessoas envolvidas neste caso viraram réus a partir

dessa CPI, menos uma, Juca Abdalla. Também, devemos levar em conta que Furian, não consta na CPI, a assinatura do contrato de compra e venda foi feita pelo presidente da Postalís à época, Flávio Oliveira. Portanto, não estamos fazendo nenhum julgamento, apenas levantando questões. Pois, as práticas de determinados agentes podem ser direcionadas para a criação de zonas de alta lucratividade, para isto é necessário poder de acesso aos centros de decisão (BRAUDEL, 1977).

O empreendimento foi encomendado pelo Correios junto a Postalís na modalidade *build-to-suit*¹⁰³, assim, o papel da Postalís poderia ser visto como o de um incorporador imobiliário. Os Correios demandavam uma nova área para instalação da Correios Log+, esse processo passa a ser feito pela Postalís¹⁰⁴, no sentido de produzir o empreendimento.

O que se verifica, portanto, é que no caminho inverso ao processo de desinvestimento da carteira imobiliária estatuído pelo Postalís, no final de 2011 o referido Fundo voltou a ter interesse nesse segmento de investimento: mais especificamente no que diz respeito à aquisição do imóvel em Cajamar naquilo que ficou conhecido como “Projeto Cajamar”. (CPI,2015,p.223)

Portanto, havia interesse especial na realização deste empreendimento, que não foi revelado na CPI. Independente disso, a demanda feita pelo Correios era por uma área próxima ao rodoanel metropolitano, devido as restrições a circulação de caminhões existente na cidade de São Paulo. Surge, então, essa área em proposta inicial da construtora Mascarenhas Roscoe no valor de R\$200 milhões, em 29/09/2011, que não se concretiza. A Postalís contrata uma avaliação do imóvel junto a CBRE¹⁰⁵ que indica que um imóvel nesta característica e no formato *built-to-suit* custaria entre R\$195 e R\$230 milhões, indicando um valor

¹⁰³ Modalidade de negócio imobiliário, onde a incorporadora, a construtora, fundo imobiliário ou etc, constrói para alugar a um cliente em específico ou para buscar clientes posteriormente.

¹⁰⁴ É notória a participação dos Fundos de Pensão em Cajamar, tanto o Postalís aqui neste caso, como a PREVI de funcionários do Banco do Brasil nos empreendimentos da Prologis CCP

¹⁰⁵ CBRE é uma empresa americana especializada em serviços e investimentos imobiliários comerciais.

do Imóvel considerando-o pronto: R\$ 210 milhões e um valor de Locação de mercado atual: R\$ 1.778.000 a 1.927.000 mensal. Menos de um ano depois a Latam Real State Brasil faz uma nova oferta de R\$194 milhões pelo terreno e pela construção e após as tratativas o negócio é fechado com o grupo.

Noutro giro, impende salientar que a LATAM NEW ZELAND foi cadastrada no Brasil com data de abertura em 30.01.2012 e a LATAM BRASIL foi constituída em 05.03.2012. A promessa de compra e venda entre a Latam e o Postalis foi assinada em 25.05.2015. Ou seja, entre a constituição da Latam e a concretização do negócio com o Postalis decorreram pouco mais de dois meses. Apesar de a Latam só se tornar oficialmente proprietária do imóvel em 19.06.2012 (o registro foi efetuado nessa data, segundo consta da matrícula do imóvel), observou-se que a proposta do empreendimento apresentada ao Postalis data de 23.04.2012 e a promessa de compra e venda foi firmada aos 25.05.2012 (apenas o registro desse instrumento ocorreu aos 21.09.2012). Logo, conclui-se que o Postalis realizou uma negociação de quase R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) com uma empresa recém-constituída, de propriedade incerta, que sequer figurava como legítima proprietária do imóvel na época da negociação. (CPI,2015,p.260)

A empresa LATAM NEW ZELAND, que foi contratada, foi constituída na Nova Zelândia¹⁰⁶ três meses antes de entrar no Brasil. Além da hipervalorização do terreno, outro ponto levantado no processo é que a transação trouxe prejuízo ao fundo uma vez que o contrato de locação foi firmado em valor abaixo do mercado apontado pela avaliação da CBRE, causando prejuízo ao fundo¹⁰⁷.

¹⁰⁶ A Nova Zelândia, recentemente, surgiu como novo paraíso fiscal no escândalo do *Panama Papers*, que investigou contas secretas com sede em Bancos do Panamá, conhecido paraíso fiscal. Disponível em: <<https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/efe/2016/04/04/nova-zelandia-aparece-como-paraíso-fiscal-em-documentos-do-panama-papers.htm>> acessado em: maio/2019. Coincidência ou não, única empresa que encontramos com o nome de Latam Realstate é um fundo que tem sede justamente no Panamá. Disponível em: <<https://www.latamrealestatefund.com/>> acessado em: maio/2019

¹⁰⁷ Esse é um assunto importante, a precificação de ativos e o papel destas empresas globais de serviços imobiliários financeiros, a ser tratado no estudo da financeirização.

Trouxemos este imbróglio, que foi investigado na CPI, ao trabalho na intenção de evidenciar como ocorreu a reunião de uma série de agentes: consultorias, empresas suspeitas, proprietários de terras, fundos de pensão e construtoras. O material da CPI é imenso e pode servir para uma nova pesquisa nos estudos da financeirização, para isso, ressaltamos três pontos: a precificação de ativos por consultorias internacionais, as empresas *Offshore* e o papel dos fundos de pensão.

É importante notar como a dimensão espacial não tem relevância num processo como esse. Não foi levado em conta na investigação o processo decisório da instalação do empreendimento em Cajamar, em Jordanésia, que pode apontar favorecimentos de outra ordem. Podemos considerar, pelo exposto até aqui, que a Correios Log+ em parceria com o Postalís tem importante participação na constituição do pólo logístico de Cajamar. Primeiro como serviço complementar aos grandes galpões, o *E-Fulfillment*, e segundo, como negócio imobiliário, essas duas dimensões se encontram num novo artefato arquitetônico. Este artefato é formatado pela demanda dos agentes do arranjo escalar e possui uma forma específica de circulação como mercadoria imobiliária, uma renda, paga por volume locado. Além de ser expressão da reestruturação imobiliária, este artefato, é, também, manifestação da reestruturação produtiva, como parte da aceleração da circulação da mercadoria e de uma nova divisão do trabalho.

Para concluir, e enfatizar as transformações em curso nos Correios, que estão em curso, entre outros, com a constituição da CORREIOSPAR, que acontece em 2015. Dessa forma percebemos como a Lei de 2011 é a base dos processos de privatização em curso, que tem a Amazon/Prologis e a GLP entre os principais interessados na sua aquisição. Além da Correios Log+ que operou como agente imobiliário em conjunto com a Postalís em Cajamar, e no Brasil, no suporte ao varejo digital, vemos na criação da CORREIOSPAR, um ajuste mais fino em relação à financeirização, constituindo-se como uma *holding*, operando pela aquisição e criação de outras empresas. O Correios é uma empresa que possui grande patrimônio imobiliário e presta uma série de serviços a população através da sua capilaridade territorial. Para se ter uma ideia, as empresas

Mas que não será abordado neste trabalho.

privadas que atuam no ramo postal no Brasil, atendem, cerca de 200 a 400 cidades dos mais de 5 mil municípios atendidos pelos Correios. Portanto, o processo em curso nos Correios pode agravar as desigualdades sócio-espaciais, para além do apontado aqui na sua articulação com o Postalis em negócios imobiliários.

5.2.2 – O agente global e seus parceiros – A Prologis em Cajamar

Neste item pretendemos tratar do estudo empírico da operação do arranjo escalar capitaneado pela *joint venture* CCP/Prologis para a incorporação de três grandes empreendimentos imobiliários logísticos em Cajamar. A formação deste arranjo é abordado como parte da estratégia fundiária de ampliação de rendas e de controle de riscos deste empreendimento. Esteve envolvida nesta atividade, além da CCP e da Prologis¹⁰⁸, a Prefeitura de Cajamar, o fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil PREVI, a família Abdalla e a Pillar Empreendimentos.

Nosso eixo de discussão é em torno da formação de arranjos escalares e a reestruturação imobiliária. Neste caso estudado ressaltamos três pontos principais deste arranjo escalar: i) a atuação conjunta da CCP/Prologis com os agentes locais na abertura de nova frente imobiliária; ii) a convergência entre certificados, prêmios e fundos de pensão na consolidação desta nova convenção imobiliária em Jordanésia; iii) a articulação societária com grandes varejistas como parte da estratégia de expansão.

A empresa norte-americana de condomínios logísticos, Prologis, iniciou sua presença em Cajamar através de uma *joint venture* com a Cyrela Comercial Properties (CCP) em 2008, para implantação de empreendimentos logísticos. A

¹⁰⁸ A Prologis é uma incorporadora americana especializada em plantas de logística industriais, com um amplo portfólio de ativos em 19 países do mundo. A empresa se apresenta como uma empresa de *Logistics Real Estate*. No Brasil ela já tem em seu portfólio cerca de 1 milhão de m² em empreendimentos logísticos, concentrados no Estado de São Paulo e no Rio de Janeiro. Na região de Cajamar acabou de concluir seu terceiro empreendimento o Cajamar III em um período de menos de 10 anos, numa demonstração da sua estratégia de rápida expansão no município. Com a grande importância que ganhou Cajamar como centro logístico no país, a Prologis é certamente junto com o grupo varejista Marabraz, os que mais investiram em negócios imobiliários logísticos no município .

CCP¹⁰⁹ é uma empresa de Incorporação Imobiliária com foco no desenvolvimento de imóveis de uso comercial. A empresa é um braço da Cyrela *Brazil Realty*, uma empresa consolidada no mercado imobiliário e uma das maiores do país, focada em incorporação e construção de imóveis residenciais. Logo após o lançamento de seu novo braço empresarial na BOVESPA, em 2007, a Cyrela transferiu à CCP suas atividades relacionadas ao desenvolvimento e aquisição de edifícios corporativos, shopping centers e, mais tarde, centros logísticos. Logo em 2008 é feita com a *AMB Property Corporation* hoje Prologis, a consolidação da *joint venture* para a concretização do empreendimento Cajamar I, sendo a parceria batizada de Prologis/CCP. Em agosto de 2017 a Prologis compra a parte da CCP, dando fim a *joint venture*. “A Prologis concorda em adquirir a participação do parceiro na carteira do Brasil por R\$ 1,2 bilhão (US\$ 362 milhões). No fechamento da transação, a Prologis possui 100% do Prologis CCP e renomeia o negócio para Prologis” (PROLOGIS,2018, digital sem paginação). A aquisição da parte da CCP pela Prologis é complexa e foge ao escopo deste trabalho, ela envolve uma troca em participações em fundos entre as empresas e um fundo de pensão canadense¹¹⁰.

¹⁰⁹ Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (BM&F BOVESPA: CCPR3), fundada em 1997 e lançada na bolsa de valores em 2007.

¹¹⁰ Essa movimentação é complexa como podemos ver em trecho de matéria da agência Reuters, publicado na revista *Época* (2017): “A superintendência-geral do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade) aprovou o termo de permuta de participação societária firmado entre a Cyrela Commercial Properties (CCP) e o Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), segundo despacho no Diário Oficial da União desta quarta-feira (26) Em parecer divulgado em seu site, o Cade refere-se à operação como “mera consolidação de controle” e destaca que o negócio não altera o panorama concorrencial. Por meio do acordo, a CCP transferirá à CPPIB um terço do portfólio de escritórios comerciais em troca da fatia de 50% que o fundo canadense detém na CCP Logística, que atua com galpões logísticos. [...] Em 4 de julho, a Cyrela Commercial Properties anunciou que, concluída a transação com o CPPIB, venderia os ativos de galpões logísticos para a empresa norte-americana Prologis por R\$ 1,2 bilhão.” (REUTERS,2017). Essa movimentação é um tema pouco explorado nos estudos da financeirização, que nos termos de mercado são consolidados como a troca de posições, também ressaltado em Lapavitsas (2007). Esse tipo de movimentação requer mais estudos, pois opera a transação de grande volume de propriedade em dias, com valorização de face de títulos e estratégias de portfolio distintas. Esse fundo canadense CPPIB, junto com a Brookfield *Asset Management* e outros fundos e grupos, tem tido grande protagonismo na busca pela aquisição de ativos no Brasil pós-Lava Jato. A CPPIB tem focado no setor logístico, de infraestrutura e no setor energético.

A CCP/Prologis se instalou no município em parceria com José João Abdalla Filho e com Firmino Machado da Costa da Pillar Empreendimentos. Chegamos a esta informação pelo fato dos três serem autuados, num mesmo processo de crime ambiental, pela CETESB¹¹¹, por:

Canalização irregular de curso d'água na porção norte do terreno, assoreamento de curso d'água (lagoa artificial) na porção sul da área, supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente nas porções norte e sul da área, descaracterização de nascentes intermitentes no terreno e intervenção irregular em Área de Proteção Ambiental (APA). (CETESB,2018, digital sem paginação)

Conforme consta no processo judicial, que ainda está em tramitação, os réus já receberam as medidas colocadas pela justiça, de mitigação de impacto ambiental e pequenas melhorias no entorno. Um fato notável é que a prefeitura de Cajamar figura no processo por ter concedido todas as autorizações necessárias à obra, e, também, por executar, em conjunto com os supracitados, as vias e a infraestrutura de drenagem no entorno do empreendimento. Estes crimes ambientais, constantes no processo, foram cometidos na abertura da Av. Dr. Antônio João Abdalla e nos empreendimentos da CCP/Prologis na abertura da nova frente imobiliária no distrito de Jordanésia.

Foi relatado por uma liderança da região¹¹², que preferiu não se identificar, que toda a área aonde se encontra o epicentro do furacão imobiliário logístico, em Jordanésia, foi foco de um processo de regularização fundiária de maneira expressa. Articulada a essa consolidação dos títulos de propriedade da área, cerca de 180 famílias foram removidas do bairro do Gato Preto, em processo de reintegração de posse, em trecho junto ao empreendimento Cajamar I Industrial Park da CCP/Prologis. As famílias estavam na área a mais de 30 anos e a reintegração de posse foi movida pela família Abdalla,

¹¹¹ A Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) é a agência do governo do estado de São Paulo, Brasil, responsável pelo controle, fiscalização, monitoramento e licenciamento de atividades geradoras de poluição, com a preocupação fundamental de preservar e recuperar a qualidade das águas, do ar e do solo.

¹¹² Em entrevista realizada em Cajamar no dia 12 de Julho de 2018.

após recuperar suas terras confiscadas pela justiça na ditadura. No mesmo bairro do Gato Preto foram demolidas, pela prefeitura, as antigas instalações da Linha de Trem Perus-Pirapora tombadas como patrimônio histórico¹¹³. As remoções via reintegração de posse e o crime de destruição do patrimônio histórico, que também corre na justiça, ocorreram em 2012 na gestão do prefeito do PSDB Daniel Fonseca. As áreas não foram ocupadas até hoje, mas possuem localização privilegiada ao lado da Rodovia Anhanguera e com acesso próprio, removeram-se as famílias e destruíram o patrimônio histórico, provavelmente, com o objetivo de garantir ganhos fundiários num futuro próximo, prática corrente no Brasil, onde através da coerção jurídica e da repressão policial garantem a expansão dos espaços de acumulação patrimonial (TAVARES, 2000). Entretanto, gostaríamos de destacar a participação de agentes globais em práticas tidas como típicas do capital rentista urbano brasileiro. Halbert e Rutherford (2013) em suas formulações sobre as redes transescalares na atividade imobiliária, destaca o agente local como um arranjo de diversos agentes que, entre outros, internaliza os riscos e utiliza, entre outros, das práticas “irregulares”¹¹⁴ para garantir a rentabilidade do empreendimento aos agentes globais, que não se “envolvem” ou “sujam as mãos”. Em nosso caso, parece que o agente global resolveu ir além e participar da tarefa de abrir esta nova frente imobiliária com os agentes locais, na busca de auferir grandes lucros. Podemos tomar como evidência tanto sua condição de réu nos processos, como a velocidade da implantação dos galpões, ao longo da nova avenida referida no processo, que consumiram, somente pela CCP/Prologis, quase 1,5 milhões¹¹⁵ de m² de 2011 a 2014. Foram sucessivos crimes ambientais, desde a

¹¹³ Essa estação ferroviária era parte da linha que conectava Cajamar a fábrica de Cimentos Portland em Perus e é um dos principais elementos que induziram a ocupação da área do município. Estas instalações ainda contavam com galpões e outras instalações, esse conjunto arquitetônico era tombado como Patrimônio Histórico e foi demolido durante gestão do então prefeito de Cajamar, Daniel Fonseca (PSDB) em meados do ano 2012, sendo caracterizado como crime ao patrimônio em processo que ainda não concluído. O prefeito foi cassado em 2013.

¹¹⁴ Anos antes a Pillar Empreendimentos também foi autuada pela CETESB na construção de um galpão logístico menor com o grupo Autonomy, que é uma empresa de gestão de ativos imobiliários. Este caso foi mais grave e inutilizou o galpão, que permanece fechado em Cajamar. Isso ilustra como estas práticas são cotidianas.

¹¹⁵ Fizemos uma ilustração 03 e 04 para comparação com os centros de São Paulo e Rio de Janeiro do que seria essa metragem.

abertura da avenida, como na implantação dos empreendimentos, que como figuras jurídicas autônomas da incorporadora, também são partes do processo.

Os centros logísticos da, hoje só, Prologis em Cajamar além de já abrigar as gigantes Samsung e Wall Mart, acabam de receber o grupo multinacional Amazon, que é parceira antiga do grupo americano.

A Amazon está transferindo as operações logísticas no Brasil para o complexo de galpões da Prologis, no município de Cajamar (SP), a 50 quilômetros da capital paulista. A varejista, que chegou ao país em 2012, negocia principalmente livros físicos e digitais em sua loja virtual no Brasil. A empresa de comércio eletrônico se registrou em 4 de outubro do ano passado junto à Prefeitura de Cajamar para exercer atividade econômica na região. No documento, cita o ramo de comércio varejista especializado e capital social de cerca de R\$ 257,9 milhões. O endereço indicado pela companhia no cadastro municipal está situado dentro do Prologis Cajamar II, um moderno complexo de galpões com cerca de 316 mil m².[...] Os serviços atualmente são prestados para a Amazon em um espaço de 12 mil metros dentro do galpão Moriano, em Barueri (SP). O movimento ocorre ao mesmo tempo em que a varejista negocia a locação de uma área de pelo menos 50 mil m² no parque logístico vizinho, o Prologis Cajamar III.”fonte: (EXAME,2018)

Como podemos verificar nesta notícia destaca o acirramento da disputa entre municípios na região por clientes em busca de grandes plantas logísticas e, principalmente, por investimentos em geral. A competição urbana avança cada vez mais em um contexto de austeridade fiscal, avanço da dominância financeira e da globalização neoliberal. O desenvolvimento do mercado logístico tem se apoiado, bastante, sobre essa competição para a definição de investimentos, como afirmou em entrevista Marcelo Hannud¹¹⁶, gestor do FII-XP Log o fundo de investimento imobiliário logístico da XP investimentos, a que chamou de “benefícios da região

¹¹⁶ Entrevista realizada no canal InfomoneyTV e disponível na página do FII-XPLOG <<https://xplog.riweb.com.br>> acessado em janeiro de 2019.

incentivada”. Ainda na mesma entrevista, realizada meses depois da primeira oferta de cotas, Marcelo destaca que a XP esta entrando alinhada ao que chamou “estado da arte dos galpões logísticos”, se referindo ao padrão internacional de organização do setor, que como apontou possui três pontos fundamentais: localização, padrão construtivo e clientes *triple A*. Nesse quesito a Prologis é essa referência mundial, sendo mencionada na entrevista por reunir estes atributos, junto a GLP. A localização surge aqui, a nosso ver, de maneira ambígua, visto que o mesmo entrevistador afirma que os “benefícios da região incentivada” são um grande chamariz para a consolidação de empreendimento, ou seja, o mais relevante é o rendimento, a localização se agrega posteriormente ou, melhor, uma boa localização depende mais de incentivos do que de características locais operativas. Como já colocado anteriormente neste capítulo, a localização dos condomínios logísticos possui uma grande margem de implantação, na casa das dezenas de quilômetros, ela demanda, fundamentalmente, fluidez rodoviária. Se a localização busca essencialmente o rendimento ela vai se guiar por vantagens tributárias e, principalmente, pelo *rentgap* a ser apropriado.

O padrão construtivo não é algo tão difícil de se alcançar visto a série de certificações e referenciais existentes, tanto que a Prologis atua somente como incorporadora, contratando construtoras e outras empresas para viabilizar seus empreendimentos. O empreendimento Cajamar Industrial Park da Prologis/CCP, é o primeiro a receber a certificação *triple A* do Núcleo de *Real State* da USP (NRE-USP), este mesmo empreendimento recebeu, também, o prêmio Master imobiliário¹¹⁷. Em 2011, a CCP-Prologis vende 90% do empreendimento Cajamar I, para o fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil (PREVI). Desta transação, a gestão e finalização da construção dos centros logísticos ainda permaneceu sob a responsabilidade da CCP-Prologis. Abaixo segue como foi descrito a transação em um relatório da PREVI (2011):

¹¹⁷ Criado em 1994 pela Fiabci-Brasil (Capítulo Brasileiro da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias) e o Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) o prêmio visa destacar empreendimentos anualmente. Ao que indica o prêmio possui grande importância como mais uma certificação pra ser passada aos investidores, principalmente em Fundos de Investimentos Imobiliários, visto que a maior parte das categorias diz respeito a imóveis corporativos e loteamentos de alto padrão.

A PREVI adquiriu 90% de participação do empreendimento composto por dois condomínios logísticos: Cajamar Industrial Park e Jordanesia Park. A compra do imóvel, de padrão classe A, contribuiu para a estratégia de diversificação da carteira imobiliária da PREVI, em linha com a Política e Diretrizes de Investimento. O parque logístico está localizado em Cajamar, próximo ao Rodoanel na Rodovia Anhanguera (SP), com expectativa de conclusão no início de 2013. (digital sem paginação)

A aquisição antecipada do galpão pela PREVI, favorece o grupo a alavancar investimentos e expandir rapidamente no município, pois antes da conclusão do primeiro empreendimento o grupo lança o Cajamar II e III.

As diversas camadas de certificação, prêmio e a presença de um importante fundo de pensão, são a afirmação do empreendimento como modelo de negócio e “*case* de sucesso”. Estas camadas são um sinal de segurança para orientar os investidores na realização de seus aportes, passando o atestado de que este é um produto fisicamente em conformidade com os referenciais do mercado, apto a receber os clientes *triple A*. Passa confiança ao mercado, atesta que o ativo pode gerar a rentabilidade e a liquidez demandada e, também, atesta que esta é uma localização *triple A*, a nova convenção urbana.

O último item destacado por Hannud (2019) é a carteira de Clientes *triple A*, expressão do mercado, para classificar a demanda de alto padrão. Halbert e Rouanet (2013), ao estudar o mercado imobiliário na cidade de Bangalore na Índia evidenciam que a forte demanda por lajes corporativas e imóveis residenciais de alto padrão são o impulso do desbravamento de terras e da força das recentes transformações na cidade. Abramo (2001) ao elaborar uma teoria da localização residencial, dentro de uma perspectiva neo-clássica, tem a demanda como seu eixo norteador. Não é diferente na perspectiva do mercado, onde são disseminados gráficos sobre os ciclos de demanda do mercado sob diversos enfoques, macroeconômicos e microeconômicos, aonde isso fica evidente na relevância dada aos índices de absorção e a vacância.

Aqui não vamos nos aprofundar no tema da demanda, mas entendemos que um aprofundamento do estudo sobre a demanda de maneira articulada com o ciclo do capital no setor imobiliário

é muito importante, visto que o consumo é um momento chave do ciclo do capital, é o momento da transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro acrescido de mais-valor e liberta o capital para a sua entrada em novo ciclo de acumulação.

O que vamos tratar aqui é que, no caso dos galpões logísticos, assim como nas lajes corporativas, os clientes são individualizados, diferente do mercado residencial onde é uma demanda “anônima”, os potenciais clientes são grandes grupos econômicos. Em nosso caso, a Prologis, é parceira de uma série de grupos, como a própria Amazon que possui cerca de 10% de participação no fundo imobiliário que gere a Prologis, um REIT (Real state investment Trust). Apesar de não estar em Cajamar desde a implantação da Prologis, num momento de aumento da vacância a empresa que atingiu o setor após 2014 e próximo a inauguração do empreendimento Cajamar III a Amazon, coincidentemente, chega a Cajamar. Entretanto, não é o caso de particularizar este ou aquele cliente, mas, pretendemos apontar que ter estes clientes *triple A* como associados, é parte integrante da estratégia imobiliária, como apontou o gestor de fundos Hannud (2019). Não é só um indivíduo que faz uma escolha de um produto no mercado em meio uma multidão de decisões, mas, são decisões de grande impacto em um contexto de disputa de capitais monopolistas-financeiros. Além de uma série de características já apontadas no trabalho, os grupos econômicos, também, são caracterizados por várias modalidades de associação com outros grupos econômicos e empresas (PORTUGAL, 1994), não são somente *Joint Ventures*, mas aquisições de ações, cooparticipação em Fundos de Hedge, compra de debêntures etc. São estratégias de suporte cruzados e dissipação do risco. Portanto, a demanda aqui é mais um elo da coalizão multiescalar. Além de prometer ganhos imobiliários, a Prologis oferece como serviço, em sua página, a abertura para parcerias de negócios na utilização de seus galpões, podendo obter ganhos em outros setores, como o comercial. O encontro de interesses e de estratégias territoriais imobiliárias e territoriais comerciais fica muito evidente ao navegar nos portais de notícia do setor logístico, sempre muito vinculado ao setor de *e-commerce*. Somente para ilustrar, a instalação da Amazon em Cajamar nos galpões da sua parceira Prologis foi a condição para a megaexpansão de suas atividades no Brasil em janeiro de 2019, fato amplamente noticiado. A empresa que só atuava no Brasil na venda de livros e discos,

a partir da sua instalação em Cajamar, trouxe seu portfólio completo com 20 milhões de produtos, numa complexa estratégia de expansão multidimensional de suas atividades.

Quando caracterizamos o condomínio logístico como novo produto imobiliário e como artefato arquitetônico, indicamos que ele vem sendo frequentemente negociado através de fundos de investimento imobiliário, apresentamos alguns dados a respeito mais acima. Contudo, o que se percebeu no caso de Cajamar onde existe a presença majoritária de agentes globais, existe apenas um ativo de propriedade de um FII e é um galpão, relativamente novo, no complexo logístico da Marabraz, que não foi estudado, de propriedade do FII- XP Log. Os agentes globais, como já destacou Rolnik e Santoro (2017) se utilizam de uma grande diversidade de formas para estabelecer seus negócios. Sabe-se que a Prologis e a GLP tem capital aberto em Nova Iorque e são gestoras de uma série de fundos imobiliários, no caso americano os REIT's (Real State Investment Trust). No caso de Cajamar sabemos somente que são contratos de locação e que no empreendimento Cajamar I a PREVI tem 90% da sua propriedade, nada além disso. Supomos que os fundos que operam em Cajamar sejam fundos fechados ao público, que são expressivos na B3 tanto em quantidade como em patrimônio. Entretanto, isso não nos impede de afirmar que as empresas se orientam por uma lógica financeira de intensa expansão e busca de altos rendimentos, com mais poder e capacidade de ação que as empresas nacionais, por terem acesso ao que Aalbers e Fernandez (2016) chamaram de “‘muralhas de dinheiro’, uma piscina global de ativos líquidos, procurando oportunidades de investimentos.”(p.5)¹¹⁸.

A partir deste estudo empírico da atividade da CCP/Prologis pudemos ver como o arranjo escalar se formou articulando: i) agentes locais na abertura de novas fronteiras de acumulação em processos “ilegais”, aqui neste caso crimes ambientais, típicos do capital rentista urbano brasileiro; ii) uma rede complexa de agentes para validação da nova convenção imobiliária logística da RMSP, por meio de prêmios, certificados e Fundos que deram liquidez e proporcionaram a alavacagem do negócio; iii) grandes grupos varejistas parceiros em estratégias comerciais territoriais.

¹¹⁸ “‘wall of money, a global pool of liquid assets, seeks investment opportunities.” Aalbers e Fernandez 2016 p.5 tradução nossa

Conclusão

Nosso trabalho teve o objetivo de estudar a transformações na atividade imobiliária através da formação de arranjos *escalares*, na tentativa de entender sua forma de operar e seus impactos socioespaciais. Seguimos este caminho porque concluímos que o estudo da organização espaço-temporal dos agentes em torno da produção do ambiente construído pode nos trazer algumas chaves explicativas para a compreensão da produção do espaço metropolitano contemporâneo, sob o ritmo das finanças, que é marcado por novos vínculos entre agentes globais, regionais e o local.

O ponto de partida da pesquisa foi a construção teórica da reestruturação produtiva/imobiliária. Uma síntese entre elementos da financeirização e das transformações corporativas e do Estado. Em seguida, tentamos delinear as dimensões socioespaciais de tais processos e nos aprofundamos nas escalas espaciais como método de estudo das transformações da atividade imobiliária. Procuramos, ao longo do trabalho, tentar construir a unidade do par, reestruturação imobiliária e escalas espaciais. No segundo capítulo trouxemos o primeiro agente, o proprietário de terras. E fechamos o trabalho com os dois capítulos sobre os empreendimentos imobiliários estudados, primeiro o imobiliário residencial e depois o logístico.

A reestruturação produtiva que, também, ocorre, especificamente, nas transformações do setor imobiliário, a reestruturação imobiliária, se evidencia em artefatos arquitetônicos (PEREIRA, 2011, 2015). Os artefatos são a simbiose das variadas dimensões de reestruturação: as novas formas de propriedade imobiliária, os novos usos e necessidades sociais historicamente determinados e as estratégias de apropriação do território, em busca da ampliação das rendas. São a expressão da conexão entre o global e o local. Por isso, nos orientamos pelo estudo da formação social das escalas, como uma metodologia

que procura entender a construção social de vínculos, curtos ou duradouros, entre agentes, em múltiplas escalas. Em nossa metodologia, procuramos ressaltar a escala local, entretanto, sem reificá-la. O local na atividade imobiliária é o lugar aonde se capturam as rendas, é o lugar da terra que o capital “pousa” através de empreendimentos.

Assim, no segundo capítulo, fazemos uma breve caracterização da propriedade privada da terra no capitalismo e iniciamos a apresentação de nosso estudo empírico com a trajetória da família Abdalla, como expressão do grande proprietário de terras brasileiro. Uma classe de proprietários que mobiliza a força e outros mecanismos de coerção para manutenção do controle e da abusiva concentração da propriedade como espaço de acumulação patrimonial. Neste capítulo destacamos a constituição da concentração de fundiária. A construção deste capítulo pretende reunir elementos para entender como são estabelecidos novos vínculos entre o rentismo “tradicional” brasileiro e o rentismo “moderno” das grandes finanças globais. Em cada caso isso se desdobra de uma forma, onde cada parte utiliza seus recursos e práticas para atingir seus interesses.

No terceiro capítulo, continuamos a exposição dos estudos empíricos agora focando nos empreendimentos imobiliários do setor residencial. Iniciamos por ele, porque este já possui um debate mais consolidado. Além disso, abrimos com a Pillar Empreendimentos como uma forma didática de apresentar a atividade de incorporação e a abordagem por escalas. A Pillar é inicialmente, uma empresa de caráter local, que atua fundamentalmente sob a lógica mercantil, com um capital limitado para a atividade de incorporação, operando mais em construções por encomenda e como loteador. Ao implantar o loteamento residencial Portal dos Ipês a Pillar salta escalas e instaura vínculos multiescalares mais estáveis como agente local de negócios imobiliários de grandes grupos. Alavanca suas atividades com um empreendimento de escala metropolitana, o Portal II e III, e, num momento de crise, emite títulos de dívida dos quais é credor. Entretanto, essas atividades são pontuais e fazem a Pillar recuar escalas e voltar a ser o agente local e o construtor de galpões logísticos de multinacionais e não um

originador de recebíveis imobiliários. Apesar de a atividade ter sido pontual, emitiram-se títulos securitizados de propriedades fundiárias nas bordas da metrópole, fora de loteamentos de alto padrão, alimentando as cadeias globais de circulação de capital fictício. Quais impactos socioespaciais que esse tipo de emissão pode ter, a partir da sua ampliação como prática? Seriam novos vínculos escalares com a terra na periferia de metrópole?

Ainda no terceiro capítulo trouxemos as nuances da implantação de mais de 2500 apartamentos, do programa MCMV, no Portal dos Ipês pela Brookfield Incorporadora (BI). Concluímos que os empreendimentos de Cajamar são uma manifestação das estratégias de expansão do grupo após a sua abertura de capital. A *joint venture* entre BI e o IFC que orienta a abertura de capital da BI, e a aquisição da MB Engenharia e da Company, é a expressão de um novo arranjo escalar da incorporadora. A partir disso, a BI, entra no segmento econômico, se expande para o centro-oeste, ampliando, consideravelmente, sua atividade. Tudo isso ocorre em paralelo a consultoria do BM ao governo federal e o lançamento do MCMV. Entretanto, a empresa passa por dificuldades financeiras, recua escalas e abandona o segmento econômico, mas, de outro lado, mantém outros vínculos escalares e se estabelece no centro-oeste. Vale ressaltar, também, que os empreendimentos de Cajamar, intensamente verticalizados e com um plano de lançamento de milhares de unidades em condomínios fechados, podem ser considerados novos artefatos arquitetônicos que exteriorizam os interesses reunidos no arranjo escalar formado naquele momento. Interesses na alavancagem de investimentos, na rápida expansão e em grandes lucros. Assim, os empreendimentos de Cajamar são tratados, por nós, como um balão de ensaio e um experimento desta expansão.

No quarto capítulo adentramos o circuito imobiliário logístico. Por ser um produto imobiliário, relativamente, novo existem poucas pesquisas que exploraram seu funcionamento e suas peculiaridades. Desse modo, iniciamos este capítulo com uma caracterização deste produto imobiliário, um novo artefato arquitetônico. Tratamos este artefato, como junção de duas dimensões, primeiro, como expressão da reestruturação imobiliária, e, em segundo, como manifestação da reestruturação

produtiva, como parte da aceleração da circulação da mercadoria e de uma nova divisão do trabalho. Em seguida apresentamos os empreendimentos da Correios Log+ e da Prologis.

A Correios Log+ é um braço da ECT que presta serviço a empresas e implantou em 2016 seu primeiro centro logístico, em Cajamar. A criação desta empresa é parte do processo progressivo de privatização dos Correios, permitida por uma nova legislação de caráter neoliberal que viabiliza ao Correios atuar em escalas subnacionais e estabelecer diversas subsidiárias, para atuar em segmentos e serviços específicos. A Correios Log+ em parceria com o Postalis, ao implantar este centro logístico, tem um papel importante na constituição do pólo logístico de Cajamar, ao atuar em um território delimitado e torná-lo mais competitivo. Primeiro, como serviço complementar aos grandes galpões vizinhos, o *E-Fullfillment*, e segundo, como negócio imobiliário. Estas duas dimensões se encontram neste novo artefato arquitetônico, que é formatado pela demanda dos agentes do arranjo escalar e possui uma forma específica de circulação como mercadoria imobiliária, uma renda, paga por volume locado. Além disso, destacamos o papel das coalizões políticas multiescalares, tanto na criação da Log+ como na implantação do empreendimento em Cajamar. A lógica patrimonialista como mais uma camada no arranjo escalar.

Finalizamos o trabalho com o estudo da implantação dos galpões logísticos da Prologis em Cajamar. A Prologis chega a Cajamar através da *joint venture* CCP/Prologis, ainda durante a implantação do primeiro empreendimento, este é vendido, quase integralmente, a PREVI, que permite, a alavancagem de investimentos e a implantação acelerada do Cajamar II e III. A partir deste estudo empírico pudemos ver que este arranjo escalar articulou: i) agentes locais na abertura de novas fronteiras de acumulação em processos “ilegais”, aqui neste caso, crimes ambientais, típicos do capital rentista urbano brasileiro; ii) uma rede complexa de agentes para validação da nova convenção imobiliária logística da RMSP, por meio de prêmios, certificados e Fundos que deram liquidez e proporcionaram a alavacagem do negócio; iii) grandes grupos varejistas parceiros que garantiram a demanda em um momento de crise.

Em nossos estudos empíricos fica patente o caráter descritivo da exposição, como forma de mostrar as práticas e as estratégias dos agentes nos arranjos escalares específicos. Neste trabalho, a descrição foi o recurso mobilizado para conseguir abarcar as nuances e as peculiaridades encontradas nas relações entre os agentes. Entremada nesta exposição descritiva, estão à busca da unidade das nossas duas dimensões analíticas, a reestruturação imobiliária e as escalas. Constatamos que esta unidade evidenciou-se na formação das redes de agentes financeiros, organizados sob uma elaborada divisão do trabalho e um alto desenvolvimento tecnológico, que acumula capital e poder em várias escalas, como multinacionais, consultorias internacionais, fundos de pensão e grandes incorporadoras. Entretanto, o que se mostrou interessante é que essas redes prescindem da mobilização do *monopólio da classe* de proprietários da terra e de uma rede de agentes locais para o estabelecimento das condições de acumulação no nível desejado. Corroborando com os apontamentos, sobre a atividade imobiliária financeirizada, de Halbert & Rouanet(2013), que defendem que para o desenvolvimento destas atividades é necessária uma rede territorial transescalar para viabilização da atividade, que, apesar de diferenças, viemos ao longo do trabalho chamando de arranjo escalar¹¹⁹.

Concluímos que é no entrelaçamento entre, o que estamos chamando de arranjo escalar e o artefato arquitetônico, que a unidade entre reestruturação imobiliária e escalas se realiza de maneira mais acabada. O arranjo escalar é o ordenamento temporário de agentes, socialmente constituído, que busca sustentar um ou mais ciclos de acumulação. É a simultaneidade e a sincronia entre agentes multilocalizados numa direção, que estabelecem arranjos escalares. O arranjo é o duto que canalizam as massas de capital no tempo e no espaço, até o empreendimento imobiliário. Na sua conexão com os contextos territoriais específicos, para produção imobiliária, esse arranjo materializa-

¹¹⁹ Não adotamos a mesma nomenclatura pois já vínhamos utilizando o termo arranjos escalares, antes de entrarmos em contato com o Halbert e Rouanet (2013). Além disso, partimos de caminhos teóricos um pouco distintos, apesar de uma série de convergências. É necessário fazer um comparativo entre rede e arranjo para avançar nesta questão.

se em artefatos arquitetônicos, a manifestação material e espacial das relações cristalizadas em determinado arranjo. Uma relação dialética entre o arranjo e artefato. Destacamos ao longo do texto três dimensões do artefato arquitetônico, dentre as apontadas por Pereira (2005, 2011): a sua circulação como mercadoria e as novas formas de propriedade, suas características físicas de mercadoria (produção do uso e das necessidades) e sua relação com o espaço, como forma de apropriação do território. Estas três dimensões são modeladas de acordo com os interesses dos poderes consolidados no arranjo que dão sustentação para sua produção como mercadoria, são conteúdos indissociáveis.

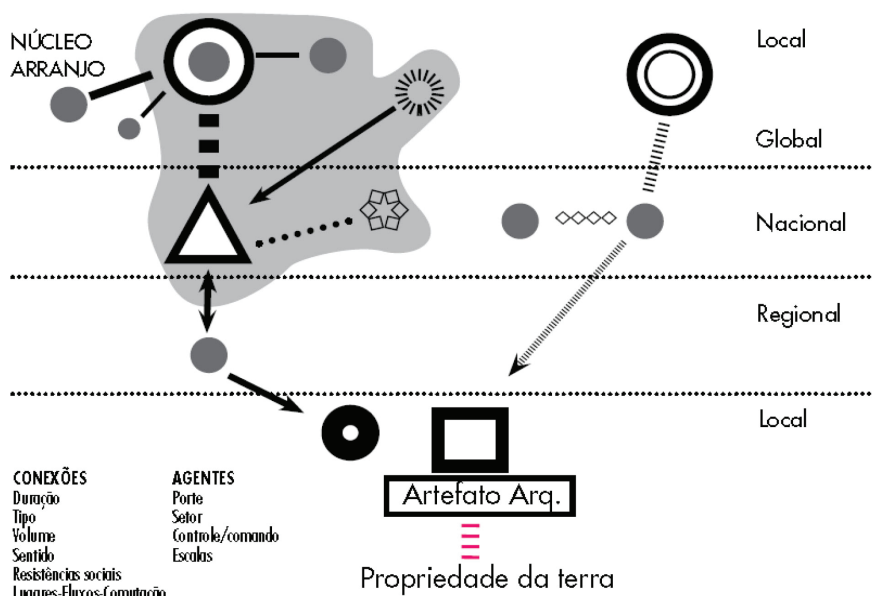
A forma de circulação dominante da propriedade nos casos estudados foi da co-propriedade, o condomínio, em variados formatos: condomínios residenciais na venda de uma fração da propriedade em apartamentos, nos condomínios logísticos na renda exigida pelo uso dos módulos logísticos. Dessas formas decorrem a sua circulação nos mercados financeiros como um ativo ou recebível de dívidas imobiliárias em um fundo imobiliário e como parte do lucro da atividade de uma incorporadora aberta na bolsa, que permite o pagamento de dividendos. Como mercadoria, o artefato arquitetônico, deve ser um objeto completo, cada vez mais autônomo do seu entorno, uma estrutura que proporcione um funcionamento endógeno, nos condomínios residenciais e, também, logísticos. Isso se materializa em áreas de lazer, academias e outras “comodidades”. O artefato é (re)modelado por novas necessidades criadas pelo *marketing*, em novos modos de morar, certificações de qualidade e prêmios de “boas práticas”. A última dimensão e não menos importante, é a sua dimensão externa de apropriação do território. Imbricadas as outras duas dimensões, esta é a forma como o artefato se relaciona com o ambiente construído. Uma produção que procura se autonomizar das condições gerais de urbanização a partir da complexificação dos condomínios. A localização imobiliária que pressupõe novas condições técnicas e sociais para sua determinação, não mais ligadas a reprodução social, mas, aos imperativos da acumulação de capital. Como uma forma autônoma, ela pretende “criar” uma localização como estratégia de ampliação de ganhos fundiários.

O conjunto de estudos empíricos sugere que existe uma alteração na forma de produção das periferias metropolitanas. A substituição da industrialização como motor da urbanização, ilustrado nas teorias sobre a periferia e sua funcionalidade no rebaixamento do custo da mão de obra (OLIVEIRA, 2003) na metrópole industrial, ou como espaço sub-mercantilizado ou desmercantilizado, por ocupações e loteamentos irregulares ou precários, um espaço auto-produzido, para reprodução da classe trabalhadora nos países periféricos. A reestruturação imobiliária e sua complexificação dos vínculos entre o setor imobiliário e o financeiro, que se evidencia nos artefatos arquitetônicos, sugerem transformações das periferias. Alterações ligadas a uma nova funcionalidade da periferia na acumulação do setor imobiliário, com a chegada das grandes incorporadoras a estas áreas, promovendo novas articulações com a terra a partir dos artefatos. Artefatos que permitem uma inserção espacial mais autonomizada, que demandam maiores extensões de terras e o controle sobre frentes de urbanização, como forma de ampliação dos lucros e das rendas. Entretanto, é necessária uma pesquisa mais sistemática sobre a urbanização contemporânea para delimitação de suas características.

Ao longo do trabalho foram mobilizadas algumas matrizes explicativas dos ciclos de urbanização, como: os ajustes espaciais e os circuitos, a reestruturação produtiva, as dinâmicas intrínsecas do setor imobiliário e a hipótese da financeirização. Os ajustes espaciais como produtora de ciclos de urbanização, ocorre pela transferência de excedentes do circuito primário (indústria) para o secundário (urbanização) como forma de contornar a queda tendencial da taxa de lucros, isso seria operado pelo sistema de crédito. A reestruturação produtiva, por sua vez, é relacionada ao processo de transformação das corporações que na iminência de uma crise de superacumulação, procura liquidez se desfazendo de capital fixo, dando maior relevância as estruturas de distribuição e circulação de mercadorias, nesse contexto ganha destaque a adaptação do espaço as suas demandas de concentração das atividades de comando e uma reterritorialização e reconcentração da indústria em escala regional, com novos padrões de desenvolvimento desigual e

combinado como produtora de ciclos de urbanização. Os ciclos de urbanização relacionados às dinâmicas específicas do setor imobiliário tem como base a busca por rendas fundiárias, têm seu centro na atividade de incorporação, como organizador da produção e circulação da mercadoria imobiliária, que procura fugir das convenções urbanas, quando possível, para auferir um maior *rentgap*. E, por último, a hipótese da financeirização como produtora da urbanização, esta não é tão definida como as demais e encontra em duas afirmações, de Harvey (2013), um caminho teórico: i) a terra constitui um potencial ativo financeiro por ter seu preço elevado de maneira fictícia, um capital fictício; ii) os ajustes espaciais e a transferência de capital entre circuitos. Junta-se a isso, a colocações de Chenais (2002), de que a financeirização é a dominância da lógica financeira sobre os principais agentes. Entretanto, pensamos que existem limites que devem ser explorados para uma melhor delimitação do que seria uma urbanização financeirizada. Será que o simples financiamento de incorporadoras no mercado de capitais se reflete em uma produção financeirizada? Se a financeirização é o domínio do capital fictício como forma de valorização do capital, como isso se reflete em uma urbanização financeirizada? Como este novo tipo de urbanização se articula com os demais, é uma forma nova ou a intensificação e articulação dos processos descritos? Neste sentido, nosso esforço, aqui, não foi de definição de uma urbanização financeirizada, mas, de investigação da formação de arranjos escalares, como operadores das massas de capital através da articulação entre agentes multilocalizados e a terra (ver ilustração 14). Neste caminho utilizamos procuramos articular as teses de urbanização citadas, dando destaque para a reestruturação, por seu vínculo com as transformações corporativas. Para isso aproximamos o debate de escalas e o de reestruturação imobiliária, através dos artefatos arquitetônicos, em suas variadas dimensões. Na tentativa de identificar novos conteúdos e novas práticas da atividade imobiliária. Entretanto, é preciso explorar mais as definições de uma urbanização financeirizada, sua relação com as demais formas de urbanização e, mesmo, os seus limites. Estas são questões complexas e indicam um longo caminho de pesquisa.

Ilustração 14 – Esquema dos arranjos escalares



Elaboração própria

Para encerrar, trouxemos outro aspecto que foi mencionado ao longo do trabalho e que se relaciona diretamente com a formação dos arranjos escalares, e que gostaríamos de destacar num horizonte de perspectiva de pesquisa sobre os vínculos entre a financeirização e a urbanização: são as formas associativas do capital na constituição dos arranjos escalares, para além do artefato arquitetônico, mas ainda relacionado a ele. A financeirização manifesta-se, entre outros, como “propriedade social no seio do capitalismo” (MARX, 1979) (ações, fundos imobiliários, fundos de hedge, fundos mútuos e fundos institucionais), assim, permite uma ampla possibilidade de associação e suporte de negócios entre diversos agentes em conexões mais ou menos estáveis. Soma-se a isso, o poder e o capital dos grupos econômicos, que controla ritmos de acumulação e atividades para além de suas propriedades, exercendo seu poder assimétrico sobre outras empresas e instituições. Assim, devemos nos atentar para as formas que ocorrem as conexões (ver ilustração 14) entre os agentes, compreender as suas características – a temporalidade da conexão, os interesses compartilhados – para o discernimento de

uma estrutura mais sólida e associações conjunturais, também, em múltiplas escalas, e entender os encadeamentos decisórios. Tentar captar, daí, a estratégia de portfolio de cada agente, as conexões para além do imobiliário, visto que as carteiras de investimentos são, muitas vezes, multisetoriais. Aqui emerge uma questão sobre algo muito corriqueiro no mercado financeiro e pouco debatido nos estudos urbanos: a visão de curto prazo. Esta lógica ocorre na constante troca de posição, como pontuou Braga (1999), de comprado para vendido e vice-versa. Ou seja, a partir de uma pequena variação do valor de face do título ou do papel pode-se entrar num negócio ou sair dele, até no mesmo dia, no *day trade*. Sucessivos momentos de presentificação dos juros. Um conjunto de propriedades pode passar da carteira de um investidor com uma estratégia para a mão de outro com outra estratégia de gestão dos ativos e conectados a um outro arranjo escalar. Como ficam a terra, a cidade e as pessoas neste jogo de arranjos cambiantes?

Referências

- AALBERS, MANUEL B. (2015). **The potential for financialization. Dialogues in Human Geography**, 5(2), 214-219. <https://doi.org/10.1177/2043820615588158>, 2015
- ABRAMO, PEDRO. **Mercado e Ordem Urbana: do caos à teoria da localização residencial** / Pedro Abramo - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil: FAPERJ, 2001
- ABRAMO, PEDRO. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana** / Pedro Abramo.- Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ABRAMO, PEDRO. **A regulação urbana e o regime urbano: A estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. Ensaio FEE**, Porto Alegre, (16)2:510-555, 1995.
- ANDRE, JESSICA APARECIDA MOREIRA. **Queixadas - Por trás dos 7 anos de greve** / Jéssica Aparecida Moreira André, Larissa Gould de Assis, 2013. 166 p. ; 21 cm
- ARANTES, PEDRO. **Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970**. Novos Estudos Cebrap, pp. 103-127, 2009
- ARANTES, PEDRO. **O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades**. POSFAU [Internet]. 1dez.2006 [citado 23jun.2019];(20):60-5. Available from: <http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43485>, 2006.
- BOTELHO, ADRIANO. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. in **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 18, p. 15-38, 2007
- BRAGA, SOUZA. **“Financeirização global: o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo”**, in Tavares, Eds, **“Poder e dinheiro”**, Editora Vozes, 6ª edição, p-195/242, 1997
- BRANDÃO, CARLOS ANTÓNIO.; FERNANDÉZ, VICTOR RAMIRO.; RIBEIRO, LUIZ CEZAR QUEIROZ (Orgs.). **Escalas espaciais, reescalamentos e estatalidades: lições e desafios para América Latina**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.
- BRANDÃO, CARLOS ANTONIO. **Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil**. In **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 38, p. 45-69, jan./abr., 2017.
- BRENNER, NICK; PECK, JAMIE; THEODORE, NICK. **Após a neoliberalização?**, In **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 14, n. 27, p. 15-39, 2012. v.26

BRENNER, NEIL. **A globalização como reterritorialização: o reescalamento da governança urbana na União Européia**, p. 63-104. [2010] In: BRENNER, Neil. **Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica** / Neil Brenner. -1 .ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório de Metrôpoles, 2018.

BRENNER, NEIL. **The Urban Question: Reflections on Henri Lefebvre, Urban Theory and the Politics of scale**. p. 361-378. In. **IJURR, International Journal of Urban and Regional Research**. v. 24, issue 2, 2000.

BRENNER, NEIL. **Restructuring, rescaling and the urban question**. **Critical Planning**, 10, 2009

BRENNER, NEIL. **New State Spaces – Urban Governance and the Reescalating of Statehood**. Ed. Oxford University Press. Nova Iorque, 2004;

BRAUDEL, FERNAND. [1985]. **A dinâmica do capitalismo**. Rio de Janeiro: Rocco, 1987

CALDEIRA, TERESA PIRES DO RIO. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34/ Edusp, 2000.

CHESNAIS, FRANÇOIS. (Org.) **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005

CHESNAIS, FRANÇOIS. **A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações**. **Campinas, in Economia e Sociedade**, jan. /jun 2002.

DE MATTOS, CARLOS. **Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana**. *Sociologias* [online]. 2016, vol.18, n.42, pp.24-52. ISSN 1517-4522. <http://dx.doi.org/10.1590/15174522-018004202>.

DE MATTOS, CARLOS. **Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado**. *Revista de Geografía*, Norte Grande. 10.4067/S0718-34022010000300005., 2010

CAMPOLINA DINIZ, CLÉLIO; CAMPOLINA, BERNARDO. **A região metropolitana de São Paulo: reestruturacao, re-espacialização e novas funções**. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 33, n. 98, p. 27-43, mayo 2007. Disponible en https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612007000100002&lng=es&nrm=iso. accedido en 23 jun. 2019. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100002>. ,2007

ARAÚJO, MARIA DE FÁTIMA INFANTE. **Reestruturação produtiva e transformações econômicas: Região Metropolitana de São Paulo**. **São Paulo Perspec.**, São Paulo , v. 15, n. 1, p. 20-30, Jan. 2001 . Disponível em [.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392001000100004&lng=en&nrm=iso](http://scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392001000100004&lng=en&nrm=iso). access on 23 June 2019

FERNANDEZ, RODRIGO, & AALBERS, MANUEL B. **Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism**. **Competition & Change**, 20(2), 71–88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>. 2016

FOUCAULT, MICHEL. **Segurança, território, população: Curso dado no Collège de France (1977- 1978) / Michel Foucault; edição estabelecida por Michel Senellart sob a direção de François Ewald e Alessandro Fontana; Tradução Eduardo Brandão; revisão da tradução Claudia Berliner.** - São Paulo: Martins Fontes, 2008.

FORTUNA, EDUARDO. **Mercado Financeiro: produtos e serviços / Eduardo Fortuna.** 16ª edição – Rio de Janeiro: Qualitymark Ed., 2005

FINATTI, RODOLFO; SPOSITO, MARIA ENCARNAÇÃO BELTRÃO. **Produção do espaço urbano e fluidez territorial: análise das escolhas locacionais associadas ao condomínio empresarial Techno Park Campinas.** *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S.l.], v. 12, n. 2, p. 75, nov. 2010.

FINATTI, RODOLFO. **Aglomeraciones industriais no Brasil: uso do território e transformações recentes.** 2017. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

FINATTI, RODOLFO. **Condomínios empresariais nas áreas metropolitanas do Estado de São Paulo: produção imobiliária e localização da indústria.** 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011

FIX, MARIANA. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de Doutorado. Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.

FROUD, JULIE; HASLAM, COLIN; JOHAL, SUKHDEV; WILLIAMS, KAREL. (2019). **Consultancy Promises, Management Moves: Shareholder Value and Financialisation.** Paper presented at the Critical Management Studies Conference, Manchester, 14-16th July, 1999.

HALBERT, LUDOVIC; ROUANET, HORTENSE. **Filtering Risk Away: Global Finance Capital, Transcalar Territorial Networks and the (Un)Making of City-Regions: An Analysis of Business Property Development in Bangalore, India,** *Regional Studies*, DOI: 10.1080/00343404.2013.779658. 2013

HALBERT, LUDOVIC; RUTHERFORD, J. **Flow-Place Reflections on cities, commutation and urban production processes.** *Ga WC – Research Bulletin* 352. 2012

HARVEY, DAVID. David Harvey (1974) **Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution,** *Regional Studies*, 8:3-4, 239-255, DOI: 10.1080/09595237400185251, 1974

HARVEY, DAVID. **Os limites do capital.** (tradução de Magda Lopes), São Paulo: Boitempo. 2013

HARVEY, DAVID. *A produção capitalista do espaço.* David Harvey. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005, 251 pp.

HARVEY, DAVID. (1989) **Condição pós Moderna.** Editora Loyola. Edição 1992

- JARAMILLO, SAMUEL. **Produccion de vivienda y capitalismo dependiente : el caso de Bogota**. Editora Dintel, Bogotá, Colômbia, 1980
- JARAMILLO, SAMUEL. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Ediciones Uniandes- Univesidad de los Andes, Bogotá, [1977] 2008
- LAPAVITSAS, COSTA. (2009) **Financialised capitalism: crisis and financial expropriation**. *Historical Materialism* 17: 114-148. 2009
- LARUCCIA, MARIA APARECIDA FELICIA. **Parques urbanos e a cidade de São Paulo: o Parque Estadual Villa Lobos**. / Maria Aparecida Felicia Laruccia; orientadora Nídia Nacib Pontuschka. Dissertação (Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. – São Paulo, 2004.
- LAVAL, PIERRE; DARDOT, CHRISTIAN. 2016; **A Nova Razão do Mundo - Ensaio sobre a Sociedade Neoliberal**. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402 p.
- LEFEBVRE, HENRI. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “As (Im) possibilidades do urbano na metrópole contemporânea do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. (do original: La production de l’espace. 4ª éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).
- LEFEBVRE, HENRI. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1970/1999.
- LENCIONI, SANDRA. **A metamorfose de São Paulo: Anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas**. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba n.120, p.133-148, jan./jun. 2011.
- LENCIONI, SANDRA. **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário**. EURE-REVISTA LATINOAMERICANA DE ESTUDIOS URBANO REGIONALES, v. 40, p. 29-47, 2014.
- LENCIONI, SANDRA. **Reestruturação Urbano Industrial – Centralização do capital e Desconcentração da Metrópole de São Paulo**. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. 1991
- LENCIONI, SANDRA. **Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo**. In: Paulo Cesar Xavier Pereira; Rodrigo Hidalgo. (Org.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina**. 1 ed.Santiago: PUC - Chile, 2008, v. , p. 41-54.
- LENCIONI, SANDRA. **Uma Nova Determinação do Urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização dos espaço**. In: Lemos, Amália Inês Geraiges ; Carlos, Ana Fani Alessandri. (Org.). **Dilemas Urbanos. Novas abordagens sobre a cidade**. 1ed.São Paulo: Contexto, 2003, v. , p. 35-44.
- LENCIONI, SANDRA. **Regiões Metropolitanas do Brasil. Radiografia da Dinâmica Recente do Emprego Industrial e da Remuneração do**

Trabalhador. In: Amália Inês Geraiges de Lemos; Mônica Arroyo; Maria Laura Silveira. (Org.). **América Latina; cidade, campo e turismo.** 1ed. Buenos Aires: CLACSO, 2006, v. 1, p. 107-118.

LOJKINE, JEAN. **Existe uma renda fundiária urbana?** In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos.** São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979. p. 81-91

MARX, KARL. **O capital: crítica da economia política, livro terceiro: o processo global de produção capitalista,** volume VI. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, Primeira Edição, 1974

MARTINS, JOSÉ DE SOUZA. **O cativo da Terra,** editora contexto, São Paulo [1979] 2010

MARTINS, BRUNO XAVIER. **Minha Casa Minha Vida: a mercadoria habitação a serviço da reprodução do capital em contexto de crise.** (Dissertação de mestrado). FFLCH-USP, 2016

MASSEY, DOREEN; **Um sentido Global do Lugar** p.176-185. In: Antonio A. Arantes (org.) **O espaço da diferença.** [1997] 2000

OLIVEIRA, FRANCISCO DE. **Surgimento do Anti-valor, Capital, força de trabalho e fundo público.** CEBRAP, São Paulo, 1988

OLIVEIRA, FRANCISCO DE. **Crítica à Razão Dualista – O Ornitorrinco.** São Paulo: Boitempo, 2013

OLIVEIRAF, FLORIANO JOSÉ GODINHO DE. **Eletrificação e formação do patrimônio territorial da Light na cidade do Rio de Janeiro e no Médio Vale do Paraíba , Espaço e Economia [Online], 3 | 2013,** posto online no dia 19 dezembro 2013, consultado o 01 junho 2020. URL: <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/497>; DOI: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.497>. Acessado em março de 2018

OLIVEIRAJ, JOÃO MÁRCIO MENDES. **O Banco Mundial como ator político, intelectual e financeiro (1944,2008).** Tese de Doutorado, Insituto de Ciências Humanas e Filosofia, Programa de Pós-graduação em História, 2009

PAULANI, LEDA. **A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil .** *Estudos Avançados*, 23(66), 25-39. Recuperado de <http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10407> , 2009

PAULANI, LEDA. **Acumulação sistêmica, poupança externa e rentismo: observações sobre o caso brasileiro.** *Estudos Avançados*, São Paulo, v.27, n.77, 2013. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142013000100018&lng=en&nrm=iso>. Acesso em junho de 2017

PAULANI, LEDA. **“A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história”.** Em: *Boletim de Economia e Política Internacional*, v. 10, p. 89-102, 2012. A

PAULANI, LEDA. (2016). **Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da**

renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, vol. 36 (3)/144, pp. 514-535.

PRADILLA, EMÍLIO. **La economía y las formas urbanas em America Latina.** In: **Teorias sobre la ciudad em América Latina.** Blanca Rebeca Ramírez Velasquéz, Emilio Pradilla Cobos, compiladores. Universidad Autónoma Metropolitana. Mexico, D.F. 2014

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER. (org.), HIDALGO, Rodrigo, VIDAL-KOOPMANN, Sonia, LENCIONI, Sandra. **Negócios Imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER **Reestruturação imobiliária em São Paulo(SP):: especificidade e tendência.** In: **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**[S.l: s.n.], 2006.

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER. **Metropolização, reestruturação imobiliária e reconfiguração da cidade de São Paulo.** In: Alvaro Ferreira, João Rua, Glauco José Marfon, Augusto Cesar Pinheiro da Silva. (Org.). **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais.** Ied. Rio de Janeiro: Consequência, 2013, v. , p. 97-108.

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER. **Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina.** In: Pereira, Paulo Cesar Xavier; Hidalgo, Rodrigo. (Org.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana em América Latina.** 1 ed.Santiago do Chile: Alfabetas Artes Gráficas, 2008, v. , p. 55-65.

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER. **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina..** 1. ed. São Paulo: FAUUSP, 2011. 368p

PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER. **Processos e problemas na urbanização da América Latina: teoria e história.** *Territorios*, v. 34, p. 35-58, 2015.

PORTUGAL JUNIOR, JOSÉ GERALDO (Coord.) **Grupos econômicos: expressão institucional da unidade empresarial contemporânea.** São Paulo: FUNDAP/IESP; 1994, p.62

PIKETTY, THOMAS. **O Capital no século XXI / Thomas Piketty; tradução Monica Baumgartem de Bolle.** – I.ed. – Rio de Janeiro: Instrínseca, 2014.

POLAINY, KARL. (1944). **A grande transformação: as origens da nossa época.** Rio de Janeiro, Campus . 1980

PRIETO, GUSTAVO FRANCISTO TEIXEIRA **A aliança entre terra e capital na ditadura brasileira.** In: Mercator, Fortaleza, v.16, e 216003, 2017

RANGEL, IGNÁCIO. **Recursos ociosos e política econômica,** São Paulo. Hucitec. 1962

RANGEL, IGNÁCIO. **A Dualidade Básica da Economia Brasileira** ISEB – Instituto Superior de Estudos Brasileiros, 1953

RIBEIRO, L. C. Q. **Transformações da Ordem Urbana na Metrópole Liberal-Periférica: 1980-2010. Hipótese e estratégia teóricometodológica para estudo comparativo.** Reprodução em fotocópia. Rio de Janeiro, 2013.

RIBEIRO, L. C. Q. **A metrópole em questão: desafios da transição urbana** / Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. - 2. ed. -Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório de Metrôpoles,2018

ROLNIK, RAQUEL *et al.* **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação.** *Cadernos Metrópole*, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3306>>.

SANTORO, PAULA FREIRE; ROLNIK, RAQUEL. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo.** In *Caderno . Metrôpoles.*, São Paulo , v. 19, n. 39, p. 407-431, Aug. 2017 . Available from <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962017000200407&lng=en&nrm=iso>. access on 23 June 2019. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3903>.

ROLNIK, RAQUEL. **A cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** Studio Nobel, São Paulo. 1997

ROYER, LUCIANA DE OLIVEIRA. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** Tese (Doutorado na área de contração Habitat) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza.** 2012. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ; SHIMBO, LUCIA . **Financeirização e condomialização: Um olhar sobre as transformações na produção e na propriedade da habitação no Brasil.** In: Congreso Internacional CONTESTED_CITIES, 2016, Madrid. CONGRESO INTERNACIONAL CONTESTED, 2016.

RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ. **Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional.** *Cadernos Metrópole (PUCSP)*, v. I, p. 217, 2016.

RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ. **A produção imobiliária como chave de interpretação da produção do espaço: considerações sobre a forma incorporação e o processo de metropolização..** In: Paulo Cesar Xavier Pereira (org.). (Org.). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea..** Ied.São Paulo: FAU-USP, 2017, v. 01, p. 105-122.

SANFELICE, DANIEL. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate.** *Revista EURE*, v. 39, n. 118, p. 27-46, set. 2013a.

- SANFELICE, DANIEL. **A financeirização do circuito imobiliário como rearranjo escalar do processo de urbanização.** Confins [En ligne], 18. 2013b
- SANFELICE, DANIEL. **La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales.** *ECONOMÍA, SOCIEDAD Y TERRITORIO*, p. 367, 2017.
- SANFELICE, DANIEL M. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil.** Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013
- SANFELICE, DANIEL. **As escalas de acumulação na produção das cidades.** In: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P.. (Org.). **A cidade como negócio.** Ied.São Paulo: Contexto, 2015, v. , p. 121-144.
- SANTOS, MILTON. **Espaço e Método,** Nobel, São Paulo, 1985.
- SMITH, NEIL. **Contornos de uma política espacializada: Veículos dos Sem-teto e produção da escala geográfica** p. 132-175 .In: Antonio A. Arantes (org.) **O espaço da diferença.** [1997] 2000
- SMITH, NEIL. **“Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano.”** Tradução do original: Daniel de Mello Sanfelici. *Revista Geosp, tempo e espaço*, nº 21, 2007, p.15-31
- SMITH R, ROBERTO. **Propriedade da Terra e Transição: Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição par ao capitalismo no Brasil.** Editora Brasiliense. 1990
- SWEEZY, PAUL M. **Teoria do desenvolvimento capitalista,** trad. Waltensir Dutra, 2. ed., São Paulo, Nova Cultural, [1942] 1986
- SWYNGEDOUW, ERIK. **Neither global nor local: glocalization and the politics of scale.** COX, K. (ed.) **Spaces of Globalization. Reasserting the power of local.** New York/ London: The Guilford Press. Pp.137 – 166. 1997.
- SEABRA, ODETTE. **Energia elétrica e modernização social: As Implicações do sistema hidrelétrico e do sistema técnico de drenagem superficial na Bacia do Alto Tietê em São Paulo.** p. 11-30. In: **Capitalismo e História da Eletrificação, 1890-1930- Capital, técnica e organização do negócio elétrico no Brasil e Portugal.** Org. Horacio Capel e Vicente Casals, 2013
- SEABRA, ODETTE. **Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo.** 1987. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo
- SHIMBO, LÚCIA ZANIN. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) IAU USP, 2009.
- SHIMBO, LÚCIA ZANIN. **Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil.** *Novos Estudos CEBRAP,* São Paulo, Centro Brasileiro de Análise e

Planejamento - CEBRAP, n. 105, p. 119-133, 2016. Disponível em: < <http://novos estudos.uol.com.br/v1/contents/view/1639> > DOI: 10.25091/S0101-3300201600020007.

TAVARES, MARIA CONCEIÇÃO. **Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro**. Zahar, Rio de Janeiro, 1972

TAVARES, MARIA CONCEIÇÃO. **Império Território e Dinheiro**. P449-489 In: José Luís Fiori (organizador), **Estados e Moedas**, Editora Vozes, Rio de Janeiro, 1999.

TAVARES, MARIA CONCEIÇÃO. **Subdesenvolvimento, dominação e luta de classes**. p. 129-154. In:Org. TAVARES, Maria Conceição. Celso Furtado e o Brasil. Editora Fundação Perseu Abramo. São Paulo, 2000

TONE, BEATRIZ BEZERRA. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana** / Beatriz Bezerra Tone. (Tese doutoramento) FAU-USP. -São Paulo, 2015. 150 p. : il. Versão final - revisada em fevereiro 2016

TOPALOV, CHRISTIAN. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil**. In: FORTI, Reginaldo (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Livraria editora Ciências Humanas, 1979. P. 53-80.

VAINER, CARLOS. **Pátria Empresa Mercadoria – Notas sobre estratégia discursiva no Planejamento Estratégico Urbano. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos** / Otilia Arantes, Carlos Vainer, Ermínia Maricato. Petrópolis, RJ : Vozes, 2000.

VOLOCHKO, DANILO. **A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; Volochko, Danilo; Alvarez, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. P.97-120.

VOLOCHKO, DANILO. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole** / Danilo Volochko ; orientadora Ana Fani Alessandri Carlos. (Tese doutoramento) FFLCH-USP- São Paulo, 2011.

COSTA, EMÍLIA VIOTTI DA. **Da Senzala a Colônia**. Editora Unesp. 5ª edição. São Paulo, [1966] 2012

KLINK, JEROEN; SOUZA, MARCOS BARCELLOS DE. **Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, Aug. 2017. Available from <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962017000200379&lng=en&nrm=iso>. Acessado em maio 2018.

WACQUANT, LOIC. **Três etapas para uma antropologia histórica do Neoliberalismo realmente existente**. Caderno CRH, Salvador, v. 25. n. 66, p. 505-518 set/dez - 2012;

ZIONI, MARIA SILVANA-**Espaços de Carga na Região Metropolitana de São Paulo**/ Silvana Maria Zioni Tese de Doutorado-São Paulo, 2009

MÍDIAS DIGITAIS

AMBROSIO, DANIELA. **Banco Mundial investe em casa popular.** <ri.br.brookfield.com/brookfield/web/.../Brookfield_Institucional_23012012_PT.pdf> acessado em agosto de 2018, 2010

BARONI, MARCOS. **Fiikipedia: Como avaliar um Fundo Imobiliário?** <<https://www.sunoresearch.com.br/autor/marcos-baroni/>> acessado em 28 de novembro de 2018

BROOKFIELDIFC. **Brookfield Incorporações anuncia acordo com Banco Mundial: Por meio do IFC (International Finance Corporation), incorporadora fecha parceria de U\$ 47 milhões para a construção de moradias populares.** (2010) disponível em <<https://ifcext.ifc.org/ifcext/pressroom/ifcpressroom.nsf/0/64B9A01C466CA19085257746004ABC96?OpenDocument>> acessado em agosto de 2018.

BIRDIFC, **Banco internacional para reconstrução e o desenvolvimento e coporação financeira internacional- Estratégia de parceria de país para a República Federativa do Brasil- Exercícios fiscais 2012 a 2015.** (2011) <<http://documents.worldbank.org/curated/pt/636941468020041415/text/637310CAS0REPL00CPS0Portugues000IDU.txt>> , acessado em julho de 2018

CAMARA -**Quem Somos**< <http://www.camara-e.net/>>, acessado em 25 de maio de 2018

CBRE. **CBRE Market View - São Paulo & Campinas Industrial Parks, Q1, 2017**

CETESB. **Processo Judicial por Crime Ambiental.** <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/30519873/prologis-ccp-6-empresendimentos-imobiliarios-ltda>> Acessado em abril de 2018

CORREIOS - **O que é a Correio Log+?** <<http://www.correios.com.br/>> acessado em 20 de julho de 2018

CITYBOOK- **Revista City's Book Cajamar. Maná Group.** São Paulo Brasil. Disponível em <https://issuu.com/wanderleymoreno/docs/cajamar2017_publishing> Acessado em março de 2017

CPI - **Relatório da CPI dos fundos de pensão, 2016.** Disponível em <<https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-temporarias/parlamentar-de-inquerito/55a-legislatura/cpi-fundos-de-pensao/documentos/outros-documentos-1/relatorio-final-apresentado-em-12-04-16>> Acessado em abril de 2017

CPDOGV - **Portal de informações de personalidades** <http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-biografico/jose-joao-abdalla>, acessado em junho de 2018

DAEE, **Plano Diretor de Aproveitamento dos Recursos Hídricos para a Macrometrópole Paulista, 2018.** Disponível em <http://www.dae.sp.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1112:plano-

diretor-de-aproveitamento-dos-recursos-hidricos-para-a-macrometropole-paulista&catid=42:combate-a-enchentes> Acessado em maio de 2018

EMPLASA, **Plano regional da Macrometrópole**, 2018 <<https://emplasa.sp.gov.br/Comunicacao/Publicacoes> > Acessado em agosto de 2018

ESPM, **varejo** -< <http://varejo.espm.br/21110/amazon-negocia-complexo-de-galpoes-em-cajamar-sp>> acessado em 10 de junho de 2018

EXAME. **Amazon negocia galpao para ampliar negocios no brasil. Portal de notícias**. <<https://exame.abril.com.br/negocios/amazon-negocia-galpao-para-ampliar-negocios-no-brasil/> > acessado em 10 de junho de 2018

FIIS. **Manual do Investidor em FII's**. <<https://fiis.com.br/ebook-manual-do-investidor-em-fiis/> > acessado em maio de 2018

GALLOTTI, ANTONIO. **Verbetes Portal de informações de personalidades Biblioteca CPDOC_FGV** <<http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-biografico/antonio-gallotti>>, acessado em junho de 2018

GUIO, CARLOS. **Diretor de Habitação Município de Cajamar. Entrevista realizada em Cajamar** em 20 de Janeiro de 2019

GIRO. **O Brasil quer crescer**. < <https://www.gironews.com/varejo-digital/quer-crescer-no-brasil-46640/> > acessado em junho de 2018

HANNUD, MARCELO. **Entrevista realizada no canal InfomoneyTV e disponível na página do FII-XPLOG** <<https://xplog.riweb.com.br>> acessado em janeiro de 2019.

IFC. **Corporação financeira Internacional. Documento: Aplicações financeiras** <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/multilingual_ext_content/ifc_external_corporate_site/home_pt> acessado em agosto de 2018,

IFC. **Joint Venture IFC e Brascan**. (2006) <<https://disclosures.ifc.org/#/projectDetail/SPI/25200>> acessado em julho de 2018.

INFOCAJAMAR. **InforCajamar Semanal**. junho/2013. Ano 1 nº12 <https://issuu.com/agencia_impacto/docs/11_ok > acessado em julho de 2018. 2013

JCIDADE. **Jornal da Cidade e Região**. ed. 3. setembro de 2015 <<https://www.jornaldacidadeeregiao.com.br/cidade/cajamar>> Acessado em agosto de 2019

LOGMAIS. **Correios Log+**. <<http://blog.correios.com.br/correioslog/> > acessado em maio de 2018

LPIWB. **Logistics Performance Index World Bank**. <<https://lpi.worldbank.org/> > acessado em outubro de 2018

NREUSP. **Núcleo de Real State, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil. Certificação de Condomínios Logísticos** <<https://www.realestate.br/site/conteudo/pagina/1,137+CONDOM%C3%8DNIOS-LOG%C3%8DSTICOS-CERTIFICADOS-PELO-NRE.html> > acessado em janeiro de 2019

OTAVIO, NATHAN. **Qual o tamanho do Mercado de FII's? CLUBE DOS**

FII. <<https://www.clubefii.com.br/artigos/tamanho-do-mercado-de-fundos-imobiliarios>> Acessado em fevereiro de 2019, 2019

SENADOCOR. Senado aprova MP que amplia atuação dos Correios. Da Redação. <<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2011/08/31/senado-aprova-mp-que-amplia-atuacao-dos-correios/>> Acessado em setembro de 2018

PREVI – Relatório de anual 2017. <<http://www.previ.com.br/quemsomos/relatorio2017/pt/>> acessado em julho de 2018.

PROLOGIS Portfolio da empresa. <<https://www.prologis.com.br/>> acessado em junho de 2018

SENADO – Nova lei dos Correios <<https://www12.senado.leg.br/hpsenado>> acessado em 15 de julho de 2018

SOUSA, DAYANNE; BONATELLI, CIRCE. Operadores buscam investir em galpões de entregas do comércio eletrônico <<https://exame.abril.com.br/economia/operadores-buscam-investir-em-galpoes-de-entregas-do-comercio-eletronico/>> ; Estadão Conteúdo, 2018

SUNO, Research. E-book Investindo em FII's. SUNO RESEARCH <<https://lp.sunoresearch.com.br/ebook-investindo-em-fiis/>> acessado em 28 de novembro de 2018

UQBAR. Anuário UQBAR 11ª edição 2018. Fundos de Investimentos Imobiliários, 2018 <<https://www.uqbar.com.br/anuarios-uqbar-fidc-fii-cri-cra/>> acessado em maio de 2018

ALEXANDRE YASSU

É doutorando em Planejamento e Gestão do Território na Universidade Federal do ABC (PGT-UFABC) e mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. (IPPUR-UFRJ) com uma pesquisa sobre a produção do espaço metropolitano sob o domínio das finanças que resulta neste livro. Foi membro do Observatório das Metrôpoles no grupo de trabalho Habitação e Cidade e do grupo Metrôpole Estado e Capital coordenado pelo Prof. Luiz César Queiroz Ribeiro. Atualmente integra os grupos de pesquisa Espaço, produção e Política Urbana da FAU-USP e, também, integra o grupo Estado, espaço e a constituição da financeirização urbana do LEPUR-UFABC. Em ambos grupos desenvolve pesquisas relacionadas a infraestrutura, financeirização e a metrópole, com foco na economia política, governança e formas de financiamento. No doutorado desenvolve uma pesquisa relacionada a (re) produção do espaço e a reestruturação produtiva global com foco na articulação entre infraestrutura, logística e extrativismo. Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (2010) e tem experiência profissional em urbanização de assentamentos precários e produção de habitação social, já tendo trabalhado na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Osasco. Profissionalmente, nos últimos anos, tem se dedicado em projetos que articulando território, cultura e educação.

ISBN 978-65-89925-02-6



inct

institutos nacionais
de ciência e tecnologia

