UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

FLAVIA ELAINE DA SILVA MARTINS

A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo

SÃO PAULO 2010

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

**A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a
abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento
imobiliário urbano em São Paulo**

Flávia Elaine da Silva Martins

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras Humanas da Universidade de São Paulo, para a obtenção do título de Doutor em Geografia.

Exemplar corrigido

Orientadora: Profa. Dra. Amélia Luisa Damiani

SÃO PAULO

2010

Autorizo a divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Martins, Flávia Elaine da Silva

A re(produção) social da escala metropolitana : um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo / Flávia Elaine da Silva Martins ; orientadora Amélia Luisa Damiani. – São Paulo, 2010.

202 f. ; il.

Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

1. Mercado Imobiliário. 2. Abertura de capitais. 3. Globalização. I. Título. II. Damiani, Amélia Luisa.

CDD 332.72

Um pouco que alguém se aproxime, já sente odores. Vozes. Um pouco mais e nem é espectador, vira testemunha. Se abre o bico para dizer boa-noite! Passa de testemunha para participante. E não adianta fazer aquela cara de nuvem se diluindo ao largo porque nessa altura já puxaram a nuvem para dentro e a janela-guilhotina fechou rápida. Eram laços frouxos? Viraram tentáculos.

As Meninas, de Lygia Fagundes Telles

dedico aos meus amores: José e Joaquim

Esta pesquisa contou com apoio financeiro da Capes desde abril de 2010

Agradecimentos

Aos amigos do dia a dia, Silvia, Ângelo, Vanessa, Dani, Isa, Alexandre, Henrique, Ana, Alessandro. Ao Antonio Luiz por tantas informações. Aos meus pais por uma ajuda em tantas dimensões. Aos novos amigos da Universidade, Luciano, James, Daniel, Clébio, Celina. Aos bons e velhos. Ao querido Luciano Marini. Àqueles que toparam conversar sobre um tema pouco ameno. Ao Ricardo e Edu, dividindo sempre.

Resumo

Nesta pesquisa buscamos compreender a produção social da escala metropolitana em um contexto atual de mundialização financeira. Neste sentido, reunimos dados referentes à abertura de capital nas incorporadoras do setor da construção civil brasileiras, abordando a penetração do capital financeiro em suas estruturas e a ampliação da escala de produção e de atuação geográfica destas empresas a partir de 2005. Estes dados foram iluminados com um estudo simultâneo sobre o endividamento imobiliário urbano, por meio da abordagem dos leilões de imóveis, trazendo os conteúdos do desemprego para a compreensão crítica do crédito imobiliário urbano. O mapeamento dos dados se concentrou na Região Metropolitana de São Paulo. Identificamos o desdobramento da noção de moderna propriedade da terra em posse e propriedade, liberando a propriedade abstrata para circular como mercadoria e concentrando na posse as lutas cotidianas pela habitação. Constatamos a introdução do endividamento imobiliário como forma significativa de acesso à habitação nas periferias metropolitanas. Este endividamento foi compreendido como elemento de *ritmanálise*, capaz de transmitir os ritmos de valorização do capital mundial financeiro, definidos pela presença do capital fictício, aos ritmos de trabalho, de exploração e de espoliação urbanos, redefinindo o modo de vida metropolitano, notadamente por meio do acesso à habitação e à cidade.

Abstract

In this research, we have sought to understand the social production of the metropolitan scale in the contemporary context of financial globalization. Having this in mind, we have gathered data concerning Initial Public Offerings (IPOs) by Brazilian construction firms, bringing into focus the penetration of finance capital into the firms' structures, as well as the firms' larger scale of operation and geographical reach from 2005 onwards. These data are clarified by a parallel investigation on urban mortgage indebtedness through an analysis of real estate auctions in connection to unemployment levels in metropolitan areas. Data mapping has been limited to the Metropolitan Area of São Paulo. We have recognized the development of modern landed property into (the opposing forms of) ownership and tenure as a process that makes it possible for abstract property to circulate as a commodity while everyday housing struggles focus on tenure rights. We have also noted that mortgage indebtedness has become a fundamental form of access to housing on the metropolitan peripheries. This mortgage indebtedness has been interpreted as an element of *rhythmanalysis*, in which the rhythms of the valorization of global finance capital – characterized by the presence of fictitious capital – are transmitted to the rhythms of labor, of urban exploitation and urban dispossession, reshaping the metropolitan way of life, especially with regard to the access to housing and to the city in a general sense.

Palavras-chave/key words

1 - Ritmos, 2 -Endividamento imobiliário, 3 - Abertura de capitais, 4 - Mundialização financeira, 5 - Escala metropolitana

1 - Rhythms, 2 - mortgage indebtedness, 3- Initial public offering, 4 -financial globalization, 5 -metropolitan scale

A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo

Introdução	1
Capítulo 1 - a generalização do crédito	6
1.1 – Capital financeiro e fictício: contexto e debate	8
1.2 – Abertura de capitais nas incorporadoras: ampliação, crise, consolidação	20
1.3 – algumas questões sobre a renda da terra	47
Capítulo 2 – a generalização da dívida	59
2.1 - os leilões de imóveis	71
2.2 – Desdobramento da noção de Propriedade imobiliária	101
2.3 - O trabalho futuro cativo	111
Capítulo 3 – (Re) Produção social da escala metropolitana: conteúdos do capital fictício em São Paulo	123
3.1 - elementos da ritmanálise na pesquisa	132
3.2 – metropolização das escalas municipais.....	147
3.3 – aspectos do desenraizamento urbano	156
Considerações finais	172
Anexos	177
Bibliografia	193
Índice de imagens	200
Índice de mapas	202

Introdução

Esta pesquisa busca compreender a abertura de capital das incorporadoras imobiliárias e o endividamento imobiliário urbano em um contexto de generalização das relações de crédito e de endividamento na produção e no consumo do espaço metropolitano.

A generalização do crédito e da presença do capital financeiro na produção imobiliária será analisada a partir do significativo aumento da participação de incorporadoras brasileiras na bolsa de valores por meio da abertura de capitais, realizando IPO's (*initial public offering*). Este movimento provocou a produção de produtos imobiliários em uma escala massiva (por meio do aumento de lançamentos imobiliários) e implicou na formação de grandes conjuntos de terrenos para implantação futura dos produtos imobiliários (banco de terras).

O estudo da generalização da dívida será realizado por meio da abordagem do endividamento imobiliário de longo prazo, representado na figura dos leilões de imóveis. A ampliação do endividamento é uma outra maneira de se estudar a ampliação do crédito para o consumo da habitação de forma associada ao contexto de desemprego e rebaixamento dos níveis de renda nas metrópoles.

No que diz respeito à ampliação de crédito, esta pesquisa tem um marco temporal definido a partir de 2005, ano marcado pelo significativo aumento do acesso de incorporadoras do setor da construção civil brasileiro ao mercado de capitais da bolsa de valores. No que diz respeito ao endividamento, recorrerá a dados e leis anteriores a esta data que passam a definir o novo Sistema de Financiamento Imobiliário e que ajudam a elucidar a ampliação do endividamento como instrumento para aquisição das habitações. Abordará de forma mais detalhada a Região Metropolitana de São Paulo, tanto no que diz respeito ao número de lançamentos imobiliários

do período estudado, quanto pela seleção de imóveis leiloados que pertençam à região metropolitana de São Paulo.

Para estudo de metropolização das escalas municipais serão utilizados dados em âmbito nacional, tais como a atuação nacional das incorporadoras, etapa obrigatória de expansão destas empresas identificada nesta pesquisa, e a utilização de instrumentos urbanísticos similares aos gestados em grandes metrópoles.

No primeiro capítulo buscaremos elucidar algumas as características assumidas pelo capital financeiro e fictício quando em sua atuação por meio da produção do espaço metropolitano atual, discernindo quais elementos podem se apresentar como específicos do contexto brasileiro atual. Focaremos a primeira parte da pesquisa na abertura de capitais das incorporadoras brasileiras entre os anos de 2005 e 2010, em seu movimento e consolidação como atuação dos agentes produtores do espaço metropolitano.

Procuraremos discernir os elementos componentes da renda imobiliária urbana por meio da diferenciação entre a produção do valor e captação das rendas, ressaltando a presença das rendas da terra e do capital adiantado de forma conjugada à produção de valor. Em um contexto histórico marcado pela importância de renda da terra como elemento chave para o desvendamento da produção do espaço, deve ser discutida a atual predominância de pagamento da renda do capital adiantado em forma financeira, portador de capital fictício, sobre o pagamento da renda da terra, e quais os desdobramentos disso no desvendamento da produção do espaço.

No segundo capítulo abordaremos a presença do crédito no consumo da moradia urbana por meio da dívida imobiliária urbana e de seus conteúdos. Através de um estudo sobre os leilões de imóveis na região metropolitana de São Paulo, estudaremos o contexto de ampliação dos

leilões como um agente imobiliário recente, dando ênfase à lei de alienação fiduciária e seus desdobramentos.

Este capítulo trará seu enfoque no pagamento das rendas (da terra e do capital adiantado) por meio da assignação do trabalho futuro. Buscaremos uma noção preliminar de trabalho futuro cativo derivada do movimento definido ao longo da história brasileira entre o trabalho cativo, na figura do escravo, e a terra cativa.

O envolvimento do trabalho futuro no pagamento das rendas, e em especial o do capital financeiro adiantado, portador de capital fictício, implica a apresentação de ritmos específicos ao modo de vida urbano. Por meio da ritmanálise, buscamos compreender como o endividamento organiza no tempo e no espaço a exploração pelo trabalho, administrada de forma crítica pelo trabalhador/morador em situação de desemprego.

Esta é a centralidade do debate do terceiro capítulo, no qual pretendemos chegar a uma noção de produção social das escalas espaciais. Para tanto, será necessário progredirmos em uma noção de produção das escalas que não seja estritamente refém das escalas cartográficas, identificando a metropolização de escalas municipais e colocando em comparação diferentes momentos de produção dos espaços periféricos.

Nesta comparação buscaremos compreender as diferenças entre a periferia produzida simultaneamente pelo mais trabalho do morador e a condição que começa a se mostrar mais efetiva atualmente, a da moradia realizada por meio do consumo por endividamento de espaços homogêneos produzidos em escala massiva por incorporadores e agente financeiros de grande porte.

Com isso buscamos compreender a produção de uma escala espacial determinada a partir dos ritmos obrigatórios de rentabilidade exigida pelo

domínio do capital financeiro mundializado. Analisamos o endividamento como uma noção crítica da ampliação das relações creditícias, identificando mudanças no uso e apropriação da habitação e do urbano. Ao fim desenhamos uma noção possível de desenraizamento, ou seja, de transformação da noção de propriedade por meio da crise da mesma.

Capítulo 1 - a generalização do crédito

Nomeando este capítulo com a palavra generalização buscamos esclarecer que os objetivos desta pesquisa estão em estudar a maneira pela qual o capital financeiro passa a se valorizar e se reproduzir em termos fictícios e a se generalizar no modo de vida urbano metropolitano por meio da transformação dos ritmos cotidianos dos seus moradores.

Essa generalização poderá ser abordada pela forma como os trabalhadores organizam seus dias longos e intermináveis de trabalho, na maneira pela qual as pessoas endividadas passam a gerenciar diferentes taxas de juros, em como a forma de habitar vai se transformando em uma ocupação transitória de plantas iguais, em condomínios iguais, em periferias super valorizadas. Habitação que levará a processos de expulsão reiterados em regiões metropolitanas ou em municípios com situações de metropolização, em um âmbito que passa a ser nacional.

Buscamos investigar como a produção do espaço metropolitano interioriza aspectos de rentabilidade financeira mundial em seus diversos âmbitos e para tanto o caminho é longo. Partimos do nível da percepção para buscarmos continuidades e rupturas do que vivemos agora com o que já compreendemos da nossa produção urbana.

Por meio deste capítulo procuraremos tornar claro que a busca não é pelo capital financeiro em si, mas por investigar a generalização das suas propriedades (ritmos) no modo de vida urbano. Estas propriedades e características do modo de produção capitalista, notadamente em uma fase de mundialização financeira, podem produzir particularidades nas metrópoles brasileiras, portadoras de uma história que contem a colonização, incluindo a escravidão, em seus conteúdos. Além disso, trata-se de compreender que a atualidade deste capital financeiro é na realidade a atualidade da generalização de ritmos financeiros sendo interiorizados no

modo de vida urbano, sendo esta abordagem construída não só neste capítulo, mas na pesquisa como um todo.

Quando concentramos o foco na operação das sociedades abertas em bolsa de valores não se tem como objetivo este tema em si, mas como as incorporadoras, que operam e produzem o espaço urbano a partir de uma atividade segmentada, passaram a atuar sob esta forma de capital aberto e quais os efeitos disto na forma de produzir a metrópole.

Com esta nova forma de atuar das incorporadoras poderemos compreender, depois de apresentadas as pesquisas de dados e de campo, futuras associações e embates na divisão da renda entre proprietários do capital e da terra obtida por meio da realização dos produtos imobiliários produzidos. O modo de operar e produzir produtos imobiliários com base na renda da terra entrará em conflito e em composição com uma nova forma de operar que tem em vista alcançar os obrigatórios rendimentos sobre o capital adiantado, em sua forma financeira e fictícia. São esses os pontos desenvolvidos a seguir.

1.1 – Capital financeiro e fictício: contexto e debate

A presença do capital financeiro nas relações de produção do espaço tem sido estudada por um corpo crescente de pesquisadores na geografia urbana. Entretanto, não gostaríamos de abordar o capital financeiro nesta pesquisa como se a sua participação nas relações sociais de produção, e até mesmo de produção do espaço, fosse uma “novidade”. Além disso, se esta pesquisa terá nos próximos capítulos a sondagem do endividamento como parte do processo produtivo do espaço, significa dizer que existe aqui uma perspectiva de estudar as relações de produção a partir da forte presença do

capital fictício, e a forma como sua valorização se apóia em movimentos futuros do capital.

A presença do capital financeiro e fictício é analisada por autores já desde fins do século XIX, juntamente com a necessidade de se desvendar o modo de produção capitalista. O envolvimento da produção do espaço urbano com estas expressões do capital de forma associada à importância crescente da metropolização urbana traz elementos novos e sobre os quais devemos nos debruçar.

Um caminho possível para abordarmos a longa história da presença e atuação do capital financeiro no modo de produção capitalista é por meio de uma noção de conjunto pela qual possamos definir diferenças entre épocas. Nas palavras de Chesnais, são

“certos momentos em que numerosos fatores desembocam num novo conjunto de relações internacionais e internas, que formam um sistema e que modelam a vida social, não apenas no plano econômico, mas em todas as suas dimensões. Todos esses fatores remetem à duração prolongada de uma fase de acumulação do capital, à forma que assumem os seus impasses (melhor dizendo, suas contradições), às saídas propostas e à maneira como tudo isso se manifesta e se resolve no plano político. O período 1880 – 1913, cujas características foram iluminadas pelos grandes teóricos do imperialismo – todos os que pertenciam então à Segunda Internacional, (...) foi uma dessas fases longas. Outra foi a fase de crescimento dos “trinta anos gloriosos”, começando da reconstrução após a segunda guerra mundial e terminando em 1974-1979 – a idade de ouro”, também chamada de período “fordista”. Alguns dos elementos constitutivos desta fase remontam aos anos 20, mas ela nasce verdadeiramente das relações políticas (nacionais e internacionais) e das instituições (sindicatos fortes,

Estado social) constituídas ao fim da Segunda Guerra Mundial. Outra fase ainda é a de mundialização do capital, em que ingressamos no decorrer da década de 1980, decerto muito diferente do período “fordista”, mas também do período inicial da época imperialista, um século atrás. (Chesnais, 1996:14).

Das diferentes etapas que este autor enxerga no desenvolvimento do capital financeiro, estaríamos vivendo a partir da década de 80 algumas semelhanças com a era imperialista identificada por Lênin, pois contaríamos com a “extrema centralização e concentração do Capital e interpenetração das finanças e da indústria”, entretanto com “o sentido e o conteúdo da acumulação de capital e dos seus resultados (...) bem diferentes” (Chesnais, 1996:14). Para este autor, “o estilo da acumulação é dado pelas novas formas de centralização de gigantescos capitais financeiros (os fundos mútuos e fundos de pensão), cuja função é frutificar principalmente no interior da esfera financeira” (Chesnais, 1996:15). A partir desta constatação reforçamos o ponto de que nas reflexões desta pesquisa não falamos somente em capital financeiro, mas na sua concentração a na presença significativa do capital fictício. Segundo ele:

“Um dos fenômenos mais marcantes dos últimos 15 anos tem sido a dinâmica específica da esfera financeira e seu crescimento, em ritmos qualitativamente superiores aos dos índices de crescimento do investimento, ou do PIB (inclusive nos países da OCDE), ou do comércio exterior. Essa dinâmica específica das finanças alimenta-se de dois tipos diferentes de mecanismos. Os primeiros referem-se à inflação do valor dos ativos, ou seja, à formação de “capital fictício”. (Chesnais, 1996:15)

Entre o livro denominado “A mundialização do Capital”, escrito por François Chesnais, e o livro organizado por ele, chamado “A mundialização

Financeira, gênese, custos e riscos”¹, temos que no prefácio do último livro o autor esclarece sobre um ponto que nos auxilia na busca pela especificidade deste momento de atuação do capital financeiro/fictício. Neste prefácio, o autor aponta para a mudança de foco por conta da hierarquização dos fatores atuantes na economia mundial contemporânea:

“o livro anterior havia sido escrito partindo da idéia de que a mundialização do capital constituía uma etapa a mais no processo de internacionalização do Capital Produtivo (...). A partir dos dados e das análises reunidas neste novo livro, um deslocamento qualitativo se impõe. É da esfera financeira que é necessário partir se desejarmos compreender o movimento em seu conjunto. (...). a pedra angular dessa construção é a esfera financeira. É aí que foi colocado, através da liberalização e da desregulamentação, nas mãos do capital que se valoriza pelo viés das aplicações financeiras em bônus e ações, ou pelos empréstimos, um poder como ele não tinha mais desde os anos 20.” (Chesnais, 1998: 7-8).

Partindo das palavras de Chesnais retornemos agora ao estudo de alguns acontecimentos da década de 20 nos EUA que muito se aproximam a algumas das nossas condições estudadas atualmente. Encontramos em Jeremy Rifkin uma perspectiva para a compreensão do endividamento interno americano constatado já na década de 20, um endividamento generalizado para dar conta de uma super produção que acompanhava mudanças tecnológicas inovadoras, mas que não produzia maiores níveis de assalariamento para os trabalhadores. Ele apresenta que já nos anos 20, “(...) preocupados com a baixa demanda, o setor bancário e os varejistas ampliaram o crédito acessível na forma de crediários, procurando incentivar

¹ A leitura dos dois livros de François Chesnais aqui utilizados significou um momento específico para um grupo de geógrafos na tentativa de elucidar a importância do capital fictício na produção do espaço dentro da geografia urbana. Agradeço aos geógrafos e amigos Bruno S. Silva, Carlos Eduardo Silvério e Ricardo Baitz às observações feitas por ocasião destas leituras.

os trabalhadores a comprar mais e a preservar o crescimento econômico. No final de 1929, a dívida dos consumidores se elevava a ponto de tornar-se insustentável. Mesmo as altas de mercado vinham sendo sufocadas pelo recorde de compra de ações na margem, (que é a importância paga pelo comprador utilizando o crédito de uma corretora para adquirir ou vender títulos). O castelo de cartas acabou por vir abaixo” (Rifkin, 2004: XVI). Rifkin associa esse período de endividamentos com outros que temos vivido recentemente, e sabemos que, no caso dos EUA, estas dívidas, em grande parte, são dívidas com imóveis.

Para o autor, “o mesmo fenômeno está ocorrendo hoje. (...) Em outubro de 2003, as fábricas norte-americanas declaram estar usando menos de 73% de sua capacidade. Mais uma vez, o crédito ao consumidor tornou-se, nos Estados Unidos, um paliativo ordinário, um meio de manter os motores econômicos em alta rotação, ao menos por algum tempo. (...) o crédito ao consumidor está crescendo no ritmo assombroso de 9% ao ano, e o número de insolvências vem inflando. Em 1994, 780 mil americanos abriram insolvência. Em 2002 esse número subiu para 1.576.133. (...) Os consumidores britânicos ostentam hoje a ambígua distinção de aumentar suas dívidas pessoais acima dos níveis americanos.” (Rifkin, 2004: XVII). Outro dado relevante apresentado por este autor é de que a média de poupança entre as famílias americanas caiu de 8%, no início dos anos 90, para 2% no ano de 2001.

Com a recente crise americana dos *sub-prime*, as chamadas dívidas de “pagadores difíceis”, com epicentro no ano de 2008 e localizada principalmente no setor imobiliário, confirmamos e atualizamos os dados acima e ponderamos que os níveis de endividamento continuam altos e as crises financeiras no setor imobiliário podem alterar a dinâmica do mercado financeiro como um todo, tendo repercussões mundiais.

No caso brasileiro, em especial estudando a metrópole de São Paulo, sabemos que a presença do endividamento imobiliário urbano coexistiu durante décadas e até mesmo foi contornada pela produção das casas na periferia, construídas pelos próprios trabalhadores e inseridas em mercados imobiliários segmentados e até mesmo “clandestinos”. Plantas, reformas e acabamentos respondiam aos ritmos de emprego e desemprego dos trabalhadores. Abordaremos esse aspecto no último capítulo, mas por agora é importante darmos conta de que vivemos uma nova e distinta condição de acesso à habitação, exatamente por conta do contexto de generalização do endividamento em um cenário de capital financeiro mundializado.

Parte crescente da produção habitacional atual é mediada por grandes empresas e suportada por níveis de endividamento que se prolongarão por uma década ou mais. Por meio do consumo apoiado no endividamento em longo prazo, passa a fazer parte do cotidiano do morador da metrópole de São Paulo os ritmos de rentabilidade de grande montante de capital associado, ou ritmos de produção de grandes empresas com capital mundializado interno às suas estruturas.

Precede à essa generalização das dívidas um contexto de organização do Estado para definir um ambiente propício às relações de crédito. É gestado nos fins da década de 90 um conjunto de alterações legais que buscam dar segurança para os investidores para que a produção imobiliária passe a fazer parte do consumo apoiado no crédito. Tratamos então de um aumento de consumo apoiado na ampliação do crédito tal como Rifkin já havia identificado nos EUA.

Com este contexto as incorporadoras e construtoras passam a fazer parte das empresas que estão aptas a receber o capital financeiro em suas estruturas, porque a mercadoria que elas produzem, a propriedade, ganha características que não tinha até então. Para além deste conjunto, buscamos

entender neste momento a característica de concentração do capital que passa a fazer parte das empresas imobiliárias. Ainda que a sociedade anônima apresente uma “pulverização” dos proprietários de capital investido, este capital se comporta como massa de investimento.

A concentração de capital e sua associação às incorporadoras têm provocado a necessidade de uma produção massiva de produtos imobiliários, sejam casas, apartamentos, lotes. A formação de banco de terras por estas incorporadoras em centros e periferias de metrópoles brasileiras dificulta, pelo aumento de preços, não só o acesso à habitação, mas também o acesso de empresas menores à produção de habitação em escalas menores. Nas duas pontas estamos falando da concentração de capitais.

Esse é um fator novo no caso da produção urbana das nossas cidades, especialmente porque, no caso brasileiro, sempre foi necessário que estudássemos a produção de nossas periferias por meio de agentes imobiliários complexos, que se constituíram em uma barreira ou uma segunda opção fazendo com que os trabalhadores não contraíssem dívidas com bancos ou financiadoras. Esses trabalhadores negociavam a propriedade da terra com agentes difusos, muitas vezes clandestinos como já foi dito, e distribuíam a compra de materiais ao longo de suas possibilidades de compra.

A construção do imóvel realizada em anos e em diferentes etapas fazia parte do aumento da própria jornada de trabalho ou da sub-empregada de conhecidos e parentes. É claro que tanto para a compra do terreno quanto para a compra de materiais de construção o endividamento era uma opção. Entretanto, os dois momentos estavam desvinculados um do outro, e as plantas dos imóveis se ajustavam ao ritmo de ganhos do trabalhador. Hoje o trabalhador se ajustará à compra do conjunto: propriedade mais

habitação, associadas sob a forma do condomínio². E o mais importante: passará a remunerar a renda do capital adiantado, tanto para a construção, quanto para o consumo da habitação, capital financeiro concentrado cada vez mais presente em grandes empresas, sejam incorporadoras, sejam financiadoras.

Vamos considerar agora a autonomia do capital financeiro e a concentração de capital. Retornemos aos estudos de Lênin, verificando a importância dada por ele às relações de monopólio e imperialismo que davam corpo ao capital financeiro. Para ele, era

“próprio do capitalismo em geral a separação entre a propriedade do capital e sua aplicação à produção, a separação entre o capital monetário e o industrial ou produtivo, a separação entre o rentista, que vive só dos benefícios do capital monetário e o patrão e todas as pessoas que dispõem de um modo imediato do capital. O imperialismo, o domínio do capital financeiro, seria o capitalismo em seu grau mais alto, no qual esta separação adquire uma proporção imensa. O predomínio do Capital financeiro sobre todas as demais formas de capital implica a situação dominante do rentista e da oligarquia financeira (grifo meu), a situação destacada de uns quantos Estados, dotados de potência financeira, entre os demais”. (Lênin, 1946: 77)

A partir dessa leitura reforçamos que nesta pesquisa estamos tratando de concentração e autonomia do capital financeiro, já reconhecidas há mais de um século e meio. Quando estudamos a abertura de capitais nas incorporadoras, devemos pensar na concentração de capital e na centralização de decisões em mais de um momento. Um momento é quando existe concentração de capital financeiro que precede esta abertura,

² A importante aquisição da dissertação de Beatriz Tone foi nomear essa relação como forma-condomínio. Dados bibliográficos completos ao final.

tornando o capital disponível e em busca de momentos produtivos de valor para se ampliar. O processo de abertura de capitais é, à primeira vista, uma soma de capitais disponíveis, mas que significa em última análise a concentração dos mesmos. Outro momento de concentração pode ser observado quando estudamos o processo de fusões nas incorporadoras desencadeado por este capital concentrado, por meio da compra ou da “associação” a incorporadoras menores. É também a partir do ponto de vista da concentração de capitais que passamos a reconhecer a hierarquia que se forma entre instituições financeiras, quando, por meio da securitização, as dívidas dos consumidores passam às mãos de instituições financeiras cada vez mais poderosas.

Neste percurso que fizemos aqui ressaltamos então as características que nos ajudarão a compreender os movimentos futuros do capital financeiro envolvido na produção do espaço urbano metropolitano: é um capital financeiro concentrado, com forte presença do capital fictício a projetar uma possível valorização por meio da assignação do trabalho futuro.

Sobre os agentes deste capital, procuraremos contornar as dificuldades em saber sobre suas origens, mas Chesnais nos dá pistas de que “não é mais um Henry Ford ou um Carnegie, e sim o administrador praticamente anônimo (e que faz questão de permanecer anônimo) de um fundo de pensão com ativos financeiros de várias dezenas de bilhões de dólares, quem personifica o “novo capitalismo” de fins do século XX.” (Chesnais, 1998:15).

No nosso caso, os investidores passam a fazer parte das incorporadoras por meio da bolsa de valores, e a realidade é que não conhecemos muito bem a origem dos mesmos. A tabela abaixo pode nos indicar que existe uma parcela destes investidores que não são nacionais,

mas é bom lembrarmos que investidores que tenham seus recursos fora do país, ainda que sejam brasileiros, irão aparecer nesta relação como investidores internacionais.

Quadro 12 – Empresas do setor de construção civil listadas na Bovespa e volume captado em emissões primárias e secundárias de 2005 a 31/03/07, participação de investidor estrangeiro e nível de governança.

Empresa	Data de Início de Negociação	Valor Lançado Oferta Primária R\$Mil	Valor Lançado Oferta Secundária R\$Mil	Participação de Investidor Estrangeiro (*)	Nível de Governança
Brascan Residential Properties S.A.	20/10/06	940.000	248.000	87,4%	NM
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário	30/01/07	478.500	43.500	55,6%	NM
Company S.A.	01/03/06	208.000	73.600	63,6%	NM
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.	01/07/05	511.000	391.200	25,6%	NM
	20/07/06	728.700	109.200	75,5%	NM
Even Construtora e Incorporadora S A	30/03/07	460.000	0	52,5%	NM
Gafisa S.A.	16/02/06	494.400	432.600	72,2%	NM
	19/03/07	487.812	683.493	66,9%	NM
Klabi Segall S.A.	06/10/06	375.500	181.700	65,1%	NM
PDG Realty	25/01/07	420.000	228.395	93,4%	NM
Rodobens Negócios Imobiliários	30/01/07	390.000	0	67,0%	NM
Rossi Residencial S.A.	14/02/06	612.500	250.000	80,3%	NM
Tecnisa	31/01/07	590.652	200.651	60,8%	NM
TOTAL		6.697.064	2.842.339		

(*) refere-se à soma das emissões primária e secundária.

NM = Novo Mercado

Fonte: BOVESPA (2007)

 = preço

Imagem 1 – Quadro com indicação da participação do investidor estrangeiro em empresas do setor da construção civil de capital aberto (TAVARES, 2008: 50)

Sobre os investidores ainda devemos apontar como conquista das pesquisas em geografia urbana e áreas de conhecimento próximas que não consideramos o investimento na produção imobiliária como um setor apartado de outros setores da economia. Diferentes ramos de negócios, incluindo o urbano, nascem imbricados na nossa história, este aspecto será indiretamente abordado aqui quando tratarmos das rendas. No caso das

incorporadoras de capital aberto esta diversificação está no centro do investimento, ao mesmo tempo em a concentração de capitais diversos provoca a super especialização das empresas envolvidas, com a definição de produtos e “linhas de produção” homogêneos.

Para concluirmos, não tratamos nesta pesquisa de uma presença inovadora de capital financeiro na produção do espaço. Tratamos de desvendar como este capital, oriundo e desencadeador de concentração e centralização de outros capitais, irá impactar na ritmação do modo de vida urbano e metropolitano de São Paulo, e como irá, se irá, alterar antigas relações de produção do espaço arraigadas no pagamento da renda da terra.

Trataremos ainda de abordar como a generalização das relações creditícias irá impactar neste modo de vida urbano do qual os moradores/trabalhadores, além de remunerarem a renda da terra, passarão a ritmar os pagamentos da renda do capital adiantado de forma interiorizada ao seu modo de vida.

Tão interiorizada se torna essa ritmação de pagamentos às rendas do financeiro que alguns autores, na busca de compreenderem aspectos psicossociais das “patologias” contemporâneas da população, esbarram em pontos que nós geógrafos também nos vimos com a necessidade de desvendar. A sincronia da questão nos é apresentada quando lemos em “O tempo e o Cão, a atualidade das depressões”, que “acima das trocas humanas produtoras de riqueza, uma nova forma abstrata de poder, chamada *mercado financeiro*, regula a vida social, sustentada pela crença globalmente compartilhada que faz equivaler acumulação de dinheiro à riqueza. Em consequência, os desígnios do Capital financeiro, sempre fora do alcance do homem comum, não podem ser contrariados. Trabalha-se para o mercado como se trabalha para o gozo: o mercado financeiro e a

indústria do espetáculo são as duas pontas avançadas da acumulação do capital no século XXI". (KEHL,2009:96.)

1.2 - Abertura de capitais nas incorporadoras: ampliação, crise, consolidação

As sociedades anônimas em Marx

Em pesquisa às normas da Comissão de Valores imobiliários, temos que a “Companhia Aberta é aquela que, através de registro apropriado junto à CVM, está autorizada a ter seus valores mobiliários negociados junto ao público, tanto em bolsas de valores, quanto no mercado de balcão, organizado ou não. Para que uma empresa possa se candidatar ao processo de abertura de capital deve estar constituído na forma jurídica de uma sociedade anônima, de acordo com o que preceitua a Lei nº 6.404, de 15/12/1976”. (www.cvm.gov.br). Como a abertura de capitais das incorporadoras pressupõe que as mesmas se organizem na forma de sociedades anônimas, daremos especial atenção para o que pode significar esta organização.

Marx inclui a criação das sociedades anônimas junto a outras situações pelas quais o crédito poderá atuar no modo de produção capitalista. Por meio do estudo do “papel do crédito na produção capitalista”, ele apresenta como o sistema de crédito pode atuar na compensação das taxas de lucro sobre as quais “descansa” toda a produção capitalista. Para ele, o crédito também atuaria na diminuição de gastos de produção, economizando a presença do dinheiro, em si, fazendo com que ele desapareça de muitas transações, acelerando fases da circulação ou da metamorfose das mercadorias e também da metamorfose do capital, acelerando o processo de reprodução em geral.

Neste conjunto Marx enxerga a criação das sociedades anônimas e como consequência da criação destas, ele aponta para a “extensão em

proporções enormes da escala de produção e das empresas indisponíveis aos capitais individuais. (...)” (MARX, 1985: 415)

Compreendendo no limite estas sociedades anônimas, ele desenvolve o entendimento de que “o capital, que descansa de por si sobre um regime social de produção e pressupõe uma concentração social de meios de produção e forças de trabalho, adquire assim diretamente a forma de capital da sociedade (capital de indivíduos diretamente associados) por oposição ao capital privado, e suas empresas aparecem como empresas sociais por oposição às empresas privadas. É a supressão do capital como propriedade privada dentro dos limites do próprio regime capitalista de produção”. (MARX, 1985: 415)

Desta condição acima apresentada, nos interessa em particular aquilo que aparece como consequência, e que Marx nos apresenta como a “transformação do capitalista em um simples gerente, administrador de capital alheio, e dos proprietários de capital em simples capitalistas de dinheiro. (...). Este lucro total só se percebe na forma de juros, ou seja, como simples remuneração da propriedade do capital, separada por completo da função que desempenha no processo real de reprodução, da mesma forma que a função se acha separada, na pessoa do gerente, da propriedade do capital. (...) Posto que o lucro se revista exclusivamente sob a forma de juros, esta classe de empresas só é possível sempre e quando obtenham simples juros, sendo esta uma das causas que contém o decréscimo da taxa geral de lucro, já que estas empresas, nas quais o capital constante guarda uma proporção desmedida com o capital variável, não entram na compensação da taxa geral de lucro”. (MARX, 1985: 415)

Esta questão vai se configurar em uma verdadeira contabilidade das incorporadoras, por meio de instrumentos jurídicos específicos, que abordaremos em seguida.

Uma nota de Engels aparece quando lemos estes trechos de Marx, e ela será particularmente importante nesta pesquisa, que abordará algumas questões de superprodução do espaço. A nota se refere ao “desenvolvimento em segunda e terceira potência das sociedades anônimas”, dando conta de alguns aspectos, dentre eles o da superprodução: - “a rapidez diariamente crescente com que hoje pode aumentar-se a produção em todos os campos da grande indústria choca com a lentidão cada vez maior da expansão do mercado para dar saída a esta produção acrescentada. (O que aquela produz em meses apenas é absorvido por este em anos)”. (MARX, 1985: 416) “Produz-se uma nova aristocracia financeira, uma nova classe de parasitas em forma de projetistas, fundadores de sociedades e diretores puramente nominais: todo um sistema de especulação e de fraude com respeito às fundações de sociedades e à emissão e ao tráfico de ações. É uma espécie de produção privada, mas sem controle da propriedade privada.” (MARX, 1985: 416)

Completando as observações a respeito do crédito, Marx apresenta que

“prescindindo do sistema de ações, que representa uma abolição da indústria privada capitalista na base do próprio regime capitalista e que vai destruindo a indústria privada na medida em que se estende e assimila novos ramos de produção - o crédito brinda ao capitalista individual ou a quem passa por capitalista um poder absoluto dentro de certos limites de disposição sobre capital alheio. A faculdade de dispor de capital social, não de capital próprio, lhe permite dispor também de capital social. (...) o que o comerciante dedicado à especulação arrisca é a propriedade social e não sua propriedade mesma. (MARX, 1985: 417)

O aspecto da desmedida que abordaremos futuramente, mas que é central quando estudamos a presença do crédito se vê apresentado em seguida:

“Se o sistema de crédito aparece como a plataforma principal da superprodução e do excesso de especulação no comércio, é porque o processo de reprodução, que é por sua própria natureza um processo elástico, se vê forçado aqui até o máximo, e se vê forçado porque uma grande parte do capital social é invertido por aqueles que não são seus proprietários, já que estes, quando atuam pessoalmente, tateiam de um modo meticuloso os limites e as possibilidades do seu capital privado. (MARX, 1985:419).

Acabamos por recorrer reiteradamente a Marx porque foi a partir desta leitura que pudemos compreender e organizar os diversos elementos que observamos ao longo dos estudos sobre a operação atual do mercado imobiliário urbano, realizada com base na abertura de capitais. Este autor nos lembra também que o crédito não deve ser analisado aqui como um sistema de elaboração de equivalência e coerência, mas o contrário. Deveremos inverter a forma de ver os elementos pesquisados, evidentemente somente após compreendermos os mesmos em uma lógica de coerência e correspondência pela qual se fazem transmitir. A equivalência entre o crédito e a valorização futura do capital é acidental e momentânea, operando nesta relação muito mais elementos de gasto, dispêndio e desperdício do que podemos supor. Entretanto, como lemos acima, este dispêndio não é pago por capitalistas, mas distribuído pela sociedade, como um todo. Essa pesquisa buscará verificar mais para frente se esta noção de dispêndio é apropriada no nível cotidiano da metrópole e quais os termos desta possível apropriação.

Como dissemos acima, para que possamos inverter algumas noções, precisamos antes estudá-las a partir da forma como as mesmas se apresentam. É disso que se trata o próximo texto, elaborado a partir de trabalho de campo pautado na observação dos processos de abertura de capitais em incorporadoras.

O caso das incorporadoras brasileiras: período e empresas estudadas

Foi porque passamos a acompanhar o movimento de abertura de capitais nas incorporadoras nos anos de 2006 e 2007 que a leitura destes apontamentos de Marx se tornou tão esclarecedora das ações tomadas por estas empresas, sempre no sentido da gigantesca ampliação da sua produção, gerando superprodução em muitos momentos. Outras questões foram observadas com relação à reestruturação interna destas empresas, diferenciando os donos do capital e gerentes do processo. Aos poucos apresentaremos estas observações coletadas da primeira etapa de trabalho de campo realizada nesta pesquisa, que consistiu em acompanhar as atividades³ de algumas empresas incorporadoras de capital aberto.

O processo de abertura de capitais tem sido visto pelas empresas de diversos setores como uma forma de *captação de recursos* realizada por meio da bolsa de valores há algumas décadas. No caso brasileiro, o acesso das empresas em geral à bolsa de valores conheceu momentos de ápice, como no ano de 1998, por exemplo. Este acesso não é novo, como vimos, mas o que se pretende aqui é estudar esta forma de “captação de recursos” a partir do sistema financeiro, com implicações diretas sobre a produção do espaço urbano, ou seja, com o olhar voltado para as incorporadoras imobiliárias. Neste caso, após o início das observações de campo pudemos definir um período mais específico de estudo, iniciado nos fins de 2005, marcado pela crise americana dos *sub-prime* em 2009 e consolidado atualmente como uma forma de atuação que as incorporadoras passaram a

³ Pude realizar estas atividades de campo por trabalhar junto a um escritório de arquitetura que presta serviços e estas incorporadoras. A contratação de projetos esteve muitas vezes ligada à necessidade que estas empresas passaram a ter em elaborar a expansão das atividades e dos empreendimentos, após a abertura de capitais. Em geral as atividades eram desencadeadas por equipes chamadas de “novos negócios”, que se tornaram estratégicas dentro das empresas após a abertura.

adotar, tendo sido possível monitorar nesta pesquisa movimentos de acomodação entre as incorporadoras até finais de 2009.

Temos assim os anos de 2006 e 2007 como o momento de corrida das incorporadoras à bolsa, amplamente divulgado e já com alguma repercussão na bibliografia econômica disponível, da qual pudemos retirar algumas informações. Confirmando nossas observações de campo, lemos que “houve um importante movimento de acesso (das incorporadoras) ao mercado de ações como forma de captação de recursos, a partir do segundo semestre de 2005” (TAVARES, 2008: 77), dando um marco temporal inicial para esta pesquisa.

Imagem 2 – Listagem das novas companhias da Bolsa de Valores em 2006, dentre elas: Gafisa, Company, Abyara, Klabin Segall, Brascan. Fonte: Folha de São Paulo, 18 de dezembro de 2006, caderno *Invest*, B5.

Tomaremos a crise norte-americana de financiamento dos *Subprime*, no último trimestre de 2008, como um ponto crítico desta forma de operação de capitais financeiros na bolsa, porque esta crise anunciou, em uma sociedade diferente da nossa, os termos futuros dos financiamentos apresentados aqui. Como estudamos as relações de crédito em longo prazo, não podemos acomodar o tempo da pesquisa num tempo linear e sucessivo de crédito e dívida. Será um recurso eventual de análise desta pesquisa que associemos em um mesmo plano temporal, o da análise, dívidas e créditos tomados em períodos diferentes.

Imagem 3 – Listagem de Companhias e acesso das empresas na bolsa de valores entre 1998 e 2009. Em um quadro de redução das companhias na bolsa, o pico de acesso nos anos de 2006 e 2007 é em grande parte representado por incorporadoras. Fonte: Folha de São Paulo, 09 de fevereiro de 2009, caderno *Invest*, B6.

Passada esta crise dos sub-prime, que implicou no recrudescimento das atividades destas incorporadoras, ou seja, na diminuição do número de lançamentos, um processo de demissões em grandes quantidades, dentre outras coisas, a abertura de capitais parece se consolidar como uma forma de atuação caracterizada agora por ações mais “cautelosas” das empresas, que buscaram ainda, para suporte deste crescimento obrigatório impulsionado pelo aporte de capital às suas estruturas, apoio em ações desencadeadas pelo Estado, como é o caso do *Programa Minha Casa, minha Vida*.

Seria uma etapa obrigatória desta pesquisa entender o citado Programa como um importante campo de produção de habitação identificando as relações de crédito desencadeadas a partir dele, mas não será possível. Assim, o período delimitado desta pesquisa, no que concerne à abertura de capitais, vai dos anos 2005 a 2009, considerando a ascensão, a queda e a consolidação das IPO's como atuação significativa das incorporadoras.

“Onze empresas emitiram ações no período de 2005 a março de 2007 – Brascan, Company, Camargo Corrêa, Cyrella, Even, Gafisa, Klabin Segall, PDG Realty, Rodobens, Rossi e Tecnisa, (...)”⁴, o que nos definiu uma *amostra* para ser acompanhada, por meio da análise de alguns dos seus lançamentos imobiliários, de notícias veiculadas na mídia impressa e eletrônica, dentre outros dados. Pudemos acompanhar em nossas pesquisas de campo a atuação da Rossi e da JHSF de forma mais aproximada.

⁴ Listadas em TAVARES, R. 2008. Abyara e JHSF são consideradas pela autora como administradoras de bens ou corretoras imobiliárias, por isso não entram na lista acima, mas importam nesta pesquisa, em parte pelo material disponível e em parte, no caso da Abyara, pela sua expansão pelo país, e pela crise já apresentada e documentada.

Particularidades da abertura de capitais nas incorporadoras

Existem diferenças entre a abertura de capitais promovida pelas incorporadoras e a abertura de capitais em outros setores. Segundo a economista Rosana Tavares,

“as incorporadoras necessitam de prazos mais longos para a realização dos ciclos de produção e consumo que participam do conjunto de sua produção, possuem diferenças na rotação do capital dentro da produção e na composição orgânica das empresas. (...) de uma forma geral, existe uma característica especial da construção civil, a presença do longo prazo, de uma linha de produção atípica e com muitas variáveis e do tamanho relativamente pequeno destas empresas. (TAVARES, 2008, p.79)”.

O que podemos ponderar a partir das observações acima é que quando o capital financeiro precisa operar com um segmento que tem em seus conteúdos a captação da renda da terra, num histórico rentista como o brasileiro, muitas vezes a diferenciação deste setor se dá porque o pagamento da renda da terra remunerou os agentes imobiliários muito mais do que qualquer aumento de produtividade interno à construção civil. O resultado desta forma de atuação ao longo das últimas décadas pode ter desencadeado uma composição orgânica diferenciada e mais baixa com relação a outros setores, e uma lógica de produção apoiada na manutenção das altas taxas de exploração do trabalho no canteiro de obra, repercutindo em formas aparentemente arcaicas de produção, mas que sabemos, complementares à industrialização.

Assim, as observações da economista são pertinentes, mas possuem uma construção histórica em si, não são dados naturais, constituídos *a priori*. O ponto interessante apontado por ela está situado no prazo. O longo

prazo é uma característica do produto produzido por estas empresas, a habitação, e esta característica obriga a manobras importantes para fazer com o que o risco do pagamento a longo prazo seja administrado na contabilidade das empresas e atualmente transferido a instituições bancárias de grande porte, como uma ação complementar à abertura de capitais.

Restará sempre investigar de que tipo de investidor estamos falando e quais os reais motivos pelos quais o capital financeiro destes investidores reunidos acaba por se concentrar em incorporadoras. Duas hipóteses são possíveis: a primeira, de que este capital busque exatamente os altos níveis de exploração da construção civil para se valorizarem, encontrando na renda da terra um elemento intensificador destas relações. Nesta opção, renda da terra e do capital adiantado operariam no mesmo sentido. Outra hipótese é que a migração destes investidores para as incorporadoras esteja enquadrada em uma relação crítica de valorização, sendo esse um movimento arriscado por apresentar a estes capitais a necessidade de remuneração da renda da terra e a obrigatoriedade de se envolverem em um ciclo longo de produção. Talvez estas duas opções sejam complementares, sendo que o longo ciclo de produção pode estar sendo resolvido por meio das securitizações.

Para nos auxiliar neste desvendamento recorreremos à conclusão da pesquisa da economista citada acima, onde lemos que “a análise econômico-financeira das empresas do setor da construção civil que emitiram ações nos últimos 3 anos indicou redução do endividamento e aumento da liquidez, impulsionada pelos recursos captados, os quais foram prioritariamente destinados ao fortalecimento do banco de terrenos e às aplicações financeiras”. (TAVARES, 2008:113)

O que podemos concluir preliminarmente é que este capital que passa a fazer parte das incorporadoras, ao invés de rivalizar com a renda da terra, submeterá a mesma aos ritmos de pagamento que a sociedade poderá

realizar futuramente, se tornando ele próprio, pela compra ou pelo sistema de parcerias, o dono desta propriedade. Como pudemos ver também, grande parte deste capital adiantado volta a circular na esfera financeira, se tornando capital fictício. Além disso, os riscos com o longo prazo de realização desta mercadoria desaparecem na medida em que é realizada a compra das dívidas por empresas de securitização. Além de todas estas questões, este capital está agora circulando ainda por um meio de valorização real, que é o da construção civil propriamente dita.

Nas conclusões desta economista interessa ainda o dado de que “no período analisado, o movimento de captação de recursos não foi acompanhado por empréstimos e financiamentos bancários, levando à redução da dívida com terceiros. O mercado imobiliário se tornou menos dependente de financiamento bancário. Por outro lado, as instituições financeiras ampliaram a oferta para linhas de crédito imobiliário. Assim, as construtoras estariam transferindo ao setor bancário parte do financiamento ao comprador final”. (TAVARES, 2008:114).

Podemos perceber que a entrada de um grande volume de capital por ocasião da abertura de capitais faz com que estas incorporadoras racionalizem e intensifiquem a produção imobiliária em si, mas a realidade é que o capital é em parte usado para a compra de terrenos, em parte segue para a “valorização” na esfera financeira. Este aporte de capital encontra valorização real na construção civil, e pode de fato provocar aumento de produtividade neste setor, mas se posiciona em grande parte junto à captação de rendas futuras, imobiliárias e financeiras, por meio da compra de terras e da atuação no mercado financeiro. Voltaremos a analisar esta questão no final deste capítulo.

Talvez seja oportuno aqui percorrer a distinção que Chesnais aponta entre o Capital Financeiro definido em Marx e o definido em Hilferding. “Em Marx este capital financeiro estaria se referindo aos banqueiros de negócios

e outros senhores de finanças, que vivem de operações feitas no cenário da esfera financeira, formando uma camada de rentistas, cujos rendimentos são provenientes de transferência a partir da esfera da produção e circulação. Em Hilferding este capital nasce da interconexão entre os grandes bancos e a grande indústria, tendo como consequência o aumento de poder de monopólio". (CHESNAIS, 1996: 292-294).

Para Chesnais, "a explosão de transações financeiras iniciadas na década de 80 poderiam ser compreendidas tanto pelos alicerces colocados por Marx quanto por essa associação entre finanças concentradas e grande indústria. Os operadores financeiros atuais poderiam ser compreendidos pelos seus ativos financeiros gigantescos e também pelo interesse na indústria. O objetivo dos fundos destes operadores financeiros seria o de valorizar os seus ativos industriais nos mesmos critérios que valorizam os seus ativos financeiros. Os instrumentos para isso seriam o aumento da intensidade de exploração dos assalariados por meio de demissões massivas, o rebaixamento dos níveis salariais, o aumento da precariedade no trabalho". (CHESNAIS, 1996: 292-294).

Essa forma de entender a valorização da produção industrial a partir de parâmetros financeiros foi exatamente o que pudemos constatar no acompanhamento da abertura de capitais pelas incorporadoras, que passam a desenvolver seus produtos imobiliários introduzindo maior rapidez na construção civil e demitindo em massa nas suas estruturas administrativas ao menor sinal de crise financeira.

O contexto de abertura de capitais pelas incorporadoras também deve ser desvendado. A abertura de capitais se relaciona de forma próxima à ampliação de crédito feita em níveis bem abrangentes pelo mercado e pelo Estado. Esta ampliação de crédito está inserida em um conjunto de mudanças jurídicas, das quais estudaremos futuramente a lei de alienação fiduciária e as securitizações, mas é bom lembrarmos ainda a criação das

SPE's, sociedades de propósito específico, que delimitam cada empreendimento de uma incorporadora como uma entidade fechada nela mesma, com contabilidade separada, criando uma arquitetura de valores apoiada em juros e desviada de problemas que comprometam taxas médias de lucro, por exemplo, como já vimos acima em Marx.

A ampliação de recursos do Estado e da criação do Sistema nacional de Financiamento Imobiliário são elementos de conjuntura econômica que estão associados ao aumento do volume de atividade das incorporadoras, retirando destas a função de financiamento das habitações.

Aumento da Escala de produção e abrangência espacial da expansão

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.
Empreendimentos e Participações
 CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18
 Companhia aberta de capital autorizado

FATO RELEVANTE

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela Brazil Realty"), em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral sua projeção de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2011 e 2012 e ratifica as projeções de lançamentos e vendas contratadas para os anos de 2009 e 2010, comunicadas em 13 de agosto de 2009.

Guidance	2009	2010	2011	2012
Lançamentos (R\$ bilhões)	4,6 a 5,1	6,9 a 7,7	8,3 a 9,1	10,5 a 11,5
Vendas (R\$ bilhões)	4,6 a 5,1	6,2 a 6,9	7,6 a 8,4	9,7 a 10,7
% Cyrela	70% a 75%	73% a 77%	> 75%	> 75%

A participação da Living nos lançamentos e vendas contratadas acima deverá ser de: 2009: de 30% a 35%; 2010: de 35% a 40%; 2011: de 40% a 45%; 2012: de 45% a 50%. Adicionalmente, a Companhia comunica suas projeções de margem bruta, margem EBITDA e margem líquida, em termos consolidados, para os exercícios de 2009, 2010, 2011 e 2012, segundo os padrões contábeis vigentes

Margem bruta	33% a 37%
Margem EBITDA	20% a 24%
Margem líquida	14% a 16%

Este aviso de fato relevante contém projeções. Essas projeções refletem somente a percepção da administração da Cyrela, estando sujeitas a riscos e incertezas. Elas levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas.

São Paulo, 13 de novembro de 2009.

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Luis Largman - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Imagem 4 – anúncio da Cyrela Brazil Realty S. A. apresentando a projeção de aumento no número de lançamentos e vendas. Indicação do aumento da participação do segmento popular na empresa, por meio da *Living*. Fonte: Folha de São Paulo, 14 de fevereiro de 2009. Caderno Cotidiano, C5.

Um dos aspectos que nos interessa salientar nesta pesquisa é o aumento significativo de número de lançamentos imobiliários, associado à maior abrangência da escala urbana envolvida nestes lançamentos. O número de lançamentos é traduzido, em uma linguagem comum às empresas, pelo aumento do montante previsto de VGV, ou seja, valor geral de vendas. Isto significa dizer que estes lançamentos imobiliários deverão realizar uma equação que apresente altos índices de aproveitamento do terreno, traduzidos em um maior número de unidades produzidas, em um maior número de torres de prédio por terreno.

Em entrevista de um executivo da Rossi podemos perceber o impacto da abertura de capitais na produção de unidades assim como na dimensão geográfica que essa expansão obriga. Segundo ele, “em 2006 fizemos IPO, o que deu condições de alavancar a empresa. O crescimento da Rossi ano a ano é impressionante. Nós lançávamos em 2006, R\$ 300 milhões de Valor Geral de Vendas, hoje os nossos lançamentos chegam a 2,8 bilhões. Foi um aumento de quase dez vezes em dois anos. Isso só foi possível graças a expansão geográfica, à parceria com empresas locais. (...) hoje tem mais de 50 parceiros no Brasil que nos ajudam a desenvolver negócios”.⁵ (FLACH, 2009:E2).

O número de unidades produzidas está associado ainda às técnicas construtivas utilizadas, conforme a renda do comprador de cada segmento. Nestes lançamentos imobiliários, cada detalhe é ponderado, tem reflexo na formação dos preços e previsão de gastos calculados. Como exemplos disso podemos citar o número de elevadores, a existência ou não de subsolos, presença de sacadas, sacadas com gradil ou sem, dentre outros.

⁵ FLACH, Natalia. Entrevista com Heitor Cantergiani, CEO da Rossi, para a Gazeta Mercantil, 8 de janeiro de 2009, p. E2

Imagem 5 – Registro de aumento dos lucros das empresas Cyrela e Rossi. Fonte: Folha de São Paulo, 14 de fevereiro de 2009.

De forma paralela ao aumento do valor geral de vendas, a amplitude espacial com a qual estas incorporadoras começaram a atuar também diz respeito à possibilidade de negociações com terrenos que não tenham impedimentos legais, com tamanhos que permitam um número maior de torres, em geral até 100.000 m², e com preços reduzidos, portanto em terrenos afastados. Como podemos notar na figura abaixo, realizada a partir de número lançamentos contabilizados pela Embraesp⁶, as áreas externas à cidade de São Paulo passam a ter um número de lançamentos mais elevado que o da cidade de São Paulo.

⁶ BARROS, Mariana. Paulistano procura moradia na grande São Paulo. Folha de São Paulo, 22 de junho de 2009, Caderno Cotidiano, C6.

MAPA 1

Número de lançamentos Imobiliários
Residenciais na Grande São Paulo no
ano de 2008

Imagem 6 – lançamentos imobiliários em 2008. Dados: Embrasp e Folha de São Paulo. Organização da autora.

De acordo com estes dados, municípios como Guarulhos, São Bernardo, Santo André e Osasco tiveram mais lançamentos do que bairros paulistanos. Além disso, o município de São Paulo, que havia apresentado aumento do número de unidades entre 2006 e 2007, de 25.689 para 38.990, teve queda para 34.475 em 2008. Já na região metropolitana os números só aumentaram, de 34.727 em 2006 para 62.065 em 2007, chegando em 63.035 em 2008.

Segundo Carlos Kapudjian , da Imobiliária Lopes, em comentário feito a Folha de São Paulo em 22 de junho de 2009, "a abertura de capital das "construtoras" (grifo meu) e o pouco volume de lançamentos na área metropolitana são elementos que configuraram esta situação". (BARROS, 2009: C6)

O "pouco volume" de lançamentos acima descrito tem inúmeros fatores para a sua explicação. O primeiro deles reside nos altos preços dos lotes e glebas, de forma associada a uma raridade produzida historicamente do espaço passível de ser construído. Falaremos sobre a formação de preços a seguir, quando estes estiverem associados ao debate das rendas, mas a realidade é que o atributo espacial da localização "central" atua na formação dos preços do terreno, elevando-os e diminuindo as proporções de ganhos das incorporadoras.

Além disso, sabemos que as questões legais são um fator decisivo para tirar da comercialização inúmeras glebas. A possibilidade da propriedade da terra ser questionada em uma etapa avançada de negociações é algo evitado por todas as empresas envolvidas, e o fato de muitos terrenos pertencerem a grandes famílias, estarem envolvidos em inventários ou estarem pendentes em relações de endividamento impedem negociações. É bom lembrar que com a abertura de capitais muitos procedimentos se tornam obrigatórios nos negócios, tais como a propriedade não poder ser questionada, pois os riscos são evitados. As incorporadoras

trabalham apenas com terrenos “limpos” da textura legal que pode acompanhá-los. Ainda sobre os aspectos legais para comercialização da propriedade na região metropolitana, como já dissemos, algumas vezes as glebas estão em posse de familiares, inúmeros donos de uma mesma terra, com matrículas contíguas configurando uma gleba. Dessa forma, a negociação das incorporadoras deve envolver um grupo de proprietários e de familiares para o convencimento de todos e aceitação do negócio.

É desnecessário apontar que “limpos” os terrenos só precisam estar do ponto de vista jurídico. Como um último vestígio ainda sobre a raridade dos terrenos mais centrais para a incorporação, temos a informação de que muitas empresas tem recorrido até mesmo a terrenos contaminados, em locais onde antes funcionavam postos de gasolina, por exemplo.

Concentração⁷ e reestruturação interna das empresas

Um movimento que vem acompanhando a abertura de capitais é a concentração, por meio da fusão, que começa a acontecer nestas empresas. Essas fusões podem ocorrer em diversos sentidos. Um deles é a compra de empresas de capital aberto menores por outras maiores. Em entrevista cedida por Paulo Mazzali, diretor de relações com investidores e finanças da Camargo Corrêa Desenvolvimento imobiliário, para a *Infomoney*, é dito que “existe um grande número de pequenas empresas que a gente visualiza como sendo os primeiros alvos de consolidação, ou por venda, ou porque elas deixarão de existir a algum tempo. (...) Além disso, nós poderemos ver no médio prazo, talvez em dois ou três anos, provavelmente empresas listadas na bolsa se consolidando. (...) certamente terão algumas empresas que vão entregar mais do que estão prometendo e outras menos. E este é

⁷ Este termo deve ser pensado por meio da distinção necessária entre centralização e concentração, considerando os dois movimentos presentes e imbricados aqui.

um momento onde tradicionalmente ocorre um movimento de consolidação. Este cenário reflete imediatamente no preço das ações e cria um ambiente propício pra consolidação”.⁸

Em entrevista de Celso Tokuda, Presidente da Abyara, à Folha de São Paulo, no dia 1 de dezembro de 2008, quando perguntado pela Folha se o setor ficaria mais concentrado após a crise, ele responde que no âmbito das empresas listadas (na bolsa), teriam consolidações, e que em 2010 ou 2011, das 20 empresas listadas da época, talvez 10 ou 12 restassem. Para ele, “empresas cotadas abaixo do valor patrimonial eram candidatas à consolidação”.⁹

Um segundo aspecto da concentração das empresas se encontra revestido no papel das parcerias e tem forte relação com a necessidade de amplitude espacial, ou seja, ampliação das empresas, em caráter nacional, ocorrida em virtude da abertura de capitais. Existindo a necessidade de produzir mais e chegar a mercados consumidores novos, as grandes incorporadoras passam a se associar a empresas locais. Nas palavras de Heitor Cantergiani, CEO da Rossi, “em cidades novas, nos atrelamos a parceiros fortes no local. (...). Fomos para Curitiba com uma parceria com as Irmãos Thá, empresa que está a 45 anos no mercado. (...) Em fortaleza temos parceria com a Diagonal. E é assim no Brasil inteiro.”¹⁰

Como aspectos resultantes da concentração de empresas menores sob o comando de empresas que se tornaram gigantes após a abertura de capitais, em primeiro lugar ficam definidas as práticas de trabalho, não só para que sejam homogêneas, mas para que correspondam aos desígnios que a presença do capital financeiro demanda. Temos acompanhado

⁸ KAHIL, Gustavo. **Entrevista com Paulo Mazzali, Diretor da Camargo Correa** desenvolvimento Imobiliário em 11.05.07, para a Infomoney. Colaboração de Conrado Mazzoni.

⁹ ESSENFELDER, Renato. **Entrevista com Celso Minoru Tokuda, Presidente da Abyara**, para a Folha de São Paulo, Caderno Brasil, Entrevista da Segunda, 1 de dezembro de 2008, p. A14.

¹⁰ FLACH, Natalia. **Entrevista com Heitor Cantergiani, CEO da Rossi**, para a Gazeta Mercantil, 8 de janeiro de 2009, p. E2

também a abertura de capitais em empresas que não são do ramo imobiliário, e de uma forma geral, a presença do capital financeiro reestrutura de uma ponta a outra as práticas e processos de trabalho, exigindo maior controle do futuro. São exigidas práticas de contabilidade homogêneas, redefinidos fornecedores, exigidos relatórios ambientais, enfim, existe um perfil de empresa que supostamente controlaria melhor as variáveis de risco deste capital que passa a fazer parte dela.

Um aspecto relevante nesta pesquisa é a definição dos produtos imobiliários para a realização desta expansão regional pela qual passam as empresas que devem ampliar suas atividades.

Entrando em contato com as equipes de incorporadores e suas histórias, quase sempre eles têm para contar a maneira como uma incorporadora apresentou algum produto, apartamento, casa, que tenha sido repudiado pelo modo de vida local. Quando as incorporadoras passam a abordar regiões muito diversas, acabam esbarrando no fato de que algumas plantas não correspondem à forma de habitar em determinadas cidades. As incorporadoras recorrem então à absorção daquele dado e alteração de plantas futuras, mas por vezes amargam conjuntos inteiros rejeitados pelos consumidores.

O que podemos compreender é que quando as incorporadoras precisam ampliar as fronteiras obrigatoriamente se associam com imobiliárias e construtoras locais, porque não possuem condições de entender e produzir habitações que tenham aceitação por moradores que irão comprar imóveis com o uso do crédito, ou seja, irão se endividar em um longo prazo. O que acontece também é que, passado este início de operação de uma incorporadora em local desconhecido, algumas plantas começam a se alterar para se adaptar ao modo de vida local, e de forma paralela o inverso também vai acontecendo, num sentido último da criação de espaços homogêneos.

A lógica do crédito como acesso a estes produtos imobiliários também vai penetrando na forma mais cotidiana de comercializá-los. Ouvimos de um incorporador que este estava treinando até os seus corretores de “stands” de venda para que estes entendessem de financiamento e pudessem mostrar as opções aos compradores. O mercado financeiro tem redefinido práticas, e provavelmente um modo de viver urbano, mediado por esses produtos homogêneos usados em larga escala. O mesmo podemos dizer na escala urbana, se focarmos na implantação destes edifícios. Dentro e fora da casa, o modo de vida vai podendo alterar pouco estas plantas, que são fechadas em si, não absorvem reformas significativas. Essa é uma administração difícil para o comprador, que apesar de saber estar contraindo dívidas em longo prazo, sabe que a habitação que está escolhendo deverá ser trocada ao menor sinal de um novo filho, de uma separação, de um agregado surpresa, etc.

Securitização

A securitização é vista como uma forma de receita para as incorporadoras, realizada com base na dívida dos compradores dos lotes, casas, apartamentos, em toda a forma de endividamento. Estas dívidas são “vendidas” para financiadores maiores, que passarão a *administrá-las*. “O mecanismo da securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e de acesso ao financiamento às incorporadoras e construtoras, por meio do acesso direto ao mercado de capitais, e reduz, teoricamente, os custos e riscos da captação de recursos financeiros, ou seja, de endividamento das próprias incorporadoras”. Assim, “a securitização possibilitaria uma aceleração do tempo de giro do capital das empresas, através de **transformação dos direitos a receber pela venda dos imóveis a prazo em títulos vendidos à vista (grifo meu)**. Dessa forma,

a incorporadora não necessita esperar pelo vencimento da dívida dos mutuários para recuperar o capital investido” (BOTELHO, 2005: 96)

Nesta pesquisa a securitização é um elemento chave tanto para lidarmos com a forma pela qual a captação das rendas imobiliárias se torna captação da renda do capital adiantado, quanto para lidarmos com a concentração e centralização de capitais¹¹. Este é o eixo pelo qual o endividamento vai se tornando uma forma de conexão entre os elementos contidos no modo de vida urbano e a remuneração de um capital com ritmos de rendimentos definidos em escala mundial. Além disso, a securitização é um elemento distanciador entre tomadores e emprestadores, garantindo às relações de crédito suas desmedidas.

Impactos da crise americana

A crise dos *subprime* americana – concentrada no último trimestre de 2008 - apontou para a necessidade urgente de ajustes para as incorporadoras aqui no Brasil, em especial pela queda abrupta apresentada no valor das ações destas incorporadoras na bolsa de valores, e até mesmo na retirada de algumas empresas da bolsa. Assim, foram antecipadas algumas formas de acomodação deste capital financeiro imobiliário e urbano às crises de valorização, nos ajudando a discutir etapas posteriores à abertura de capitais já neste momento.

O não pagamento das dívidas pelos compradores de imóveis, nos EUA, criou uma crise nas instituições do topo da pirâmide financeira, os bancos. É preciso entender aqui o crédito em sua relação social, pois com a prática do repasse das dívidas das instituições menores - e que cederam o crédito, para as instituições maiores, os bancos, sob a forma de securitização - o

¹¹ Não podemos esquecer ainda do papel da Criação das Sociedades de Propósito Específico no desencadeamento das securitizações, uma vez que isolam empreendimentos e a contabilidade dos mesmos das empresas que os incorporaram.

“conhecimento” sobre a potencialidade do pagamento da dívida se dissolve, e o ritmo de pagamentos previstos não se confirma. Chamou-se crise dos *subprime* porque as pessoas que tomaram estes empréstimos não possuíam garantias fortes para o pagamento das dívidas, por isso eram rotuladas como *sub*, e só lhes restou o abandono do bem financiado, a casa. Como podemos ler abaixo,

“A questão que está em jogo gira em torno dos chamados índices de inadimplência, a proporção de pessoas que deixam de pagar em dia as suas dívidas. Em décadas passadas, quando os donos de imóveis norte-americanos enfrentavam tempos difíceis, eles tendiam a primeiro tornar-se inadimplentes nos setores de empréstimos não garantidos, como cartões de crédito e financiamentos de automóveis - e só deixavam de pagar as hipotecas como último recurso. Porém, nos últimos dois anos essas pessoas tornaram-se inadimplentes em relação às suas hipotecas de uma maneira bem mais rápida do que poderia sugerir a economia vista sob uma ótica mais ampla. Isso é especialmente verdadeiro em relação aos devedores amarrados às subprimes, pessoas que apresentam uma pior avaliação de crédito. Além do mais, os consumidores pararam de pagar as hipotecas antes de deixarem de pagar as dívidas de cartões de crédito e de financiamentos de automóveis, virando de ponta-cabeça o padrão tradicional de inadimplência. Como resultado, os financiadores de hipotecas passaram a amargar prejuízos em um estágio bem anterior do que costumava ocorrer no passado”.¹²

É preciso entender o quanto profundo é o componente da *programação* do modo de vida para a estruturação das relações de crédito, e o quanto crítica é esta aposta. Como a conexão entre o mercado financeiro em suas diferentes praças é instantânea, a crise dos *subprime* se tornou

¹² Trecho de reportagem postada no Blog Controvérsia, sob o título Donos de moradia atingidos pela crise imobiliária dos EUA confundem os especialistas, por Krishna Guha e Gillian Tett, no dia 24 de Fevereiro de 2008, 12h 00.

internacional, e de forma quase imediata sentiu-se o efeito nas incorporadoras brasileiras de capital aberto, por meio da redução dos lançamentos, pelas equipes de “novos negócios” colocadas na rua, sob o termo “downsizing”, que é a demissão generalizada, e pelo aumento do valor do crédito, com subida abrupta.

Com um breve acompanhamento da mídia, checamos pontos como a queda brutal de 30 empresas listadas na bolsas, dentre as quais 8 pertenciam ao grupo de 21 construtoras e incorporadoras que abriram capital na Bovespa entre os anos de 2006 e 2008. Além disso, há a saída dos investidores estrangeiros deste tipo de investimento, que conformavam cerca de 70% dos investimentos em empresas de construção civil¹³.

Como já foi explicado aqui, os recursos captados nos primeiros lançamentos de ações na Bolsa de Valores foram direcionados para a compra de terrenos e redirecionados para o mercado financeiro. As empresas contavam com recursos de novas emissões para produzir as unidades imobiliárias. Com a crise americana parte destes lançamentos foi suspensa, cancelada.

Desta crise resta o aumento da remuneração do crédito, que incorpora o risco de forma simultânea e contraditória à ampliação das linhas de financiamento aos consumidores. Ao mesmo tempo em que o crédito apresenta o seu limite, apresenta a necessidade de ampliação. Existem diferentes perspectivas para abordarmos esta crise. Por um lado pode se tratar como uma mera questão administrativa, de organização entre credores e devedores. Por outro, pode-se prever o agravamento da crise, e o ajuste por meio de maior exploração no trabalho, considerado aqui nesta pesquisa em sua forma mais ampla, de proletarização da vida em ritmos cotidianos. Para Lourau,

¹³ Dados veiculados pela consultoria *Econômica* em internet e por analistas imobiliários da consultoria Raymond James.

“(…) o capitalismo se tornou *expert* em crises como um instrumento de regulação. Foi-se o tempo em que Marx, e depois os marxistas mais dogmáticos que o próprio Marx esperavam a seguinte crise como as seitas milenaristas cristãs esperavam os sinais dos tempos, o anuncio do apocalipse. Desde 1929, sobretudo depois da segunda guerra mundial, está claro que a desorganização é tão importante para o capital como a organização. Acentuar os fluxos de circulação (de capitais, de bens, de mãos de obra, de idéias, etc.) implica, à força, fases de desordem controlada. A caída mais real da “crise” no momento está no aumento do desemprego e no transtorno que sofrem as relações de trabalho: desapareção da noção de qualificação, dissociação entre vencimentos e salário, aumento do tempo de trabalho e aumento do trabalho precário, destruição do próprio valor salário naquilo que este tinha de sagrado.” (LOURAU, 2001:65) ¹⁴

Resta da crise também um movimento acelerado de concentração das incorporadoras, de aquisição das menores pelas maiores, conforme já abordamos aqui. Sabemos a partir das pesquisas em mídia logo após o período de crise que as incorporadoras se uniram. Em junho de 2009 foram três aquisições, a *Cyrela* comprou a *Agra*, a *Gafisa* a comprou *Tenda* e a *Brascan* comprou a *Company*.

A absorção do impacto da recente crise americana nas Ipo's brasileiras pode ser resumida como uma revisão de planos nos lançamentos imobiliários, reduzindo o número de lançamentos e projetando-os em prazos maiores, na opção pelo desenvolvimento de lançamentos imobiliários

¹⁴ “(…) el capitalismo se ha hecho experto em crisis como instrumento de regulacion. Está lejos el tiempo em que Marx, y después los marxistas más dogmáticos que el próprio Marx, esperaban la siguiente crisis como las sectas milenaristas cristianas acechaban los signos de los tiempos, el anuncio del apocalipsis. Desde 1929, sobretudo después de la segunda guerra mundial, está claro que la desorganización és tan importante para el capital como la organización. Acentuar los fluxos de circulación (de capitales, de bienes, de manos de obra, de ideas, etc.) implica, a la fuerza, fases de desorden controlado. La caída mas real de la “crisis” por el momento está em el aumento de del desempleo y em el transtorno que sufren las relaciones del trabajo: desaparición de la noción de qualifacación, dissociacion entre ingreso e salário, aumento del trabajo temporal e precário, destrucción del próprio valor salário em lo que tenia de sagrado”.

focados nos mercados mais populares, na negociação (venda) de bancos de terras adquiridos anteriormente, e na reestruturação interna das empresas, por meio, sobretudo, das demissões em massa dos setores de “novos negócios” das incorporadoras.

Com a crise americana dos *subprime*, rapidamente tornada uma crise mundial, temos um quadro de retração momentânea da abertura de capitais, definindo o “fim” do período de ápice demarcado aqui. Neste momento, uma empresa de capital aberto pode, por exemplo, fechar seu capital novamente, realizando uma oferta de recompra das ações que estão em circulação. Deve informar, no caso brasileiro, à comissão de valores mobiliários, e em seguida cancelar sua listagem na bolsa de valores. Este cancelamento é uma manobra que pode ser utilizada de forma fraudulenta por empresas. Da mesma forma que o crédito, a dívida deve ser analisada não só pela lógica da equivalência estrita, na qual somas e débitos tendem a se corresponder. O processo de abertura foi visto por muitas empresas e investidores como um acesso rápido a um montante de capital significativo, que não necessariamente deveria encontrar correspondência em setores produtivos ou mesmo financeiros. Esta dimensão da fraude é muito difícil de pesquisar, por isso quase não é registrada na pesquisa, mas ela existe.

Após esta crise e depois de todos os ajustes realizados, temos observado em pesquisa nas mídias disponíveis que a abertura de capitais, em seu ápice, significou uma corrida desenfreada à bolsa, marcada por uma crise importante, que redefiniu melhor os participantes deste mercado, com fusões e desaparecimentos. Atualmente a prática de contar com investidores financeiros em suas estruturas se acomodou como uma realidade. Esta consolidação repercute em normas e condutas das empresas e especialmente, repercute enormemente na forma de se produzir o espaço metropolitano.

Para prosseguirmos é necessário desvendar se o aporte deste capital financeiro nas incorporadoras altera condições já arraigadas de produção do espaço urbano. A presença deste capital adiantado, em forma financeira, deve atuar de forma combinada à renda da terra, e também de forma concomitante à produção imobiliária com suporte na construção civil.

Nos resta agora pesquisar de que forma se estabelecem estas relações entre as diferentes rendas, partindo do conhecimento de que este capital possui características de estar concentrado, mundializado e amplamente generalizado, além de possuir projeção de valorização fictícia.

1.3 - algumas questões sobre a renda da terra

O fato do espaço urbano ser produzido atualmente com grande presença do capital financeiro, de ter a lógica do capital fictício sendo interiorizada nele, como foi possível expor por meio da abertura de capitais nas incorporadoras imobiliárias, acaba por se traduzir em condições específicas desta produção do espaço urbano. Exige dos pesquisadores perseguirem noções as mais desdobradas e abstratas pelas quais a propriedade da terra se apresenta, perseguirem uma maior distinção entre a atuação de proprietários do capital e da terra, para entender então a associação dos mesmos, e exige dos pesquisadores clareza entre momentos distintos de produção do valor e captação de diferentes rendas, para compreendê-los quando estão juntos, interferindo uns nos outros.

Os estudos sobre a produção do espaço já conquistaram em sua textura a distinção necessária entre o momento produtivo inserido na construção civil e o momento de captação das rendas. Trouxeram ainda para o debate difuso do “mercado imobiliário” a diferença entre valor e preço, compreendendo as diferentes janelas por onde se olha a produção e a realização do valor.

Entretanto, é necessário termos em conta que a forma pela qual muitas informações estão disponíveis para as nossas pesquisas é aquela compreendida pelos estudos da economia vulgar, que amplamente nos ajuda no fornecimento dos dados, mas a partir da qual é preciso outras interpretações. Quando Marx nos apresenta por meio da fórmula trinitária, ou seja, nas formas capital-juros, terra-renda da terra, trabalho-salário, os níveis de interpretação a partir dos quais os valores criados na exploração do trabalho podem se revestir, tornando difusa a sua compreensão, ele nos lembra que

“(...) é também perfeitamente lógico que a economia vulgar, que não é senão uma tradução didática, mais ou menos doutrinária, das idéias cotidianas que abrigam os agentes reais da produção, e que põem nelas certa ordem inteligível, veja nesta tríade¹⁵ na qual aparece desconjuntada toda a concatenação interna, a base natural e subtraída a toda dúvida de sua *fanfarrônica* superficialidade.” (Marx, 1985:769).

Este é o primeiro ponto a definir, que acaba sendo uma batalha/conquista diária desta pesquisa, que é a de lidar com dados, falas e práticas de uma forma de produzir que não enxergam exploração no trabalho, mas sim, dinheiro gerando dinheiro, trabalho gerando salário de maneira equivalente e terra gerando renda.

Por vezes assumimos estes discursos como nossos, especialmente na medida em que a prática de pensar por meio dos juros vai se tornando cotidiana¹⁶, ao mesmo tempo em que a forma dos juros vai se tornando predominante sobre as outras formas, ou que passa a parametrizar o cálculo das outras formas, em uma sociedade na qual o tempo de trabalho é uma noção dissolvida em um tempo de produção que envolve todos os momentos do nosso cotidiano, noite e dia. Lembrar, nestas condições, que finalmente é a exploração do trabalho do trabalhador que produz riqueza se torna um exercício cada vez mais difícil.

Por vezes temos dúvidas se as nossas pesquisas acertam o ponto de entender de maneira mais viva o quanto os aspectos da valorização fictícia definem de fato os conteúdos a serem estudados, ao invés de sempre retornarmos ao momento de valorização do capital dentro do processo

¹⁵ A tríade é a do capital-interés, tierra-renda del suelo y trabalho-salario, segundo o texto de Marx, a Fórmula trinitária, a renda e suas fontes, 1985: 754.

¹⁶ As pessoas têm lidado cotidianamente com os juros e parte de suas reflexões se concentram nas manobras possíveis para o pagamento de taxas menores, se tornando estratégia saírem de um endividamento para entrar em outro. Eu, que sempre considerei os ônibus como uma experiência de pesquisa das mais interessantes, e das mais cansativas também, passei a ouvir de forma cada vez mais freqüente os debates sobre a melhor maneira pela qual se poderia ir “rolando” as dívidas, e a cada dia ia me convencendo que o endividamento está mais presente na vida do trabalhador na cidade, e que até mesmo ele parece esquecer a dimensão do seu trabalho futuro envolvida nestes juros que tanto precisa pagar.

produtivo. É certo que ter as duas perspectivas é necessário, porque sabemos que tanto mais os valores fictícios se engrandecem, tanto mais os níveis recrudescidos de exploração pelo trabalho se apresentam. Mas, ainda nesta certeza, teríamos então que aprofundar o estudo da mediação entre dois momentos aparentemente tão distintos, porque nesta mediação podemos encontrar os instrumentos pelos quais a hiper valorização mantém um vínculo ínfimo, mas intenso, com a degradação do modo de vida urbano.

Mais difícil ainda é evitar lidarmos com estes termos da valorização, seja ela real ou fictícia, como se fossem conceitos endurecidos, a serem dominados com eficiência em uma tese. O caso é que lidamos com relações sociais, as mesmas que nos envolvem e que devem ser compreendidas se ousamos querer transformá-las.¹⁷

A abertura de capitais nas incorporadoras trouxe à tona para a reflexão a produção da habitação por grandes empresas, a presença do capital fictício elevando os preços das habitações¹⁸, a produção por incorporadoras de forma avassaladora por toda a metrópole e se ampliando em uma periferia antes produzida pelo mercado imobiliário difuso, se utilizando para seu financiamento o crédito, que por meio da dívida passará por relações de securitização.

Como partir para a reflexão desta situação? Como partir da análise da alta de preços para uma dimensão oculta do estudo das rendas? Lefebvre nos aponta, com base em Marx, que

¹⁷ “Capital, terra e trabalho, muito bem. Mas o Capital não é uma coisa material e sim uma determinada relação social de produção, correspondente a uma determinada formação histórica da sociedade, que toma corpo em uma coisa material e lhe infunde um caráter social específico. O capital não é a soma dos meios de produção materiais produzidos. É o conjunto dos meios de produção convertidos em capital e que de seu tem tão pouco de capital, como o ouro ou a prata, como tais, tem de dinheiro. É o conjunto dos meios de produção monopolizados por uma determinada parte da sociedade, os produtos e condições de exercício da força de trabalho substantivados frente à força de trabalho vivo e à que este antagonismo personifica como capital”. (P.754, Marx, 1985).

¹⁸ “o preço dos imóveis da capital subiu nada menos que 43% nos últimos cinco anos, informa a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Foi esse o aumento registrado no valor médio do metro quadrado de um apartamento de dois quartos, diz a consultoria”, no Jornal da Tarde, em 28.04.2010, por Carolina Dall’Olio.

“Quando este último (o capitalista industrial) consegue apoderar-se do solo e da propriedade imobiliária, quando esta se concentra nas mesmas mãos que o capital, o poder detido pelos capitalistas atinge tal ordem de grandeza que pode até impedir os operários em luta *de elegerem domicílio no globo terrestre*.” (Lefebvre, 1972:154)

A renda da terra na era do capital fictício

Como já dissemos, tratando-se de uma pesquisa sobre o processo de produção que envolve o espaço, e com ele a moderna propriedade da terra, tratamos também de um processo muito particular de produção que envolve a terra. Frequentemente falamos em *valorização* do espaço, mas é preciso realizar alguns desdobramentos para não confundirmos momentos distintos desta produção espacial, que é composta tanto pela indústria da construção civil quanto pela apropriação (captação) de rendas, seja da terra capitalizada, seja do capital adiantado às incorporadoras por meio da abertura e venda de ações na bolsa.

Quando lidamos com a produção imobiliária existe sempre um nó a ser desatado, o fato de que esta produção precisa da terra pra produzir, mas a terra não entra, exatamente, no processo produtivo¹⁹. Quando se vende o produto, não se vende só a construção, mas se comercializa a propriedade, a mercadoria também é a propriedade. Temos ainda que pensar que mesmo que esta terra não entre na produção, deverá ser remunerada a partir de um “mínimo”, como se a mesma entrasse nas piores condições de produção, fazendo com que essa remuneração não abaixe nunca. Por outro lado, como ela não entra na produção, a partir de um patamar mínimo a sua

¹⁹ A diferença mais essencial de que “na produção agrícola, a terra é basicamente um *elemento de produção*,” e “(...) no caso da construção de edifícios, a terra não é um elemento de produção, mas a base material para a realização do processo de trabalho na construção. Paulo Cesar Pereira Xavier, Espaço, Técnica e Construção, p.65.

remuneração pode independer das condições de produção, subindo de forma associada às condições de exploração do trabalho no conjunto da produção social. Esse movimento imbricado pode nos explicar porque os preços das habitações não abaixam e circunstancialmente se elevam muito.

Além disso, esta relação é importante porque faz parte das negociações de um proprietário de terra quando ele decide se associar ou não a uma incorporadora. Se a terra está inserida em circuitos de produção agrícola, setor este também industrial e financerizado atualmente, a sua transformação para terra urbana deve remunerar no mínimo os patamares de rendimento conseguidos anteriormente como terra rural.

Prosseguindo, o estudo da renda da terra parte de desmistificar a noção de que a terra, em si, gera renda²⁰. Uma vez que a compreensão da renda fundiária esteja vinculada ao processo produtivo e à forma desigual de desenvolvimento de diferentes setores produtivos, sendo a propriedade da terra um filtro²¹ à circulação deste sobre lucro dos setores, agrícola ou imobiliário, podemos prosseguir a compreensão sobre a renda da terra a se configurar nas continuidades e rupturas entre o rural e o urbano, e nos diferentes estágios do urbano.

²⁰ Lefebvre reflete sobre o debate da propriedade da terra urbana no conjunto da obra de Marx, dizendo que este autor “(...) interroga-se sobre como é que o proprietário fundiário, sem dispor de capitais, sem investir, consegue captar uma parte da mais valia. Resposta: é o caráter formal da propriedade (do direito de propriedade) que lho permite. Extrai do solo, sem se quer o explorar, sem lhe tocar com as mãos, e até mesmo estando ausente, a renda dita absoluta e grande parte das rendas ditas diferenciais, originadas pela diversidade das terras, pela sua fertilidade variável, pelos sítios mais ou menos favoráveis, pelos trabalhos efetuados e pelos capitais investidos. (LEFEBVRE, 1972: 159).

²¹ “Na sociedade capitalista, esta mais valia ou este produto sobranete se distribui – prescindindo das oscilações fortuitas da distribuição – para nos fixarmos na lei que as regula e nos limites que servem de norma entre os capitalistas, em proporção à parte alíquota que a cada qual corresponde no Capital social. Assim considerada, a mais valia aparece como o lucro médio que corresponde ao capital, lucro médio que logo se desdobra como lucro do empresário e juros, podendo corresponder sob estas duas categorias, a diversas classes de capitalistas. Esta apropriação e distribuição da mais valia pelo capital tropeça, entretanto, na barreira da propriedade sobre o solo. Assim como o capitalista retira do trabalhador o trabalho sobranete e a mais valia, o proprietário de terra arranca, por sua vez, uma parte desta mais valia ou produto excedente em forma de renda, (...) “. (Marx, 1985: 760)

A partir da renda absoluta, de certa forma apresentada acima, teríamos as seguintes situações: a primeira na qual seriam investidos montantes iguais (capital e trabalho) ²² com resultados diferentes, tendo em vista a localização - proximidade de mercado consumidor - ou a fertilidade, e a segunda quando se investe quantidades diversas de capital no mesmo terreno, de formas sucessivas, com resultados diferentes.

Entretanto, a análise das rendas absoluta e diferencial “apenas satisfaz (...) no que respeita a propriedade fundiária de tipo clássico, de origem feudal, consistindo em grandes domínios entregues a rendeiros de maneira sumária como pastagens, etc. Há que modificá-la no caso das minas, da agricultura aperfeiçoada, etc. Quanto à “zona edificada”, a explicação enquadra o proprietário do tipo antigo que manda construir no seu terreno, por um empreiteiro, um prédio de rendimento. Mas já não se aplica às construções do tipo moderno, em que participam grandes empresas bem equipadas, bancos e instituições diversas. (...) é neste contexto de intensa industrialização que reaparecem, como já se sublinhou, as rendas urbanas aparentadas às rendas rurais fundiárias: renda de situação (renda diferencial I) – renda de equipamento (renda II), a que acresce a renda absoluta a que qualquer proprietário se julga com direito pelo simples fato de ser proprietário e que é a base da especulação. Quer isto dizer que a teoria do “imobiliário” (cujos traços característicos são a renda do solo e a comercialização do espaço, os investimentos de capitais e a oportunidade de lucros, etc.), durante muito tempo setor secundário e progressivamente integrado no capitalismo, se encontra ainda em elaboração. (Lefebvre, 1972:159).

No caso da renda da terra urbana, as duas situações acima descritas, chamadas rendas diferenciais, podem e devem ser pensadas de forma

²² BOTELHO, Adriano. O urbano em fragmentos. Esta passagem se encontra na pág. 73, com considerações em todo este capítulo.

associada. Duas parcelas de terreno com mesma declividade, mesmas dimensões (frente e fundo), custam diferente segundo suas localizações. É importante notar que esta localização diz respeito ao desenvolvimento simultâneo de centro e periferia, pois se estivermos a oeste ou a leste, da mesma forma localizados com relação às centralidades, os preços poderão até ser os mesmos. Este desenvolvimento de centralidades remete diretamente à nossa segunda situação diferencial apresentada acima, ou seja, a partir de investimentos sucessivos, as rendas captadas pelos produtos imobiliários são diferentes. Não existe localização em si, existe uma forma sucessiva, por acumulação, de ir se produzindo o espaço, de forma que as intervenções na abertura de ruas, no nivelamento de terrenos e de obras de infra-estrutura serão sempre **revividas** quando novos empreendimentos aparecerem, de forma que investimentos anteriores passam a compor obras atuais. É por meio da reunião e intensificação de investimentos, públicos e privados, que se formam centralidades, que por sua vez reiteram as rendas por melhor localização.

É bom pensarmos que neste termo “localização” estão escondidos os processos de produção do espaço. Outro ponto ainda diz respeito à homogeneização destas transformações por todo o urbano. Sucessivas alterações nos terrenos do urbano vão criando verdadeiras “camadas”. Na medida em que as transformações vão se equalizando na metrópole vão parecendo criar um novo “nível zero” a partir do qual novos investimentos irão diferenciar preços.

O estudo das rendas no caso urbano também deve levar em conta os processos históricos que atuavam no momento em que a propriedade da terra passou a significar riqueza para a nossa sociedade. No nosso caso, é da transição do escravo como riqueza para a propriedade como elemento de riqueza que estamos falando. “Do declínio da participação do escravo na composição da riqueza passava-se à ascensão da propriedade imóvel como

elemento da riqueza.” (XAVIER, 1988:65). É neste contexto de transformação social que a propriedade da terra vai se instituindo como um elemento passível de receber renda no processo produtivo, inclusive na cidade.²³

O percurso do autor citado acima nos interessa aqui porque ele passa a definir no contexto histórico a presença das rendas fundiária e imobiliária, sendo definidas na medida em que a riqueza vai se transferindo para a terra, atuando ou desregulando a produção civil incipiente e que passava a atuar no urbano na transição entre os séculos XIX e XX. A partir daí, o movimento de implantação da “indústria” da construção civil só poderá ser compreendido se nele também percebermos a interferência da renda da terra desregulando os processos de aumento de produtividade internos à indústria da construção civil²⁴.

Nesta pesquisa é importante situarmos momentos distintos de captação da renda da terra. Um primeiro, talvez menos importante no contexto desta pesquisa, é aquele advindo da alteração dos processos internos à construção civil, e um segundo, mais atuante no nosso caso, advindo de “vantagens locacionais”, da situação geográfica produzida, lidando com a exploração do trabalho no conjunto da produção social. Na nossa pesquisa esta diferença pode ser importante porque lidamos com a valorização fictícia do capital que passará a fazer parte das incorporadoras, alterando pouco a composição orgânica da construção civil nas obras propriamente ditas, e se articulando fortemente com as situações geográficas.

²³ “a utilização do trabalho livre configura novas relações em que a apropriação do excedente era assegurada pela propriedade da terra e não mais pela propriedade da capacidade de trabalho. Na escravatura, a propriedade da capacidade de trabalho é que assegurava a apropriação do excedente, enquanto que no surgimento das formas de trabalho livre, a apropriação do excedente se deu pelas novas formas de propriedade. Neste sentido é que o monopólio da propriedade da terra apareceu como um poder econômico novo”. (Xavier, 1988:59)

²⁴ Para os eixos desta construção teórica, de método, desvendada a partir do contexto histórico, ver o livro de XAVIER, Paulo C. P., “Espaço, Técnica e Construção”, apresentado na bibliografia.

Tratamos assim da interferência do capital fictício na dinâmica da indústria da construção civil, e a partir desta interferência a terra tende a ser um bem financeiro e seus títulos de propriedade passam a ser vistos como capital fictício, com rendimentos previstos nos ritmos de *valorização* deste capital.

Observamos anteriormente que a obtenção da renda imobiliária desregulou o processo industrial da construção civil, que não precisou aumentar sua composição orgânica, mantendo os altos níveis de exploração do trabalho. Atualmente, com a presença do capital financeiro adiantado na estrutura das incorporadoras, temos que os processos internos à construção civil podem se alterar. Com esta abertura de capitais sendo generalizada em diversas incorporadoras, a concorrência entre elas pode fazer com que alguns processos internos à produção na construção civil se alterem, menos na presença de tecnologia e equipamentos, mais na organização dos trabalhadores, implicando em aumento da produtividade. Somente com ressalvas esta observação deve ser feita, porque sabemos que a sub-empregada transfere momentos da produção, de forma a manter em determinadas etapas da obra situações de maior exploração do trabalho por aumento de jornadas e não por novas organizações em processo de trabalho. Apesar destas sub empregadas serem camufladas, sabemos que elas são uma prática na história da nossa construção civil.

O caso é que os níveis de **produtividade** que estão contidos no processo de produção dos produtos da construção civil devem responder à produção de valor do capital adiantado, de forma sempre ampliada, pensada nos termos dos lucros médios, e devem responder também ao pagamento de renda do capital adiantado, na forma dos juros. O capital adiantado cobra a sua valorização como capital e também a sua renda, pela propriedade do dinheiro, sob a forma/figura dos juros.

Para dar conta da valorização e da remuneração de rendas a lógica instaurada desde os canteiros até as equipes de gerenciamento das incorporadoras é a da produção em escala e da necessidade do seu contínuo aumento. Serão esses os elementos que responderão aos índices de produtividade, interferindo em um aumento relativo da **lucratividade** e também atuando como **rentabilidade** ao capital adiantado.

A busca por terrenos distantes como vimos no **Mapa 1**, referente aos lançamentos das incorporadoras, também é uma resposta do embate possível entre as rendas pagas para o capital financeiro e aquelas pagas para a terra. De forma análoga a outros momentos da nossa história urbana, a periferia é envolvida na produção não porque não “existam” terrenos nas centralidades. Eles existem, mas a renda paga à terra entra em conflito com a necessidade de remuneração do capital financeiro. Dessa forma, não só se aumenta a escala de produção, mas aumenta-se a escala de atuação destas incorporadoras.

É neste sentido que deveremos abordar a formação do banco de terras que as incorporadoras realizaram. Estes bancos de terras foram formados inicialmente por compra e depois por permuta. Entre uma forma e outra temos que ponderar acerca do embate entre a captação das rendas financeiras e a evolução dos preços das terras. Lembramos antes que a conclusão da economista Rosana Tavares em sua pesquisa tinha sido de que o capital que as incorporadoras receberam na venda das ações serviu para comprar terra e atuar novamente no financeiro. Os recursos para produção viriam das vendas das unidades produzidas ou de novas aberturas. Revelamos a partir disso as duas situações abaixo.

Num primeiro momento, os proprietários de terras definiam o negócio, estipulavam um preço para a terra projetando as rendas futuras, que era comprada pelas incorporadoras. Assim, a incorporadora concentrava a

propriedade da terra e o capital, passando a produzir em larga escala, mas já tinha remunerado a renda do proprietário da terra. A valorização futura estava concentrada, assim como o risco, e a presença deste capital constante, a terra, na estrutura do negócio. O valor da terra era calculado a partir do valor geral de vendas previsto para ela, segundo valores por metro quadrado na região. As proporções entre os proprietários e incorporadoras giravam entre 45% e 55%, respectivamente.

Num segundo momento, tendo em vista que as sucessivas aberturas de capital provocaram um aumento de preços pelos proprietários que já consideraram valorizações futuras, e tendo em vista a crise anunciada nos EUA, as negociações começaram a se realizar por meio de permutas. Neste caso, começou a existir um “desenho” dos negócios segundo as potencialidades que se apresentavam. A terra era dividida em partes e a cada fase que fosse obtendo êxito, ou seja, vendas realizadas, novas proporções de divisão eram calculadas, de forma paralela aos valores gerais de venda. Quanto maiores os valores gerais de venda, melhor a participação do proprietário. Nesta situação, o capital financeiro passava a definir os termos dos negócios, dividindo ganhos, mas ao mesmo tempo criando garantias para distribuir as perdas. A troca da compra por permuta também alivia as incorporadoras do peso da terra, ao mesmo tempo em que garante a propriedade da mesma, por contrato.

Por fim, no estudo destes bancos de terras assistimos, tanto na compra quanto na permuta, a configuração da renda de monopólio, inserida na conformação dos oligopólios definidos sob a égide do financeiro.

As questões aqui expostas sobre a renda da terra tiveram o objetivo de apontar a dificuldade em compreender o aumento da capacidade de pagamento, por terceiros, das rendas da terra e do capital adiantado nas incorporadas, além de sondar qual a interferência deste aumento nas

relações internas da construção civil e no relacionamento (tensão ou associação) entre proprietários.

Para prosseguirmos, este aumento da “capacidade” de pagamento será relacionado e estudado a partir da presença do crédito de forma generalizada para a compra dos imóveis. Esta capacidade é amplificada por conta do capital fictício contido no capital financeiro. Abordaremos a partir dos leilões como a presença generalizada do crédito contribui para o aumento de preços dos imóveis produzidos, configurando a situação dos endividamentos imobiliários urbanos atuais. O núcleo do pagamento destas rendas está localizado no trabalho futuro, conforme veremos a seguir.

Capítulo 2 – a generalização da dívida

Começamos esta parte da pesquisa a partir de uma observação feita por Jeremy Rifkin com base em uma série de levantamentos captados no mundo todo, disponíveis na sua Introdução de 2004 para o livro O fim dos Empregos: **“alguns economistas argumentam que, embora o salário e o benefício dos trabalhadores estejam diminuindo, os aumentos na produtividade estão barateando produtos e serviços, permitindo, por conseguinte que as pessoas comprem mais com menor renda. Se fosse o caso, os trabalhadores não estariam contraindo dívidas cada vez maiores para sobreviver”**. (Rifkin, 2004: XXIV).

A chave para começarmos a debater sobre o endividamento imobiliário visto aqui apenas parcialmente na figura dos leilões de imóveis é a de que a ampliação da presença do capital fictício na produção do espaço urbano é paralela à ampliação das relações de crédito para o consumo de produtos em geral, incluindo os imobiliários. Esse crédito, não acidentalmente, mas de forma estrutural, se torna dívida. É por conta do endividamento que “as pessoas comprem mais com menor renda”. Elas dividem no futuro a resolução de suas necessidades atuais, tornando mais elástica a forma como o trabalhador poderá se reproduzir como trabalhador.

Por meio do endividamento o capital fictício tem impacto na formação das rendas imobiliárias aumentando a possibilidade de pagamento do trabalhador. Esse “pagamento a mais” está associado ao modo como o endividamento pode alterar a relação entre trabalho pago e não pago ao trabalhador, para que ele se reproduza como trabalhador, aumentando as condições de exploração do trabalho pelo capital de uma forma geral na sociedade.

Por agora, nos interessa apontar para a generalização da dívida como um elemento da reprodução do trabalhador, seja por meio do consumo do

produto imobiliário ou não, em uma circunstancia específica de mundialização do capital financeiro e forte presença do capital fictício.

Sobre esta generalização no modo de vida, por ocasião da pesquisa do mestrado realizada entre os anos de 2004 e 2005 já era possível perceber o endividamento como parte integrante da sobrevivência dos moradores pobres da cidade. Nos meus trabalhos de campo na Vila Nova Jaguaré, favela oriunda da década de 70 e que tem atualmente 25.000 pessoas morando, foi possível identificar alguns elementos presentes na administração doméstica: o consumo de alimentos prontos, o modo de vida apoiado no uso de equipamentos eletrônicos em geral. Para tanto se utilizavam dos cartões de crédito e dos financiamentos populares de quantias baixas, dos “crediários” em redes de lojas e supermercados.

Mais recentemente esta generalização se atualiza. Em 13 de dezembro de 2009, em reportagem veiculada na Folha de São Paulo, pudemos ler que o “número de pessoas com débitos acima de R\$ 5000 tinha mais que dobrado em cinco anos e chegou a 23 milhões, segundo o Banco Central”. O número apontava para mais de 10% da população brasileira com dívidas e se devia tanto ao acesso pela primeira vez à habitação ou veículo, quanto por acúmulo de dívidas e prestações não pagas. O peso do endividamento imobiliário neste contexto é um dado importante, associado ao fato de que o valor das dívidas do brasileiro cresce mais que a renda dos trabalhadores²⁵. O que queremos com esses dados é evidenciar o endividamento como algo presente no modo de vida atual. Como já foi dito, situações de endividamento generalizado já foram presenciadas na década de 20, nos

²⁵ CUCOLO, Eduardo. **Valor da dívida cresce mais que a renda**. Folha de São Paulo, 13 de dezembro de 2009, Caderno Dinheiro, domingo.

EUA, por exemplo. Tratamos dessa situação aqui, entretanto, tendo em vista as características atuais de mundialização financeira do Capital²⁶.

Pesquisando a partir do endividamento imobiliário teremos uma proximidade com o endividamento que mais cresce no momento atual, segundo dados do Banco Central do Brasil. O capital financeiro já faz parte da produção imobiliária e do espaço há mais de um século, mas devemos enfatizar que podem existir diferenças quando a presença do crédito e dívida está circunscrita a determinados grupos da sociedade, e quando lidamos com momentos de generalização do crédito/dívida como prática cotidiana da sociedade como um todo, em especial na sociedade brasileira.

Assim, os termos da generalização do capital nesta pesquisa se referem à ampliação do uso do crédito como elemento de sobrevivência do trabalhador, em diversos momentos, desde o consumo de alimentação até o de imóveis, sendo que este último tem crescido significativamente. A presença do crédito deverá ser entendida na perspectiva do nosso contexto histórico baseado em relações rentistas, sejam elas da propriedade do escravo, da terra ou do capital. O crescimento das relações de crédito, por outro lado, se refere à busca por rentabilidade exigida pelo capital financeiro mundializado, ou seja, inserido em um contexto de internacionalização e desregulamentação.

Dada esta generalização e suas características, buscamos agora aprofundar os termos da pesquisa sobre os leilões de imóveis. Como já dissemos, o crédito e a dívida estudados aqui foram gestados em tempos diferentes, criando uma dificuldade inicial na pesquisa. Se o horizonte da abertura de capitais era restrito, com um passado curto no caso das incorporadoras, outros recuos se mostraram necessários quando iniciamos

²⁶ Este termo aparece como título do livro coordenado por François Chesnais, citado na bibliografia, no qual questões como internacionalização do capital e desregulamentação dos mercados nacionais aparecem como os elementos principais pelos quais o capital financeiro se mundializa atualmente.

nossas buscas nos leilões. Para estes tivemos que buscar alguma elucidação por meio dos sistemas de financiamento de imóveis desenvolvidos no nosso país. A perspectiva histórica destes é um pouco mais longa e foi desvendada na medida em que os leilões foram sendo desvendados.

Sistemas de financiamentos brasileiros: SFI x SFH

Nas pesquisas dos leilões nos deparamos com dois períodos marcantes de financiamento para as habitações, permeados por diversos pequenos sistemas ou fundos para financiamentos. Nosso objetivo não é realizar uma ampla abordagem sobre o financiamento da casa no Brasil. Daremos atenção para a “transformação” do Sistema de Financiamento da Habitação em Sistema de Financiamento Imobiliário porque esta transição pode nos levar a entender o endividamento imobiliário como um elemento futuro do negócio urbano.

Os períodos abarcados nos sistemas citados acima dão conta das últimas cinco décadas. Evidentemente, nossa história de produção de habitação para o mercado, popular ou não, é mais antiga que isso. Dos períodos anteriores à criação do Sistema Financeiro de Habitação, entretanto, vamos buscar apenas o que possa nos esclarecer sobre questões atuais. Temos no final do século XIX e décadas iniciais do XX um movimento importante de produção de moradias focadas no aluguel, a partir de um capital advindo de processos da desvalorização do café e que procuravam no imobiliário sua valorização. Já faziam parte destas negociações as Sociedades Anônimas, sendo que o Estado se mostrava presente mais por meio da elaboração dos relatórios higienistas do que por meio dos “financiamentos” para a habitação.

O que interessa neste contexto é a migração do capital de uma situação de desvalorização para o imobiliário. Isso nos faz desconfiar de que muitas vezes o capital que se incorpora às sociedades anônimas é um capital

que procura pés firmes porque já não os tem. Isso ilumina nossa situação atual e nos faz pensar na qualidade deste capital que passou a fazer parte das incorporadoras atualmente. Pode ser um capital “fugido” de crises em outros setores, como observamos no capital que migrou, a partir das oscilações e crise do café, para a produção imobiliária urbana em fins do XIX²⁷.

Em um breve parênteses lembramos que o sociólogo esloveno Slavoj Žižek²⁸ apontou que o capital presente nos financiamentos dos sub-prime americanos era advindo da crise na Internet. Existem rumores de que parte do capital que entrou nas incorporadoras procurou um processo de “lavagem de dinheiro”. Não são dados que tenhamos conseguido confirmar em outras fontes, mas nos acende para o fato de que este capital vai pro imobiliário para fugir de uma crise antecedente, ou para encontrar possibilidade de valorização distinta de onde já não ocorre mais, aceitando assim os riscos e os tempos próprios deste setor. Deverá buscar na superprodução de unidades de habitação, pra dizer o mais simples, os índices de rentabilidade que encontrava antes.

Retornando ao nosso recuo, outro ponto que desejamos trazer está em entender o surgimento do financiamento ao setor imobiliário na década de 30, representado pela configuração do Estado Novo, encabeçado por Getúlio Vargas. A partir daí começa a se delinear a presença do Estado²⁹ na participação e organização dos fundos que financiam a habitação, em princípio num viés trabalhista, progredindo para o financiamento dos setores de produção imobiliária. Para nós interessa esta alteração porque embora a

²⁷ “Outro fator que contribuiu para o incentivo da produção de moradias de aluguel foi o fenômeno do Encilhamento, entre os anos 1889 e 1991 (...). A crise que se seguiu à euforia do Encilhamento também contribuiu para aumentar essa desconfiança e para a preferência por investimentos imobiliários, vistos como mais seguros pelos rentistas.” (Botelho, 2007: 98 - 99)

²⁸ Em entrevista ao Programa Roda Viva de 02.02.2009, informações em www.ebec.com.br.

²⁹ Não queremos neste breve recuo dar a impressão de um Estado homogêneo ao longo da história. O Estado passa a financiar a habitação porque se altera como Estado, em suas estruturas internas, funcionamento e papel na sociedade.

proposta desta pesquisa não abarque o Estado - não porque não seja importante, mas porque é tão fundamental que tomaria a pesquisa toda - o Estado é o lastro do endividamento, e como lastro é a forma mais segura e eficaz que o capital tem repassar para o conjunto da sociedade as suas “perdas”.

Assim, deste breve recuo tiramos que primeiro que o capital presente nas incorporadoras pode ser oriundo de situações críticas de valorização. Segundo, que o Estado representa uma forma de socialização de eventuais perdas nos financiamentos. A partir daqui podemos focar em questões particulares de cada sistema de financiamento - SFH e SFI – que culminaram em muitas das situações de leilão de imóveis que vemos hoje.

O Sistema Financeiro Habitacional – SFH – foi criado em 1964, pela lei de número 4380, por meio de um Plano Nacional de habitação, com o Banco Nacional de Habitação, além da Serfhau (Serviço Federal de habitação e urbanismo). “As empresas autorizadas a operar dentro do SFH, sujeitas às normas do BNH, eram as caixas econômicas, as sociedades de crédito imobiliário, as cooperativas habitacionais, as associações de poupança e empréstimo e os institutos de previdência.” (BOTELHO, 2007:109).

“O SFH possui, desde a sua criação, como fonte de recursos principais, a poupança voluntária proveniente dos depósitos de poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), constituído pelas instituições que captam essa modalidade de aplicação financeira, com diretrizes de direcionamento de recursos estabelecidas pelo CMN (conselho monetário nacional) e acompanhados pelo Bacen, bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), regidos segundo normas e diretrizes estabelecidas por um Conselho Curador, com gestão da aplicação efetuada

pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), cabendo a CEF o papel de agente operador”³⁰.

Dentro do SFH, por meio do BNH, foi criado em 1967 o Fundo de Compensação de Variações Salariais, que deveria cobrir, ao fim do financiamento, a diferença entre a correção das prestações pela variação salarial e a correção pela poupança. Este fundo criado para a compensação de variação salarial e era responsável por liquidar o “saldo residual” que ficava ao término dos financiamentos imobiliários. Era uma taxa cobrada do mutuário, com o destino de formar o fundo que, além de garantir a quitação sem riscos às empresas imobiliárias, garantia ao mutuário a quitação da dívida conforme o mesmo a tinha contratado. Na visão da associação de mutuários, por exemplo, “o mutuário contava com o chamado FCVS, que era uma taxa de 3% paga à vista ou durante o financiamento, destinada a cobrir o saldo devedor porventura existente no final dos 120, 180, 240 ou 300 meses de financiamento” (ABMH, Cartilha: 04).

Essa correção era um indício de que existia um desnível entre a correção dos salários e a correção da poupança, e com o progresso desta situação, aos poucos, o BNH acaba desenvolvendo uma política que passa a atender àqueles que possuíam rendimentos médios, aumentando a renda mínima necessária, subsidiando a indústria da construção civil, uma política de atendimento quase exclusivo à classe média. Devemos ressaltar que a progressão do Estado na participação deste fundo é vista por muitos como a progressão do suporte de recursos para as empresas da construção civil e não como aumento dos subsídios e conseqüente acesso da população pobre à habitação.

Em 1986 o BNH é extinto e em 1993 o Fundo de Correção deixou de ser aplicado nos novos contratos. Em seguida houve a proibição do plano de

³⁰ Fragmento de texto retirado do site do Banco Central Brasileiro, www.bcb.gov.br

equivalência salarial por categoria profissional ou da limitação de comprovação de renda à prestação mensal, pela medida provisória de n. 2223, tornada a lei 10931 de 2004. Os contratos de financiamento de imóveis ainda possuíam divergências entre a correção das parcelas e a correção do saldo devedor, mas não possuíam mais, ao final da dívida, o fundo para cobrir esta disparidade das correções.

Está delineado o primeiro contexto responsável por trazer ao leilão quantidade significativa de imóveis, estes com a característica de terem representado a moradia de famílias por mais de uma década, que só se viam (ou nas palavras do advogado da ABMH, se verão agora) diante do endividamento ao término do pagamento da dívida. Podemos acrescentar um elemento na interpretação sobre o SFH vista acima de que após o fim do Fundo de Correção a classe média pode deixar de ser vista como a “beneficiária” do fundo, pois ao final do contrato ela descobre uma dívida e pode ter o seu imóvel leilado.

No que diz respeito à legalidade dos leilões, no caso dos financiamentos advindos pelo SFH, pesa em especial o chamado decreto Lei 70/66, que “autoriza as execuções extrajudiciais de débitos existentes, em face de imóveis financiados ignorarem o processo judicial apreciando diretamente a fase de penhora por meio de leilão”.³¹

Nas palavras de Alexandre Naves, advogado da ABMH, esta situação de endividamento deverá levar o imóvel de muitas famílias a leilão, mas existem formas de fazer recuar o processo de expulsão porque existem correntes de pensamento dentro das Associações de Mutuários que consideram alguns pontos deste decreto inconstitucionais. Dependendo da interpretação de quem irá julgar os casos os proprietários podem “ganhar a

³¹ Cosntanze, Bueno Advogados. Leilão Extrajudicial no Decreto Lei 70/66. Bueno e Constanze Advogados, Guarulhos, 04.08.2008, disponível em <http://buenoconstanze.adv.br>, último acesso em 03.5.2010.

causa". Esta situação é diferente da que iremos apresentar a seguir, sobre os imóveis advindos do novo sistema de financiamento.

Antes entretanto devemos apresentar que ficam de fora dos leilões uma forma importante de acesso à habitação no período que passou a existir entre os dois sistemas de financiamento – SFH e SFI - , representado pelo Programa de Arrendamento Residencial – PAR, programa criado no Governo de Fernando Henrique Cardoso, de «locação social» com opção de compra ao final. Este programa foi em grande parte usado para construir habitação social, e é semelhante a um *leasing* por meio do qual o Banco arrenda o imóvel por 15 anos com opção de compra ao fim do prazo contratual, pagando-se um valor de cerca de 20% do preço do imóvel, valor corrigido e à vista. A alteração mais significativa desta forma se deu com a Lei 11.474, de 2007, possibilitando a antecipação da compra do imóvel, inclusive por meio do FGTS. Embora não vá a leilão, esta é a "forma jurídica que garante, em caso de inadimplência, que o imóvel seja retomado mais agilmente e sem grandes despesas para o erário público". (Valença, 2001:4).

Aos poucos este programa tem cedido a outras formas de financiamento usadas por compradores³². Quando existe o endividamento, neste caso, não há leilão. O imóvel passa ao arrendatário seguinte da fila de espera. Não existe leilão, mas há expulsão por endividamento. Existem muitos conjuntos habitacionais ocupados por este sistema o que nos faz crer que os conjuntos habitacionais não sejam passíveis de irem a leilão. Não é verdade. O que define isso é a forma de financiamento.

Retomando o sistema de financiamento, atualmente o SFH é pautado por índices de correção de 12% ao ano, com o reajuste das prestações

³² O arrendamento também é encarado como uma solução para receber os mutuários que serão despejados. Em 2005 uma ação civil pública movida pelo Ministério Público Federal em Mato Grosso determinou que a EMGEA utilizasse "um programa de arrendamento imobiliário especial para os ocupantes e ex-proprietários de imóveis que tenham sido arrematados, recebidos em pagamento ou adjudicados". Informação disponível em <http://noticias.pgr.mpf.gov.br/noticias>, último acesso em 21.06.10, 12:15.

podendo ser mensal e vinculado ao saldo devedor, uma vez que nem a renda familiar nem a categoria profissional servem como base para cálculo de reajustes. Em contratos com prestações pré-fixadas, as taxas podem chegar a 14% ao ano. A opção que tem participado mais dos empréstimos é aquela realizada por meio do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI – sobre o qual passaremos a falar agora.

Demarcado pela lei 9514 de 1997, este sistema de financiamento incorpora as características do capital financeiro em sua estrutura, desregulamentando a presença do Estado como financiador e dando maior rapidez para a circulação da mercadoria propriedade. É por meio desta lei que as características da alienação fiduciária chegam à habitação. Esta lei é responsável por dar parâmetros a várias operações de financeirização do mercado imobiliário, importando neste caso a qualidade que a propriedade assume para o endividado e a rapidez com que o imóvel deve voltar a circular como mercadoria se os pagamentos por ele não estiverem acontecendo.

Daremos maior atenção a esta lei em seguida, mas por enquanto vale dizer que esta forma de financiamento é a mais difundida hoje, a sua lógica passa a fazer parte inclusive dos novos programas do Governo Federal de acesso à habitação. Podemos encontrar em mídia eletrônica a propaganda deste tipo de financiamento mediando a Incorporadora Rossi e a Caixa Econômica Federal para a aquisição de imóveis pelo Programa Minha Casa Minha Vida³³.

A presença desta forma de financiamento também já pode ser encontrada nos leilões, sendo esta situação muito mais difícil de reverter. Enquanto a situação anterior de endividamento é vista pelas associações de mutuários como algo possível de reverter, para o advogado Alexandre

³³ <http://www.rossiresidencial.com.br/rossiideal>, último acesso em 26.04.2010

Naves, no caso da alienação fiduciária é muito difícil, sem contar o fato deste processo ser muito mais rápido. A única forma de posicionamento das associações neste caso é “alertar” para os riscos deste tipo de endividamento, dando fórmulas para que o comprometimento da renda com o financiamento não seja superior a 25%. “O mutuário jamais deve atrasar qualquer prestação mensal, eis que nesse sistema, basta o não pagamento de uma parcela para que o banco possa retomar o bem”. (ABMH, Cartilha: 07).

Estes dois sistemas de financiamento, além de outras causas para o leilão de imóveis, foram encontrados na pesquisa realizada a partir dos leilões de imóveis, cujo estudo mais detalhado será apresentado a seguir.

2.1 - os leilões de imóveis

LEILÃO DE 80 IMÓVEIS

• À VISTA 5% DE DESCONTO • em até 8x s/ juros ou correção • em até 60x c/ juros de 12% e 14% a.a.

Sábado, 27/02/2010 às 11h. Mansão Franca - Av. Angélica, 750 - Higienópolis - São Paulo/SP

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A relação dos imóveis com descrição completa dos lotes com fotos, inclusive com indicação de restrições, impedimentos, débitos responsabilidade de providências e o edital poderão ser obtidos no site: www.zukerman.com.br ou pelo telefone (11) 2184-0900.

LOTE 68 BARUERI/SP ALPHAVILLE

CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO
Alameda Suécia, 448. Lote 02. Qd. 24. Res. Alphaville I.
Área constr.: 544,00m². Área ter.: 627,00m². Matr.: 14.833 do CRI local. Desocupado.
Lance Mínimo: R\$ 931.950,00
Mínimo à vista: R\$ 885.352,50

LOTE 49 INDAIATUBA/SP DISTRITO INDUSTRIAL

FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO C/ 9.700,00M²
Av. Eduardo Borsari, 2545. Matr. 27.582 do CRI local.
Fração de 48,7353%. Desocupado.
Lance Mínimo: R\$ 1.548.500,00
Mínimo à vista: R\$ 1.471.075,00
VENDA SOMENTE À VISTA

LOTE 18 SÃO PAULO/SP VILA MARIA

PRÉDIO INDUSTRIAL
R. Carlos José Michelin, 1153, 1167 e 1177. Área ter.: 1.509,00m². Área constr.: 1.259,00m² (Prefeitura). Matr.: 11.173, 24.162 e 5.294 do 1º CRI local. Desocupado.
Lance Mínimo: R\$ 2.000.000,00
Mínimo à vista: R\$ 1.900.000,00

LOTE 64 SÃO PAULO/SP PANAMBY

**APTO. C/ 3 DORMS. C/ 2 VAGAS DUPLAS (M 46/47 e 48/49) e Depósito (42) R. Forte William, 11. Apto. 131. Torre Harmonia. Cond. Res. Tons do Tangará. Área total constr.: 331,97m². Matr.: 179.532 do 1º CRI local. Desocupado.
Lance Mínimo: R\$ 495.900,00
Mínimo à vista: R\$ 471.105,00**

SÃO PAULO - CAPITAL
LOTE 69 SÃO PAULO/SP - ACIMAÇÃO - CASA - R. Nilo, 154. Área ter.: aprox.: 194,00m². Área constr.: aprox.: 80,00m² (Prefeitura). Matr.: 44.280 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 89.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 84.500,00
LOTE 95 SÃO PAULO/SP - SANTO AMARO - APTOS C/ 3 DORMS. C/ 1 VAGA - Av. Sargento Góes, 1100. Apto. 43. Bloco 08. Área priv.: 68,50m². Ed. Califórnia. Cond. Portal do Brooklyn. Matr.: 286.222 do 1º CRI local. Desocupado. Lance Mínimo: R\$ 1.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 950,00 - VENDA SOMENTE À VISTA
LOTE 11 SÃO PAULO/SP - CIDADE DUTRA - CASA - Av. Rubens Montanaro de Borja, 552. Área constr.: 158,00m² (Prefeitura). Área ter.: 160,00m². Matr.: 31.624 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 128.500,00 - Mínimo à vista: R\$ 122.075,00
LOTE 48 SÃO PAULO/SP - MORUMBI - CASA COM 3 SUITES, ELEVADOR E PISCINA - R. Dom Paulo Pedrosa, 200. Matr.: 31.714 do 1º CRI local. Área ter.: 818,00m². Área constr.: 658,00m² (PTU). Desocupado. Lance Mínimo: R\$ 927.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 595.650,00
LOTE 66 SÃO PAULO/SP - PERDIZES - APTOS C/ 3 DORMS. - R. João Ramalho, 585. Apto. 211. Ed. Gisela. Condição Arquitetônica Superquadra Paulista. Área útil: 123,35m². Área total: 140,57m². Matr.: 13.177 do 2º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 197.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 187.150,00

**LOTE 82 e 35 SÃO PAULO/SP - VILA ALPINA - APTOS. C/ 2 DORMS. C/ 1 VAGA CADA - R. Costa Barros, 2.050. Apts. 306 e 1.205. Bloco 6. Ed. Independência. Cond. Res. Parque Cidade de São Paulo. Área útil: 59,04m². Área total: 119,03m² cada. Matr.: 54.327 do 6º CRI local. Fração ideal. Ocupados. Lances Mínimos: R\$ 55.500,00 e R\$ 48.000,00 - Mínimos à vista: R\$ 53.875,00 e R\$ 45.600,00 cada unidade.
LOTE 01 SÃO PAULO/SP - VILA ESPERANÇA - APTOS. C/ 3 DORMS. C/ 1 VAGA - R. Atual, 142. Apto. 83. Bloco II. Ed. Sevilla. Cond. Villas de Andalucía. Área útil: 60,42m². Área total: 117,17m². Matr.: 125.139 do 12º CRI local. Desocupado. Lance Mínimo: R\$ 84.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 78.800,00
LOTE 60 SÃO PAULO/SP - VILA MATILDE - APTOS. C/ 3 DORMS. C/ 1 VAGA - R. Edgar de Azevedo Soares, 585. Apto. 11. Bloco 5. Ed. Jardim de Valência. Área útil: 96,36m². Área total: 198,08m². Matr.: 50.823 do 16º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 101.750,00 - Mínimo à vista: R\$ 96.662,50
LOTE 61 SÃO PAULO/SP - VILA OLÍMPIA - APTOS. C/ 3 DORMS. C/ 1 VAGA DUPLA (59) - Av. Dr. Cardoso de Melo, 122. Apto. 92. Ed. Chateau D'Esclimont. Área útil: 86,19m². Área total: 163,29m². Matr.: 104.072 e 104.073 do 4º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 137.147,00 - Mínimo à vista: R\$ 130.289,65 - VENDA SOMENTE À VISTA**

GRANDE SÃO PAULO
LOTE 16 RIBEIRÃO PIRES/SP - VILA ALBERTINA - CASA - R. Dr. Virgílio Góia, 273. Área constr.: aprox.: 100,00m². Área ter.: aprox.: 300,00m². Matr.: 7.932 do CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 95.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 90.250,00
LOTE 42 SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - NOVA PETROPOLIS - APTOS C/ 3 DORMS. C/ 2 VAGAS - R. Maria Silva, 32. Apto. 41. Ed. Vilaine. Área priv.: 153,74m². Área total: 248,83m². Matr.: 72.810 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 159.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 151.050,00
LOTE 58 SANTO ANDRÉ/SP - VILA HOMER THOM - APTOS. C/ 2 DORMS. C/ 1 VAGA - Av. Tibérica, 314. Apto. 23. Ed. La Bohème. Área priv.: 67,40m². Área total: 110,81m². Matr.: 53.795 do 2º CRI local. Desocupado. Lance Mínimo: R\$ 77.640,00 - Mínimo à vista: R\$ 73.758,00
LOTE 62 SANTO ANDRÉ/SP - VILA PIRES - CASA - R. Cláudia, 210. Área ter.: 140,00m². Área constr.: 174,10m². Matr.: 67.077 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 136.500,00 - Mínimo à vista: R\$ 128.675,00
LOTE 70 SÃO CAETANO DO SUL/SP - VILA BARCELONA - CASA - R. Nazaret, 699. Área ter.: 142,50m². Área constr.: 115,24m². Matr.: 2.867 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 98.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 93.100,00

SÃO PAULO - INTERIOR
LOTE 99 CAMPINAS/SP - CAMBUI - CASA - R. Ana Jarvis, 35. Área ter.: 270,00m². Área constr.: aprox.: 180,00m². Matr.: 54.199 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 150.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 142.500,00
LOTE 43 RIBEIRÃO PRETO/SP - SUMARÉ - CASA - R. Eliseu Guilherme, 354. Área constr.: aprox.: 545,00m². Área ter.: aprox.: 637,00m². Matr.: 39.733 do 1º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 563.350,00 - Mínimo à vista: R\$ 535.162,50
SÃO PAULO - LITORAL
LOTE 28 GUARUJÁ/SP - PERNAMBUCO - CASA - Av. das Mangueiras, 1.749. Área ter.: 1.123,00m². Área constr.: 374,55m² (Prefeitura). Matr.: 22.443 do CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 427.800,00 - Mínimo à vista: R\$ 405.650,00 - VENDA SOMENTE À VISTA
RIO DE JANEIRO
LOTE 33 RIO DE JANEIRO/SP - LARANJEIRAS - APTOS. C/ 4 DORMS. C/ 3 VAGAS - R. Paulo César de Andrade, 200. Apto. 801. Ed. Bela Vista. Área útil: aprox.: 327,00m². Matr.: 58.111 do 9º CRI local. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 998.640,00 - Mínimo à vista: R\$ 948.765,00
LOTE 25 RIO DE JANEIRO/SP - CENTRO - ANDAR COMERCIAL - SALAS 1691 e 1610 C/ 3 VAGAS - R. Evandro da Veiga, 55. Ed. Barão de Guandu. Área útil: 240,00m². Área total: 257,00m². Matr.: 21.400 e 21.409 e 21.397 a 21.399 do 7º CRI local. Desocupado. Lance Mínimo: R\$ 454.000,00 - Mínimo à vista: R\$ 411.300,00

Recomendamos a leitura completa do Edital e das Condições de Pagamento, visto terem ocorrido alterações. Consulte o site com edital, relação completa e fotos. Estamos aceitando lances via fax ou e-mail, contendo: Razão Social/Nome, Endereço, CNPJ/CPF, I. Est./RG e Telefone, até 24 horas antes do leilão. Comissão do leilão: O arrematante pagará ao leiloeiro 5% sobre o valor da arrematação. MAURO ZUKERMAN - Leiloeiro Oficial - Jucesp 328

Imagem 7 – Publicação de leilão de imóveis em periódico. Fonte: Folha de São Paulo, 08 de fevereiro de 2010, Caderno Imóveis.

Os entraves à produção do espaço em escala ou à superprodução do espaço no momento de realização da mercadoria, quando ela é comercializada, foram “resolvidos” pela expansão do crédito e pelos termos desta expansão. A partir do suporte jurídico citado aqui, a lei que traz a instituição da Alienação Fiduciária no financiamento do imóvel, novas articulações vão sendo apresentadas para a pronta retomada da mercadoria no caso de inadimplência. Esta é a justificativa para trilhar um caminho pelos leilões de imóveis, tentando assegurar a abordagem da relação crítica presente no crédito, vista aqui na forma do endividamento.

Tratando da dívida imobiliária, é necessário abordar dois aspectos que envolvem esta relação. De um lado, a mercadoria especial consumida é a habitação, definindo o modo de inserção no urbano e muitos aspectos da reprodução familiar. De outro lado, a comercialização da mercadoria propriedade. Esta deverá assumir maior mobilidade, tendo sua qualidade abstrata separada dos incômodos da posse.

Tomemos o primeiro aspecto e algumas consequências do longo prazo que envolve o consumo da casa própria. Sharon Zukin nos apresenta algumas destas relações, expondo a compra de um imóvel em seus imbricamentos. Para ela,

“comprar ou alugar uma casa é provavelmente o momento mais significativo do consumo, e certamente o gasto mais importante na vida das pessoas. Mas o comprador é cercado por um contraditório aspecto de autonomia e dependência ao mesmo tempo. Por um lado, comprar um teto e um pouco de terra ao redor significa libertação do *senhorio* ou *senhoria*, e da proximidade com a família. Por outro lado, o despejo se torna tão próximo quanto, nas mãos do banco ou do proprietário da hipoteca, pois o pagamento em intervalos regulares obriga ao emprego estável, poupança, e o mais importante, a permanecer no lugar. Comprar um imóvel também indica uma relação entre investimento e gasto. Nos últimos quarenta anos, comprar uma casa se tornou um bilhete de loteria na grande subida dos valores das terras, de maneira paralela à tradicional forma de assegurar abrigo. Ademais, comprar uma casa pode significar um custo elevado (...). A mobilidade social que isto implica, pode, em longo prazo, trazer apenas a acumulação da desvalorização de bens. No curto prazo, por outro lado, devido aos custos de comprar e manter uma casa, a compra implica a

colocação do morador no mercado imobiliário e configura a sua entrada no mercado de trabalho” (ZUKIN, 1993: 11) ³⁴.

O que apresentamos como conteúdo da nossa hipótese é que o desencadeamento da dívida em longo prazo provoca uma subordinação do trabalhador - e da venda da única mercadoria que historicamente lhe sobrou para vender: seu trabalho - aos ritmos de valorização e desvalorização do imóvel frente à produção urbana do espaço. Nesta produção interferem cada vez mais os ritmos de *valorização* fictícia do capital, em sua condição de mundialização financeira.

Para isto esta pesquisa tateou o caminho da ampliação do crédito e da dívida no modo de vida urbano. A ampliação da dívida provoca um agenciamento, uma organização do tempo futuro aos tomadores de empréstimos, ou melhor, conta com o comprometimento do trabalho futuro dos trabalhadores para a sua realização. Sabemos que a administração da inadimplência pode se transformar na elevação dos preços do crédito desde o início da dívida, e também na passagem destas dívidas a diferentes níveis do sistema financeiro. A crise do trabalho apresenta o endividamento a tornar-se estrutural no cotidiano do trabalhador, e a produção do espaço

³⁴ “Owing or renting a home is probably the most important means of consumption, and certainly the most important expenditure in most people’s lives. But homeownership is surrounded by a contradictory aura of both autonomy and dependence. On the one hand, owing the roof over the one’s head, and a little plot of land around it, means liberation from the landlord or landlady and from boarding with relatives. On the other hand, eviction is just as likely at the hands of the bank or mortgage-holder, whose payment at regular intervals compels job stability, saving, and most important, staying in the place. Homeownership also indicates a relationship between investment and consumption. Over the past forty years, buying a home has become a ticket in the great sweepstakes of rising land values, as well as a traditional means of securing shelter. Yet owning a home may be a costly asset, the authors of a historical study of homeownership in the Boston area tell us. The social mobility it implies may in the long run bring only “the accumulation of devaluing assets”. In the short run, moreover, because of the costs of buying and maintaining a home, a person’s place in the housing market shapes his or her entry into the labor market.” (ZUKIN, 1993:11).

urbano está imbricada neste processo. Além disso, o crédito e a dívida são vistos aqui como relações sociais. Dessa forma, recorreremos à presença dos leilões de imóveis para analisarmos alguns aspectos do endividamento urbano.

Para poder lidar com as informações disponíveis de leilão em anúncios e reportagens foi necessário desvendar antes a diferença entre os leilões judiciais e extrajudiciais, desvendando com isso os motivos pelos quais os imóveis vão a leilão.

Tipos e razões dos leilões

A diferença que existe entre os leilões judiciais e extrajudiciais diz respeito à necessidade do credor passar por uma instância jurídica para chegar ao leilão. São judiciais, por exemplo, os leilões provenientes de dívidas advindas de questões trabalhistas. Os casos provenientes de alienação fiduciária e da diferença de correção de índices podem ir a leilão de forma extrajudicial. No segundo caso esta forma se apresenta com suporte do Decreto lei 70/66.

Muitas vezes as associações de mutuários conseguem suspender os leilões, e algumas vezes mesmo com a suspensão o leilão é realizado, empurrando o conflito para outra dimensão, o da luta pela posse. Para um leilão ser considerado judicial também é necessário que todas as etapas do processo tenham ocorrido, dentre elas o aviso ao endividado. Muitos moradores, evitando o leilão judicial, se tornam “desaparecidos”, questão que abordarmos ao final da pesquisa.

Assim, quando começamos a estudar os leilões com base na publicação dos mesmos em mídia impressa, notamos que os leilões que são judiciais possuem esta característica de forma evidente na publicação.

Podemos inferir a partir daí que aqueles que não fazem este tipo de menção possam ser extrajudiciais. Outra informação que conseguimos retirar da pesquisa em jornais é que já existem leilões provenientes de contratos pautados por alienação fiduciária. Muitos apresentam esse dado já na publicação, confirmando a celeridade de retomada dos bens.

DE IMÓVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
FABIO LOURENÇIAN - Leiloeiro Oficial - Jucesp 719
PRESENCIAL E ONLINE

3ª Feira: 09/JUN/2009, às 14h30 - Local: Av. Angélica, 1.996 - 6º andar - Higienópolis - São Paulo/SP
UM PRÉDIO situado na Avenida Guilherme, 1058 e 1060 e seu respectivo terreno constituído pela área 26 da quadra 03, no 47º. Subdistrito - Vila Guilherme. **Área de 200m².** Contribuinte: 064.203.0007-1. Imóvel objeto da matrícula nº 45.254 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Ocupado. Desocupação por conta do arrematante, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. **LANCE INICIAL: R\$ 139.205,91**

Veja edital completo em nosso site

WWW.SOLD.COM.BR

CAIXA
Ministério da Fazenda

BRASIL
UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL

AVISO DE VENDA
1º Leilão Público nº. 0102/2009

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por meio da Gerência de Filial de Alienação de Bens Móveis e Imóveis - GILIE/São Paulo, torna público aos interessados que venderá, pela maior oferta, respeitado o preço mínimo de venda, constante do Anexo II, deste Edital, no estado físico e de ocupação em que se encontram, imóveis recebidos em Garantia, nos Contratos Inadimplentes de Alienação Fiduciária do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, localizados em Cotia, Ferraz de Vasconcelos, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itaquaquecetuba, Osasco, Praia Grande, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e São Paulo, discriminados no Anexo II do Edital. O Edital de Leilão Público - Condições Básicas, do qual é parte integrante o presente Aviso de Venda, estará à disposição dos interessados, no período de 03/03/2009 até 20/03/2009 em horário bancário, nas Agências da CAIXA, no escritório do Leiloeiro, Douglas José Fidalgo - JUCESP Nº. 587, na R. Edgar de Azevedo Soares, nº. 26 - Conjunto 01 - Vila Matilde - São Paulo/SP, Fones: (11) 2653-8583 / (11) 2653-0553 e nos sites: www.fidalgoleiloes.com.br e www.caixa.gov.br. Os interessados que desejarem contar com Financiamento, ou utilizar recursos do FGTS, deverão dirigir-se às Agências da CAIXA, em tempo hábil para inteirar-se das Condições Gerais e habilitar-se ao crédito, se for o caso, antes do prazo estipulado para realização do Pregão. O Leilão realizar-se-á no dia 20/03/2009, às 14h, na Casa de Portugal - Endereço: Av. da Liberdade, nº. 602 - 3º andar - Liberdade - São Paulo, CEP 01502-001, na presença dos interessados ou seus procuradores que comparecerem ao 4º

Imagens 8 e 9 – Presença de alienação fiduciária como elemento desencadeador do leilão de imóveis. Fonte: Folha de São Paulo, fevereiro de 2009.

Isso nos leva para a questão seguinte, que é apresentar os possíveis motivos para um imóvel ir a leilão. Além dos Sistemas de Financiamento que já foram apresentados aqui, os leilões de imóveis obedecem à solução de

diversas de endividamento. Podem ser o resultado de dívida gerada pela cobrança das taxas de condomínio ou de IPTU, podem ser os imóveis leiloados porque entraram como garantia na compra de outras mercadorias e podem estar envolvidos em questões trabalhistas ou processos de outra natureza que se resolvam por meio do resgate e vendas de bens, dentre eles o imobiliário.

É bom lembrar que os leilões se apresentam em um nível dos conflitos. Longe de significarem a resolução, eles apenas fazem retomar recursos aos financiadores, sendo que as questões da posse ainda levam um longo tempo pra se resolver. São as chamadas *imissões de posse*, segundo Alexandre Naves, advogado da ABMH, processos longos que irão decidir quem deve ter a posse direta daquele imóvel. Neste caso, a Associação de Mutuários pode representar tanto um lado quanto o outro, tanto quem está sendo expulso do imóvel quanto aquele que comprou.

Nota sobre a prática de pesquisa

A pesquisa sobre os leilões se deu por meio de fontes diversas, compreendendo entrevistas e acompanhamento junto à mídia impressa e aos sites das empresas de leilão. Não foi possível somar diferentes leilões compondo assim uma única amostra porque notamos imóveis leiloados mais de uma vez, ou pela própria estrutura jurídica do leilão, que leva o imóvel à praça em dois momentos distintos, ou simplesmente por não terem sido arrematados. A soma de leilões distintos provocaria a repetição de casos.

Como a configuração de uma amostra regular era difícil, pois não era encontrado nenhum dado sistematizado sobre os leilões, a solução encontrada foi eleger um veículo específico de anúncio dos leilões e

acompanhar estes anúncios ao longo do tempo³⁵, por um período aproximado de 16 meses, com as ocorrências listadas abaixo:

- 28 de março de 2009 – 118 imóveis – Zukerman Leilões – Santander e Banco Real
- 07 de abril de 2009 – 85 imóveis – Santos Frazão leiloeiros – Banco do Brasil
- 09 de maio de 2009 – 120 imóveis - Zukerman Leilões – Itaú e Unibanco
- 27 de junho de 2009 – 130 imóveis – Zukerman Leilões – Itaú e Unibanco
- 22 de agosto de 2009 – 80 imóveis - Zukerman Leilões – Itaú e Unibanco
- 24 de outubro de 2009 – 60 imóveis Zukerman Leilões – Itaú e Unibanco
- 29 de outubro de 2009 – 30 imóveis – Zukerman – Aerus – Inst. de Seguridade Social sob intervenção
- 27 de fevereiro de 2010 – 80 imóveis - Zukerman Leiloes – Itaú e Unibanco
- 08 de maio de 2010 – 60 imóveis – Zukerman Leiloes – Itaú e Unibanco

De forma paralela foram procurados os leilões por outros canais de comunicação e outras fontes, sendo selecionados como amostras³⁶ os seguintes:

- 20 de março de 2009 – leilão com 24 imóveis no lote – disponível em www.fidalgoleiloes.com.br/leilao, acesso em 17.03.2009
- 20 de março de 2009 – leilão com 78 lotes – publicado na Folha de São Paulo no Caderno de Imóveis

³⁵ Datas de realização de leilões publicados no periódico da Folha de São Paulo.

³⁶ Foram consideradas as relações de imóveis leiloados amostras **não probabilísticas por julgamento**. Como não foi possível definir a quantidade total de imóveis leiloados pelos motivos já expostos no corpo do texto, escolhemos amostras abordando distintas empresas de leilões e distintas agências financiadoras. A partir destas amostras foram montados os bancos de dados e a partir daí extraídas algumas informações. Escolhemos amostras que se concentrassem em um mesmo período do ano, em datas próximas, tentando tornar essa *variável* constante, possibilitando a abordagem de diferentes *amplitudes* espaciais.

- 17 de Março de 2009 – leilão com 27 imóveis no interior de São Paulo financiados pela CAIXA Econômica Federal – disponível em www.satoleiloes.com.br/Leiloes, último acesso em 17.03.2009
- 07 de março de 2009 – leilão considerando os imóveis dos bancos Itaú e Unibanco – encarte impresso disponível no Banco Itaú, documento sob o número 997.813/Fev.09

A dificuldade em somar as informações contidas em cada grupo citado acima, formando assim um banco de dados geral, foi resolvida escolhendo-se 4 grupos distintos de imóveis leiloados, abarcando diferentes fontes financeiras e imobiliárias, e a partir daí tratar cada leilão como um banco de dados independente. De cada um pudemos retirar as informações que se seguem:

Banco de Dados 1 – Leilão ocorrido em 20 de março de 2009 – com 24 lotes – Promovido por Fidalgo Leilões – Sem identificação de agência Financiadora e com a particularidade de todos os imóveis serem da Região Metropolitana de São Paulo, incluindo o Município de São Paulo.

Os **seguintes** dados foram extraídos do banco de dados configurado pela autora a partir das informações do *site*:

TABELA 1 – Distribuição dos imóveis leiloados entre o município de São Paulo, a Região metropolitana (exceto o município) e a Região Metropolitana da Baixada Santista

Localização	número de lotes	%
RMBS	1	4%
RMSP	11	46%
SP	12	50%
Total geral	24	100%

TABELA 2 – áreas médias dos imóveis por tipologia

Tipologia	Área média (m2)
Casa	88,05*
Apartamento	51,83

* = uma casa com 556 m2 foi retirada do cálculo da Média

TABELA 3 - % de ocupação geral, incluindo casas e apartamentos

Situação de ocupação	número de lotes	% de casos
Ocupado	23	96%
Desocupado	1	4%
Total geral	24	100%

MAPA 2

Distribuição de imóveis residenciais leiloados na Grande São Paulo e Baixada Santista

Recorte: Fidalgo Leilões -
Março de 2009

Legenda:

	número de imóveis
■ = São Paulo	12
■ = Grande São Paulo	11
■ = Baixada Santista	1

Ocorrências de leilões na GSP:

✓ = 1 imóvel

✓ = ACIMA DE 10 IMÓVEIS

Fonte: Base cartográfica Digital do IGC
e Fidalgo leilões: www.fidalgoleiloes.com.br,
acesso em 17.03.09

Imagem 10 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Fidalgo leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora

Banco de Dados 2 – Leilão ocorrido em 20 de março de 2009 – com 78 lotes publicados no jornal – Promovido por Zukerman Leilões – Banco Real e Santander são as Agências Financiadoras, dentre outras. É a amostra mais heterogênea se comparada às outras. São imóveis de todo o Estado de São Paulo.

Como esta amostra é a mais variada achamos necessário apresentar as seguintes tabelas:

TABELA 1 – Distribuição dos lotes por localização:

Localização	Casos	%
Interior e Litoral	22	28%
RMSP	20	26%
SP	36	46%
Total geral	78	100%

TABELA 2 – Distribuição do uso pelos lotes:

Uso	Casos	%
Residencial	56	72%
Sem informação	1	1%
Outros	21	27%
Total geral	78	100%

TABELA 3 – Situação de ocupação conforme as tipologias

Situação de ocupação / tipologia	Apartamento	Casa	Lote ou terreno	Total geral
Desocupado	2%	0%	0%	1%
Ocupado	48%	82%	42%	56%
Sem informação	50%	18%	58%	42%
Total geral	100%	100%	100%	100%

MAPA 3 Distribuição de imóveis residenciais leiloados na Grande São Paulo e Baixada Santista

Recorte: Zukerman Leilões -
 Março de 2009

Legenda :

	número de imóveis
 = São Paulo	36
 = Grande São Paulo	20
 = Baixada Santista	3
 = Estado de São Paulo - 19 casos não plotados	

Ocorrências de leilões na GSP:

= 1 imóvel
 - Mais de 30 imóveis

Fonte: Base cartográfica Digital do IGC e Zukerman leilões, publicados na Folha de São Paulo.

Imagem 11 – distribuição de imóveis leiloados– Fontes: Zukerman leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora

Banco de Dados 3 – Leilão publicado em 17 de março de 2009 no site da promotora do leilão – com 27 lotes – Promovido por Sato Leilões somente com imóveis da **Caixa Econômica Federal**– Imóveis localizados no Estado de São Paulo exceto Região Metropolitana, somente com imóveis residenciais.

Optamos por não mapear esta amostra que não inclui a Região Metropolitana. Todos os casos estão distribuídos no Estado de São Paulo.

TABELA 1 – Áreas médias de casas e apartamentos leiloados:

Tipologia	Casos	%	Área media em m ²
Casa	22	81%	87,8
Apartamento	5	19%	59,8
Total geral	27	100%	82,6

TABELA 2 – Situação de ocupação por tipologia: apartamentos e casas

Situação de ocupação/tipologia	Casa	Apartamento	Total geral
Ocupado	100%	100%	100%
Desocupado	0%	0%	0%
Total geral	100%	100%	100%

Banco de Dados 4 – Leilão ocorrido em 7 de março de 2009 – com 120 lotes – Promovido por Zukerman Leilões – Conforme informação do encarte 997.813/Fev.2009, “leilão considerando os imóveis do **Banco Itaú** e Unibanco”. Distribuição espacial com amplitude nacional, incluindo a região metropolitana de São Paulo.

TABELA 1 – Distribuição dos lotes por localização em âmbito nacional:

Localidade	lotes	% dos casos
São Paulo	94	78%
Outros Estados	26	22%
Total geral	120	100%

Tabela 2 - Distribuição dos lotes por localização no Estado de São Paulo:

Localização	lotes	% dos casos
São Paulo	59	49%
RMSP	26	22%
Outros*	09	29%
Total geral	94	100%

* = inclui interior de SP e Baixada Santista

Tabela 3 – Situação de ocupação por tipologia para o âmbito nacional:

Situação de ocupação / tipologia	Casa	Apartamento	Lote/terreno	Total geral
Ocupado	59%	42%	11%	41%
Desocupado	41%	58%	84%	58%
Sem informação	0%	0%	5%	1%
Total geral	100%	100%	100%	100%

Tabela 4 – Situação de ocupação por tipologia para o Estado de São Paulo:

Situação de ocupação / tipologia	Casa	Apartamento	Lote/terreno	Total geral
Ocupado	57%	37%	14%	38%
Desocupado	43%	63%	79%	61%
Sem informação	0%	0%	7%	1%
Total geral	100%	100%	100%	100%

Imagem 12 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Banco Itaú leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora

Uma leitura das tabelas

O objetivo inicial de elaborar estas tabelas era poder conferir algumas impressões iniciais obtidas a partir de um número muito variado de fontes consultadas. Com as tabelas constatamos a situação de ocupação na maioria dos lotes leiloados, com dados diferentes disto apenas para os leilões de apartamentos realizados pelo Itaú. Talvez este leilão corresponda àquele exemplo que citamos de leilões realizados com o objetivo de facilitar a venda de imóveis novos. Em todos os outros casos a proporção de imóveis ocupados é grande e no caso dos imóveis da Caixa é total, reforçando o caráter do leilão como um agilizador da expulsão imobiliária. Os dados obtidos na análise do primeiro banco de dados, promovido pela Fidalgo e sem indicação de agência financiadora nos leva a crer que possam ser imóveis da Caixa também, tanto pelo índice de ocupação quanto pelas áreas médias dos imóveis.

Sobre áreas médias, este elemento acaba por se tornar um indício a mais de que os leilões, em grande parte, façam circular a única residência das famílias de menor renda, pois possuem dimensões reduzidas e estão ocupados.

As maiores porcentagens referentes às localizações nas amostras dão conta de que a centralidade do município de São Paulo contribui da forma mais significativa às expulsões. Para entendermos este dado de forma paralela às outras questões da pesquisa assamos ao seguinte ponto.

Uma leitura dos mapas

Após a apresentação destes últimos mapas contendo a situação geográfica dos imóveis leiloados, recorreremos a uma comparação entre estes e o mapa 1 apresentado ainda quando estávamos discutindo os lançamentos das incorporadoras. De uma forma geral, o mapeamento dos leilões apresentou **maior incidência dos casos no município de São Paulo** do

que nas regiões metropolitanas de São Paulo e da Baixada Santista. Essa condição foi verificada nos mapeamentos de diferentes empresas leiloeiras e diferentes agências financiadoras, nos fazendo inferir que esta seja uma situação recorrente na situação geográfica dos imóveis leiloados atualmente. Em todos os casos o município de São Paulo apresentou o maior número de imóveis leiloados quando comparados aos outros municípios das regiões metropolitanas e também quando comparados ao Estado de São Paulo.

No Mapa 1, referente ao número de lançamento de unidades habitacionais novas, em condomínios verticais ou horizontais, **o inverso foi constatado**. Os lançamentos se situavam em maiores números nos municípios da região metropolitana do que no município propriamente dito. Estas informações se complementam e nos levam a ensaiar algumas considerações:

Os incorporadores procuram os municípios mais afastados por dois motivos principais: com o preço da terra mais barato, ou seja, remunerando a renda da terra dos proprietários de forma menos onerosa, seus lançamentos imobiliários contabilizam ganhos maiores. Esta lógica valerá tanto para compra e venda das glebas quanto para parcerias entre proprietários de terra e incorporadores. Além disso, recém saídas da condição de terra rural, muitas vezes essas glebas apresentam questões legais menos complexas, facilitando o negócio.

Os leilões, por sua vez, têm ocorrido em uma proporção maior nos imóveis do município de São Paulo em comparação aos outros municípios da Região Metropolitana, nos fazendo pensar que o pagamento por estes imóveis esteja se tornando inviável para muitos compradores, tanto pela forma como o endividamento foi calculado – juros altos e longo prazo – quanto pelo alto preço inicial do imóvel, e os dois fatores conjugados.

De forma associada estes dois dados apresentam que os imóveis em leilão no município de São Paulo podem ser procurados pelos compradores

que não podem pagar pelos altos preços do imóvel novo no município de São Paulo, mas podem pagar pelo imóvel leiloado, evitando assim morar em outro município e tornando a luta pela moradia, no plano da posse, uma futura luta intensa e um processo de expulsão evidenciado. Como descobrimos nas entrevistas e pesquisas de uma forma geral, ainda que seja a financiadora que realiza o leilão é a presença dos arrematadores do bem que intensifica a expulsão. A frase “torça para que ninguém compre” ainda aparecerá neste texto, mas vamos adiantá-la aqui para lembrar em que plano a expulsão se concretiza. É no embate pela posse.

Além disso, aproximar estes dois mapeamentos nos faz comprovar a pressão pela moradia no município de São Paulo, sendo a forma do leilão uma “solução” para essa pressão, e por isso também uma forma de estudá-la. Com isso prosseguimos nesta pesquisa tentando compreender agora quem arremata estes imóveis.

Quem arremata os leilões

Os leilões significam um momento de comercialização dos imóveis e atendem à mesma lógica que atua na comercialização de outros imóveis, obedecendo de forma paralela à estrutura de um leilão, com lance mínimo e progressão do preço segundo a participação dos interessados.

Participam como um “agente imobiliário”, comercializando imóveis em condições específicas. Existem leilões de imóveis novos, sem dívidas envolvidas. Muitas incorporadoras vendem imóveis nessa forma especial de comercialização, mas ela não é nosso foco aqui e também percebemos pelas proporções de ocupação apresentadas nas tabelas que o imóvel novo não é o caso que predomina nas amostras que estudamos, sendo estas as mais abrangentes que encontramos.

Os imóveis de leilão podem ser arrematados a partir de compras individuais ou como prática de um negócio corporativo, pois algumas

imobiliárias acompanham os leilões e podem ter informações adiantadas sobre alguns imóveis com situação urbana *privilegiada*. Para outros imóveis muitas vezes não existem compradores e são feitos inúmeros leilões.

Complementando as informações sobre os arrematantes dos imóveis, incorporamos ao texto o que segue:

“95% dos imóveis leiloados em pregões da caixa são arrematados como bem para uso próprio, e 50% dos bens comprados em leilões judiciais ficam nas mãos de investidores e profissionais do mercado”.³⁷

Podemos pensar a partir daí que os imóveis de preços menores e tipologias mais simples financiados pela Caixa (poucos quartos, menor presença de banheiros, ambientes menores, ausência de garagem depósito, áreas de lazer) são os escolhidos na compra para “uso próprio”, sendo que os leilões judiciais de outros agentes financeiros podem ser os mais cobiçados pelas imobiliárias. Essa divisão foi confirmada pela ABMH, que embora não se especialize em leilões percebe a compra dos imóveis tanto para a primeira moradia quanto por imobiliárias.

Esta prática de leilão está presente em diversos países e existem profissionais que buscam para as suas empresas oportunidades de imóveis em outros países. Em Portugal, pudemos constatar a atuação de empresas que se utilizam destes imóveis em leilão para reformá-los e revendê-los e sabemos desta prática também nos EUA, com possíveis compradores dentre os brasileiros.

Quais imóveis são leiloados

A grande variedade de tipologias de residências, além de lotes industriais, estabelecimentos comerciais, é publicada nos pacotes de leilões,

³⁷ CAPUCHUNHO, Cristiane. **Arremate de Risco**. Caderno de Imóveis, Folha de São Paulo, domingo, 18 de março de 2009.

dando conta da variedade e da abrangência da forma do leilão para retomar bens imóveis e colocá-los em circulação novamente ou simplesmente para a comercialização dos imóveis novos.

Nosso foco está nos imóveis residenciais. Neste aspecto notamos que a amostra de imóveis leiloados abrange desde imóveis pertencentes a Conjuntos Habitacionais até coberturas em regiões valorizadas de São Paulo. Das amostras com as quais lidamos pudemos identificar estas muitas tipologias mas se observarmos pelas metragens quadradas e também pelas tipologias podemos dizer que grande parte dos lotes é representada por imóveis destinados às menores rendas, sinalizando para o possível impacto da dívida nas *famílias de baixa renda*. Por esse motivo vamos mais à frente abordar os leilões da Emgea.

Imagem 13 – Localidades e condição de ocupação de imóveis leiloados pela Caixa Econômica Federal – Fonte: Folha de São Paulo, março de 2009.

Tendo em vista as condições de financiamento do SFH sobre as quais já falamos aqui, também foram encontrados imóveis de classe média. Notamos ainda a ocorrência de muitos imóveis pertencentes aos mesmos conjuntos ou aos mesmos condomínios, evidenciando que possam ter

existido condições de financiamento específicas que resultaram em uma maior situação de endividamento. Este pode ser o caso de financiamentos realizados diretamente com as Construtoras. Neste caso os juros praticados podem ser maiores do que os praticados em financiamentos com instituições bancárias em geral. Segundo a ABMH, “os juros que em média ficam entre 6% e 8%, para imóveis de até 130 mil, são de 12% nos contratos de compra e venda (diretos com o construtor); (...) a correção monetária é feita por índices como INPC, IGP-M, CUB, entre outros, enquanto que a correção no SFH é feita pela TR, que nos últimos anos tem ficado em torno de 2% ao ano, praticamente 1/3 do INPC, por exemplo”. (ABMH, Cartilha: 10).

Imóveis ocupados

Grande parte dos imóveis leiloados está ocupada, e como deixa claro todo anúncio de leilões, a desocupação do imóvel, seus custos e negociação ficam por conta de quem arremata o bem. Devemos considerar aqui o fato de que o leilão atua sobre a propriedade abstrata, sendo a posse resolvida de forma independente ao leilão. A compreensão sobre a atual regulamentação e agilidade no processo de leilões é de que estas são práticas que visam maior rapidez de circulação do produto “parado”.

Nesta pesquisa identificamos que, para o financiamento do imóvel se tornar um propulsor importante nos níveis de produtividade da economia urbana, esta relação de crédito precisou ser expurgada do incômodo que a posse pudesse apresentar à propriedade. Assim, temos a forma como o leilão apresenta a capacidade de transferir a propriedade em seus termos abstratos, sem resolver sua condição concreta. Os conflitos sobre a posse são o resíduo do negócio, transferido ao comprador do imóvel que foi leilado.

Estes conflitos são definidos por diversas situações. Muitas vezes os imóveis leiloados não podem ser visitados. Este dado começa a ser divulgado nos anúncios atuais de leilão. Para contornar esta situação, futuros compradores visitam unidades iguais no mesmo conjunto, por exemplo. Algumas vezes o leilão só se torna claro para o morador quando começam chegar os futuros compradores.

Imagem 14 – Edital de leilão público ressaltando a venda do bem imóvel no “estado físico e de ocupação” em que se encontra. Fonte: Folha de São Paulo, fevereiro de 2009.

Preço do imóvel leilado

O preço do imóvel leilado se torna o preço da dívida do imóvel. O preço inicial do imóvel que aparentemente “pagava” os atributos da sua situação geográfica passa a ser o “preço” da dívida, com a correção feita por inúmeros índices dando conta de atualizar a forma financeira que o imóvel passa a representar. Assim, os valores presentes nos leilões não estão vinculados ao preço do imóvel propriamente dito, mas à dívida que o envolve, garantindo que de forma somada ao pagamento da renda da terra, o produto imobiliário esteja também vinculado o pagamento da renda ao

capital adiantado por meio do financiamento. Se o pagamento da renda da terra configurou o preço inicial deste imóvel quando foi comercializado pela primeira vez, no momento do leilão é o pagamento à renda do capital financeiro adiantado que predomina.

As inúmeras diferenças entre os leilões, origem, instituição financeira envolvida e situações de financiamento podem interferir até mesmo no preço do imóvel leiloado. “Outra diferença entre a origem dos leilões realizados é quanto ao preço apresentado na primeira e na segunda praça, os dois momentos obrigatórios pela justiça. Na Caixa, o valor do bem na primeira apresentação é equivalente ao do contrato que é mais baixo que o mercado por ser atualizado pela inflação, que nem sempre acompanha a valorização real. Na segunda vez em que o imóvel vai a remate, o preço é o da dívida que o mutuário tem com o banco, que pode ser inferior ou superior ao valor real.” ³⁸

É bom lembrar que se o imóvel for vendido abaixo do valor da dívida, o devedor, além de perder o imóvel, fica com o restante da dívida para pagar.

Após os estudos dos leilões restou a constatação da forte presença de imóveis pequenos, apartamentos, casas, muitos no município de São Paulo e espalhados por municípios vizinhos, na grande São Paulo, e no Estado de São Paulo. Muitos destes imóveis tinham sido financiados pela Caixa. Passamos então a tentar compreender o financiamento específico da Caixa e nos deparamos assim com a Emgea, apresentada a seguir.

³⁸ CAPUCHUNHO, Cristiane. **Arremate de Risco**. Caderno de Imóveis, Folha de São Paulo, domingo, 18 de março de 2009.

O papel da EMGEA

A criação da EMGEA – Empresa de Gerenciamento de Ativos - em 2001 é realizada, dentre outras questões, com o objetivo de gerir “ativos difíceis”. Desvendando a criação desta empresa poderemos discutir dentre outras coisas a presença do Estado a dar lastro ao processo de endividamento promovido pelos investidores financeiros, além de podermos discutir o processo de “saneamento” da contabilidade do endividamento, separando em instituições distintas os ativos mais difíceis de serem recebidos. Este último ponto é exatamente o caso da Emgea, criada a partir da Caixa Econômica Federal.

Para termos uma idéia do contexto de atuação desta empresa podemos acompanhar os dados abaixo:

“A Emgea (Empresa Gestora de Ativos), órgão vinculado ao Ministério da Fazenda, abriu leilão para a venda de imóveis retomados de mutuários inadimplentes ou que foram dados como parte do pagamento de dívidas. São 7.985 imóveis que serão leiloados em todo o país. O primeiro lote, com 1.360 imóveis disponíveis para leilão em 15 Estados, já está aberto para compra. “Só no Estado de São Paulo são 192 imóveis que podem ser adquiridos, sendo 132 casas e 60 apartamentos, em geral, com um ou dois dormitórios”, segundo a Emgea. “(...) muitos dos imóveis ainda estão ocupados pelos antigos mutuários. A desocupação fica a cargo do novo proprietário. Cabe a ele entrar na Justiça ou fazer um acordo”, afirma. A dor de cabeça talvez seja compensada pelo preço dos imóveis, que giram em torno de R\$ 15 mil, segundo a Emgea. Quem se aventurar a comprar um deles conta ainda com condições facilitadas de pagamento. À vista, há um desconto mínimo de 15% sobre o valor de avaliação. Já nas compras a prazo

há um limite de parcelamento de até 80% do valor do imóvel, que pode ser pago em até 60 meses".³⁹

Como pudemos perceber, grande parte dos imóveis que vão parar na mão da Emgea é composta por imóveis pequenos, de um ou dois dormitórios, podendo indicar que o endividamento está tendo um pior desfecho nas camadas mais pobres. Nas palavras de Alexandre Naves, advogado da ABMH, a Emgea é uma empresa derivada da Caixa que pode ter como principal objetivo "limpar" os dados de endividamento deste agente financiador, concentrando-os em outra empresa.

A condição de endividamento criada a partir da ampliação de crédito é prevista e manobrada por mais de uma ação tomada pelas empresas financeiras. Cruzando dados fornecidos em instituições diferentes notamos que a proporção de endividamento com difícil solução dos imóveis financiados é alta. A EMGEA, segundo a Cartilha da ABMH, é responsável atualmente por cerca de 1,3 milhões de contratos de financiamento habitacional no Brasil⁴⁰. É um número elevado se levarmos em conta que "da criação do SFH até os dias de hoje, o sistema foi responsável por uma oferta de cerca de seis milhões de financiamentos e pela captação de uma quarta parte dos ativos financeiros"⁴¹. A partir destes dados, ressaltando que o SFH é bem mais antigo que a Emgea, a proporção é de quase 22% dos imóveis financiados a apresentarem algum tipo de inadimplência. Esses dados reforçam uma de nossas hipóteses, a de que o leilão poderá se tornar um agente imobiliário mais significativo no futuro.

A seguir, em trecho de reportagem sobre o tema checamos ainda o papel agilizador da lógica da alienação fiduciária no endividamento do imóvel

³⁹ Reportagem extraída do Jornal Agora. "**Caixa faz leilão de 7.985 imóveis retomados**", site: <http://www.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis>, último acesso em 09.10.2006,21:42.

⁴⁰ (ABMH, Cartilha: 09).

⁴¹ Dado disponível no Site do Banco Central do Brasil, com último acesso em 03.15.2010.

e as manobras possíveis para tornar a contabilidade destes empréstimos melhor:

“No cenário econômico atual de inflação controlada, boom do mercado imobiliário e investimentos dos bancos em novos produtos de financiamento, outra boa nova é a queda da inadimplência dos mutuários. Dados da CEF (Caixa Econômica Federal) apontam que o não-pagamento de prestações por período superior a 60 dias, que era de 9,54% em 2004, chegou a 5,96% em julho de 2007. Mas, nos bastidores da mise-en-scène das porcentagens, a estabilidade econômica não é a única responsável pela pontualidade. Há outro fator crucial: a maior rapidez na retomada dos imóveis de inadimplentes. Levantamento da Associação Nacional dos Mutuários revela que mais de 150 imóveis são arrematados por mês pela CEF em São Paulo, *um aumento de 20% em relação a 2006*, calcula Marcelo Luz, presidente. *Antigamente, a retomada do bem acontecia depois de um ano de inadimplência*, revela o consultor jurídico da ABMM (Associação Brasileira dos Moradores e Mutuários), Wilson Gomes. *Hoje, depois de quatro meses inadimplente, o mutuário já bate em nossas portas*. A realização de leilões com maior frequência sinaliza agilidade nos processos de alienação, afirma Gomes. *As estatísticas enganam se considerarmos que quem perde o imóvel em leilão deixa, em tese, de ser inadimplente*, acrescenta. A aceleração da retomada tornou-se possível graças a mudanças legais na alienação fiduciária, aprovadas em 2004. Com a garantia, se o devedor não liquida a obrigação no vencimento, o credor pode exigir na Justiça a apreensão do bem, pois o comprador só adquire a sua propriedade definitiva depois que paga toda a dívida. *O mutuário não pode questionar os juros inerentes [estipulados no contrato], o que dá aos bancos maior segurança*, argumenta o superintendente de crédito imobiliário do Banco Real, Antônio Barbosa”.⁴²

⁴² GEROLLA, Giovanny. “Leilão de imóveis reduz inadimplência”, Folha de São Paulo, 23/09/2007.

O que há de relevante nestas pesquisas que buscam desvendar os termos atuais da produção do espaço é que na medida em que os leilões se configuram como um agente imobiliário se torna mais evidente a figura da alienação fiduciária atuando nesta circulação da mercadoria propriedade, desvincilhando da propriedade do incômodo que é a posse, estando mais apta a responder ao ritmo de valorização do capital fictício que se torna presente na produção do espaço urbano. Vai se evidenciando aos poucos que a mercadoria que se comercializa é a propriedade, mas esta só ao final de um financiamento de longa duração. Enquanto não se realiza toda a projeção de rentabilidade que aquele capital adiantado de forma fictícia calculou para si, é a posse que vai assumindo a garantia de acesso à habitação. Uma vez desdobrada a propriedade, o mesmo também ocorre com a posse, fragmentada entre direta e indireta. Assim, quando um agente financeiro financia a propriedade, ele garante a posse direta a quem pague em dia, ou seja, a quem remunerar no ritmo programado a valorização do capital adiantado, garantindo para si a posse indireta e a propriedade.

Perder o imóvel em leilão: entrevista com Mariele

Nos domínios da posse direta estão os conflitos de quem precisa morar na metrópole. De forma resumida, transcrevo abaixo a entrevista realizada com Mariele, pertencente a uma família que teve seu apartamento leiloadado. Nesta entrevista foi pedido para que ela descrevesse o que viveu. O contexto de encontrar quem aceitasse falar sobre isso pode ilustrar um pouco o que significa ter o imóvel em um leilão. Mariele é aluna de uma Universidade e precisou justificar ausências e dificuldades com os trabalhos, contando pelo processo que passava sua família. Um de seus professores conhecia a minha pesquisa e nos colocou em contato. Foi consultada por mim para dizer se desejava dar esta entrevista. Aceitou. Após a conversa redigi um texto-resumo e o enviei à entrevistada, para que tomasse

conhecimento e entrasse em contato caso não concordasse com o que estava escrito. Não retornou pedindo alterações. O texto abaixo é o resultado deste processo:

“O início do financiamento do apartamento deu-se há aproximadamente 14 anos. Em determinada altura do pagamento do financiamento, recentemente, a Caixa entrou em contato com seu pai dizendo que o imóvel tinha se valorizado, que existia um saldo a pagar, e que existiam duas opções para regularizar o endividamento: aumentar o número de parcelas, ou seja, estender o prazo do financiamento, ou aumentar o valor das parcelas. Dentro do orçamento da família cabia apenas a primeira alternativa. Se considerando lesado, seu pai procurou uma advogada que lhe garantiu que o procedimento da Caixa era inadequado, que eles deveriam recorrer da decisão daquela revisão de valores e que seria, nas palavras da advogada, “causa ganha”.

O acompanhamento do processo se tornou difícil e em determinado momento a advogada sumiu. O dono do imóvel descobriu que existiam registros contra a advogada na OAB e que o processo estava abandonado. Recebeu no ano passado a comunicação por carta da Caixa de que aquele imóvel seria leilado. Uma associação de mutuários também entrou em contato mostrando que o imóvel estava a leilão em um *site*, oferecendo seus serviços.

O pagamento dessa associação foi feito por meio de alguns cheques, e parte foi devolvida quando a associação verificou a impossibilidade de reverter o processo. Os custos foram significativos no orçamento familiar. A associação orientou ainda ao proprietário que ele pagasse o IPTU e o condomínio em dia, evitando uma maior rapidez de expulsão pela caixa. Em paralelo os moradores começaram a receber visitas de interessados na compra do imóvel.

Cogitaram, dentre outras coisas, pedir usucapião por meio de um processo jurídico, pois descobriram que moravam em uma propriedade que não era deles há anos. Entretanto, a Caixa havia documentado o conhecimento dos moradores sobre a situação de inadimplência na qual estavam envolvidos, descaracterizando assim a possibilidade de usucapião.

“Torçam para que ninguém compre”. Após mais de uma década de pagamento do imóvel, que acabou representado ao final o simples pagamento de um aluguel, foi com essa frase que os proprietários ficaram após as tentativas de não perderem o seu imóvel financiado.

Há alguns meses atrás apareceu o comprador. O pai não só recebeu o futuro morador como garantiu a ele a saída do imóvel em um mês. Começou então a corrida por um imóvel para alugar. Optaram por imóveis na região, para que a curta distância entre a casa deles e a da avó fosse mantida. Mudaram-se para uma casa térrea, em um condomínio, que abriga os móveis de forma adequada ao tamanho do outro imóvel, um duplex. Alugaram o único imóvel que pediu como garantia um título de capitalização no valor de 20.000,00 Reais. Parte desse dinheiro veio de um novo financiamento realizado pela avó, tendo em vista as melhores taxas de juros que ela consegue. Outras opções mais baratas de aluguel não eram possíveis, pois a renda necessária a ser comprovada é de 4 vezes o valor do aluguel, ou pro fiador, de 3 vezes. Pagam atualmente um valor de R\$ 2000,00 de aluguel.

Com tantos conflitos gerados no processo de leilão do imóvel onde moravam, Mariele viu com alívio a saída do imóvel. O condomínio era alto e o apartamento não significava mais a casa deles, não justificando nenhum investimento em melhorias. Problemas de adoecimento e conflitos foram desencadeados com a expulsão. " (Mariele, 19 de abril de 2010).

Após este resumo, quando entrevistamos também o advogado Alexandre Naves, da ABMH, pudemos checar ou até mesmo entender melhor alguns pontos que Mariele tinha como vagos na sua memória. Provavelmente a expulsão foi desencadeada pelas pendências do Saldo Devedor do SFH sobre o qual já falamos. O advogado confirmou a tensão familiar que muitos clientes apresentam com a notícia da dívida e realização do leilão. Nos casos de financiamentos mais antigos, são muitos anos morando na habitação em questão. Para os casos mais recentes, o devedor não sabe que não é proprietário de fato, além de só descobrir a agilidade da expulsão quando passa por ela.

Quando a expulsão ocorre é preciso lembrarmos que as dificuldades são muitas em arranjar um lugar pra morar. Os aluguéis implicam muitas vezes em novos endividamentos e com a generalização do desemprego ou dos empregos temporários se torna difícil a comprovação de renda. Quando for discutirmos os termos possíveis do desenraizamento é bom lembrarmos que a busca pelo imóvel que deve substituir o imóvel leilado acaba por se pautar em aspectos da localização, reforçando o enraizamento como algo a ser mantido tendo em vista os vínculos familiares. Esse aspecto foi identificado nos casos em que o imóvel estava com a família há anos. Isso pode se alterar com a predominância dos financiamentos e conseqüentes leilões que obedecem à alienação fiduciária, instrumento responsável por provocar a expulsão com maior rapidez.

Antes de chegarmos aos aspectos do possível desenraizamento urbano desencadeado a partir das reiteradas expulsões trataremos da transformação que ocorreu na propriedade, trazendo a agilidade desta expulsão como característica asseguradora dos financiamentos.

2.2 – Desdobramento da noção de Propriedade imobiliária

Em uma perspectiva histórica de curto prazo, focando a comparação entre dois tipos de financiamento distintos, pudemos identificar a qualidade cada vez mais móvel assumida pela propriedade imobiliária. Essa nova qualidade pode ser verificada em muitos imóveis leiloados que obedecem às mais recentes legislações de financiamento, em especial à alienação fiduciária. Aos que não obedecem e pertencem ao antigo sistema de financiamento ou ainda a outro tipo de endividamento, por significarem o único bem da família, mesmo depois do leilão ter sido realizado, não passam facilmente para a mão dos novos proprietários, existindo chance do leilão ser contestado. Por sinal, muitos endividados acreditam estar resguardados da expulsão por imaginarem que a função “primordial” da propriedade, dar abrigo àquela família, não pode ser abalada. Como já dissemos muitos endividados desconhecem os novos termos dos financiamentos.

Esse sentido mais abstrato e desdobrado que a propriedade imobiliária assume não está presente somente nos sistemas de financiamento, mas nas legislações que regem o urbano e que introduzem instrumentos financeiros na produção do espaço urbano. O movimento de abstração da noção propriedade e o seu desdobramento foram identificados especialmente por Ricardo Baitz ao longo de suas pesquisas dentro da geografia urbana. Desta abordagem ele traz que “o modelo “civilizado” de sociedade, ao separar posse e propriedade, permitiu a acumulação para além do uso, sobre tudo o que fosse passível de se exercer o poder de domínio ou simplesmente *domínio*” (BAITZ, 2007: 94)⁴³

⁴³ Neste artigo denominado “**a propriedade contra a posse e a propriedade**” o autor faz um caminho que nos mostra movimentos de desdobramento da propriedade na sua noção mais abrangente, não de forma circunscrita

Sobre o manejo sem fim desta qualidade da moderna propriedade da terra ser abstrata e se desdobrar em camadas, de forma implicada à essa pesquisa abordaremos o tema quando formos chegarmos ao terceiro capítulo, no qual apresentaremos a *metropolização* das escalas municipais. Falaremos então em como os instrumentos urbanísticos gestados em ambientes urbanos metropolitanos passam a fazer parte das possibilidades de negociação com a terra em cidades menores, reforçando a idéia de que deveremos romper certos limites do conhecimento para chegarmos à idéia de produção de uma escala social geográfica, não só cartográfica.

Mas, ainda aqui nos interessa a comparação entre os dois sistemas de financiamento que mais apareceram na pesquisa dos leilões para derivar daí um debate sobre a qualidade da propriedade imobiliária assumida mais recentemente. É preciso deixar claro que nosso objetivo no estudo dos leilões não foi chegar ao sentido da propriedade da terra, e sim buscar um sentido último que seja o da (re) produção da escala metropolitana, sendo o conteúdo desta a reprodução a introdução de ritmos financeiros no modo de vida urbano.

Entretanto, por meio da transformação da noção de propriedade imobiliária, sentida particularmente na comparação entre os dois sistemas de financiamento, podemos encontrar um primeiro caminho para sondar alterações nos ritmos de reprodução da vida na metrópole. É nossa indagação também saber se, na tensão do uso o inverso se apresenta, ou seja, o sentido da propriedade imobiliária pode ser desestruturado e circunstancialmente redefinido no interior das relações sociais metropolitanas.

à propriedade territorial, para nós aqui definida como propriedade imobiliária. Assim o movimento de luta identificado entre a posse e a propriedade, no sentido de que a propriedade deve se desvencilhar da materialidade contida na posse, se apresentará de formas análogas em outros âmbitos do conhecimento e da produção.

As transformações da propriedade, seja ela imobiliária ou não, tentam acompanhar uma demanda do capital financeiro mundializado. Sempre daremos conta aqui de que o contexto de ampliação de crédito que tratamos é considerado a partir da valorização fictícia do capital mundializado. Ter os contornos da propriedade imobiliária definidas só como posse, desenhada nos parâmetros da reprodução familiar, do abrigo, é um impedimento para que a mesma circule, ou seja, para que a mesma esteja definida em um contexto financeirizado para o qual ela “representa” lastro de financiamentos, lastro de endividamentos.

Temos que a propriedade imobiliária representada pela casa ou pelo apartamento pode participar de mais de uma forma na ampliação do capital fictício. Uma primeira forma é quando a dívida desencadeada para o acesso à habitação se desdobra por meio das securitizações. A segunda forma é quando a propriedade imobiliária serve como lastro de processos de endividamento, forma confirmada por outros autores e que pauta grande parte dos projetos sociais urbanos atualmente, em especial aqueles de urbanizações de favelas.

Encontramos em Rifkin esse aspecto de barreira que a propriedade pensada somente nos termos do uso, ou seja, da posse, pode significar:

“Há, contudo, uma fonte de capital (...). o economista sul-americano Hernando de Soto fez o sugestivo comentário de que há grandes quantidades de capital no terceiro mundo, mas que elas não são utilizáveis por falta de um regime apropriado de direitos de propriedade que permita sua conversão em instrumentos de crédito. De Soto diz que o mero patrimônio imobiliário dos pobres do terceiro mundo excede US\$9 trilhões. Ele afirma que “como os direitos sobre essas propriedades não estão adequadamente documentados, tais ativos não podem ser convertidos em capital nem podem ser comercializados fora dos estritos círculos locais onde

as pessoas se conheçam e confiem umas na outras, eles também não podem ser utilizados como garantia para empréstimos nem tampouco como entrada em investimentos". (Rifkin, 2004: XXX)

Como já temos conhecimento, a maneira de entender a periferia do economista citado acima é apenas uma das formas de entendê-la, mas é uma forma que desencadeia um sem fim de financiamento e projetos. Nessa perspectiva, a propriedade imobiliária deve servir de lastro para endividamentos futuros, e para isso, ser configurada nos termos jurídicos da moderna propriedade da terra - com títulos claros, delimitações geométricas reconhecíveis e registradas. O segundo momento deste ato é o da propriedade se concentrar nas mãos dos detentores do capital financeiro adiantado, detentores das dívidas, portanto, desencadeando a ampliação considerável do capital fictício. Com a propriedade concentrada, a posse se torna uma solução possível e temporária para o uso⁴⁴ da habitação.

A alienação fiduciária presente no novo sistema de financiamento – SFI – desempenha um papel importante na introdução da lógica de desdobramento da propriedade no que diz respeito aos conceitos de propriedade imobiliária, pois ela separa posse e propriedade. Mas não é só isso. Esta figura participa de um contexto de ampliação de crédito ao consumidor da habitação. Trata-se de uma política de incremento do crédito, fazendo com que cresçam os pedidos de financiamentos para a compra dos "produtos" fabricados pelas incorporadoras, casas, apartamentos e lotes,

⁴⁴ Nas considerações apresentadas no artigo já citado aqui, de Ricardo Baitz, posse e propriedade derivam de uma mesma noção e não representam exatamente um enfrentamento. Esta questão deverá ser considerada mais à frente pois as sucessivas expulsões podem ter esclarecido aos moradores endividados o limite da posse frente à propriedade. Em uma luta cotidiana pela moradia, sem a presença de movimentos sociais, a pedagogia da expulsão pode finalmente ter apresentado o limite da posse como momento último da luta pela moradia, fazendo evoluir o conhecimento cotidiano sobre as modernas circunstâncias de propriedade imobiliária.

apoiados em um *acordo* entre o Estado e as instituições bancárias, de oferecimento de crédito aos consumidores⁴⁵.

Este “marco jurídico”, representado pela Lei de número 9514/97, é interpretado em muitos estudos de economia como fundamental para a difusão do crédito, pois é fundamental para a ampliação e normatização dos sistemas de crédito imobiliário, estabelecendo o já visto Sistema Financeiro Imobiliário. A lei foi aprovada pelo Congresso Nacional a partir de uma proposta de lei da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP), e traz consigo, dentre outras coisas, mudanças que visavam o estabelecimento dos Fundos de Investimentos e da securitização de recebíveis imobiliários.

Cria-se assim *um ambiente favorável* às linhas de créditos e à securitização. São feitas inovações no financiamento imobiliário nacional através da criação de instrumentos de securitização imobiliária que possibilitam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários. Segundo Adriano Botelho

“A lei que criou o Sistema Financeiro Imobiliário introduziu também um novo veículo legal denominado Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedades com propósitos de fazer a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRIs - títulos imobiliários equivalentes a debêntures”.(Botelho, 2005:126). “Considerando que os investidores em títulos imobiliários securitizados têm como grande interesse a qualidade dos recebíveis e o ativo originado, é essencial que os ativos negociados sejam separados da estrutura jurídica do originador, evitando que o eventual fracasso da instituição emitente prejudique os direitos dos investidores nos títulos que adquiriram sobre o ativo securitizado. Assim, os títulos são gerados por uma entidade legal, criada exclusivamente para

⁴⁵ Entre os anos de 2003, 2004, por exemplo, determinou-se que 65% dos investimentos em poupança fossem destinados ao financiamento imobiliário. (Botelho, 2005:128).

suportar a operação de securitização. Essas entidades são as Sociedades de Propósito Específico (SPE)". (Botelho, 2005: 167)⁴⁶

É neste ambiente descrito acima que nos interessa analisar em fim a solução contida na alienação fiduciária para o incômodo da posse à propriedade durante os longos períodos de financiamento dos bens imóveis, e o mais importante, a rapidez instituída para que o bem (a mercadoria propriedade) volte a circular.

A introdução dos elementos da alienação fiduciária nas práticas de financiamentos imobiliários apresentou a estes a conveniência do desdobramento da propriedade em posse e propriedade, e da posse, em posse direta e indireta. Quando a incorporadora financia o imóvel, este imóvel continua sendo de propriedade dela (fiduciária), e a incorporadora passa a ser definida por esta lei como um "possuidor indireto" daquele bem. Entretanto, para resolver a moradia na figura da "casa própria", cria-se um direito de posse provisória, e assim o endividado (fiduciante) tem a "posse direta".

Abaixo apresentamos os trechos mais significativos desta lei, no que diz respeito à alienação fiduciária. Os grifos são nossos.

⁴⁶ Adriano Botelho estuda em detalhe os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Segundo ele, estes foram criados com a lei 9.514 de 1997, que criou o SFI. Segundo essa lei, "o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro". De forma equivalente a uma debênture, o CRI pode ser colocado no mercado através de uma emissão pública (títulos postos à venda junto ao mercado, sem necessidade de destino específico) ou de uma emissão privada (específica para determinados investidores já acertados).

Art. 23. Constitui-se a **propriedade fiduciária de coisa imóvel** mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o **desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.**

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. **Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.**

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. **Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.**

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, **a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida** e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º **Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.**

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias

recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter vivos, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário. (Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4.9.2001)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Somente ao final da dívida esta relação se esclarece, e assim, posse e propriedade podem se reunir. Para o caso da dívida não ser paga, esta lei trouxe os procedimentos de agilização. Segundo a ABMH, basta um mês em atraso para que se desencadeie o processo, para que

este imóvel seja leiloado, com o valor do leilão sendo calculado com base na dívida e na origem do endividamento, conforme já explicamos aqui.

O impacto desta agilidade pode ser checado na mídia impressa. “Depois de um período de contração entre 1998 e 2003, a construção entrou em um ciclo de crescimento em 2004. O setor foi incentivado pela criação de mecanismos que permitiam a retomada do imóvel dos inadimplentes, a queda nos juros e o crescimento da economia” ⁴⁷.

Da análise desta lei entendemos que a base para a ampliação do crédito - além de contar com análises da potencialidade de cada endividado pagar as suas dívidas, incluindo a idade, o estado de saúde e a renda, ter emprego público ou não – passa a ser a agilidade em retomar os bens financiados, no caso de inadimplência. Essas “potencialidades” serão importantes quando estivermos falando de ritmos presentes em uma escala urbana. Voltaremos a elas.

Por agora é bom lembrar que esta noção desdobrada de propriedade está acompanhada do fortalecimento e concentração de outra propriedade, a do capital financeiro adiantado sobre os níveis futuros de produtividade da sociedade, transmitindo a essa os ritmos parametrizados pelo capital fictício. Como vimos, na alienação fiduciária a propriedade se resolve em seu desdobramento, entre posse e propriedade. Teríamos neste caso a propriedade concentrada na figura da incorporadora, e a posse disseminada para os tomadores de crédito, mas até a propriedade dos imóveis não é só das incorporadoras, porque essas se dividem a cada empreendimento em pedaços que não se interligam, pelo menos não no aspecto do endividamento. Isso porque no caso da incorporadora falir, as propriedades negociadas com base no endividamento, e os negócios desdobrados a partir deste endividamento não se “contaminam” juridicamente. O que nos faz dizer que a

⁴⁷ Folha de São Paulo de 22 de março de 2009, no caderno *Dinheiro*.

concentração da propriedade pela incorporadora foi diminuída na medida em que se protege a propriedade do capital financeiro adiantado e sua valorização fictícia, compreendida nos processos de securitização.

Esse movimento de transferência das dívidas implica em uma penetração maior do ritmo de remuneração financeira mundial nas relações locais de compra e venda dos imóveis, e também aumenta o risco da dívida. A dívida é vendida aos níveis financeiros superiores, criando uma estrutura hierárquica desde o endividado até instituições de grande porte. Esse encadeamento possui um preço, que aumenta conforme a análise do risco da dívida. Este preço está acomodado no centro da dívida.

Do ponto de vista de quem se endivida, vale lembrar que este desdobramento da propriedade não é nem de longe esclarecido. Por meio das associações de mutuários descobrimos que isto é desconhecido por quem contrai uma dívida em longo prazo, que acredita ser o proprietário da casa e só descobre a figura desdobrada quando suas dívidas somam alguns meses.

O mesmo desconhecimento devemos dizer sobre a securitização no endividamento. A venda das dívidas como momento de captação de recursos para as empresas não precisa ser conhecido pelo endividado, que passa por níveis de credores financeiros sem saber. Questões como essa foram sendo complementadas e regulamentadas por outras leis, que vão dando mais parâmetros e segurança para os investidores financeiros. É o caso da lei de número 10.931, de 2004, que institui sobre a emissão de títulos a partir do endividamento e isola cada incorporação dos conteúdos gerais da incorporadora.

Identificamos então a estrutura da relação creditícia se tornando cada vez mais interior à propriedade imobiliária, ou seja, com a solução do endividamento imobiliário programada no futuro, com agilidade e

poder de atuar no presente, retomando o bem, com os riscos suportados em grande parte pelo Estado ⁴⁸. A abertura de capitais pressiona a produção e a realização em massa das mercadorias produzidas pelas incorporadoras, ao mesmo tempo em que foi desencadeada pela ampliação das relações de crédito gestada como apresentamos acima. Esta condição redefine o contexto da satisfação de uma necessidade primeira, a de habitar, já tão transformada em seu conteúdo, e remodela suas conexões com as atividades que estruturam o modo de vida urbano.

Esta necessidade, mediada pelo endividamento, passa a responder de forma mais direta à remuneração financeira do capital fictício, à renda da terra e à produção do valor. Esta remuneração é paga por camadas de juros e preços acumulados sobre o dinheiro, remunerando diversos agentes relacionados à “organização” deste crédito. O pagamento destas rendas no urbano está conectado aos ritmos de valorização fictícia do capital financeiro mundializado. Por meio deste pagamento programado a sociedade urbana organiza seus ganhos irregulares advindos da falta de emprego. Passamos adiante, agora com esse foco.

2.3 - O trabalho futuro cativo

Para melhor organizarmos este ponto da pesquisa é necessário apresentar os dois pontos de vista a partir dos quais poderemos focar a

⁴⁸ É importante dizer que esta pesquisa não busca entender o processo de endividamento por meio de uma equação capitalista que dê zero. Com Georges Bataille passamos a entender que o desperdício, o dispêndio ou o gasto são componentes desta equação. A dívida, mediada pelo Estado, merece ser estudada também sob este ponto de vista.

assignação proposta pela financeirização da economia sobre o trabalho futuro. Um viés é o da alteração da forma de exploração interna ao mesmo setor ou segmento da economia que passou por financeirização. Nesse eixo estudamos na primeira parte as alterações ocorridas dentro das incorporadoras que passaram a ser de capital aberto, por meio de demissões, reestruturação de equipes, diferente envolvimento das equipes com as empresas, com critérios baseados em “fidelidade, boas relações, redução de conflitos”, envolvimento em processos produtivos e responsabilidades, dentre outros pontos.

Um segundo viés é o de pensar nestas mesmas transformações tendo em vista o imbricamento dos setores produtivos em geral. Assim, a forma de relacionarmos a financeirização crescente a os ritmos empreendidos pela presença do capital fictício à intensificação dos ritmos de trabalho será passando da esfera do consumo para à da produção por meio do estudo do endividamento, procurando discernir os momentos. Ainda que o processo de endividamento seja gestado no momento do consumo, as mudanças estruturais causadas por ele estão na produção, seja interior a um setor, ou pensadas para os setores em geral. Para isso, em muitos momentos devemos ampliar a idéia do que seja o tempo produtivo. Isso estará mais presente na terceira parte, quando a escala social da metrópole responderá a essa ampliação.

Por agora, retornamos ao ponto inicial desta pesquisa, o trecho abaixo que tanto nos fez progredir no entendimento do impacto da financeirização nas estruturas de exploração do trabalho. Podemos ler em Marx que

“Aqui o capital já não entra somente em relação com o trabalho existente, mas com o futuro. Tampouco se apresenta dissolvido em seus elementos simples no processo de produção, mas como dinheiro; já não como dinheiro que só é a forma da riqueza universal,

mas como assignação sobre a possibilidade real da riqueza universal: a capacidade de trabalho, e concretamente, a capacidade de trabalho em devir. Enquanto tal assignação, sua existência material como dinheiro é indiferente e pode ser substituído por qualquer título. Assim como o criador do Estado, cada capitalista possui em seu valor recém adquirido uma assignação sobre o trabalho futuro, e mediante a apropriação do trabalho presente se apropriou ao mesmo tempo já do trabalho futuro. (desenvolver logo este aspecto do capital. Aqui já se revela sua propriedade de existir como valor separado de sua substância. Com isto esta dada a base do crédito).” (Marx, 1977:311). ⁴⁹

⁴⁹ “(...). Se trata de dinero, valor posto de manera negativa e autônoma frente a la circulación. No puede entrar en la circulación como simple equivalente, para intercambiarse por objetos del mero consumo, ya que la circulación estea presupuesta como constante. Pero la existência autônoma, ilusória, do dinheiro, há sido eliminada; el dinero existe solo para valorizarse, vale decir, para convertir-se en capital. Para tranformar-se en tal, empero, el dinero tendria que intercambiarse nuevamente por los momentos del processo del producción, médios de subsistência para el obrero, matéria prima e instrumento; todos estos se resuelven en trabajo objectivado, solo pueden ser puestos por el trabajo vivo. El dinero, en la medida en que ahora ya existe en sí como capital es simplemente, por conseguinte, una assignación sobre trabajo futuro (nuevo). Objetivamente, existe solo como dinero. Na medida en que existe para si, el plusvalor, el incremento del trabajo objectivado, es dinero; pero el dinero es ahora, en sí capital; enquanto tal es assignación sobre nuevo trabajo. Aqui el capital ya no entra solamente en relacion con el trabajo existente, sino con el futuro. Ya tampoco se presenta disuelto en sus elementos simples en el processo de produccion, sino como dinero; pero ya no como dinero que solo es la forma abstracta de la riqueza universal, sino como assignacion sobre la posibilidad real de la riqueza universal: la capacidad de trabajo, y concretamente, la capacidad de trabajo em devenir. Enquanto tal assignación, su existência material como dinero es indiferente y se puede substituir por cualquier título. Así como el acreedor del estado, cada capitalista posee en su valor recién adquirido una assignación sobre trabajo futuro, y mediante la apropiación del trabajo presente se há apropiado al mismo tiempo ya del trabjo futuro. (dasarrollar luego este aspecto del capital. Aqui ya se revela su propiedad de existir como valor separado de su sustância. Con esto esta echada ya la base del crédito). Por conseguinte, la acumulación bajo la forma del dinero de ningún modo es la acumulacion material de las condições marteriais del trabajo, sino acumulacón de los títulos de propiedad sobre el trabajo. Ponen el trabajo futuro como trabajo assalariado, como el valor de uso del capital. Para el valor recién creado no hay disponible ningún equivalente; su

A síntese do trecho acima desencadeou a busca pelo entendimento do que significava esta forma de valorização apoiada no trabalho futuro em um contexto atualizado de fim dos empregos e não de fim da exploração pelo trabalho. Este trecho pontua que está inserido no momento do dinheiro, a se tornar capital, o conteúdo da assignação sobre o trabalho futuro, sendo o crédito apenas uma forma possível assumida por esse conteúdo. A partir deste fragmento e de um conjunto de leituras realizadas na geografia urbana, desencadeou-se essa pesquisa que assume o risco de estudar a presença generalizada das relações creditícias a partir do ponto de vista do consumo, da dívida.

Olhando a partir da produção, sabemos que o crédito antecipa a realização e agiliza a rotação do Capital em seu processo de valorização. Dá ritmos iguais a movimentos cujos ritmos são distintos. Olhando a partir de realização, do consumo realizado a partir do crédito, pudemos observar os mesmos movimentos acima sob outro ponto de vista. Na medida em que o crédito, via securitização, significa a antecipação do pagamento da mercadoria propriedade para os produtores da mesma, resta o pagamento em longo prazo desta dívida concentrada em poderosos agentes financeiros.

A partir do ciclo de realização desta mercadoria, neste setor em particular, podemos sondar os impactos nos setores em geral, pois o crédito, como dívida, pode significar rebaixamento de salários e maior submissão às condições de exploração. Por meio do crédito, da dívida melhor dizendo, o trabalhador tem acesso às mercadorias que fazem

possibilidade solo en nuevo trabajo.” Marx, K. Grundrisse, El capital, Cuaderno III, [272]. Disponível também em <http://www.marxists.org/archive/marx/works/1857/grundrisse/> em Grundrisse, Outlines of the Critique of Political Economy, Notebook III, **SECTION ONE: THE PRODUCTION PROCESS OF CAPITAL**, The capitalist obtains surplus labour free of charge together with the maintenance of the value of material and instrument.

com que ele se reproduza, dentre elas a propriedade imobiliária. Com salários mais baixos o trabalhador se endivida e “completa o orçamento”. O crédito apresenta, por meio da programação de pagamentos futuros, uma *possibilidade* de reprodução do trabalhador como trabalhador, dando uma medida comum para o que não é equivalente. Se não é possível que as necessidades mensais do trabalhador sejam satisfeitas totalmente pelo seu salário do mês, esta diferença será “acertada” por um ritmo de pagamentos, que pagarão além do que foi comprado, o adiantamento dos recursos para a compra. O trabalhador pode receber menos para assegurar a sua *sobrevivência*.

Por isso a penetração das relações creditícias no modo de vida e como parte integrante da sobrevivência dos trabalhadores, em todos os níveis de renda⁵⁰ exige elucidação. Além de poder significar o rebaixamento dos salários de uma forma geral, o risco de não pagamento não é um risco do prestador, mas um risco pago pelo trabalhador. O crédito, por meio dos modelos matemáticos atuais que o desenham, leva em conta a margem de risco do não pagamento e como solução, trabalha com margens de cobertura destes riscos incorporadas ao preço do dinheiro que põe à disposição, tornando-o mais caro. O modo de vida do trabalhador pobre se reestrutura, articulando os caóticos e raros pagamentos que recebe para assegurar, de forma ritmada, o pagamento dos juros gerados pelos empréstimos tomados.

Nesta organização está inscrita a multiplicação de horas de trabalho pelo trabalhador, não necessariamente em relações formais de emprego. Além disso, a multiplicação dos postos de trabalho na vida de um só trabalhador, com a economia no transporte – perfazendo parte do caminho casa/trabalho a pé –, com a economia de tempo nas atividades da casa, com o consumo de alimentos prontos e de baixa

⁵⁰ Não foi possível nesta pesquisa discutir as classes sociais, por isso nos restringimos à renda e a contornos mal acabados de segmentos de renda definidos por salários, formas de morar, etc.

qualidade na rua, com a aposentadoria dos mais velhos servindo de “arrimo” econômico familiar, além das atividades remuneradas e ilegais de jovens e crianças, dentre outros.

As situações descritas acima não são novidade, a novidade é reproduzi-las de forma estruturada e ritmada ao financeiro mundial, incluindo a obrigatória programação do tempo futuro, por um curto ou longo prazo. Veremos ainda que a estas formas de exploração já conhecidas outras mais atuais se somarão, afinando os ritmos de exploração com os ritmos obrigatórios de valorização do capital financeiro.

Lemos em Rifkin que “a era industrial pôs fim ao trabalho escravo. A era do acesso dará fim ao trabalho assalariado em massa.” (Rifkin, 2004: XXVI) Concordamos parcialmente com esta conclusão, mas devemos prosseguir desvendando nesta transição quais instrumentos são coercitivos o suficiente para que os trabalhadores intensifiquem suas jornadas de trabalho, continuem trabalhando e aceitando, às vezes, condições piores de trabalho, desenvolvendo ao mesmo tempo discursos de fidelidade à empresa, de equipes envolvidas e afinadas, por exemplo.

O endividamento, a nosso ver, é uma chave para explicarmos esse ponto, o endividamento imobiliário um recorte oportuno. Quando o autor propõe uma era de acessos, seria necessário completar esta era com a dificuldade de generalização da propriedade entre os trabalhadores, que ficariam com a posse provisória dos bens, de forma paralela à concentração de propriedade do capital financeiro e ascensão do capital fictício. A crise do trabalho assalariado em massa desencadeou a noção de acesso.

A flexibilização do trabalho

A partir de um elemento coercitivo como o endividamento, o ritmo de exploração no trabalho pode ser gerenciado pelo próprio trabalhador, alternando emprego e desemprego, buscando não comprometer o pagamento das dívidas, que lhe servem de lastros para outras dívidas.

Como já apontamos, sempre devemos pensar nesta flexibilização em dois pontos de vista. Um a partir do mesmo setor no qual a financeirização provocou alterações na estrutura de produção quando se tornou intersticial a ela e outro a partir da nossa percepção de que a financeirização, por uma artimanha de endividamento, provoca alterações nas relações de trabalho de uma forma geral. Além disso, esta financeirização possui diferentes etapas temporais, que podem ser discernidas, e provocam a soma de diferentes formas de exploração.

“De uma maneira geral, a financeirização das empresas introduz um constrangimento suplementar no processo de valorização. Em face das pressões criadas na esfera financeira, a acumulação de capital no setor produtivo não consegue gerar mais valia o suficiente, uma vez permanecendo constante os demais fatores. As condições de exploração mudam. Num primeiro momento, quando ocorre acumulação num quadro de economia relativamente fechada, inflacionária, o salário real cai, o que leva aqueles que são atingidos por essa redução a procurar um prolongamento da jornada de trabalho, seja diretamente, ocupando um segundo emprego, seja indiretamente, no seio da família, aumentando o número de trabalhadores por família (trabalho das crianças, trabalho a domicílio. Num segundo momento, paralelamente a essa degradação das condições de reprodução da família, a acumulação mais marcante e a introdução de novas tecnologias, incitam fortemente a modificação da organização do trabalho, rumo a uma maior flexibilização, tanto externa à empresa (maior rotatividade de mão de

obra), quanto interna (diminuição do trabalho pré estabelecido e aumento da polivalência dos trabalhadores). "(CHESNAIS, 1998:229)

Além de discernir estas formas diversas de acentuação da exploração é bom ter claro que as eventuais crises decorrentes da generalização do endividamento são absorvidas pela sociedade como um todo, causando pouco impacto ou pouca transformação nos agentes de valorização do capital.

O objetivo deste momento da pesquisa é de delimitar o endividamento como a forma coercitiva necessária para manter em ascensão os níveis de exploração do trabalho, com a "colaboração" dos trabalhadores. Esta transferência da forma coercitiva pela qual a exploração no trabalho se repõe e se amplia deverá ser vista também a partir da concentração do capital financeiro e do caráter rentista predominante que ele assume sobre as outras formas históricas de renda.

Renda predominante: capital financeiro mundializado

Esta pesquisa deve considerar agora as implicações da diferenciação das rendas que passam a se tornar predominantes mundialmente, e analisar este aspecto à luz dos aspectos rentistas presentes na história da nossa sociedade brasileira.

Pudemos compreender historicamente a transfiguração da renda obtida pela propriedade do escravo para a renda obtida pela terra com a ajuda de autores que apresentaram esta mudança. Jose de Souza Martins pesquisou e nos apresentou, em uma passagem citada por muitos pesquisadores, que ao final do XIX "combinavam-se, de novo, sob outras condições históricas e, portanto, de outra forma, aparentemente invertidos, os elementos de sustentação da economia

colonial. A renda capitalizada no escravo transformava-se em renda territorial capitalizada: num regime de terras livres, o trabalho tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa. No Brasil, a renda territorial capitalizada não é essencialmente uma transfigurada herança feudal". (Martins, 1986: 32)

Essa transferência significou um importante acento na terra como elemento para captação dos frutos da produção da sociedade. Criou a figura dos proprietários de terra em substituição à figura arcaica dos donos de escravos (muitas vezes os mesmos) e deslocou para a terra recursos que antes eram gastos com a aquisição de escravos, gestando a participação do espaço como elemento produtivo e produzido. Temos distinções necessárias da transição da importância da terra como elemento de produção para a terra como elemento de valorização imobiliária.

"Cabe lembrar que na produção imobiliária para o mercado é que está presente a verdadeira renda capitalista da terra. Como na agricultura, o preço da propriedade da terra urbana só é determinado pela renda quando serve à produção capitalista de mercadorias como meio de produção. Mas quando a propriedade da terra é principalmente uma condição prévia de apropriação, como no caso da moradia, o seu preço pode ultrapassar em muito a renda fundiária capitalizada, e isso, de fato acontece quando a aglomeração da população e das construções força sua elevação. Essa pressão é tão importante que a terra que parecia estar disponível para agricultura, chamada de terra inculta, acaba se transformando em terra urbana. Essa passagem é marcada pela inversão dos aspectos na polaridade do uso de elementos da terra para o de espaço. Embora pareça a mesma coisa, essa inversão muda a função no uso material da terra e modifica a determinação econômica do preço do imóvel, que não podendo mais representar só o juro e a

amortização do capital empregado na produção da cidade, tem que representar também uma renda imobiliária." (XAVIER,1988:79).

Nesta situação, mesmo já na época do café, valores e cotações do produto no âmbito mundial parametrizavam negociações internas, mas não havia uma penetração de ritmos de valorização no modo de vida urbano. Nem mesmo as nossas cidades tinham chegado a uma situação de mediação do dinheiro nas relações sociais, e aos poucos as propriedades urbanas passaram a se conectar com as formas abstratas do dinheiro, e a ter sua figura vinculada ao processo de valorização do capital, em especial na captação das rendas.

Temos como síntese das abordagens destes autores então, não só a constituição da terra como elemento cuja propriedade concentrada asseguraria renda, mas como existe uma transformação da composição desta renda no desenvolvimento do urbano mediado pelo dinheiro (de fundiária para imobiliária). Esses pontos são fundamentais para prosseguirmos com o nosso argumento de ascensão da renda tomada a partir da concentração de capital financeiro e a forma como a renda imobiliária, ao invés de ser substituída pela financeira, vai ser potencializada pela presença do capital financeiro e fictício nos negócios urbanos. Essa propriedade da terra urbana, entretanto, passa a ser nominalmente dos seus antigos donos. Esses, em diversas modalidades de contratos, se submeterão à programação dos rendimentos nos ritmos financeiros.

É em um contexto de generalização da propriedade da terra - em sua "forma imobiliária urbana" - como elemento de reforço ao financeiro que passamos **da renda da terra como predominante para a predominância da renda do capital financeiro adiantado**, em um processo de financeirização mundial. Em uma sociedade com a "posse urbana financiada" livre torna-se cativo o trabalho futuro, ou ainda, a

intensidade com que esse ritmo se apresentará ao trabalhador por ele próprio.

A transformação da renda do escravo para a renda da terra significou um conjunto de alterações relevantes na sociedade da época, nos fazendo indagar sobre este conjunto atualmente.

Podemos verificar por meio da presença do capital financeiro interiorizado às estruturas das incorporadoras que o pagamento pela renda da terra, na figura da propriedade da terra, passa a se subordinar ao pagamento da renda do capital adiantado. Ainda que as formas de negociação entre os proprietários de terra e de dinheiro (na figura das incorporadoras) incluam a compra ou a parceria, nas duas formas o capital financeiro passa a assumir a captação dos rendimentos futuros de forma majoritária, e na sua forma fictícia, ritmar mundialmente as dívidas por meio da securitização e do mais endividamento apoiado em hipotecas, modelo ainda pouco presente no caso brasileiro mas que também teve crescimento desencadeado com a lei de alienação fiduciária⁵¹.

Identificamos uma conjunção de interesses representados sob as legislações específicas que passam a dar qualidade abstrata e móvel para a propriedade da terra, do imóvel. Essa nova qualidade desencadeia crédito e assignação, na figura dos agentes financeiros que tem poder concentrado em suas mãos. Um outro elemento complementar deste conjunto é a propriedade imobiliária ir perdendo

⁵¹ O endividamento realizado por linhas de crédito, sem finalidade específica e utilizando imóveis como garantia tem apresentado expansão no Brasil a partir de 2006, quando o modelo de crédito foi regulamentado aqui. Tem a denominação de “home equity” e já está presente em bancos como o Santander, Bradesco e Itaú. Para o diretor de uma das empresas que fornecem esta linha de crédito, Brazilian Mortgages, existe diferença entre esta linha e a que gerou a crise dos sub prime nos EUA. Segundo ele, nos EUA “as instituições financiam de acordo com os bens. Aqui financiamos com base na condição de pagamento das pessoas”. “O número de operações deste tipo cresceu 91% em 2009 e 60% nos primeiros 4 meses de 2010, para até 2000 por mês. Desde 2007, R\$ 800 milhões foram liberados pelo Bradesco”. Síntese de reportagem de **Schreiber, Mariana. Crédito com garantia em imóvel ganha espaço no país - banco rejeita associar ao “subprime”**. Folha de São Paulo, 14 de junho de 2010, caderno Mercado, p.B-10.

seu caráter de abrigo, seu valor de uso originário, e significando também para o endividado acesso a mais crédito. O ideário da casa própria vai sendo corroído por dentro.

Temos como conclusão deste momento da pesquisa que o trabalho assalariado pôde ser substituído por um trabalho irregular e flexibilizado exatamente porque a ritmação da exploração é dada pela ritmação imposta pelo endividamento, estudado aqui na forma do endividamento imobiliário urbano. Este endividamento deve resolver ao trabalhador um item *necessário* à sua reprodução, a casa, mas nessa resolução institui a crise da mesma.

Em seguida temos que esta alteração pode ser vista em paralelo pela predominância de pagamento de rendas ao capital proveniente do setor financeiro mundializado e da presença do capital fictício, configurando uma subordinação de outra ordem e em outro grau. Ordem mundial em grau generalizado.

Esta ordem e este grau determinam outra escala e outro ritmo de produção, que podem não estar restritos ao interior da fábrica. Passamos a seguir para o debate desta escala, investigando a possibilidade de considerarmos uma escala de reprodução contida na metrópole.

Capítulo 3 – (Re) Produção social da escala metropolitana: conteúdos do capital fictício em São Paulo

As diferentes escalas espaciais e a interpenetração destas escalas na produção do espaço urbano têm sido fonte e foco de pesquisa dos geógrafos. Alguns lidam com constatação das escalas em que se situam determinadas transformações espaciais. Outros buscam o processo de formação das escalas e da atuação implicada de uma escala sobre a outra. Escala dada, escala produzida, escala socialmente produzida, este vem sendo um dos caminhos de um pensamento geográfico que estuda o espaço a partir de sua produção⁵².

Muitas linhas de pesquisa consideram as escalas, mas em algumas delas os movimentos do capital encontram-se repousados nas escalas. Muitos discutem, por exemplo, como a formação das cidades globais afeta o modo de vida urbano por meio da segregação reproduzida no urbano na medida em que se configuram estas cidades. Entretanto, devemos pensar que o mesmo movimento que produziu as cidades globais alterou simultaneamente o interior da habitação das pessoas e até mesmo o significado da mesma. A abordagem da produção das dimensões metropolitanas, da generalização dos espaços periféricos em suas diversas tipologias – favelas, loteamentos – pode incluir o estudo da redefinição dos ritmos, os mais interiores, da vida do morador/trabalhador urbano.

⁵² Autores como David Harvey e Neil Smith abordam a produção social da escala em mais de uma obra. No caso de Harvey encontramos este termo em “Espaços de Esperança” ou em “Spaces of Global Capitalism, Towards a theory of uneven geographical development”. Neste último, especialmente, encontramos um trecho importante para a perspectiva de produção da escala que tentaremos abordar aqui. Harvey aponta que a maneira como “nós entendemos a produção da escala sob o capitalismo é uma questão crucial. Isto tem sido o foco da pesquisa nos últimos anos. Uma coisa está clara: a escala geográfica dominante na qual a acumulação ocorre tem se transformado ao longo do tempo. Uma hierarquia de escalas (frequentemente traduzida como local, regional, nacional e global, todas estas designações arbitrárias em si mesmas) existe pela maneira como a circulação do capital opera, ao mesmo tempo em que produz suas próprias e distintas escalas de organização”. “How we understand the production of scale under capitalism is a crucial question. It has been the focus of study in recent years. One thing is clear: the dominant geographical scale at which accumulation occurs has been changing over time. A hierarchy of scales (often depicted as local, regional, national and global, though these are arbitrary designations in themselves) exists through the circulation of capital works at the same time as it produces its own distinctive scales of organization.”(Harvey, 2006:104).

Existe também um movimento compreendido nas pesquisas em geografia humana que busca um melhor entendimento do processo de mundialização financeira atual do capital e exacerbação do capital fictício, e que este processo, ao mesmo tempo em que posterga também exacerba as contradições sociais, tornando-as espaciais.

Esta pesquisa de doutorado busca abordar a produção e a determinação das escalas espaciais, a partir do urbano moderno, as implicações de um nível escalar sobre o outro, além de buscar entender a forma contraditória com que as pessoas vivem isso no seu cotidiano, expressando rupturas e constituindo contra-escalas. Este processo será estudado na perspectiva do capital financeiro em um momento de exacerbação fictícia e inclui o pesquisador e os ritmos cotidianos como um ponto de partida, balizador, para a análise crítica do urbano moderno.

Apurando a hipótese, parece que tratamos de mundialização financeira do capital quando na verdade estamos tratando de um momento da reprodução das relações sociais de produção, em que o comprometimento do tempo (e trabalho) futuro e a administração cotidiana e crítica deste tempo futuro são o conteúdo a desvendar, em um contexto de mundialização financeira. Não será apenas a produção de uma escala a remunerar o capital, mas das relações sociais a criarem o substrato possível para a realização destas grandes escalas, as metropolitanas, e da crise deste processo.

A produção do espaço urbano metropolitano está fortemente determinada pela necessidade de reprodução dos níveis de rentabilidade financeiros mundiais, esses obedecendo às medidas e desmedidas do capital fictício. Podemos arriscar dizer que os agentes imobiliários atualmente só consideram a sua produção se esta produção for realizada em larga escala, em escala massiva e suficiente para

remunerar o capital financeiro internalizado às estruturas destas empresas. Esta rentabilidade implica no aumento da produção, implica no aumento dos ritmos de produção, uma produção pensada exclusivamente em larga escala. O que devemos ponderar é que estamos tratando de uma produção especial, a do espaço, que envolve dimensões múltiplas da sociedade e questões como a da renda da terra, por exemplo.

Devemos ponderar ainda que existe uma **desmedida** nesta produção em escala. Ainda que as relações de produção capitalistas se apresentem por meio de equivalências, podemos trilhar outros caminhos para a compreensão deste processo. Um deles é de analisar que o equilíbrio entre a exploração do trabalho, a composição do lucro e a realização da produção seja acidental, persistindo na maior parte do tempo o desajuste entre estes momentos distintos.

Tendo esta perspectiva podemos considerar que a produção em larga escala pode ser considerada a super produção de produtos imobiliários. O consumo ritmado por essa super produção é um consumo apoiado no endividamento, também este regido não só pela equivalência, mas muitas vezes pelo dispêndio⁵³. Pois bem, vamos

⁵³ Este dispêndio deve ser analisado pela presença do Estado a dar lastro ao endividamento, caso especialmente explorado aqui quando falamos da EMGEA. Existe outro aspecto do dispêndio que pode ser, de forma experimental apenas, sondado no crescente endividamento da sociedade provocado pelo aumento do consumo em geral, de bens “duráveis” ou não. A análise realizada pelas instituições financeiras sobre o risco das dívidas aborda apenas de forma preliminar (e contábil) a questão de que a dívida não é, por natureza, uma equivalência. Socialmente, como um processo de modelagem, e por meio de discursos morais, apresenta-se a questão de que o que foi consumido deve ser pago, inclusive a mercadoria dinheiro. No cotidiano, entretanto, os endividados interpretam esta equivalência como algo que não lhes diz respeito, pois a perda da renda não é algo que possam controlar efetivamente. O consumo de alimentos, roupas, de uma televisão nova, de um apartamento maior, obedece aos desígnios da propaganda, do espetáculo, do império do uso (e do uso propriamente dito, colado à necessidade ultra-necessária) e a não correspondência no aumento da renda, o que gera um endividamento obrigatório. Notamos relatos do endividamento carregados por “vergonhas e humilhações”, e o outro disto também. O uso e o gozo do presente imperam, tornando a nossa sociedade – com critérios de posse e propriedade se transformando, mas ainda imbricados – um campo complexo à expansão do endividamento como prática de equivalência entre o presente e a programação no futuro, tendo o dispêndio como elemento atuante na estrutura. Esta pesquisa se constrói nesta ambigüidade: por um lado admitimos que a estrutura do endividamento se apresente no cotidiano pela forma da equivalência e por outro estamos atentos à desmedida operando o tempo todo.

prosseguir sustentando o argumento de que falar de produção social da escala tenha como objetivo considerar a **desmedida e a noção de super produção do espaço**.

O endividamento que suporta esta produção desmedida em larga escala passa a envolver a programação do modo de vida urbano. No momento em que aumentam as jornadas de trabalho, ou que se altera a intensificação da exploração do trabalho nas diversas formas já apontadas aqui, envolve-se o dia, a noite, o sono, o lazer, o âmbito familiar, o âmbito psicológico, tudo. Por isso insistimos em desenhar este termo denominado *produção social da escala*, que conteria os níveis da produção do espaço dando ênfase aos ritmos de reprodução provocados pela produção do espaço em escala, ou pela super produção do espaço⁵⁴, de forma ritmada pela mundialização do capital financeiro e ampliação da presença do capital fictício.

É uma hipótese de pesquisa que a produção em escala desencadeada pelo financeiro junto à indústria da construção civil e incorporação, aliada à presença do endividamento como elemento coercitivo possam constituir caminhos de compreensão da (re)produção social da escala metropolitana. Trataríamos ao mesmo tempo da abrangência cada vez maior de espaços metropolitanos, de novas formas de produzir esses espaços e também de lógicas produtivas metropolitanas presentes em municípios pequenos, por exemplo. Por isso, não gostaríamos aqui de restringir a noção de produção social da escala à magnitude espacial das cidades, ainda que este seja um aspecto importante - e fenomênico - dela.

Devemos apontar que a pesquisa do conteúdo da produção social da escala nesta pesquisa está apoiada na abordagem das relações de

⁵⁴ Agradeço às observações do Prof. Carlos Toledo a cerca da super produção do espaço, idéia que não pude mais abandonar desde que me foi apresentada por ele no exame de qualificação.

trabalho em geral, internas ou externas às empresas de incorporação civil. A intensificação dos ritmos de trabalho no contexto urbano foi um elemento por nós verificado, em distintos momentos.

Primeiro, por meio da interferência do capital financeiro internalizado na estrutura das empresas de incorporação e segundo por meio da generalização do endividamento imobiliário, se tornando um elemento coercitivo e implicando ou repercutindo na intensificação das relações de trabalho na sociedade em geral. Assim, focar nesta intensificação e pensá-la por meio dos ritmos de trabalho é uma abordagem central nesta pesquisa, pois estes são considerados os conteúdos sociais da produção da escala metropolitana.

Entretanto não podemos restringir ao tempo de trabalho – jornada de trabalho – o tempo passado no interior da unidade produtiva, fábrica, escritório. Os conteúdos de reprodução da sociedade urbana, por meio do endividamento estarão impressos no seu modo de vida como um todo. Essa ampliação do momento produtivo participa é conteúdo de pesquisa de muitos autores, dos quais desejamos a proximidade às interpretações dos Situacionistas, de Guy Debord, de Henri Lefebvre. O que buscamos é uma verticalização neste sentido a partir de um ponto de vista, elegendo assim o endividamento um elemento coercitivo que nos leva ao entendimento do cotidiano como momento produtivo.

Esse elemento coercitivo é definido de forma simultânea à predominância do capital financeiro mundializado e por este eixo partimos para o estudo dos conteúdos do urbano. “O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo repete-se aqui, tendo em vista a subordinação do espaço lançado no mercado ao investimento de capitais, ou seja, simultaneamente ao lucro e à reprodução das relações de produção capitalistas” (Lefebvre, 1972:55).

Como recurso e suporte a este método teríamos então a compreensão sobre a ampliação do momento produtivo. Se já apresentamos acima que, por meio do endividamento o trabalhador impõe a si próprio a intensificação da exploração no trabalho, é possível que a jornada na qual esteja situada esta exploração seja muito mais ampla do que o tempo de trabalho propriamente dito, como dissemos.

O desenho deste momento produtivo abarca a reprodução da vida em suas diversas idades. Faz parte da “modelagem” do financiamento imobiliário definir em qual período da vida tal pagador é bom pagador. Os modelos de financiamento acabam por expor o que está circunscrito na maneira da valorização do capital se apoiar na programação da maior exploração possível do trabalho do trabalhador. Com isso, a idade, as doenças crônicas, as fatalidades, todos estes elementos são ponderados nos cálculos de endividamento, criando novas classificações a partir do potencial de rendimento de cada um na sociedade. Assim, não só consideramos a ampliação do cotidiano como momento produtivo, mas a hierarquização das diversas fases da vida social – nascimento, juventude, envelhecimento – a partir do seu potencial em pagar dívidas.

Além desta ampliação da compreensão do tempo de produção, abarcando o cotidiano e a trajetória inteira da vida, e pesquisando o grau de envolvimento do urbano como elemento intersticial desta produção, como imaginar ou forjar um pesquisador fora disto?⁵⁵

Ao início desta pesquisa de doutorado, e com os ritmos financeiros do par crédito/dívida por desvendar, em especial aqueles de longo

⁵⁵ Minhas pesquisas na geografia se desenvolveram a partir desta pergunta. A leitura dos Situacionistas não esteve tão demarcada nesta pesquisa porque outros caminhos foram privilegiados, mas esta leitura forneceu um percurso, tanto pela ampliação da idéia de momento produtivo quanto pelo questionamento das separações propostas, por inúmeras correntes de pensamento, entre o sujeito e o objeto de pesquisa. A prática das derivas foram os primeiros exercícios realizados nesse sentido. Deste conjunto de leituras, feitas sempre em boa companhia, ficará mais presente aqui apenas o conceito do Desvio como prática espacial e alguma nota eventual sobre as derivas, vividas nesta tese em outros parâmetros.

prazo, *assisto* no ano de 2006 ao movimento de abertura de capitais pelas incorporadoras brasileiras. Relembrando, o contexto é o de mundialização dos capitais - que envolveu a desregulamentação das praças financeiras e internacionalização dos capitais - e uma ampla política de crédito apoiada e favorecida pelo Estado.

Minha formação em arquitetura, além da geografia, fez com que eu trabalhasse num escritório prestador de serviços⁵⁶, dentre os quais a elaboração de projetos e estudos para grandes incorporadoras. Em 2006 pude perceber uma mudança nos ritmos de trabalho. As construtoras e incorporadoras demandavam cada vez mais projetos porque a abertura dos seus capitais lhes apresentava ritmos de programação dos lançamentos imobiliários muito intensos e diferentes do que estavam habituados.

Além das jornadas de trabalho extensas dentro destas incorporadoras, a formação das equipes levava em conta formas de organização muito similares às apontadas por Chesnais⁵⁷, como o apelo à liderança, a exigência de um conhecimento e domínio de processo produtivo, etc. De forma similar assisti às demissões em massa feitas por estas incorporadoras quando a crise dos *sub-prime* desestabilizou algumas delas, momento documentado em entrevista cedida pelo presidente de uma grande incorporadora à um jornal circulação diária.⁵⁸

⁵⁶ Os trabalhos desenvolvidos neste escritório vão além da prestação de serviços às incorporadoras. Seus diretores desenvolvem há tempos pesquisas sobre práticas e teorias recentes do urbanismo. Dividindo a elaboração de projetos em parcerias com escritórios de outros países foram desenvolvendo ao longo da última década uma perspectiva crítica a respeito das teorias do Novo Urbanismo, movimento contrário às práticas modernistas urbanistas, reconhecendo os limites deste modelo e tencionando-o com questões da urbanização nas cidades brasileiras, buscando a elaboração de projetos que considerassem um “urbanismo integral”. Questões de escala – de produção, de relações sociais, da cidade – sempre foram motivo de debate no corpo de atuação deste escritório.

⁵⁷ Chesnais, F. “Quadro Sintético das mudanças na organização do trabalho a partir de uma reestruturação”, 1998, pág. 242 e 243.

⁵⁸ Este documento é reproduzido na íntegra nos anexos.

Pude também conhecer algumas disputas das incorporadoras em torno de terras estrategicamente localizadas em municípios vizinhos a São Paulo. Foi possível tomar contato com os conflitos entre as gestões *familiares* e as novas gestões das sociedades de capital aberto, com os conflitos entre os proprietários e as incorporadoras em torno da margem de participação de cada um na projeção futura dos ganhos, apoiada em um “valor geral de vendas” e pautada pelos desejos de valorização impostos pelo capital financeiro que se interiorizava nelas. O capital financeiro que passava a compor estas incorporadoras pressionava por maiores ritmos de lançamentos e vendas.

Esta forma particular de inserção no processo de abertura de capitais nas incorporadoras configurou a primeira etapa do meu trabalho de campo, sugerindo que fosse buscada uma interpretação a partir de uma análise de ritmos que envolvesse o próprio pesquisador na questão.

Essas relações de intensificação do trabalho eram percebidas por mim em outros âmbitos, tais como a constatação de um número crescente de pessoas endividadas por sucessivas manchetes em mídias diversas, pela veiculação de programas de televisão ensinando às pessoas como “sanarem” suas dívidas, nas conversas ouvidas em coletivos sobre as estratégias possíveis de pagamentos das dívidas, nas brigas geradas por essas dívidas e também ouvidas em coletivos.

Estas impressões poderiam estar inseridas em um nível de percepção muito particular, com importância insuficiente para motivar um pesquisador em geografia humana e urbana, mas de forma paralela surgem estudos e estudiosos abordando temáticas próximas, surgem dados. Para além do distanciamento já conhecido entre produtor e produção no capitalismo, parecia existir um aprofundamento possível desta relação, que é a destituição do controle dos ritmos nos quais as

atividades do cotidiano eram realizadas. Estes ritmos abarcavam o modo de vida na metrópole como um todo. Daí a busca por um autor e obra que tivessem tocado nesta relação, contribuindo para que elementos deste nível de percepção pudessem ser considerados um nível possível do conhecimento sobre a produção da escala metropolitana que esta pesquisa perseguia.

3.1 - elementos da ritmanálise na pesquisa

As transformações pelas quais o modo de vida urbano vem passando nas metrópoles implicam definitivamente os geógrafos nas pesquisas dos espaços em que vivem. O Positivo distanciamento entre sujeito e objeto não é mais possível, e quando isso ocorre em uma pesquisa atual, ocorre à custa de um conhecimento que perde sua força. Ao mesmo tempo, quando os pesquisadores decidem se aprofundar nos negócios urbanos encontram barreiras gigantes. Negócios são feitos a portas fechadas, como a nossa experiência vem nos mostrando. O cotidiano pode se apresentar ao pesquisador como a sua maior fonte de informação.

A insistência em elucidar as estreitas ligações de um pesquisador com o seu “objeto” de pesquisa, sem confundi-los, reside no fato de que a vida cotidiana é um plano de pesquisa que nos une de forma *totalizante*, nos limites e na potência que isso pode significar. A ambigüidade da percepção e do vivido, entretanto, não torna esse caminho de desvendamento muito tranquilo.

Buscamos nesta pesquisa um caminho pela *ritmanálise*. A justificativa para isto é abordar e questionar o distanciamento entre pesquisado e pesquisador e mais do que isso, é considerar a

impossibilidade de separação dos ritmos que envolvem ambos. Por isso os elementos da ritmanálise irão compor esta pesquisa, ou melhor, já estão nela desde a configuração do tema.

De maneira *interesseira* podemos apresentar alguns pontos que Henri Lefebvre nos traz em seu livro “Elementos de Ritmanálise, introdução ao conhecimento dos ritmos”. O eixo central da constituição do ritmanalista é o *corpo* do pesquisador como uma *unidade de medida*. Com esta unidade, podemos tornar mais claro que a subjetividade pela qual as questões urbanas chegam ao pesquisador corresponde objetivamente à sua inserção no modo de vida, delimitado nesta pesquisa como o modo de vida metropolitano. Para Lefebvre,

“O psicanalista encontra dificuldades, porque quando ele se põe a escutar, para orientar o seu saber, esquece seu passado, se faz neutro e passivo, e não interpreta prematuramente. O ritmanalista não terá estas obrigações metodológicas: se torna passivo, esquece o seu saber para o re-apresentar por inteiro na interpretação. Ele escuta *antes* o seu corpo. Ele apreende os seus ritmos, para em seguida apreciar os ritmos externos. Seu corpo lhe serve de **metronome** (grifo nosso). Situação e tarefa difícil: sem deslocar o tempo, sem encontrar os ritmos, sem os perceber distintos e distintamente, entretanto”. (LEFEBVRE, 1992: 31-32)

Os termos objetivos e subjetivos favorecem a confusão. Em uma apresentação do resumo desta pesquisa recebi alguns comentários que muito me ajudaram. Diziam respeito à contradição ou no mínimo dificuldade que poderia existir em associarmos o materialismo histórico e dialético com a prática de um estudo realizado em bases fenomenológicas. Os riscos são grandes, assumidos aqui, já assumidos em outras pesquisas que resultavam de um debate com parte da obra dos situacionistas, por exemplo. É preciso apontar que essa

aproximação tem exatamente o objetivo de não aprisionar o ritmanalista em escolas rigorosas segundo seus conceitos e práticas, e que a constituição da ritmanálise tem exatamente o objetivo de se situar em fronteiras.

Na medida em que escolhemos nesta pesquisa uma abordagem a partir dos ritmos do crédito e da dívida e de sua generalização no cotidiano urbano, os elementos da ritmanálise apresentados foram aportados ao trabalho oportunamente, nos interstícios da pesquisa. Identificar a presença dos recursos de métodos neste momento se justifica apenas pelo fato de que para insistirmos na produção social de uma escala metropolitana recorreremos à pesquisa dos conteúdos desta escala por meio dos ritmos.

Podemos ler no prefácio escrito por René Lourau para o livro Elementos de Ritmanálise que a reabilitação do sensível, para Lefebvre, é a reabilitação da sensibilidade do observador, do pesquisador, em ocorrência da ritmanálise. O ritmanalista toma por referência os seus próprios ritmos. *Ele trabalha com seu corpo que trabalha.*

A ritmanálise lida de forma consciente com a separação e a união oportunas entre sujeito e objeto. O ritmanalista se abandona por algum momento, estuda o contato entre os seus ritmos e os ritmos alheios aos seus, recuperando-os de forma discernível, entretanto. Usa de sua percepção para apreender a transformação de um ritmo alheio que pode estar a se tornar muito íntimo, nele próprio.

O objetivo de caminharmos pela ritmanálise é alcançar alguns conteúdos do cotidiano que se transformam na medida em que produzem e reproduzem a escala metropolitana, por isso agora é preciso debater o contato entre as escalas urbanas e o cotidiano.

Instituir-se como sujeito em uma escala, pode significar destituição em uma escala imediatamente inferior ou superior⁵⁹.

“É raro que um indivíduo, por mais isolado que pareça não seja membro de um retículo ou filamento, frequentemente sem sabê-lo. A maior parte das pessoas participa em vários destes grupos “informais”. Detenhamo-nos aqui com este breve inventario da cotidianidade. Para compreendê-la, recorremos a uma noção célebre e obscura, de alienação. Toda atividade viva e consciente que se perde, se extravia, se deixa arrancar de si mesma, e assim se separa de sua plenitude está alienada. O estudo da vida cotidiana obriga aos filósofos a flexibilizar e concretizar esta noção. Alienação e desalienação se misturam longe de se excluírem. O que libera e “desaliena” em relação a uma atividade já alienada pode resultar alienante, e, em consequência, exigir outras desalienações. E assim sucessivamente, em um movimento dialético, ou seja, feito de contradições sempre resolvidas e renascentes.” (Lefebvre, 1978: 101-102)

Esta é a prática cotidiana. A prática espacial cotidiana do trabalhador que apresenta elucidação e destituição em momentos e espaços muito próximos e ao mesmo tempo distintos, mediados por instituições mais ou menos verificáveis. Um procedimento constituído a partir de fragmentos. Para uma possível noção de totalidade, e de *totalização*, a ritmanálise pode nos dar pistas. Nossos espaços urbanos

⁵⁹ “Es raro que un individuo, por aislado que parezca, no sea menbro de un retículo o un filamento, a menudo sin saberlo. La mayor parte de la gente participa en vários de estes grupos “informales”. Detengamos aqui este breve inventario de la cotidianidad. Para comprenderla, hemos recurrido a una noción celebre y obscura, de alienacion. Toda actividad viva e consciente que se pierde, se extravia, se deja arrancar de si mesma, y por consiguiente se aparta de su plenitud, está alienada. El estudio de la vida cotidiana obliga los filósofos a flexibilizar e concretizar esta noción. Alienación y desalienación se entremezclan, lejos de excluirse. Lo que libera e “desaliena” en relación a una actividad ya alienada puede resultar alienante, y, en consecuencia, exigir otras desalienações. Y así sucesivamente, en un movimiento dialéctico, es decir, hecho de contradicciones siempre resueltas y siempre renascentes.” Lefebvre, Henri. **Introduccion a la Psicosociologia de la vida cotidiana**, in De lo rural a lo Urbano, antologia preparada por Mário Gavéria, ediciones península, p.85.

difícilmente podem ser entendidos atualmente se não ousarmos uma interpretação sobre a escala metropolitana operando na compreensão de distintos fragmentos de forma “totalizante”.

Nesta escala estão presentes as centralidades e as periferias, e processos que reiteram este constituir-se de centralidades e periferias. Aparentemente homogêneas, as periferias tem passado por transformações que tendem a ampliar e aprofundar relações de segregação, de espoliação, alterando, sobretudo, o foco de exploração, ampliando-o no sentido do abarcamento das transformações que incidem sobre a organização do modo de vida dos moradores das metrópoles.

Para prosseguirmos utilizamos como recurso de análise – na busca em tornar ao menos possível uma pesquisa de espectro muito abrangente - a comparação entre duas situações distintas de produção do espaço da periferia. Esta comparação tem como objetivo ressaltar a distinta equalização entre os ritmos de trabalho no cotidiano e sua programação no futuro, além da produção e prática espaciais das periferias.

Entre a contra escala e escala necessária: uma abordagem dos ritmos

Deixamos acima a ritmanálise para poder pensar nela de forma colada à produção do espaço e à produção da escala. De que forma o endividamento imobiliário urbano pode nos ajudar a compreender a reprodução de uma escala social metropolitana? Quais elementos podemos considerar para que possamos afirmar que existe uma alteração em curso, cujos conteúdos podem ser identificados pela alteração dos ritmos urbanos? Escolhemos aqui comparar a produção da escala metropolitana em dois momentos distintos, a extensiva e a intensiva⁶⁰, para que possamos tornar evidente que em uma aparente semelhança de escalas cartográficas que abarquem as periferias encontramos momentos distintos da metropolização.

O primeiro – e longo - momento se concentra na produção da periferia até meados da década de 80, persistindo até hoje de forma significativa. Este momento é caracterizado pela produção das habitações no interstício do aumento da exploração do mais trabalho diário dos trabalhadores. Damos ênfase aqui à produção das periferias de forma **simultânea** à exploração do trabalho, identificando certa plasticidade entre o ritmo de aumento da exploração do trabalho e o ritmo das construções da periferia.

Em seguida daremos contraste a esta situação anterior pela produção crescente de produtos imobiliários nestas mesmas periferias, na metrópole como um todo e também nas periferias, de forma intensificada pela abertura de capitais, resolvendo o acesso à habitação

⁶⁰ Termos reproduzidos aqui a partir das aulas do curso de pós-graduação ministrado pelo Professor Paulo Cesar Xavier na FAU-USP, sendo que a produção intensiva é representada pela verticalização, a partir da qual a propriedade do solo frutifica em altura e circula como fração ideal de um terreno. A extensiva diz respeito à produção de loteamentos ou outras formas horizontais de produção da propriedade, nas quais não existe fração ideal porque não há sobreposição de uma propriedade na outra.

pela forma do endividamento imobiliário. Esta produção é representada fortemente por habitações verticalizadas, em apartamentos com plantas prontas ou com alterações programadas, e com reduzida plasticidade ou apropriação da habitação pelo morador.

Na primeira forma, como recurso de análise desta periferia plástica ao modo de vida do trabalhador, teremos o *desvio*. Por meio da análise pautada neste conceito-procedimento, evitamos as formas dicotômicas de entender o espaço metropolitano, tais como cidade formal ou informal, legal ou ilegal. Evitamos também a análise da periferia como periferia amorfa, sem conteúdo aportado ao desenho do espaço, pois esse é só um nível da percepção possível da estrutura periférica. A periferia guarda centralidades e processos de centralização que podem ser identificados. Para além das simetrias, da perspectiva, das ordens e ordenações espaciais clássicas, o urbano se configurou nestas periferias por meio do desvio destes atributos espaciais, se apresentando em outras bases.

O desvio leva em consideração a produção social existente, seja artística, seja espacial. Em um diálogo com as heterotopias, e com Harvey⁶¹, a questão que pesa no desvio é de que as transformações sociais e espaciais levam em conta elementos disponíveis no nosso modo de vida, na nossa sociedade, e os arranja de outra forma, interpretando e contestando antigos parâmetros jurídicos, urbanos, cotidianos. O desvio foi um recurso de análise e entendimento da forma como a periferia se gestou em uma contraposição possível às escalas de produção dominantes nas décadas passadas, e por isso denominaremos esta periferia anteriormente produzida por **contra-escala**.

Especialmente e nos conteúdos sociais, a periferia, quando analisada como um desvio da metrópole, apresenta um debate e uma

⁶¹ Com David Harvey, acerca de suas considerações sobre a heterotropia em Espaços de Esperança.

interpretação possível, que não se paralisa diante de dicotomias. Esta periferia não pede para ser reconhecida pois se apresenta como tal.

Este termo da contra- escala foi constituído aqui porque desejamos poder representar com ele as gigantescas proporções que as periferias alcançaram (por meio da produção e constituição das habitações e *bairros*, nos ritmos possíveis de trabalho fora da fábrica que os trabalhadores somavam às suas rotinas, sempre de forma espoliativa) e que servem dubiamente como reprodução e incômodo às relações de produção capitalista.

Essas gigantescas periferias se formaram mundialmente, guardando um debate interno com seus contextos sociais - históricos e geográficos - ao mesmo tempo em que desenvolveram características homogêneas que nos permitiram analisar a ampliação e a abrangência das alterações espaciais provocadas pela mundialização do capital, em suas necessidades de reprodução.

Imagem 15 – Expansão de periferia e favela em São Paulo
Foto da autora – fevereiro 2006

A percepção desta generalização mundial das periferias nos ajudou a cunhar o termo contra-escala e nesse sentido contribuiu a pesquisa realizada por Mike Davis e registrada em seu livro Planeta Favela. Para termos um eixo possível de desvendamento para o caso da região metropolitana de São Paulo abordaremos a contra escala por meio da produção espacial da habitação, cujos ritmos de produção estavam compassados às transformações do cotidiano dos trabalhadores no que diz respeito aos ritmos de emprego e desemprego, do aumento da família, do acolhimento de agregados migrantes, etc.

Essa plasticidade da estrutura das habitações e bairros, ainda que realizada sempre a partir da presença de agentes imobiliários na comercialização dos espaços e no fornecimento de crédito, estava colada, ao mesmo tempo, às alterações e crises do modo de vida do trabalhador. Os ritmos entravam em certo compasso, e a transformação da casa com muito custo ia se aproximando das possibilidades do morador.

Quando levamos em conta a produção da periferia construída pelo próprio morador estamos tratando de um universo de diferentes situações e de um universo de pesquisas realizadas e conceitos debatidos⁶². Para seguir em nosso argumento precisamos antes ressaltar que a condição de produção da habitação pelo trabalhador, com a ajuda de familiares ou não, com a contratação eventual de vizinhos e conhecidos, carrega em si um caráter espoliativo, de sobre trabalho para a reprodução do trabalhador sem que esse receba

⁶² Não podemos deixar de lado as pesquisas do Professor Francisco de Oliveira, ressaltando o seu enfoque acerca da construção das periferias pelos próprios moradores como um momento de industrialização, como a possibilidade de rebaixamento dos salários – porque estes custos de reprodução foram assumidos pelo trabalhador. Não podemos ainda deixar para trás as pesquisas do professor Lucio Kowarick se aproximando delicadamente, no detalhe, dos significados destas construções para os seus moradores. Quando ousamos uma contraposição de diferentes momentos constitutivos da periferia é para entendermos algumas transformações que recrudescem antigas formas de exploração.

assistência de nenhum tipo, constituindo-se ao mesmo tempo em um dos elementos mais importantes para a sua sobrevivência na cidade.

A partir daí devemos dar conta ainda das diversas modalidades inseridas nesta forma de construir a própria casa e da longa história por trás deste processo. Muitos autores apontam para a década de 40 como um início desta forma de habitação. O contexto desta produção é o do isolamento e desolação. Seriam parceiros da “autoconstrução” o transporte apoiado nos longos trajetos de ônibus e a “ilegalidade” das terras⁶³. O aumento expressivo de favelas na década de 70, de forma um pouco diversa aos loteamentos periféricos clandestinos, dão conta da textura obrigatória quando estamos falando deste tema. Entretanto, para prosseguirmos na nossa análise podemos arriscar dar um caráter homogêneo a tantas diferenças e apontar o que nos interessa.

Esta forma de produção das habitações, mesmo considerando a intensificação dos momentos de exploração e espoliação do trabalhador, responde de forma mais aproximada às suas condições de empregabilidade e de trabalhos extras do trabalhador, resultando em uma habitação que vai se constituindo na medida em que os recursos vão se apresentando, resultando em espaços com condições de habitabilidade, em abrigos para futuras oscilações de emprego e renda, para o momento de envelhecimento.

Além disso, nos interessa focar que a forma maleável é resultante de um compassar das adversidades e possibilidades. A partir de um núcleo inicial, os cômodos vão se somando, mais de uma família pode ocupar um mesmo lote e desta forma o programa da habitação vai sendo agenciado à condição irregular do emprego, à diminuição das rendas. Deve-se ressaltar ainda que neste processo é utilizado o crédito

⁶³ Teresa Pires Caldeira apresenta a circulação por meio dos ônibus e especialmente o aumento da participação das empresas particulares no negócio dos transportes a partir de 1966. Ela associa estas empresas ao desenvolvimento imobiliário das periferias.

para a compra de materiais, são realizados empréstimos, mas estas formas não tomam a habitação como um todo, o modo de vida como um todo. Parte se paga com o salário, parte se financia em curto prazo, remunerando agentes financeiros diversos em juros que não são pensados e cobrados a partir do risco do longo prazo.

Continua a existir nesta perspectiva certo distanciamento, uma brecha, entre o adiantamento de recursos e o pagamento deles. Há menos engajamento de toda e qualquer renda no pagamento de um capital adiantado. Há certa “escolha” entre revestir o imóvel ou gastar em uma festa de aniversário. Os curtos prazos das dívidas imperam. Há brechas e há um abrigo, ameaçado toda vez que o Estado resolve regularizar, requalificar aquele espaço. Mas a posse e a propriedade (ilegal) correm reunidas. Passamos agora por contraste à análise da forma mais recente de produção imobiliária urbana, presente cada vez mais nas *periferias*.

É importante que ressaltemos que não se trata de realizarmos uma comparação entre o bom-e-antigo e o novo-e-ruim. Trata-se de analisarmos a implicação dos ritmos cotidianos em uma nova etapa de produção das periferias da Região metropolitana de São Paulo nas condições pelas quais ela está se dando.

Produção em escala: produção da escala necessária

Imagem 16 – Lançamento imobiliário em Capão Redondo de conjunto residencial horizontal comercializado na forma de condomínio. Fonte: www.imovelweb.com.br

A abertura de capitais das incorporadoras implicou no aumento do número de lançamentos de produtos imobiliários em áreas consideradas periféricas da metrópole de São Paulo significando um momento de intensificação da produção de um determinado modelo de habitação consumido a partir do endividamento. É necessário ressaltar que este movimento, em menor expressão, já vem ocorrendo desde meados da década de 80 e que este contexto não pode ser desprezado.

Pesquisas apontam para esta transformação do padrão do acesso à moradia e em destaque acompanhamos por meio do artigo do professor Paulo Cesar Pereira Xavier que “na evolução metropolitana recente a reestruturação da dinâmica imobiliária se confronta com

mecanismos da globalização, que implicam na modernização dos serviços. Principalmente, relacionado a esta modernização emergem novos produtos e novas formas de produção imobiliária, no entanto o desejado “sonho da casa própria” fica definitivamente para mais tarde ou padece da desaceleração gradativa da casa própria “auto-construída” e se transforma no apartamento barato, adquirido em prestações”. (XAVIER, 1997: 3-4)

O texto do qual foi retirado o trecho acima reúne um conjunto de informações que apontam para a ampliação no número de moradias resolvidas a partir do apartamento, de forma que este aumento é ainda mais significativo nos demais municípios da metrópole, do que em São Paulo. “Este expressivo crescimento dos apartamentos revela que a produção imobiliária intensiva está incorporando inclusive terrenos muito distantes do centro metropolitano”. De forma composta este artigo revela que “o incremento de domicílios tipo casa é menor que a metade do crescimento de apartamentos para a região metropolitana e a Capital, e é pouco mais que um quinto do aumento de apartamentos nos demais municípios da região”. (XAVIER, 1997: 3-4)

Este estudo datado de 1997 concentra suas constatações na década retroativa à sua elaboração, trazendo alguns dados do ano de 1990, sendo que o mapa apresentado aqui por ocasião da sistematização dos dados dos lançamentos imobiliários no ano de 2008 nos lembra que estes dados continuam valendo atualmente, provavelmente com reforço do quadro.

Neste mesmo artigo foi possível identificar e analisar o aumento da presença dos domicílios cedidos, expressando uma possível fuga para soluções familiares ao desabrigo provocado por endividamento,

desemprego, e por outro lado uma possível fuga do pagamento de aluguel para a compra de um apartamento por financiamento.

Em outra constatação já possível nesta data (a partir de lei de alienação fiduciária de 1997), que agora já estudamos em sua forma generalizada, é a presença de uma nova dinâmica imobiliária que dificulta o acesso do trabalhador à casa própria, fornecendo no lugar disto apartamentos pequenos, distantes, pelos maiores preços que esta população pudesse pagar. Já enfocamos aqui que o acesso é por meio do endividamento e da figura frágil da posse direta, disfarce que o acesso impossível à propriedade imobiliária usa desde então.

Devemos ressaltar que na compra destes imóveis, na medida em que os agentes produtores imobiliários estão cada vez mais conectados às praças financeiras mundiais, na medida em que as taxas de juros parecem equalizar e transferir ritmos obrigatórios de rentabilidade do capital financeiro adiantado, o pagamento pela propriedade responde cada vez mais a ritmos configurados em “praças” bem distantes do espaço e da escala vivida no modo de vida do trabalhador. A forma pronta da habitação, na medida em que seja necessário absorver o aumento do número de filhos, um salário melhor ou o desemprego, só pode ser resolvida no consumo de outra habitação.

Além disso, supondo que a forma pronta da habitação resolva circunstancialmente a moradia de uma família, os incrementos nas taxas de juros, as correções possíveis de parcelas darão o tom da intensificação do trabalho do trabalhador, ressaltando para o fato de que essas taxas são esculpidas num contexto internacional.

Na comparação entre estas duas formas de produzir e habitar na periferia pudemos obter evidências possíveis de que ritmos antes paralelos de constituição da habitação se transformaram no pagamento

e programação futura da forma pronta da habitação, que se resolverá não só de forma interna à fábrica, mas nas conexões do transporte público, na alimentação precária, na obtenção de “rendimentos extras” em toda e qualquer atividade cotidiana.

Devemos ponderar ainda que fará parte do modo de vida urbano uma nova hierarquia a partir dos potenciais de endividamento de cada habitante, da renda que gera e da “qualidade” dessa renda. O endividamento, como já dissemos, se desenha a partir da possibilidade de acerto que a instituição financeira tem quando projeta seus ganhos sobre o rendimento de alguém. É dessa forma que já assistimos aos funcionários públicos e aposentados a servirem de lastros ao crédito de famílias inteiras.

Da mesma maneira devemos imaginar novas estruturas familiares ou arranjos apoiados nos jovens com rendas um pouco maiores nas poucas décadas que viverão esta situação, caso não estejam desempregados. Podemos ponderar também sobre a possível dificuldade de habitantes considerados “velhos” pelos bancos e que já não possam obter financiamentos, ou daqueles que possuam doenças crônicas de algum tipo, em ter acesso à habitação na forma de financiamento que se generaliza. O que se quer evidenciar aqui é que outras estruturas são aportadas à sociedade urbana, podendo ser traduzidas em diferentes hierarquias familiares, desencadeadas a partir da lógica do endividamento. Estes arranjos, nas últimas décadas, têm sido absorvidos pela casa que cresce, que se desdobra, que cede ao parente, ao conhecido. Este é um quadro que se altera atualmente⁶⁴.

⁶⁴ No artigo gerado a partir do debate entre o professor Francisco de Oliveira e representantes de assessorias para mutirões, denominado Vício da Virtude (citado na bibliografia), pondera-se que as habitações da periferia, “auto-construídas”, não eram mercadorias, que guardavam em si o âmbito do uso apenas. Ponderamos aqui que a partir do momento em que um prédio é lançado num contexto periférico todo o seu entorno passa a responder à este lançamento como mercadoria. De forma simultânea aos lançamentos

Para além desta comparação entre distintas formas de produção das moradias e do espaço metropolitano pelas quais pudemos entender a introdução de novos ritmos no modo de vida metropolitano, partiremos para análise de outros elementos por meio dos quais podemos constatar a transformação dos ritmos a serem apresentados no modo de vida urbano.

3.2 – metropolização das escalas municipais

Os conteúdos que definem a produção social da escala metropolitana são abordados nesta pesquisa de forma concentrada no estudo dos ritmos. A presença do capital financeiro e fictício intensifica os ritmos de exploração e espoliação urbanos. Daremos continuidade à apresentação destes ritmos em escalas municipais, nos tópicos abaixo, tornando possível pensar que a divisão ou abordagem das escalas geográficas pautadas apenas em dados cartográficos ou de população comece a se tornar insuficiente. Talvez seja possível pensar que o estudo das cidades a partir da relação hierárquica entre elas possa ser redefinido considerando que cada uma delas possui **situações de metropolização**.

Prosseguiremos então abordando alguns elementos da metropolização das escalas municipais, o âmbito nacional da formação dos bancos de terras para ao final apontarmos um último aspecto da produção social da escala metropolitana. Trata-se do resultado do endividamento e da transformação da qualidade da propriedade, que

imobiliários, ao aumento de preços, checamos em nossos trabalhos de campo o aumento significativo dos imóveis colocados à venda. Pouco interessa nessa comercialização a casa, mas vale potencialmente o terreno. Por isso também a observação do economista De Soto, tão criticada neste mesmo artigo, pode ser revista. Não porque se considere aqui fazer da pobreza uma riqueza, mas porque o capital, em sua valorização crítica, não dispensa a reprodução nos âmbitos periféricos, tão pouco deixa de considerar a regularização fundiária da periferia como um potencial desencadeador de relações creditícias.

passa a se tornar acesso à posse, configurando a possibilidade de certo desenraizamento urbano, marcado por infinitas trocas de moradia, expulsões, “desaparecimentos”. De forma crítica à superprodução do espaço urbano, o desenraizamento aponta para o limite de reprodução desta escala metropolitana, ou para a sua reprodução em outros termos.

Metropolização em âmbito nacional

A abertura de capitais resultou em um aspecto espacial a ser destacado com relação à formação de banco de terras. Estes bancos foram formados com glebas propícias à comercialização, ou seja, de cujos proprietários estivessem interessados na sua comercialização, e que possuísem títulos de propriedade desimpedidos de complicações legais, tais como endividamentos e inventários. Estas glebas se localizaram inicialmente em alguns poucos terrenos centrais da metrópole paulistana, e a busca por elas foi se expandindo para periferias consolidadas e outras regiões metropolitanas, tais como as do Sul, Nordeste, Norte e Centro-Oeste do país. Municípios próximos a regiões metropolitanas também passaram a compor estes bancos de terras.

Para darmos conta dessa expansão é preciso dizer que as incorporadoras precisam de terrenos “limpos” do ponto de vista jurídico. Terrenos “centrais” muitas vezes estão envolvidos em famílias que se tornaram numerosas, geração após geração, que possuíam negócios em mais de um setor, que por conta disso podem ter pendências trabalhistas ou inventários difíceis de solucionar. Esta textura da propriedade é uma das mais difíceis de apagar, empurrando as incorporadoras para situações mais seguras, em glebas maiores que

suportem a produção intensiva e em escala massiva. Na periferia, muitas vezes recém saída da definição do uso rural, podem ser encontrados terrenos maiores, cujos donos são em menor número proporcionalmente, sem pendências legais tão complexas.

Nota-se também que grandes áreas lindeiras às ferrovias tem sido foco desta expansão das incorporadoras. Atualmente, estas áreas são consideradas “centrais”, e a negociação destes terrenos envolve preços altos, tendo conseqüências diretas nos preços aos consumidores e tipologias desenvolvidas pelas incorporadoras, configurando um produto destinado às classes médias. Estas glebas estão nas mãos de empresários, uma vez que foram áreas de uso industrial e que, quando não possuem pendências legais provocadas por falências e pendências trabalhistas, possuem formas de negociar os preços dos terrenos de forma a torná-los bem elevados.

O enorme aporte de capital feito nas incorporadoras, como vimos no primeiro capítulo, foi destinado em parte para o próprio mercado financeiro e em parte para a negociação e formação de um banco de terras. Cada incorporadora criou o seu banco de terras desencadeando uma disputa entre elas, gerando negociações em extensas áreas metropolitanas, assim como uma verdadeira corrida por terras em áreas urbanas de todo o país. Estas negociações foram feitas de diversas formas, inicialmente por compra, e quando a crise americana do *sub-prime* começou a dar seus sinais, as negociações passaram a acontecer (ou voltaram a se realizar) por meio de permutas.

A repercussão deste capital financeiro mundial disponível para a compra dos terrenos e a disputa entre as incorporadoras provocaram a elevação dos preços das terras negociadas, e conseqüente elevação do preço de todo e qualquer metro quadrado negociado no urbano. Nos

últimos dois anos o aumento dos preços dos imóveis subiu 27%⁶⁵ em São Paulo. O “boom” imobiliário pode ser traduzido em “boom” de preços do imobiliário e em um longo prazo, “boom” nos valores das dívidas e nos endividamentos. O que devemos ressaltar neste contexto é que não só a periferia de metrópoles como São Paulo passaram por isso. A abertura de capitais envolveu uma dimensão “nacional” dos investimentos, estendendo a outras regiões metropolitanas e suas periferias o aumento dos preços e processos de endividamento.

Podemos acompanhar em trechos da reportagem abaixo, como esta nova escala de atuação das incorporadoras tem se apresentado:

“Como uma forma de garantir a possibilidade de expansão dos negócios, as grandes empresas do setor imobiliário começaram um movimento de nacionalização - algo inédito no cenário brasileiro. “Em São Paulo e no Rio os terrenos considerados bons começam a rarear e devem acabar em uma década”, diz Luis Largman, diretor de Relações com os Investidores da Cyrela Brazil Realty, que opera em oito mercados regionais.

Para as incorporadoras que estão capitalizadas, o momento de comprar concorrentes ainda não chegou. O modelo das parcerias e das joint-ventures tem sido, por enquanto, a saída mais viável. Nos dois anos que antecederam o IPO em fevereiro de 2006, a Gafisa lançou empreendimentos com parceiros locais no Amazonas, Ceará e Mato Grosso. Depois do IPO, já capitalizada, aumentou o ritmo e selou parcerias ou joint-ventures no Pará, Alagoas, Bahia, Paraná e Rio Grande do Sul. (...).

Para as grandes empresas, diversificação regional é sinônimo de diminuição dos riscos. Como diz um diretor de relações com investidores de uma incorporadora, lançar ações na bolsa é bom, rende um bom capital, “mas o dinheiro queima na mão”. As empresas que fizeram IPO, ainda de acordo com esse executivo, colocaram uma espada contra o peito: precisam entregar

⁶⁵ GRANER, Fábio. O Estado de São Paulo, “Preço do imóvel sobe em SP 27% nos últimos 2 anos”. www.estadao.com.br, último acesso em 18.05.2010.

resultados de qualquer forma. A nacionalização é uma condição para o crescimento".⁶⁶

Ainda neste aspecto, segundo Celso Minoru Tokuda, presidente da Abyara relata em entrevista já citada aqui, "na medida em que as incorporadoras foram incentivadas a formar um *landbank*, o preço dos terrenos, principalmente no eixo Rio- São Paulo passou a patamares proibitivos."

De forma análoga, Heitor Cantergiani, executivo da Rossi, diz que "nós lançávamos, em 2006, R\$ 300 milhões de Valor Geral de Vendas (vgv), hoje nossos lançamentos chegam a 2,8 bilhões. Foi um aumento de quase dez vezes em dois anos. Isso só foi possível graças à expansão geográfica, à parceria com empresas locais. (...). Continuamos com a nossa estratégia de diversificação geográfica (...). Estamos olhando para o mercado brasileiro como um todo. Para você ter idéia, estamos pensando em ir para Manaus, que é um mercado que está bom e não tem muita concorrência. Nós temos um parceiro muito bom, e vamos começar com um *land bank* enorme".⁶⁷

Podemos associar a ampliação nacional da formação dos bancos de terras com a expansão dos lançamentos para as periferias. Temos assim um quadro que parece reiterar que a obrigação do aumento nos números de lançamentos remete a uma superprodução do espaço. Esta superprodução induz de forma abarcadora as populações urbanas do país como um todo a consumir a habitação de forma homogênea e a ter a propriedade somente por meio de um acesso precário, uma posse que talvez nunca se resolva na propriedade. O conteúdo dos endividamentos

⁶⁶ SALGADO, Eduardo. "Todas as grandes incorporadoras querem atuar no país inteiro", Fato inédito no mercado brasileiro, companhias buscam nacionalizar suas operações, Revista EXAME, último acesso em 12.06.2007, 09h54.

⁶⁷ FLACH, Natalia. Entrevista com Heitor Cantergiani, CEO da Rossi, para a Gazeta Mercantil, 8 de janeiro de 2009, p. E2.

imobiliários começa a representar um eixo de expressiva importância na compreensão dos ritmos urbanos de reprodução do trabalhador e passamos a presenciar ritmos metropolitanos em cidades cujas escalas cartográficas e espaciais não correspondem mais aos seus conteúdos. Não só pelo endividamento poderíamos chegar a esta constatação, mas este foi o caminho escolhido aqui. Para compreender um pouco mais esse movimento prosseguimos no item abaixo.

As incorporadoras e seus parceiros municipais

Uma abordagem sobre os lançamentos das incorporadoras nos deu pistas para entendermos uma lógica espacial na escolha e desenvolvimento dos projetos em determinados terrenos. Entretanto, para este desvendamento, temos de lançar mão do que as nossas pesquisas de geografia urbana já têm nos aportado nos últimos anos, nos trazendo elementos diversos da insuficiente “boa localização”.

As negociações com a terra urbana levam em conta um proprietário *disponível* a fazer negócios e o desimpedimento legal destas terras, além da complexidade nas relações centro-periferia, pois as negociações produzem estas relações, não só se utilizam delas, sendo o limite das negociações a própria redefinição das dimensões urbanas a partir das jornadas de trabalho exeqüíveis no cotidiano, também estas redefinidas.

Além disso, temos as leis do Estado que incidem sobre as terras, em todos os seus níveis, com especial atenção ao nível municipal e à força que ele possui atualmente, e ao nível federal, por meio da legislação ambiental, além das formas possíveis de compra de um direito de construir, definidas a partir do Estatuto da Cidade e dos recentes Planos Diretores.

Assim, a ampliação dos negócios das incorporadoras levou em conta a atuação nas metrópoles nas quais já operavam, São Paulo, notadamente, incluindo nesta “região” de atuação municípios mais distantes e não pertencentes à região metropolitana propriamente dita, assim como estas incorporadoras passaram a atuar em regiões metropolitanas do país inteiro e em cidades por vezes não agrupadas em regiões metropolitanas.

A penetração de grandes incorporadoras em cidades menores passa pela associação destas com as construtoras e incorporadoras locais. A lógica da formação dos bancos de terras inclui as cidades menores, transferindo com os lançamentos imobiliários as relações de crédito e endividamento em longo prazo aos compradores.

Em um artigo⁶⁸ apresentado em seminário sobre mercado imobiliário se escancaram os detalhes da penetração das grandes incorporadoras em municípios menores. Este estudo, em particular, trata do município de Campos dos Goitacazes, com aproximadamente meio milhão de habitantes, localizado no norte fluminense. Por meio deste artigo evidencia-se a relação entre a abertura de capitais, a ampliação dos recursos disponíveis para a formação dos bancos de terras e a procura desencadeada das incorporadoras por empresas de menor porte que atuem localmente. Estas empresas menores passam a alterar as suas formas do negócio, interferindo na antiga administração “familiar”, passando a ser realizada forma de *joint venture* entre as incorporadoras e as pequenas empresas, que muitas vezes reuniam as funções de imobiliárias e construtoras.

Outro elemento verificado em minhas pesquisas de campo foi a maneira pela qual uma incorporadora fornece “vantagens competitivas”

⁶⁸ QUINTO, Luiz de Pinedo. **Impactos macroeconômicos do capital imobiliário no Brasil e suas repercussões em uma cidade de porte médio: Campos dos Goitacazes**. 2008. Disponível em <http://www.lares.org.br/2008/img/Artigo011-Pinedo.pdf>

aos compradores, para se estabelecer em um mercado novo por meio da elevação dos prazos de financiamento, por meio da introdução do longuíssimo prazo nestes municípios e ampliando o número de parcelas para pagamento das dívidas de 72 para 240 meses, por exemplo.

Municipalização de instrumentos urbanísticos metropolitanos

Além da associação entre as incorporadoras e empresas locais, devemos apontar a atuação do Estado no sentido de potencializar os negócios urbanos. Esta atuação se dá por meio da elaboração atualizada dos planos diretores, nas formas possíveis dos desdobramentos da propriedade da terra, por meio da reprodução de instrumentos para negociar potenciais construtivos.

A partir do que conhecemos em São Paulo, e a forma como o plano diretor de São Paulo⁶⁹, no contexto do Estatuto da Cidade, apresentou formas diversas de negociação com a terra urbana – outorgas onerosas, transferências de potenciais de construção – já podemos identificar estes mesmos recursos nos planos diretores de municípios menores. Assim, atualmente, quando a incorporação chega a um município, o mesmo já possui um conjunto de instrumentos para negociar a terra, instrumentos que foram *gestados* nos ambientes metropolitanos de intensa disputa pela terra urbana.

A escala metropolitana, desta forma, pode ser apresentada em cidades *pequenas* ou *médias*. O percurso desta apresentação de instrumentos urbanísticos aos municípios, de uma forma geral, é desencadeado com a Constituição de 88, na qual se apresenta a necessidade dos planos diretores. Já na década de 90 os planos diretores começam a ser elaborados por meio de consultorias técnicas e

⁶⁹ Plano Diretor Estratégico de São Paulo, pela Lei de n. 13430 de setembro de 2002.

em 2001 o Estatuto da Cidade define linhas e parâmetros para a elaboração destes novos planos, que passam a ser desenvolvidos por municípios com mais de 20000 habitantes. Esta obrigatoriedade também se reflete na obtenção de recursos federais, fazendo com que os municípios desenvolvam seus planos diretores.

Os conteúdos destes planos motivaram inúmeros debates, pois o Estatuto da Cidade – Lei de n. 10257/01 - acabou por apresentar uma gama de instrumentos urbanísticos que penetraram nestes planos e passaram a criar novas situações e possibilidades no contexto da produção imobiliária. Vivenciamos em São Paulo a apresentação das Operações Urbanas com instrumentos de negociação modernizados e também a maneira como estes instrumentos foram amplamente recebidos pelo mercado imobiliário, que passou a produzir o espaço manejando a propriedade urbana de forma mais móvel e abstrata.

O Estatuto da Cidade possuía diversos instrumentos, mas os que mais se generalizaram na última década foram aqueles que permitiram ao solo receber a construção intensiva e mais verticalizada possível, liberando a construção em altura das antigas amarras do zoneamento.

Abre-se com isso a textura do tecido urbano para o melhor acomodamento possível da produção intensiva, reiterando centralidades – por meio das contrapartidas aplicadas nos próprios perímetros das operações urbanas - e conquistando certa liberdade para construir em altura também em localidades periféricas.

Com a criação dos Planos Diretores, além das revisões, estes instrumentos passam a existir também nos municípios menores, abrindo a textura dos antigos zoneamentos urbanos para a produção das incorporações verticais, sobretudo. Em geral, os limites atuais que se interpõem ao crescimento das densidades são de caráter ambiental e

não mais urbanístico⁷⁰. Outorgas onerosas, “operações urbanas”, estes são instrumentos colocados à disposição em diversos municípios espalhados pelo Brasil. Isso não significa dizer que estão sendo usados intensamente, significa dizer que estão disponíveis. Todos os municípios se tornaram metrópoles em potencial, na forma de negociar e produzir o espaço urbano, independentemente do seu tamanho. A realização desta metropolização no modo de vida urbano é o que falta pesquisar. Aqui, o olhar esteve nas relações de crédito e dívida, mas certamente existem outras formas de entender a alteração destes ritmos.

3.3 – aspectos do desenraizamento urbano

Este tópico procura abordar a tensão do uso, ou seja, considera que tratamos aqui uma mercadoria, a propriedade, com uma característica importante, a de ser a habitação, um elemento crucial da reprodução do trabalhador como trabalhador. A habitação desenha a inserção do morador no urbano, em um cotidiano construído pelas relações sociais entre a moradia, o trabalho, o lazer. A separação destes elementos foi consumada no ideário modernista da cidade, e a reunião destes âmbitos é feita à custa do corpo do trabalhador que os costura.

Apontamos anteriormente a forma como a casa construída aos poucos pelo trabalhador se constituiu na única possibilidade de habitação, perseguida pelo trabalhador nas grandes cidades brasileiras. Essa produção se realizou de forma paralela à produção da ideologia da casa própria. Com a expansão das periferias, por meio de uma indústria

⁷⁰ O índice que mais tem limitado o adensamento nos municípios decorre da restrição ao consumo de água. De uma maneira preliminar devemos apontar que antigos debates que refletiam a luta pela cidade acabam por migrar para outro contexto, o ambiental. Na medida em que antigos zoneamentos urbanos são esgarçados entram no seu lugar zoneamentos e índices gestados por debates de bacias de captação de água, aquíferos, etc.

imobiliária específica, a atuação do trabalhador na construção da sua casa se deu pelo aumento da jornada de trabalho, sendo esse o meio predominante de produção da *casa própria* durante as últimas quatro décadas, ao menos nas periferias.

Na última década, em especial nos últimos cinco anos, podemos considerar esta produção sendo redefinida, passando em parte para as mãos de grandes incorporadoras de capital aberto, que procuram atuar em “todos” os segmentos de renda. Escolhemos abordar esta transformação por meio das incorporadoras, mas esse processo abarca outras formas pelas quais grandes empresas passaram a buscar a produção em escala massiva. A participação de Fundos de Investimento em empresas imobiliárias é apenas mais uma das formas de olharmos isso.

Estas empresas passam a se organizar no sentido da produção massiva de habitações “populares”⁷¹, ou seja, uma das formas de ampliação é a venda de imóveis para as classes de baixa renda. Este conceito de popular está distante do que os movimentos sociais consideram como movimento de habitação popular, é bom nos lembrarmos dessa diferença, uma vez que continuam insignificantes os imóveis destinados às famílias que ganham menos de 3 salários mínimos. Feita a ressalva, o último “Salão de Imóveis” de 2010, que ocorre em âmbito nacional, confirma a ampliação em 25% da comercialização de tipologias e preços que giram em torno de R\$ 100.000,00. Esta ampliação tem suporte e estímulo no Programa Federal de Habitação chamada *Minha Casa Minha Vida*.

⁷¹ Populares mas nem tanto. Em geral, as empresas que abriram capital buscam os setores mais pobres, porque devem ampliar a escala de produção, pautando por salários mínimos a faixa que se dispõem a atender. Empresas que abriram capital e já possuíam atuação nos chamados segmentos econômicos apresentaram bons resultados na bolsa. Outras, voltadas aos segmentos de maior renda tem tido dificuldades. A saída para essas dificuldades é comprar empresas que tenham esta atuação. Mas, esta ampliação tem limite. Para famílias com rendas de até 3 salários mínimos são inexistentes os produtos imobiliários.

Constatamos assim que a produção da habitação entrou em outro patamar de rentabilidade, considerando o que já foi exposto aqui, pois o acesso a ela é mediado pela compra, na forma do crédito, da unidade ponta. Devemos fazer o exercício de considerar que a imensa periferia produzida em outros tempos pelas horas de trabalho a mais, passa a ser produzida agora por grandes incorporadoras com a presença do capital adiantado, que se desdobra em valorização pela produção imobiliária e pela valorização fictícia. Muda a estrutura de pagamento das rendas, mudam as rendas que exigem remuneração. São horas futuras que remunerarão o capital e a terra, sendo o capital financeiro o senhor mais exigente no momento.

A despeito do endividamento se tornar uma condição estrutural de expulsão dos moradores das suas futuras casas, uma vez que o endividamento de longo prazo esteja se constituindo em uma sociedade de empregos raros, ou de se tornar condição de intensificação do trabalho, podemos analisar abaixo algumas condições particulares desta situação de endividamento que podem fazer com que a propriedade do imóvel - a casa própria - comece a ser vista mais como dispêndio do que como conquista.

Descompasso entre vida útil do imóvel e tempo do endividamento imobiliário

O endividamento em longo prazo nos obriga a abordar a vida útil dos imóveis que estão sendo financiados, ainda que de forma preliminar. Aspectos legislativos, como aqueles definidos pelo *Programa Brasileiro de Qualidade e produtividade do Habitat*, e também a realização de cálculos financeiros necessários às seguradoras tem feito

com que sejam discutidas as noções de vida útil e de depreciação de um imóvel. Algumas leis têm procurado exigir vida útil mínima para prédios de até cinco andares, variando entre cinco e dez anos para alguns empreendimentos. Além disso, deve ser levado em conta tanto a depreciação física dos imóveis quanto a funcional, ou seja, considerar que alterações de técnicas construtivas e formas de uso podem tornar imóveis ainda fisicamente aptos inadequados aos novos programas arquitetônicos e práticas espaciais. De uma maneira geral, a vida útil pleiteada por estes programas não ultrapassa dez anos, e a tendência dos financiamentos tem sido a de alcançarem os trinta anos, três vezes, portanto, a garantia de bom funcionamento do produto adquirido.

No que diz respeito às garantias dos materiais usados e especificados em memoriais de construção, nenhuma delas é superior a cinco anos. De uma forma geral temos que o longo prazo do financiamento supera a vida útil dos imóveis financiados. Sabemos que a presença do capital financeiro na estrutura das incorporadoras acabou por desencadear alterações nos processos produtivos, menos com a incorporação de tecnologias ou máquinas, mais na organização dos trabalhadores. Os efeitos da competitividade sobre a qualidade devem ser vistos nessa mesma ótica. Com as incorporadoras concorrendo entre si e devendo remunerar o capital financeiro adiantado, aspectos da produção dos imóveis, como a qualidade dos materiais empregados, devem obedecer a esta dinâmica, reduzindo os custos.

Assim, tanto a produção das formas *standard* de apartamentos, ou seja, de apartamentos muito parecidos, com materiais e lógicas construtivas semelhantes, quanto o uso de materiais mais baratos devem fazer parte do modo de produção dos apartamentos. Neste sentido, talvez não sejam comprometidas as condições de estabilidade dos edifícios, mas as técnicas construtivas adotadas para os padrões

mais baixos serão aquelas de menores custos, tais como alvenaria armada, sem vãos grandes a serem vencidos por estruturas portantes, sem grandes inovações arquitetônicas. Vãos de iluminação reduzidos, cômodos menores, acabamentos simplificados, estes costumam ser os elementos que mais demonstram, porque de fato absorvem, a redução de custos com a qualidade de uma obra.

No sentido da propriedade, a forma simbólica pela qual esta homogeneização é absorvida pelos moradores é a de morar sempre no mesmo lugar, ainda que se altere o edifício. Plantas iguais, relações iguais entre os cômodos, mesmas medidas mínimas exigidas, inserção em entorno com os mesmos atributos espaciais, mesmos supermercados, mesmos bancos. Este contexto pode sugerir que a qualidade do espaço ficou em um segundo plano na definição do sentido da propriedade imobiliária. Se o uso do espaço se apoiava nas qualidades possíveis do habitar e das suas conexões com a cidade, a generalização e homogeneização dos espaços, dentro e fora das unidades habitacionais introduzem e generalizam no modo de vida dos moradores a qualidade abstrata das habitações. Esta qualidade se torna cada vez mais presente se considerarmos o contexto desenhado abaixo.

Entre mobilidade do trabalho e imobilidade da habitação

O endividamento em longo prazo apresenta certo empecilho à forma cada vez mais móvel que deve assumir a propriedade da habitação, tornada posse por meio do endividamento com base na alienação fiduciária. Diante da crise dos empregos fica cada vez mais presente a mobilidade do trabalho que se traduz em obrigatoriedade de

mobilidade do trabalhador⁷². Esta mobilidade provoca a necessidade de poder se desvencilhar do comprometimento com o pagamento de um imóvel em longos anos.

Para tratarmos deste descompasso entre o imóvel e mobilidade obrigatória do trabalhador vamos resgatar o trecho de Sharon Zukin já citado aqui, iluminado por meio de um trecho do texto de Engels, “A questão da Habitação”:

“Para os nossos operários das grandes cidades, a primeira condição de vida é a liberdade de movimento, e a propriedade da terra só pode ser para eles uma prisão”.⁷³

O autor, entretanto, não chega a esta consideração sem contextualizá-la no modo de produção capitalista. Este contexto ele expressou da seguinte forma: “Nesta luta (a luta do tear manual conta o tear mecânico, nota minha) revelou-se pela primeira vez, nomeadamente na Inglaterra, que a mesma circunstancia que anteriormente fundamentara um relativo bem estar dos operários – a posse pelo operário dos seus meios de produção – se tinha agora convertido para eles num obstáculo e num infortúnio. (...) enquanto em ambos setores da produção o trabalho associado de muitos e o emprego da maquinaria e da ciência se tornavam regra social a sua casinha, hortazinha, campozinho, e o seu tear prendiam-no ao método ultrapassado da produção individual e do trabalho manual. A posse de

⁷² Anúncios de empregos atualmente já colocam de forma paralela ao conhecimento de línguas estrangeiras a necessidade do trabalhador possuir também o atributo “mobilidade”.

⁷³ Engels, F. Para a questão da habitação, segunda secção, “Como resolve a burguesia a questão da habitação”, pág. 8 de 35, in www.marxists.org/portuues/marx/1873/habita/cap02.htm, acesso em 24.04.2009

casa e horta tinha agora muito menos valor do que a plena liberdade de movimentos”⁷⁴.

Engels e Zukin nos ajudam a encontrar os caminhos para este debate. Engels aponta que a habitação pode conferir mais peso do que alívio para o trabalhador, porque quando tratamos da propriedade que é comercializada, tratamos na verdade de um modo de produzir valor, e assim, antes de tudo, é o trabalho que desenha esta relação. Como definir a habitação de um trabalhador em um longo prazo, se é o emprego o que definirá a necessidade daquela habitação, a melhor localização para ela, a possibilidade de pagá-la?

A reflexão de Engels é pertinente e nos faz evitar caminhos já percorridos por outros autores. Engels, em seu debate com Proudhon, alertava que a figura da propriedade da terra era só um elemento a mais na configuração do modo de produção. Esse sim deveria ser revisto. Se acabássemos somente com a figura dos proprietários de terra, nem por isso grandes alterações seriam realizadas no modo de produção. De certa forma, com a propriedade do capital se tornando central na nossa sociedade, a *propriedade* da terra, na forma da habitação, pode se pulverizar sem que nada se altere substancialmente. Evidentemente, não é o que assistimos com esta pesquisa. Antes desta propriedade se pulverizar ela se tornou posse, de modo que o acesso à propriedade foi o elemento pulverizado.

Tratamos ainda, pelo endividamento, da forma social como a propriedade passa a ser vista e substituída pelo simples acesso à habitação sem que com isso aspectos da exploração do trabalho e espoliação sejam atenuados. Por outro lado, confrontar a figura do acesso ao sentido da propriedade no modo de vida urbano nas nossas

⁷⁴ Engels, F. Para a questão da habitação, Prefácio. Pág. 6 de 12, in www.marxists.org/portuues/marx/1873/habita/cap02.htm, acesso em 24.04.2009

ciudades é importante. Já temos adquirido em nossas pesquisas o conhecimento de como a ideologia da casa própria⁷⁵ pode ter dificultado debates mais profundos sobre o urbano e sobre o direito à cidade, relegando contingentes às periferias isoladas. Podemos assim repor este debate no que diz respeito às novas formas possíveis de habitar na metrópole.

Debatermos a substituição da propriedade pelo acesso à propriedade, em uma perspectiva dada a partir dos endividamentos e das conexões destes com o contexto de mundialização financeira pode apresentar um possível deslocamento nas temáticas das lutas urbanas, como podemos de destacar nos termos apresentados pelo Professor Francisco de Oliveira no debate acerca dos mutirões:

“A “outra forma de provisão habitacional” tem de ser radical, ou não se distribui renda no Brasil. E esse tema é decisivo. Trata-se do seguinte: todo crédito ou empréstimo é um adiantamento sobre a renda futura. Se você faz um empréstimo, supõe que o mutuário terá renda futura para pagar.

Qual a outra forma de provisão? É uma forma clássica: empréstimo a custo zero. Trata-se de redistribuir renda no Brasil, e o mutirão não redistribui renda, porque suga forças do próprio trabalhador. É preciso tirar renda de outros setores da sociedade. É o que esse governo não quer enfrentar, tampouco os outros que o antecederam. Ou você arranca renda de outras partes da sociedade e opera a redistribuição ou esses enormes esforços dos mutirões — que

⁷⁵ Consideramos que a ideologia da casa própria coexistiu com certa utopia do habitar na cidade. Essa consideração é importante para não relegarmos ao segundo plano as práticas espaciais dos habitantes na sociedade, produzindo a contra-escala, que hoje parece ser uma fronteira a ser conquistada pelo capital em sua valorização crítica.

eu não quero desconsiderar — darão em nada, porque não redistribuem renda. É disso que trata um sistema como esse.

A outra forma, portanto, é uma provisão mediante fundos públicos, direta e com juro zero. Lula não está fazendo o Fome Zero? Pois seria muito melhor tomar todo esse dinheiro e entregar à Caixa Econômica Federal, para não haver apadrinhamento. Com o dinheiro do Fome Zero daria para subsidiar o custo da Caixa Econômica e entregar a habitação ao mutuário com juro zero, porque isso não supõe necessariamente que ele terá renda futura. Muda em primeiro lugar a relação, alimenta a cadeia produtiva de outra maneira e pode ter efeitos virtuosos. Nada é assegurado, mas pode ter efeitos virtuosos. ⁷⁶

Este debate não se encerra nos juros, entretanto. As observações apontadas acima denotam um deslocamento necessário das temáticas urbanas, que além de tratarem do espaço propriamente dito devem tratar ainda de sua condição de inserção em um contexto financeiro relevante, mas é necessário incluirmos a produção da escala como um conteúdo simultâneo à ampliação da presença do capital fictício na nossa sociedade. Essa inclusão acaba por re-apresentar o importante papel que a auto-gestão pode desempenhar na constituição de escalas espaciais que se relacionem de forma “diferencial” à escala de produção em massa (e reprodução social do espaço).

Entretanto, o que este momento da pesquisa deseja anunciar é que o sentido da propriedade imobiliária pode se alterar no contexto do

⁷⁶Oliveira, Francisco de. **Vício da Virtude, auto-construção e acumulação capitalista no Brasil** In Novos Estudos Cebrap, n.74, março de 2006, São Paulo. Sem página. Print
Version – ISSN 0101-3300.

endividamento, desenvolvendo o desenraizamento como um atributo do morar urbano, aportando novas concepções de acesso à moradia, tornando-a uma luta pelos conteúdos da metrópole como um todo. Esse anúncio não ocorre de forma independente à crise desencadeada nas expulsões reiteradas.

Entre aluguel e financiamento

O acesso à moradia por meio do aluguel, passadas décadas de conformação da ideologia da casa própria, ainda é uma forma evitada por grande parte da população. O principal argumento se situa no fato de que o pagamento das parcelas do aluguel não assegura propriedade futura, sendo um “dinheiro jogado fora”. A presença do financiamento facilitado das habitações verticais, em um primeiro momento, parecia formatar uma solução “ideal e esperada”, pois fornecia aos trabalhadores as habitações por parcelas muito parecidas e até menores que os preços de aluguel de imóveis de mesmas condições e localizações aparentadas.

Entretanto, o endividamento provocado pelo Sistema de financiamento Habitacional agora começa a apresentar um possível desmantelamento deste argumento. Imóveis financiados entre 10 e 15 anos apresentam atualmente as querelas plantadas no passado e passam a colocar em questão o endividamento como acesso a casa própria. Os financiamentos recentes já aproximaram mais esta realidade, e começam a ser colocadas na balança pelos consumidores as duas opções, pois o endividamento imobiliário com base na alienação fiduciária mostra a crise da propriedade por meio da dívida em pouco tempo, passados poucos meses da aquisição do imóvel. A comparação entre as duas opções começa ser considerada.

Voltamos então ao que podemos criar de elos entre o aluguel e o financiamento, partindo antes de tudo da composição dos preços. “É fundamental explicitar que a produção imobiliária para o mercado considera o preço de aluguel como a base das rendas futuras de seu produto e daí seu preço de mercadoria é determinado pela capitalização desse aluguel. (...)o ganho de rendimentos prováveis – na forma de aluguel – passa a fazer parte da formação do preço de mercado do imóvel construído.”(PCXAVIER: 1988:pág.79).

O que devemos ponderar, entretanto, é que no preço dos imóveis novos financiados incide o preço da dívida, preço pago pelo capital adiantado. Em financiamentos mais longos este preço da dívida sobe e é somado ao preço dos imóveis, que de certo modo está próximo do preço do aluguel possível daquela habitação. Os preços de aluguel e da casa própria concorrem entre si, sendo que o argumento para se pagar um pouco mais no financiamento é o de que se trata da compra da casa própria. Na medida em que os financiamentos se tornam dívidas solucionadas com retomada do bem, essa situação pode se inverter.

Podemos ainda realizar uma comparação simples entre o financiamento da casa própria e o pagamento de aluguel. Relembramos a partir da leitura de Engels que a relação entre inquilino e senhorio é um negócio habitual de mercadorias, segundo as leis econômicas que regulam a venda de mercadorias em geral e a venda, em especial, da mercadoria: a propriedade do solo.

Na comparação entre o endividamento para a casa própria e o aluguel deverá ser tomada a referência da parcela a ser paga mensalmente, e que esta se aproxima com a possibilidade de trabalhador continuar pagando e existindo ao mesmo tempo, ou seja, o preço do produto está atrelado às possibilidades de pagamentos

máximos dos trabalhadores. O endividamento considera a assignação do trabalho futuro, portanto, compromete horas futuras de trabalho. Caso o pagamento de aluguel seja feito com endividamento no banco, será a mesma coisa.

Entretanto, o pagamento do financiamento e do aluguel é um pagamento por coisas diferentes. Para o financiamento, a manutenção do imóvel fica por conta do morador, ainda não proprietário, e no caso do aluguel, esta manutenção fica por conta do proprietário. Assim, no primeiro caso devem ser considerados gastos a mais por conta do futuro proprietário.

Podemos, a partir destas comparações, apresentar uma possível crise na realização do sentido da propriedade imobiliária, pensada aqui em dois aspectos. Uma de que a propriedade da habitação passe a ser considerada menos importante que outros bens e que a condição de expulsão por dívidas acabe fazendo com que as pessoas reforcem outras formas de acesso à habitação, como o aluguel por exemplo. Outra a de que, quando o que mais interessa é a concentração do capital financeiro e o pagamentos de suas rendas, novas modalidades de posse/propriedade são desenvolvidas para que a propriedade que interessa, a do capital, seja mantida. A portabilidade do endividamento começa a anunciar movimentos como esse, nos fazendo pensar que seja possível ter acesso facilitado aos imóveis desde que seja assegurado o pagamento de dívidas. Se o que é cativo é o trabalho futuro, aspectos da posse podem ser liberados.

perspectiva crítica para a lógica do acesso: desaparecidos

Chegamos à noção de uso da habitação no que lhe sobra de irreduzível. A propriedade se transforma em posse eventual. Na medida em que o sentido da propriedade imobiliária possa se transfigurar em simples acesso, o que resta é a condição desta habitação como abrigo eventual na dinâmica diária urbana. Novos atributos ou qualidades podem emergir desta condição de acesso temporário, dessa condição de propriedade imobiliária dissolvida em posse. Esta positividade, entretanto, não está assegurada.

Para que não restem dúvidas sobre a forma crítica como esta mudança será vivida no cotidiano urbano escolhemos apresentar agora uma dimensão não dita dos endividamentos, que é o momento em que as pessoas precisam desaparecer diante da notificação do endividamento e do leilão⁷⁷.

A apresentação do endividamento no modo de vida inclui um momento particular de sabotagem, recurso último do endividado, que é não se deixar encontrar. A lei de alienação fiduciária trouxe agilização para a retomada do bem. Entretanto, existe uma condição para que os leilões se tornem judiciais – e por isso menos sujeitos à contestação – apresentada na lei, que é a de que a notificação ao endividado deve acontecer, ou seja, o endividado precisa ser encontrado, precisa receber a notificação e assiná-la.

Resgatamos aqui o trecho da lei citada:

⁷⁷ Esta mesma condição de desaparecimento surge como solução para os endividados em geral, que mudam de casa sem deixar rastro e podem eventualmente falsificar documentos para se livrarem das cobranças.

“§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento”. (Diário Oficial da União, 9514/97: parágrafo 3º).

Como já vimos, os leilões ocorrerão em forma judicial ou extrajudicial, e mais cedo ou mais tarde aquela pessoa será expulsa do imóvel, mas com esse exemplo simples queremos remeter ao fato de que os endividamentos provocarão expulsões sistemáticas, que deverão ser resolvidas em uma combinação de fatores. Antes de considerarmos que o endividamento poderá trazer uma percepção diferente dos moradores com relação à “segurança” da casa própria, admitindo que pode ser gestada contraditoriamente uma nova prática com relação à propriedade imobiliária, é necessário que apontemos para o momento crítico que essa transição representará para as famílias ou indivíduos despejados.

Desaparecido

Manu Chao

Composição: Indisponível

Me llaman el desaparecido
Que cuando llega ya se ha ido
Volando vengo, volando voy
Deprisa deprisa a rumbo perdido

Cuando me buscan nunca estoy
Cuando me encuentran yo no soy
El que está enfrente porque ya
Me fui corriendo más allá
Me dicen el desaparecido
Fantasma que nunca está

Me dicen el desagradecido
Pero esa no es la verdad
Yo llevo en el cuerpo un dolor
Que no me deja respirar

Llevo en el cuerpo una condena
Que siempre me echa a caminar

Me dicen el desaparecido
Que cuando llega ya se ha ido
Volando vengo, volando voy
Deprisa deprisa a rumbo perdido

Me dicen el desaparecido
Fantasma que nunca está
Me dicen el desagradecido
Pero esa no es la verdad

Yo llevo en el cuerpo un motor
Que nunca deja de rolar
Yo llevo en el alma un camino
Destinado a nunca llegar

Me llaman el desaparecido
Cuando llega ya se ha ido
Volando vengo, volando voy
Deprisa deprisa a rumbo perdido

Perdido en el siglo... siglo XX... rumbo al XXI⁷⁸

⁷⁸ Letra disponível em <http://letras.terra.com.br/manu-chao>

Desmedida: uma abordagem psicogeográfica preliminar das escalas

Escolhemos apresentar os conteúdos desta pesquisa conferindo estrutura e coerência aos seus elementos. Entretanto, se esta estrutura é definida aqui como recurso de pesquisa, evidenciando conexões, é bom lembrarmos que a perspectiva de crítica à economia política que cerca esta pesquisa aponta muitas vezes para o contrário. A ampliação das relações de crédito coloca uma desmedida na correspondência entre valorização real e fictícia, correspondência já não vista aqui como regra, e sim como acidente.

Um autor já citado no corpo do texto nos lembra de semelhanças possíveis entre as origens do crédito e as práticas de Potlatch, nos fazendo apontar aqui que talvez possamos estar conferindo estrutura demais ao que só funciona por meio de desestruturação, desmedida⁷⁹. Com isso pretendemos finalizar apontando que a produção social da escala metropolitana guarda em si esta desmedida, e que não buscaríamos aqui entender a solução dos endividamentos por meio dos pagamentos dos mesmos, mas muito antes, por meio da impossibilidade desta correspondência e das possíveis alterações que isso pode provocar no modo de vida urbano. A maneira ambígua como esta desmedida pode ser anunciada, em especial se ainda estamos estudando a constituição deste eixo de interpretação, foi encontrada na bela passagem abaixo e por isso a ela recorreremos em um momento tão decisivo na escrita desta pesquisa:

⁷⁹ Para Bataille, “a usura, que intervém regularmente nestas operações sob a forma do excedente obrigatório, por ocasião dos Potlatch de desforra, pode fazer com que se dissesse que o empréstimo a juros devia ser substituído ao escambo na história das origens da troca. Devemos reconhecer com efeito que a riqueza é multiplicada nas civilizações de Potlatch de uma maneira que recorda à inflação de crédito na civilização bancária: quer dizer que seria impossível realizar ao mesmo tempo todas as riquezas possuídas pelo conjunto dos doadores devido às obrigações contraídas pelo conjunto dos donatários”. (BATAILLE, 2005:36).

“(...) a dupla característica imanente ao sistema de crédito: de uma parte, desenvolver os recantos da produção capitalista, o enriquecimento mediante a exploração do trabalho alheio, até convertê-los no mais puro e gigantesco sistema de jogo e especulação, reduzindo cada vez mais o número dos contados indivíduos que exploram a riqueza social, e por outra, parte, estabelecer a forma de transição até um regime de produção novo.” (Marx, 1985: 419).

Com estas considerações queremos dizer que existe uma forma possível de apropriação desta situação de endividamento pela sociedade, que passa a considerar que os valores fictícios aos quais estão submetidas talvez não devam se confirmar, que a programação do cotidiano atende aos desígnios e aos ritmos de valorização até o momento em que a farsa se apresenta. Depois de considerarmos todo o drama que fará parte do cotidiano dos endividados, devemos considerar a possibilidade do inverso.

Com esta consideração finalmente apontamos para a desestruturação possível entre as escalas produzidas e reproduzidas socialmente. Ressaltamos o ponto que não existe exatamente encadeamento coerente de uma escala na outra. Há atritos entre as práticas espaciais e as escalas que contém aspectos mundiais de valorização financeira. Passaríamos então, a considerar para o estudo das escalas uma noção de *psicogeografia*⁸⁰ das escalas, estudo que contém a tensão, a ruptura e a contradição como elementos a serem desvendados.

⁸⁰ Este termo está sendo usado com liberdade desmedida. Os situacionistas deram pistas do que entendiam como “lugares psicogeográficos”, fizeram associações que por vezes ajudavam a entender o papel do termo na obra deles. Em um número da Revista Potlatch eles apontam Jack, O Estripador, como figura da psicogeografia para o amor. Este termo está por ser desvendado, mas o certo é que contém em si certas rupturas que desejamos anunciar nesta pesquisa.

Considerações finais

O trajeto escolhido por esta tese foi o de desvendar de que forma as atuais condições de mundialização financeira do capital estão imprimindo novas modalidades na produção do espaço urbano e nas relações sociais que envolvem essa produção, fazendo com que possamos falar em produção social da escala metropolitana.

O desafio inicial para chegarmos à noção de produção social da escala foi o de buscar uma interpretação da escala que não esteja vinculada somente à representação cartográfica. Para este caminho escolhemos compreender o conteúdo social da superprodução do espaço, ou seja, procuramos relacionar a ampliação da escala de produção imobiliária com a alteração dos ritmos cotidianos e urbanos definidos na escala metropolitana. Devemos ressaltar que não há confusão entre a produção em escala e produção da escala, mas há uma interpretação de que o primeiro momento possa se transformar no segundo: o endividamento é o conteúdo desmedido, ritmando a sociedade.

Mas o endividamento em si não explicaria muito. Ao associá-lo com a ampliação da produção desencadeada com as sociedades anônimas, de capital aberto, os termos potenciais do endividamento são apresentados com maior clareza. Ainda que o endividamento imobiliário não abarque a sociedade brasileira como um todo, na medida em que a produção das habitações novas, incluindo as “populares”, seja realizada no contexto já descrito, o endividamento pode se generalizar.

Para pesquisarmos os conteúdos desta possível produção da escala metropolitana, procuramos associar o contexto da mundialização do capital financeiro e fictício e focar a presença deste nas estruturas das incorporadoras urbanas da construção civil por meio da abertura de capitais, fortemente delineada na última década.

A partir deste estudo sobre as incorporadoras passamos a compreender que a presença deste capital nas estruturas de produção imobiliária atua tanto no sentido de obter a valorização fictícia do dinheiro, retornando à esfera financeira, quanto procura a valorização real do capital por meio de alterações nas formas produtivas e também na ampliação da sua produção, tanto em número de unidades quanto em amplitude espacial, abrangendo o mercado nacional na formação dos seus bancos de terras.

Prosseguindo nossa investigação, passamos a considerar a ampliação da produção, a produção em escala massiva das unidades imobiliárias construídas. Como estratégia possível para a realização e consumo destas mercadorias, identificamos uma política de ampliação das relações creditícias em todos os setores, em especial no setor imobiliário, desenhada por agentes financeiros privados e públicos. “É como um cachorro mordendo o rabo”⁸¹. As relações creditícias só aumentaram após o estabelecimento de uma estrutura jurídica de agilização da retomada dos bens por meio do desdobramento da propriedade.

A compreensão das relações de crédito nesta pesquisa parte de uma abordagem que considera o crédito uma relação econômica pautada na realização das projeções futuras de ganhos, incluindo em seu preço o risco destas projeções não se realizarem. Para que pudéssemos abordar de forma simultânea a não realização destas projeções, não como um acidente, mas como uma forma estrutural da crise do crédito, relacionamos crédito e dívida em uma mesma pesquisa.

Como o objetivo último é o de desvendar os conteúdos da produção social da escala metropolitana, passamos a estudar o endividamento

⁸¹ Expressão usada pela Professora Leda Paulani para dar conta do crescimento econômico baseado no aumento do consumo desencadeado nas relações creditícias, em entrevista dada ao página 50, escrito por secretaria de comunicação em 04 de 01 de 2010 em <http://www.psol-nacional.com.br>, último acesso em 14.05.2010

imobiliário por meio da pesquisa nos leilões de imóveis. Esta pesquisa tornou possível a comparação entre as antigas e novas formas de retomadas dos bens imobiliários em débito, com base em diferentes sistemas de financiamento imobiliário, e com isso pudemos identificar mudanças consideráveis na agilidade de retomada dos bens e na figura desdobrada assumida pela propriedade imobiliária atualmente.

Em uma comparação oportuna ainda entre o mapeamento dos lançamentos imobiliários e os imóveis leiloados pudemos constatar que os números representativos de imóveis leiloados no município de São Paulo refletem sobre a predominância de lançamentos imobiliários fora do município. Rebatendo um dado no outro pudemos inferir que a luta pela habitação no município, centralidade da imensa periferia metropolitana de São Paulo, se intensifica.

Com o endividamento identificado em sua forma estrutural de fazer circular a propriedade imobiliária no contexto produtivo urbano, passamos a sugerir a assignação sobre o trabalho futuro como novo elemento coercitivo de intensificação das relações de trabalho e de espoliação urbana. Este elemento coercitivo assumiria o papel que outrora os proprietários de terra assumiram na época em que o trabalhador se tornava “livre” para vender seu trabalho. Assistimos de forma paralela à predominância do capital financeiro a captar rendas sociais, em composição e em detrimento da renda da terra.

Além disso, ao estudarmos o endividamento imobiliário foi possível compreender que a mercadoria em questão se concentra no dinheiro, sendo a habitação apenas um desdobramento do consumo do dinheiro na forma do endividamento.

Com esta mudança identificada passamos a compreender como os ritmos de rentabilidade do capital financeiro mundializado passam a fazer parte do modo de vida urbano, tratando da ritmanálise como método

possível de compreensão da alteração dos ritmos no modo de vida urbano. Evidenciando esta alteração pudemos comparar dois momentos de produção do espaço periférico, identificando que a habitação passa a ser um produto pronto consumido por meio do endividamento de forma substitutiva às antigas maneiras de se produzir a própria casa com base no sobre trabalho simultâneo às jornadas de trabalho.

Nesta comparação saltou aos olhos que intensificação dos ritmos de trabalho, os termos da exploração e da espoliação urbanos atendem atualmente a *novos senhores*. Estes representam um capital mundializado com desdobramentos fictícios, que pode tornar mais permeável a transferência de crises e ganhos pelo mundo como um todo, que pode transferir com agilidade para os cotidianos metropolitanos as oscilações e crises do capital fictício.

Anexos

Anexo 1

ESSENFELDER, Renato. **Entrevista com Celso Minoru Tokuda, Presidente da Abyara**, para a Folha de São Paulo, Caderno Brasil, Entrevista da Segunda, 1 de dezembro de 2008, P A-14

Setor imobiliário passará por forte concentração, avalia Abyara, mas movimento não será liderado por incorporadoras

CELSE MINORU TOKUDA
PRESIDENTE DA ABYARA

Bancos devem liderar a aquisição de construtoras

O PRESIDENTE e sócio-fundador da incorporadora e imobiliária Abyara, Celso Minoru Tokuda, 51, diz acreditar que o setor passará por forte concentração nos próximos anos, a ponto de só a metade das atuais 20 construtoras listadas na Bovespa restar. O movimento, contudo, não deve ser liderado por incorporadoras, mas sim por bancos, que formariam pools de incorporadoras hoje em crise.

A própria Abyara está cotada para participar desse processo. Tokuda não nega a possibilidade de venda como forma de "adquirir musculatura" e crescer.

TOKUDA - A agressividade foi necessária na medida em que fizemos um IPO com captação muito baixa [R\$ 123 milhões]. Os bancos de investimento nos disseram que nós seríamos a quarta companhia do setor a fazer IPO e que não haveria mais espaço. Na sequência, houve 20 empresas fazendo IPOs...

Além disso, nosso modelo estava muito voltado às parcerias. Recebíamos de 10% a 30% dos projetos em troca do trabalho de inteligência mercadológica que prestávamos. Na medida em que as incorporadoras foram incentivadas a formar "landbank", o preço dos terrenos, principalmente no eixo Rio-SP, passou a patamares proibitivos. Fomos buscar bons negócios em outras praças. Encontramos mercados desassistidos. A agressividade foi necessária naquele momento. Saímos com um modelo híbrido de imobiliária e incorporadora. Esse modelo se mostrou viável nos primeiros seis meses, depois do IPO dessas incorporadoras todas, não.

FOLHA - De que maneira os outros IPOs afetaram a Abyara?

TOKUDA - Nós não conseguimos mais a participação de até 30% nos empreendimentos, porque o apetite por negócios nessas incorporadoras cresceu do terreno a preços proibitivos para alcançar um bom IPO. As incorporadoras passaram a dificultar a nossa participação — não conseguimos entrar em alguns projetos, em outros não acreditávamos por causa do insumo proibitivo, que geraria preço final de venda muito perigoso. Boa parte desses projetos será lançada agora.

FOLHA - E o que vai acontecer?

TOKUDA - O preço será mais alto. Há o risco de os preços não serem compatíveis com a realidade de renda dos clientes.

FOLHA - O setor imobiliário ficará mais concentrado após a crise?

TOKUDA - No âmbito das empresas listadas, nós teremos um processo de consolidação.

FOLHA - Em 2010 ou 2011, quantas das 20 empresas hoje listadas existirão na Bolsa?

TOKUDA - Temos um modelo...

Celso Minoru Tokuda, presidente e sócio-fundador da Abyara

Dívida líquida
R\$ 378,5 MILHÕES

Patrimônio líquido
R\$ 382 MILHÕES

ABYARA EM 4 MOMENTOS
Oscilação do preço das ações

DataEvento	Preço das ações (R\$)
Jul/2006 Abertura de capital	R\$ 25,00
Mar/2007 Desdobramento 3:1	R\$ 8,33
Jul/2007 Pico histórico do papel	R\$ 37,00
Nov/2008 Fechamento de sexta-feira	R\$ 1,50

Acumulado em 2008
-93,05%

sas do setor?

TOKUDA - A contribuição do governo é estabelecer uma política habitacional e convidar os atores desse processo para um grande debate.

FOLHA - Mas não prestar auxílio financeiro direto às empresas?

TOKUDA - Nesse sentido, não. Enquanto não houver esse grande planejamento de política habitacional, os bancos estão certos [em apertar o crédito].

FOLHA - Que medidas a Abyara tomou para aumentar sua liquidez?

TOKUDA - Um processo de "downsizing", com redução de 40% da folha de pagamento. Como medidas administrativas, fechamos escritórios na Bahia, no Rio e em Porto Alegre. Houve contenção de gasto e reprogramação de lançamentos.

FOLHA - Quantos lançamentos foram suspensos?

TOKUDA - Mais ou menos R\$ 1,1 bilhão, o que equivaleria a uns 20 lançamentos.

FOLHA - Houve também a venda de parte da corretora Abyara...

TOKUDA - Nós vendemos 51% da corretora [por R\$ 250 milhões à BR Brokers]. Queremos focar na incorporadora.

FOLHA - Qual era, em janeiro, a projeção de lançamentos no ano?

TOKUDA - Era de R\$ 2,2 bilhões de VGV [valor geral de vendas] lançado. Mas nós não lançamos em razão do mercado e de um planejamento adequado. No primeiro semestre [suspendemos] em razão da alta do custo de construção. Mais recentemente, pela menor demanda e por uma questão de "cashflow" [fluxo de caixa].

FOLHA - Quais são os planos para 2009?

TOKUDA - Para avaliar 2009, é muito cedo. Teremos uma leitura mais clara a partir do segundo trimestre do ano. Mas operacionalmente a compa-

ABYARA EM 4 MOMENTOS

Oscilação do preço das ações

ESTRUTURA ACIONÁRIA

nhia foi muito bem. No ano passado, lançamos R\$ 1,159 bilhão, tivemos R\$ 1,350 bilhão de recebíveis, fizemos com que a imobiliária apresentasse crescimento de 80% em 2007.

FOLHA - E onde está o gargalo?

TOKUDA - A operação da companhia é de sucesso, mas houve um descasamento muito grande no "cashflow".

Todos criticam a agressividade

de da nossa empresa, mas essa agressividade fez com que nós saíssemos de R\$ 8 [valor da ação em março de 2007, após um desdobramento] e fôssemos a R\$ 37. O "landbank" somava R\$ 10 bilhões no ano passado. O que deveríamos ter feito era um movimento de "follow one" [nova emissão de ações]. Não fizemos. Em novembro, ensaiamos um "follow

one" quando a nossa companhia ainda estava a R\$ 23 [a ação]. Poderíamos ter vendido a imobiliária em 2007, era um ativo muito interessante. Com a venda da imobiliária mais o "follow one", teríamos caixa.

FOLHA - Em que momento começaram as dificuldades?

TOKUDA - No começo do ano, quando os mercados se fecharam. Tanto é que boa parte de

nossa dívida é fruto de um empréstimo voltado para o "follow one". Na medida em que não fizemos o "follow one", ficamos com a dívida. Era um movimento fundamental para a companhia. Nós não fizemos.

FOLHA - Por quê?

TOKUDA - Porque não houve consenso entre os sócios.

FOLHA - O sr. se questiona se a Abyara foi agressiva demais?

—mas conseguimos entrar em alguns projetos, em outros não acreditávamos por causa do insumo proibitivo, que geraria preço final de venda muito perigoso. Boa parte desses projetos será lançada agora.

FOLHA - E o que vai acontecer?

TOKUDA - O preço será mais alto. Há o risco de os preços não serem compatíveis com a realidade de renda dos clientes.

FOLHA - O setor imobiliário ficará mais concentrado após a crise?

TOKUDA - No âmbito das empresas listadas, nós teremos um processo de consolidação.

FOLHA - Em 2010 ou 2011, quantas das 20 empresas hoje listadas existirão na Bolsa?

TOKUDA - Teremos um movimento razoável de consolidação. Talvez 10 ou 12 companhias [restem]; empresas cotadas abaixo do valor patrimonial são candidatas à consolidação.

FOLHA - A Abyara está à venda?

TOKUDA - Todas as empresas listadas do setor estão se conversando, buscando musculatura para fazer frente a esse cenário de interregno que é o ano de 2009 e estarem preparadas para esse ciclo virtuoso de crescimento a partir de 2010 e 2011. Estamos abertos a conversas.

FOLHA - Incorporadoras maiores, como Cyrela e Gafisa, são candidatas a ir às compras?

TOKUDA - Acho que as grandes incorporadoras têm outras preocupações hoje. Acredito que esse movimento de consolidação deve seguir um modelo que fuja do clássico. Talvez um "player" com perfil financeiro venha a formar uma plataforma reunindo várias incorporadoras, pequenas e médias.

FOLHA - Calou a demanda por lançamentos?

TOKUDA - Neste momento, sim. O mercado de lançamentos está muito recessivo.

Anexo 2

FLACH, Natalia. Entrevista com Heitor Cantergiani, CEO da Rossi, para a Gazeta Mercantil, 8 de janeiro de 2009, p. E2.

E2 | Quinta-feira, 8 de janeiro de 2009 | GAZETA MERCANTIL

MERCADO IMOBILIÁRIO

2008 foi um ano excepcional com excelentes resultados e recordes de venda

ENTREVISTA Heitor Cantergiani

Em 2009, Rossi vai dançar conforme a música

Com um guidance parecido com o do ano passado, de R\$ 2,2 bilhões, a incorporadora colocou o pé no freio e adiou alguns lançamentos. Mas se o cenário melhorar, o montante pode ser alterado para cima

NATÁLIA FLACH
SÃO PAULO

Começou o temido primeiro trimestre de 2009. E o segredo de Heitor Cantergiani, CEO da Rossi, para enfrentar esse cenário de incertezas é focar os empreendimentos no segmento econômico, além de expandir os negócios geograficamente. Cantergiani revela que a empresa estuda a possibilidade de abrir uma regional em Manaus e que a incorporadora está cautelosa: reduziu o guidance para este ano de R\$ 4,5 bilhões para R\$ 2,2 bilhões, quase o mesmo montante do ano passado. Ele não descarta a possibilidade de fazer outro IPO. "Agora não dá, mas quem sabe um dia. Depois que o mercado se estabilizar, filtrar essas 20 empresas. Vai ser um mercado mais maduro."

Gazeta Mercantil — Quando a Rossi foi criada?

A Rossi é uma incorporadora que também constrói. Fundada em 1980, ela foi responsável por grandes obras em São Paulo. A empresa tem quase 50 mil imóveis já lançados, 30 mil entregues, e outros 20 mil em andamento. Ao todo, são 5,5 milhões de metros quadrados em obras. E hoje, temos um banco de terrenos de R\$ 20 bilhões. Somos uma empresa que não tem a política de ficar focada só na capital paulista. Desde o começo, tínhamos uma filial em Campinas, no Rio de Janeiro e em Porto Alegre. A nossa estratégia é estar aberto para o Brasil e para qualquer produto, e é por isso que estamos hoje em 60 cidades, em 14 estados. Temos 100 obras em andamento, e apesar de não sermos construtora, metade delas nós é que estamos construindo. Fizemos oferta no mercado em 2006 e a partir daí participamos do boom da construção com todas aquelas empresas na Bolsa.

GZM — O que mudou com o IPO?

Antes da venda de ações na Bolsa, nós lançávamos R\$ 300 milhões por ano. Quando fizemos o IPO, mostramos para o mercado que íamos fazer R\$ 860 milhões em lançamentos. E me perguntaram: "Em quanto o senhor pretende estabilizar a empresa?", e eu disse de R\$ 1 bilhão a R\$ 1,2 bilhão. Naquela época não tinha a quantidade de financiamentos de hoje, quando alcançamos R\$ 2,8 bilhões. Passamos bastante a meta. Nosso objetivo é encontrar bons terrenos e fazer com que bons produtos caibam no bolso dos compradores, ou seja, que eles tenham excelente custo-be-

lancávamos, em 2006, R\$ 300 milhões de Valor Geral de Vendas (VGV), hoje os nossos lançamentos chegam a R\$ 2,8 bilhões. Foi um aumento de quase 10 vezes, em dois anos. Isso só foi possível graças à expansão geográfica, à parceria com empresas locais e a um leque de bons produtos. O auxílio dos parceiros locais é fundamental até na hora de comprar terreno, porque eles sabem quais terrenos as pessoas comprariam ou não. Hoje, temos mais de 50 parceiros no Brasil, que nos ajudam a desenvolver negócios.

GZM — Qual a importância das parcerias?

Em Campinas, acho que fomos os pioneiros, sempre fomos a empresa líder de mercado. Com essa busca desenfreada por lançamentos, na época do boom imobiliário, muitas empresas foram para Campinas, mas todas já saíram. A questão é que a marca é construída ao longo do tempo no local. Então, se uma pessoa quer comprar um empreendimento da Rossi nessa regional, ela pode verificar a qualidade dos vários empreendimentos prontos. Em cidades novas, sempre nos atrelamos a parceiros fortes no local. Caso contrário, mesmo com uma marca forte em São Paulo, a empresa não é tão conhecida. Fomos para Curitiba com uma parceria com as Irmãs Thá, empresa que tem bom nome e está há 45 anos no mercado. Os clientes olham a parceria como algo confiável e necessária, porque só assim se constroem produtos diferenciados. Esse é o grande segredo para não passar dez anos no local fazendo posicionamento de marca. Em Fortaleza, temos parceria com a Diagonal. E é assim no Brasil inteiro. As empresas que não têm essa estratégia mandam alguém avaliar o terreno, depois enviam uma equipe para fazer o lançamento e aquilo se torna um empreendimento a mais, não uma regional.

GZM — Houve alguma mudança na estratégia da companhia depois da crise?

A empresa não pode ficar alheia à crise. Mesmo com o trimestre excelente [do fim do ano passado], eu tenho de estar ciente de que há uma crise. Por isso, é necessário planejar cenários para que a empresa tenha enxergar alguma coisa para este ano.

“São quase 50

“Muitas empresas estão voltando para São Paulo. Daqui a pouco, todo mundo vai estar aqui, e não vai ter para quem vender”, diz o CEO

GZM — Vocês vão se voltar para o segmento econômico?

Nossa estratégia é exatamente essa: pisar no acelerador nesse segmento. A grande preocupação do governo é manter o financiamento para o setor — que é nosso propulsor — porque assim a prestação cabe no bolso. Então, o financiamento de longo prazo não pode parar. E é por essa razão que eu acho que o setor não vai parar ou vai enfrentar uma crise este ano. Mas tem que saber onde lançar e qual público pretende atingir. Por isso, traçamos uma estratégia de não-crescimento para 2009, em relação a 2008. O que não é pouco. E o nosso foco vai ser o segmento econômico. Nós temos experiências com o Plano Cem, época que nem tinha financiamento. Tivemos que criar um produto que se autofinanciasse. Lançávamos oito blocos, vendíamos os dois primeiros, que financiava os seguintes. Então, era uma engenharia econômica e financeira complicada, mas eficiente. Por isso, a crise de hoje é uma oportunidade para nós destacarmos e só se destaca quem

viva e saudável. Não adianta só lançar, tem de vender e receber. É por isso que a empresa está cautelosa e vamos acompanhar quase mensalmente o novo cenário.

GZM — Mas, vocês chegaram a adiar algum lançamento?

Quando fizemos a projeção, no início de 2007, para o ano de 2008, os números eram maiores, mas demos uma recuada para não fazer estouro. Por isso, preferimos suspender lançamentos até o melhor momento. E só vamos lançar aqueles que forem os melhores dos melhores. O grande segredo vai ser o foco no segmento econômico e supereconômico, que são unidades mais baratas. O Plano Cem era quase um supereconômico, só que era vertical. Os nossos supereconômicos são prédios de quatro pavimentos, bem compactos, que cabem no bolso. Mas sem aquela cara de BNH ou Cohab, tem praça, áreas de lazer, churrasqueira. É um outro público, são 7 milhões de déficit habitacional. Parece que o governo está incentivando exatamente esse segmento. A Caixa

Muitas empresas estão voltando para São Paulo. Daqui a pouco vai estar todo mundo aqui, mas os custos vão continuar altos, porque eles não vão ter para quem vender. Por isso, continuamos com a nossa estratégia de diversificação geográfica e bons produtos. Estamos olhando para o mercado brasileiro como um todo. Para você ter ideia, estamos pensando em ir para Manaus, que é um mercado que está bom e não tem muita concorrência. Nós temos um parceiro muito bom, e vamos começar com um landbank enorme.

“A injeção de R\$ 150 milhões deixou o caixa tranquilo. Estabeleceu um colchão mínimo”

GZM — Qual caminho a Rossi vai seguir no que diz respeito à sua direção?

A profissionalização. Mais da

mínimo, o que faz com que a empresa esteja sob controle. No pior dos cenários, a gente tem um caixa mínimo. Não é para gastar esse dinheiro, é uma forma de proteger a empresa.

GZM — Em quais setores vocês sentiram uma maior retração?

Sentimos mais na classe média e classe média alta. Mas alguns dos apartamentos que eu tenho hoje eu investi em épocas de crise. Os investidores continuam apostando nos imóveis e nossos edifícios comerciais têm vendido muito bem. O segredo é saber o campo certo para fazer lançamentos. Seis meses atrás era uma loucura, as pessoas compravam de tudo. Agora, estão fazendo pesquisas, analisando melhor, fazendo pré-lançamentos para ver se tem procura. Nesse momento, a venda está muito mais apurada, mas tem muitos corretores que não se adaptaram, porque estão acostumados a vender de qualquer maneira.

GZM — Quais são os diferenciais da incorporadora?

que fomos fazer R\$ 860 milhões em lançamentos. E me perguntaram: "Em quanto o senhor pretende estabilizar a empresa?", e eu disse de R\$ 1 bilhão a R\$ 1,2 bilhão. Naquela época não tinha a quantidade de financiamentos de hoje, quando alcançamos R\$ 2,8 bilhões. Passamos bastante a meta. Nosso objetivo é encontrar bons terrenos e fazer com que bons produtos caibam no bolso dos compradores, ou seja, que eles tenham excelente custo-benefício. É o que chamamos de três "Ps": produto, ponto e preço. E agora a gente agregou o "M" da marca, porque confiabilidade e a segurança precisam ser representadas pela marca.

GZM — Há quanto tempo o senhor trabalha no grupo?
Eu trabalho na Rossi desde 1975, quando eu era presidente da Engemix — empresa de cimento. Lá eu aprendi muito, principalmente a valorizar as pessoas. O motivo de crescimento ou de liderança nos negócios, com certeza, são as pessoas, não é o dinheiro ou os equipamentos. Nós trabalhávamos com caminhões betoneiras, e sempre fomos líderes do mercado. Os concorrentes tinham dinheiro para comprar equipamento e montar usinas, mas o diferencial estava nas pessoas. Então, eu vim com essa experiência, já com a ideia de que a Rossi deveria expandir por todo o País. Você pode expandir o negócio delegando regionalmente — com profissionais da empresa e parceiros locais —, e centralizando o controle. Foi uma experiência que começamos a implantar em 2002.

GZM — Foi então que a Rossi expandiu sua atuação pelo País?
Sim. Em 2006, nós fizemos IPO, o que deu condições de alavancar a empresa. O crescimento da Rossi ano a ano é impressionante. Nós

GZM — Houve alguma mudança na estratégia da companhia depois da crise?

A empresa não pode ficar alheia à crise. Mesmo com o trimestre excelente [do fim do ano passado], eu tenho de estar ciente de que há uma crise. Por isso, é necessário planejar cenários para que a empresa tente enxergar alguma coisa para este ano.

“São quase 50 mil imóveis já lançados, 30 mil entregues, e outros 20 mil em andamento”

GZM — Chegaram a uma conclusão?

Percebemos que 2008 foi um ano excepcional com excelentes resultados e recordes de venda. O problema é que, com essa avalanche de notícias ruins, os compradores da classe média e classe média alta estão um pouco receosos. Preferiram deixar o dinheiro aplicado em CDI e depois de três ou quatro meses pretendem voltar a investir em imóveis. Já no segmento econômico, que não faz poupança, continuamos vendendo bastante. Para se ter uma ideia, nós lançamos em Hortolândia — cidade próxima a Campinas — o Vila Flora. Foram 180 unidades lançadas nessa primeira fase, todas vendidas em um único dia. Numa crise dessas, isso é incrível. Mesmo assim, a gente reduziu o guidance para este ano. A gente teria condições de lançar R\$ 4,5 bilhões, mas vamos lançar R\$ 2,2 bilhões. Mas como grande parte desses terrenos é de permuta estou tranquilo. Quando a economia retornar, a gente faz os lançamentos.

não é pouco. E o nosso foco vai ser o segmento econômico. Nós temos experiências com o Plano Cem, época que nem tinha financiamento. Tivemos que criar um produto que se autofinanciasse. Lançávamos oito blocos, vendíamos os dois primeiros, que financiava os seguintes. Então, era uma engenharia econômica e financeira complicada, mas eficiente. Por isso, a crise de hoje é uma oportunidade para nós destacarmos, e só se destaca quem tem experiência no segmento.

GZM — A empresa está preparada para enfrentar a turbulência deste ano?

A grande vantagem da empresa são os muitos terrenos e muitos projetos aprovados ou em aprovação. Então, se eu pisar no freio agora, é só eu parar de lançar, e, se eu pisar no acelerador, também é fácil, porque os projetos estão aí. E eu só preciso de dois meses para montar o estande de vendas e lançar. Essa é a grande diferença de quatro ou cinco anos atrás, quando eu tinha que fazer prospecção e todo o resto do processo. Hoje estamos com as rédeas nas mãos. Por isso, fizemos um plano igual ao do ano passado, podendo mudar, porque se parar de vender eu não vou lançar para fazer estoque. Vou vender o estoque. E se o mercado melhorar — que o que a gente espera — a partir do primeiro trimestre ou até do primeiro semestre, a gente vai ter um panorama melhor dessa crise e vai poder lançar normalmente. A empresa deve ser maleável, porque o acionista que comprou as ações da empresa não quer ver um louco, um desesperado à frente dos negócios. Por isso, quando falo que não vamos crescer neste ano, não é pecado algum, poderia até falar que vamos reduzir um pouco. O que é imperativo é manter a empresa

econômico e supereconômico, que são unidades mais baratas. O Plano Cem era quase um supereconômico, só que era vertical. Os nossos supereconômicos são prédios de quatro pavimentos, bem compactos, que cabem no bolso. Mas sem aquela cara de BNH ou Cohab, tem praça, áreas de lazer, churrasqueira. É um outro público, são 7 milhões de déficit habitacional. Parece que o governo está incentivando exatamente esse segmento. A Caixa tem reduzido os juros, aumentando o financiamento, mas ela não vai aumentar financiamento para média e alta renda.

GZM — Qual é a receita para enfrentar a crise?

Primeiro é ter uma equipe que as pessoas tenham diretrizes muito definidas e tenham a consciência de que vamos enfrentar juntos. Tem de ser um trabalho de equipe. Outro ponto é a própria experiência de quem já passou por um período em que o financiamento era zero. Isso aqui é só questão de planejamento, de acompanhamento e de muito pé no chão para enfrentar esse momento que a gente não sabe se é uma recessão ou se é uma parada. Acho que em maio a gente já vai ter esse panorama mais definido. Mas de qualquer forma, a mensagem é que estamos preparados. Este ano o segmento econômico vai representar 50% da carteira de produtos. E se eu precisar segurar ainda mais o segmento de classe média, invisto mais ainda no econômico, porque tenho condições de lançar 100% de econômico em 2009, como tenho condições de lançar o mesmo tanto de classe média. O que o mercado falar eu vou dançar conforme a música.

GZM — O que mudou no mercado imobiliário depois da crise?

“A injeção de R\$ 150 milhões deixou o caixa tranquilo. Estabeleceu um colchão mínimo”

GZM — Qual caminho a Rossi vai seguir no que diz respeito à sua direção?

A profissionalização. Mais da metade das ações da Rossi já foram vendidas e não há qualquer possibilidade do núcleo familiar voltar a assumir o comando da empresa. Há poucos dias, Sérgio Rossi, que era o relações com investidores, deixou o cargo para a entrada de Cássio Audi, que trabalhou na Gillette e na Brascan. Eu não sou da família e os diretores não são da família, estamos indo no sentido da abertura. A família pretende atuar apenas como acionista no conselho. Já montamos o painel de controle para este ano, que são apresentações mensais com todos os índices para o conselho poder acompanhar a empresa. Há cinco anos, 92% da empresa estavam nas mãos da família, agora o cenário é totalmente diferente. Hoje, 51,6% da empresa estão nas mãos dos controladores, 48,4% de free float [mercado das ações em circulação], e 0,8% de tesouraria. Quando fizemos IPO, acho que a família detinha apenas 47%, mas depois de injetar R\$ 150 milhões na empresa esse percentual aumentou para 51,6%. É uma prova de confiança na Rossi e uma prova de que a empresa está indo bem.

GZM — Qual a situação atual do caixa?

Essa injeção deixou o caixa com tranquilidade. Foi aí que a gente estabeleceu um colchão

lançamentos. Seis meses atrás era uma loucura, as pessoas compravam de tudo. Agora, estão fazendo pesquisas, analisando melhor, fazendo pré-lançamentos para ver se tem procura. Nesse momento, a venda está muito mais apurada, mas tem muitos corretores que não se adaptaram, porque estão acostumados a vender de qualquer maneira.

GZM — Quais são os diferenciais da incorporadora?

Um dos diferenciais da empresa é a equipe própria de venda, que atua em todo o País. É a Rossi Vendas, que mais do que nunca vai fazer diferença, porque o corretor de uma Lopes um dia está no seu plantão, em outro está no concorrente. Então, é muito difícil um profissional desses falar sobre a história da empresa, vestir a camisa. Agora estamos falando em estoque, e para corretor de imobiliária vender estoque é desgastante, já o nosso corretor é voltado para isso. Outro diferencial é que as decisões são centralizadas com o sistema SAP. Nós processamos em novembro 40 mil notas fiscais, então, imagina o que é acompanhar 20 mil clientes.

GZM — Como tem sido as negociações de terrenos?

Pararam as negociações em dinheiro, tudo agora é feito por meio de permutas. Então, estamos fechando excelentes negócios. É um jeito de não drenar o caixa, que é fundamental para a sobrevivência de qualquer empresa.

GZM — Até porque não dá para fazer outro IPO agora...

É, agora não dá, mas quem sabe um dia. Depois que o mercado se estabilizar, filtrar essas 20 empresas. Vai ser um mercado mais maduro.

Anexo 3

Incorporadoras listadas na Bovespa estão na mira da Camargo Corrêa

KAHIL, Gustavo. InfoMoney, acesso em 11/05/07.

SÃO PAULO - O setor imobiliário poderá presenciar em dois ou três anos o início de um processo de consolidação das empresas listadas na Bovespa, afirmou o diretor de Relações com Investidores e Finanças da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI), Paulo Mazzali, em entrevista à InfoMoney.

O executivo falou também que a companhia considera a estratégia de aquisições na bolsa, mas que no momento ainda não existem opções. "Mas é claro que a gente vai manter o olho vivo no mercado", completou.

Para ele, haverá, no médio prazo, um momento no qual algumas empresas começarão a entregar mais empreendimentos do que haviam prometido e outras menos. "E este é um momento onde tradicionalmente ocorre um movimento de consolidação", avalia.

Além das estratégias de consolidação, Mazzali falou sobre os resultados do 1º trimestre da empresa, as perspectivas de novos lançamentos para o ano, o aumento dos preços nos terrenos e os diferenciais da CCDI frente às outras companhias listadas na [Bovespa](#).

InfoMoney - A empresa divulgou na última quinta-feira que as unidades vendidas no 1º trimestre deste ano representaram 51% do total comercializado no ano passado. A que o senhor atribui este desempenho?

Paulo Mazalli - Nós conquistamos um ótimo volume de vendas, que foi reflexo da boa aceitação dos nossos produtos pelos clientes. Com destaque também para o volume de empreendimentos da nossa carteira e de desenvolvimento destas obras, tendo em vista que as receitas são reconhecidas de acordo com o andamento das obras.

Ou seja, contabilmente, à medida que gastamos o dinheiro, completando os custos orçados, podemos reconhecer as receitas nos nossos livros. Não é apenas um número maior de empreendimentos, mas o próprio andamento das obras, que estão progredindo conforme o esperado.

IM - E quais são as expectativas de crescimento para este ano?

Mazalli - A gente deve manter este ritmo até o final do ano. Na verdade, bem acima dos 50%, por conta dos lançamentos previstos para este ano, que são da ordem de R\$ 1 bilhão em VGV (Valor Geral de Venda). Só as nossas vendas contratadas já gerariam muito mais receitas do que no ano passado.

IM - A que o senhor atribui o fraco desempenho das ações da empresa, a exemplo de outras incorporadas, desde o lançamento das ações em bolsa?

Mazalli - Não existe um fator único. É difícil responder. Nós tivemos um grande número de pessoas físicas envolvidas na operação, que nos últimos IPOs atuaram como "flippers", ou seja, compram para revender logo na sequência esperando que o preço da ação suba, investidores de curtíssimo prazo.

Contudo, as ações do setor inteiro, de meados de fevereiro até parte de março, caíram, e a gente acompanhou essa queda. A partir de março, entretanto, os nossos papéis têm mantido o mesmo nível de preço.

IM - O setor imobiliário em São Paulo, e também em todo o país, é extremamente fragmentado. O senhor acredita em uma aceleração do processo de fusões e aquisições no setor? Como a Camargo Corrêa está

posicionada neste contexto?

Mazzali - O grupo Camargo é consolidador em todos os setores em que atua e no desenvolvimento imobiliário e de real estate também.

Existe um grande número de pequenas empresas que a gente visualiza como sendo os primeiros alvos de consolidação, ou por venda, ou porque elas deixarão de existir daqui a um tempo. Ou seja, elas poderão migrar para negócios só de construção, já no segmento de incorporação, que é um pouco mais arriscado, talvez elas deixem de atuar.

Além disso, nós poderemos ver no médio prazo, talvez em dois ou três anos, provavelmente também empresas listadas em Bolsa se consolidando. Acho que o investidor - com a grande quantidade de empresas no mercado - ainda não consegue separar o joio do trigo e nem a gente neste momento.

Mas certamente terão algumas empresas que vão entregar mais do que estão prometendo e outras menos. E este é um momento onde tradicionalmente ocorre um movimento de consolidação. Este cenário reflete imediatamente no preço das ações e cria um ambiente propício para consolidação.

IM - Essa estratégia de aquisições é considerada para a Camargo Corrêa no médio prazo?

Mazzali - Sem dúvida, até em Bolsa.

IM - Existem empresas hoje na Bolsa que são interessantes para a empresa?

Mazzali - Neste momento ainda não. Mas é claro que a gente vai manter o olho vivo no mercado. Tem que haver uma estratégia, alinhamento de segmento, ou de complementaridade de segmentos. Precisa ser bem estudado.

Da mesma forma que não vamos para qualquer região dentro do Brasil onde possa comprar terreno, não vamos comprar qualquer empresa no mercado.

IM - Recentemente, um grande número de empresas do setor imobiliário lançou ações na Bovespa, aumentando as opções para os investidores. Qual é, na opinião do senhor, a diferença da Camargo Corrêa frente às demais companhias listadas?

Mazzali - Um dos grandes pontos de diferença da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI) é ter por trás um grupo muito sólido e forte. Todas as empresas do grupo estão entre os líderes dos seus segmentos. E este é também o caminho traçado para a CCDI.

Outro ponto que se destaca é o planejamento de crescimento muito sólido, calcado não em suposições de mercado e de negócios, mas sim naqueles que já estão em casa. O nosso "landbank" (banco de terrenos) é muito forte. A questão é executá-lo de forma correta, e isso a empresa tem know-how para fazer.

O próprio modelo de negócios, que reuni em uma empresa só as diversas características positivas de alguns players de mercado, até dos maiores, é outro fator. Nós somos um incorporador puro, contratamos construção fora. Realmente focamos na fatia mais rentável do negócio total de real estate, que é a incorporação.

IM - Como a empresa está reagindo ao aumento no custo dos terrenos, principalmente em regiões como São Paulo?

Mazzali - Este é outro ponto que a marca e a solidez do grupo traz. Nós temos sido capazes de fechar muitos [negócios](#) em permuta, especialmente financeira. Nos últimos 18 meses a 2 anos, a maioria dos nossos negócios foi realizada desta maneira.

Isto em uma época em que muitas empresas já haviam captado terrenos no mercado, existia essa pressão, competição por terrenos, e mesmo assim fomos capazes de fechar a compra de terrenos em permuta, não só financeira, mas física também.

Mais uma amostra do sucesso desta estratégia é a compra dos últimos R\$ 370 milhões em terrenos, 85% do custo foi realizado através de permuta. Em resumo, existe sim a competitividade, o aumento de preços de terrenos, mas a gente continua insistindo em permuta, e não vai comprar terrenos a qualquer preço.

IM - Existe a possibilidade de a empresa iniciar as operações em outras regiões do Brasil, como a Nordeste?

Mazzali - Sim. Nós temos negociações em Recife, Salvador, Vitória, Brasília, Porto Alegre. Isso em fase

de compra de terrenos, mas sem nada fechado. A companhia pretende expandir para outras regiões, mas mantendo uma presença constante nestes mercados.

Por isso nós vamos apenas para onde seja possível a realização de [lançamentos](#) durante todo o ano, e a formação de uma pequena estrutura local, de forma a entender melhor cada mercado.

Desta forma, é essencial, neste primeiro momento de entrada em novas geografias, a conquista de parceiros, mas a CCDI controlaria pelo menos metade desses projetos. Até para manter a qualidade e tomar conta da marca, que é muito forte na empresa.

IM - Atualmente a empresa atua principalmente com empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão. A companhia considera a atuação em outros segmentos, como o de baixa-renda? Por quê?

Mazzali - Os nossos comerciais sim, eles são alto-padrão. Agora, apesar de não ter nenhum lançamento, 16% do nosso landbank residencial, que é de R\$ 4,4 bilhões (total R\$ 5,5 bilhões), são destinados a apartamentos na faixa de 100 a 200 mil reais, o que nós chamamos de "médio baixo".

A parcela de R\$ 200 a 350 mil, que possui o financiamento do SFH, nós temos 27% do landbank. Apesar de nosso começo ser em apartamentos acima de R\$ 350 mil, hoje nós temos uma parcela significativa nos próximos lançamentos comprometidos com uma faixa um pouco menor.

IM - É esta faixa (de R\$ 200 a 350 mil) que tem mais potencial de crescimento?

Mazzali - Para curto prazo é a que tem potencial maior. É esta faixa da população que está ganhando um poder de compra muito grande por conta da oferta de financiamento.

Hoje a CCDI tem um relacionamento, por fazer parte do grupo CC, muito forte com alguns bancos, que além de financiar as nossas construções, também financiam os nossos clientes, com 20 anos, a taxa fixa, sem a TR.

Isso cria um poder de compra para esta faixa média muito grande. Nos nossos últimos três lançamentos residenciais, no Jardim Sul (zona sul de São Paulo), que têm unidades a partir de R\$ 250 mil, já é possível ver um grande uso de financiamento.

As pessoas ainda não sabem que podem comprar um apartamento financiado a longo prazo. A curtíssimo prazo é daí que vem o crescimento. Na baixa renda, a partir de 40 até 100 mil reais, há um mercado muito grande, e que analisamos com muita atenção.

Ainda estudamos o modelo de negócios, como entrar, mas não é para agora. Devemos entrar solidamente, mas é algo que deve sair no segundo semestre, se o negócio for rentável e for adicionar valor para os acionistas.

(Colaborou Conrado Mazzoni)

Anexo 4

Tabelas componentes do Banco de Dados

Tabela Fidalgo Leilões:

lote	estado	cód. município	município	tipologia	uso	situação	área privativa
1	sp	RMSP	cotia		1	1 Ocupado	50,26
18	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	51,82
14	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	52,88
21	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	71,5
15	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	71,64
17	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	72
13	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	98
19	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	101
4	sp	RMSP	Gurarulhos		1	1 Ocupado	136,62
22	sp	SP	SP		1	1 Ocupado	174,75
5	sp	RMSP	Itapecerica da Serra		1	1 Ocupado	556,44
11	sp	RMSP	S Bernardo do Campo		2	1 Ocupado	40,02
23	sp	SP	SP		2	1 Ocupado	42,24
16	sp	SP	SP		2	1 Ocupado	42,67
24	sp	SP	SP		2	1 Ocupado	44,04
6	sp	RMSP	itaquaquecetuba		2	1 Ocupado	47,32
9	sp	RMBS	Praia Grande		2	1 Ocupado	47,57
7	sp	RMSP	itaquaquecetuba		2	1 Ocupado	52
10	sp	RMSP	S Bernardo do Campo		2	1 Ocupado	53
20	sp	SP	SP		2	1 Ocupado	56,2
8	sp	RMSP	Osasco		2	1 Ocupado	58,31
2	sp	RMSP	ferraz de vasconcelos		2	1 Desocupado	59,87
3	sp	RMSP	ferraz de vasconcelos		2	1 Ocupado	59,87
12	sp	RMSP	S Caetano do Sul		2	1 Ocupado	70,65

Leilões Zukerman

unidade	localidade	end.	bairro	tipologia	uso	situação	lance mínimo	área privativa ou construída	Instituição financeira
1	SP	Av. Nossa Senhora do Sabará	Bairro Lavapés	Apartamento	Residencial	Ocupado	80.000,00	58,58	1
2	SP	Av. Nossa Senhora do Sabará	Bairro Lavapés	Apartamento	Residencial	Sem informação	84.000,00	58,58	1
3	SP	Rua Corinto	Butantã	Apartamento	Residencial	Ocupado	106.000,00	60	1
4	SP	Av. Diógenes Ribeiro de Lima	Lapa	Apartamento	Residencial	Ocupado	110.000,00	60,66	2
6	SP	r. Dr. José Andrade Figueira	Vila Andrade	Apartamento	Residencial	Ocupado	336.000,00	232,23	1
7	SP	R. Eugenia de Carvalho	Vila Matilde	Apartamento	Residencial	Sem informação	73.000,00	55,56	1
8	SP	R. Felipe Camarão	Tatuapé	Apartamento	Residencial	Sem informação	66.000,00	40,69	1
9	SP	R. Henrique Chaves	Jd. Esther	Apartamento	Residencial	Sem informação	90.000,00	58	1
10	SP	R. Marcio Mazzei		9 Apartamento	Residencial	Ocupado	88.000,00	62	1
11	SP	R. Marguerite Louise Reichelman		9 Apartamento	Residencial	Ocupado	61.000,00	58	1
12	SP	R. Nebraska	Brooklin	Apartamento	Residencial	Ocupado	290.000,00	132,46	1
13	SP	R. Abílio Soares	Vi. Mariana	Apartamento	Residencial	Ocupado	73.000,00	63,5	3
14	SP	R. Bueno de Andrade	Cambuci	Apartamento	Sem informação	Desocupado	110.000,00	66,58	3
15	SP	R. Demétrio ribeiro	Tatuapé	Apartamento	Residencial	Ocupado	85.000,00	79,21	2
16	SP	R. Dona Matilde	Vila Matilde	Apartamento	Residencial	Sem informação	85.000,00	64,69	4
17	SP	R. Dona Matilde	Vila Matilde	Apartamento	Residencial	Sem informação	85.000,00	64,69	4
18	SP	R. Genaral Leite de Castro	Saúde	Apartamento	Residencial	Sem informação	96.000,00	71,02	2
19	SP	R. Ipiranga	Ibirapuera	Apartamento	Residencial	Ocupado	79.000,00	47,98	2
20	SP	R. Itapiru	Saúde	Apartamento	Residencial	Sem informação	164.000,00	77,74	2
21	SP	R. Ossian Terceiro Teles	Jd. Prudencia	Apartamento	Residencial	Sem informação	150.000,00	95,46	3
22	SP	R. Avelino Barreto	Ipiranga	Casa	Residencial	Ocupado	230.000,00	497	3
23	SP	R. Batista Cepelos	Adimação	Casa	Residencial	Ocupado	600.000,00	358	3
24	SP	R. Luis Figueira soute	Pirituba	Casa	Residencial	Ocupado	96.000,00	108	3
25	SP	R. Dr. carmelo Zamith	Mandaqui	Casa	Residencial	Ocupado	86.000,00	141	1
26	SP	R. Ludgero de Almeida	Vila Prudente	Casa	Residencial	Ocupado	30.000,00	108	2
27	SP	R. Olegário Maciel	Vila Sapopemba	Casa	Residencial	Ocupado	86.000,00	220	2
28	SP	R.Prof. Paulo Tavares		9 Apartamento	Residencial	Ocupado	220.000,00	215	5
29	SP	R. Antonio Salema	Butantã	Casa	Residencial	Ocupado	155.000,00	132,26	2
30	SP	R. Eliseu Visconti	Real Parque	Casa	Residencial	Sem informação	1.500.000,00	574	3
31	SP	R. José Antonio da Silva	Vila Sabrina	Apartamento	Outros	Sem informação	115.000,00	402	1
32	SP	R. Machado de Assis	Vila Mariana	Casa	Residencial	Ocupado	360.000,00	380	3
33	SP	Av. Paulista	Bela Vista	Apartamento	Outros	Sem informação	2.400.000,00	922,7	3
34	SP	R. Vicente Fernandes Pinto	Água Funda	Lote ou terreno	Outros	Ocupado	3.600.000,00	9.233,33	2
35	RMSP	Al. Amazonas	Barueri	Apartamento	Residencial	Sem informação	170.000,00	109,32	6
36	RMSP	Av. Real	Barueri - aldeia da serra	Apartamento	Outros	Sem informação	500.000,00	674,78	3
37	RMSP	Av. Dos Pássaros	Barueri - aldeia da serra	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	3.700.000,00	4.633,11	3
38	RMSP	Av. Dos Pinheiros	Barueri - aldeia da serra	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	1.200.000,00	1.702,30	3
39	RMSP	Av. Dos Pinheiros	Barueri - aldeia da serra	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	980.000,00	1.355,16	3
40	RMSP	Av. Miriam	Carapicuíba - Centro	Apartamento	Outros	Sem informação	1.500.000,00	2.165,30	3
41	RMSP	R. Ariston Negrão	Carapicuíba - B. Granja Viana	Casa	Residencial	Ocupado	700.000,00	700,00	2
42	RMSP	R. Bandeirantes	Vila Conceição - Diadema	Lote ou terreno	Outros	Ocupado	3.300.000,00	9.566,68	2
43	RMSP	R. Soldado Joao Florindo	Vila Silveira - Guarulhos	Casa	Residencial	Ocupado	75.000,00	91,60	2
44	RMSP	R. Itaparantim	Guarulhos	Lote ou terreno	Outros	Ocupado	280.000,00	2.119,00	2
45	RMSP	Alameda Tutóia	Guarulhos	Apartamento	Residencial	Ocupado	64.000,00	74,08	1
46	RMSP	Av. Santos Dumont	Guarulhos - Nova Cumbica	Lote ou terreno	Outros	Ocupado	300.000,00	3.741,00	1
47	RMSP	R. Carlos Leal Evans	Guarulhos	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	3.600.000,00	9.347,18	1
48	RMSP	Al. Quartzo	Santana de Parnaíba	Casa	Residencial	Ocupado	400.000,00	345,15	3
49	RMSP	R. Bertioga	Santo André	Apartamento	Outros	Sem informação	490.000,00	622,00	5
50	RMSP	R. Mossoró	Santo André	Casa	Residencial	Ocupado	150.000,00	56,61	5
51	RMSP	R.Xingu	Santo André	Apartamento	Residencial	Ocupado	68.000,00	64,84	3
52	RMSP	Av. Pres. Arthur Bernardes	São Bernardo do Campo	Apartamento	Residencial	Ocupado	145.000,00	108,90	2
53	RMSP	R. Alberto da Silva	São Bernardo do Campo	Apartamento	Residencial	Sem informação	71.000,00	67,54	2
54	RMSP	R. Grã Bretanha	São Bernardo do Campo	Apartamento	Residencial	Ocupado	60.000,00	64,74	4
55	Interior e L	R. Prof. Jorge Correa	Araçatuba	Apartamento	Outros	Sem informação	450.000,00	630,00	3
56	Interior e L	R. Uruguai	Bauru	Casa	Residencial	Sem informação	181.000,00	248,74	3
57	Interior e L	Av. Rodrigues Alves	Bauru	Lote ou terreno	Outros	Ocupado	3.300,00	200,00	1 - Cia Securit.
58	Interior e L	R. Dr. Gonzaga Machado	Bauru	Apartamento	Residencial	Sem informação	62.000,00	76,25	1
59	Interior e L	Sítio serrinha	Itaí	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	115.000,00	24,20 ha	1
60	Interior e L	R. Cabo Diogo Oliver	Mogi das cruzeiras	Apartamento	Outros	Ocupado	13.500,00	604,88	9
61	Interior e L	R. Dom Pedro I	Ourinhos	Casa	Residencial	Ocupado	11.200,00	149,60	1
62	Interior e L	R. João Gonçalves Leite	Pedranópolis	Apartamento	Outros	Sem informação	50.000,00	135,24	1
63	Interior e L	R. 21 de Setembro	Presidente Prudente	Casa	Residencial	Sem informação	55.000,00	154,22	1
64	Interior e L	R. Antonio Fernandes Figueiroa	Ribeirão Preto	Apartamento	Outros	Sem informação	900.000,00	870,72	3
65	Interior e L	R. Joanópolis	Santa Bárbara D' Oeste	Lote ou terreno	Residencial	Sem informação	68.000,00	282,58	3
66	Interior e L	R. Miguel Giometti	São Carlos	Casa	Residencial	Sem informação	130.000,00	307,60	2
67	Interior e L	R. Jesuino de Arruda	São Carlos	Casa	Residencial	Ocupado	8.500,00	94,20	1
68	Interior e L	R. Santa Clara	Presidente Prudente	Apartamento	Residencial	Sem informação	135.000,00	113,25	1
69	Interior e L	R. Cons. Saraiva	S. J. Rio Preto	Casa	Residencial	Ocupado	800,00	126,30	1
70	Interior e L	R. Prefeito Juvenal Rodrigues Soares	Silveiras	Apartamento	Outros	Sem informação	145.000,00	428,04	1
71	Interior e L	R. Maria Amatto Perrella	Sorocaba	Casa	Residencial	Ocupado	123.000,00	221,90	2
73	Interior e L	R. Luiz Camargo de Souza	Taquarituba	Casa	Residencial	Ocupado	7.150,00	120,78	1
74	Interior e L	R. Paraguai	Guarujá	Apartamento	Residencial	Ocupado	36.000,00	34,68	4
75	Interior e L	R.Praxedes Pinto de Abreu	Guarujá	Apartamento	Residencial	Ocupado	290.000,00	198,41	3
76	Interior e L	Lt. Jd. Acapulco	Guarujá	Casa	Residencial	Ocupado	340.000,00	264,32	2
77	Interior e L	Av Francisco Loup	São Sebastião	Lote ou terreno	Outros	Sem informação	3.200.000,00	4.553,00	3
78	SP	Av. Ramalho Ortigão	Saúde	Apartamento	Residencial	Ocupado	90.000,00	66,82	1
79	SP	R. João Lourenço	Vila Nova Conceição	Apartamento	Residencial	Ocupado	550.000,00	212,00	1
80	SP	R. Cambuci do Vale	Cidade Dutra	Apartamento	Residencial	Ocupado	264.000,00	339,18	1

Leilões da Caixa

lote	localidade	município	tipologia	uso	situação	lance mínimo	área privativa ou construída	Instituição financeira
1	3	Bertioga	1	1	1	234.780,00	205,5	1
3	3	Eldorado	1	1	1	28.317,07	41	1
4	3	Eldorado	1	1	1	18.279,31	41	1
5	3	Eldorado	1	1	1	24.357,32	54,42	1
6	3	Eldorado	1	1	1	26.913,67	54,07	1
7	3	Iguape	1	1	1	48.840,17	47,3	1
8	3	Iguape	1	1	1	126.867,72	89,03	1
9	3	Jacupiranga	1	1	1	25.319,97	51,2	1
10	3	Jacupiranga	1	1	1	26.966,66	54	1
11	3	Jacupiranga	1	1	1	31.203,03	56	1
12	3	Juquiá	1	1	1	33.926,01	97,14	1
13	3	Limeira	1	1	1	27.923,36	45,59	1
14	3	Monte mor	1	1	1	59.719,80	150	1
15	3	Praia Grande	1	1	1	121.149,59	106,88	1
16	3	Praia Grande	1	1	1	49.621, 21	49,14	1
17	3	Rio Claro	1	1	1	64.933,41	81,4	1
21	3	Sorocaba	1	1	1	75.188, 48	55,46	1
22	3	Sorocaba	1	1	1	144.259,71	213,1	1
23	3	Sorocaba	1	1	1	42.400,51	54,95	1
25	3	Ubatuba	1	1	1	47.130,40	98,25	1
26	3	Jaboticabal	1	1	1	32.831,07	159,99	1
27	3	Ribeirão Preto	1	1	1	38.689,58	126	1
2	3	Campinas	2	1	1	39.091,01	51,7	1
18	3	São Vicente	2	1	1	47.292, 77	59,5	1
19	3	São Vicente	2	1	1	32.204,77	68,4	1
20	3	São Vicente	2	1	1	36.239,18	68,33	1
24	3	Sorocaba	2	1	1	60.812, 10	51,23	1

Leilões do Banco Itaú – em três partes

Unidade	Estado	Estado2	Município	Município	tipologia	uso	situação
1	Bahia	2	3	Salvador	Apartamento	1	Ocupado
2	DF	2	3	Taguatinga	Apartamento	1	Ocupado
3	DF	2	3	Brasília	Apartamento	1	Desocupado
4	ES	2	3	Vitória	Apartamento	1	Ocupado
5	Goiás	2	3	Goiania	Apartamento	2	Desocupado
6	Maranhão	2	3	São Luis	Apartamento	2	Ocupado
7	MG	2	3	BH	Apartamento	1	Ocupado
8	MG	2	3	Pouso Alegre	Lote/terreno	1	Desocupado
9	Paraná	2	3	Curitiba	Apartamento	2	Ocupado
10	Paraná	2	3	Curitiba	Apartamento	1	Ocupado
11	Paraná	2	3	Curitiba	Lote/terreno	1	Desocupado
12	RS	2	3	Porto Alegre	Apartamento	1	Desocupado
13	RS	2	3	Porto Alegre	Casa	1	Desocupado
14	RS	2	3	Porto Alegre	Casa	1	Ocupado
15	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Lote/terreno	1	Desocupado
16	Rio de Janeiro	2	3	Petropolis	Apartamento	1	Desocupado
17	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Apartamento	1	Ocupado
18	Rio de Janeiro	2	3	S. J. Meriti	Apartamento	2	Desocupado
19	Rio de Janeiro	2	3	Magé	Lote/terreno	1	Desocupado
20	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Apartamento	1	Ocupado
21	Rio de Janeiro	2	3	São Gonçalo	Casa	1	Ocupado
22	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Apartamento	1	Ocupado
23	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Casa	1	Ocupado
24	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Apartamento	1	Desocupado
25	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Apartamento	1	Desocupado
26	Rio de Janeiro	2	3	Rio de Janeiro	Lote/terreno	2	Desocupado
27	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
28	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
29	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
30	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
31	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
32	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
33	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	2	Desocupado
34	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
35	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
36	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
37	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
38	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	2	Desocupado
39	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	2	Sem informação
40	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Desocupado
41	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
42	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
43	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado

42	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
43	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
44	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	2	Ocupado
45	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
46	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
47	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
48	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
49	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
50	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Desocupado
51	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
52	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
53	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
54	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
55	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
56	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	1	Desocupado
57	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
58	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
59	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	2	Desocupado
60	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Desocupado
61	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Desocupado
62	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
63	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Desocupado
64	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
65	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
66	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
67	São Paulo	1	1	SP	Lote/terreno	2	Desocupado
68	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
69	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
70	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
71	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
72	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
73	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
74	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
75	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
76	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
77	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
78	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
79	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
80	São Paulo	1	1	SP	Casa	1	Ocupado
81	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
82	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Ocupado
83	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
84	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
85	São Paulo	1	1	SP	Apartamento	1	Desocupado
86	São Paulo	1	2	Cotia	Apartamento	1	Ocupado
87	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Ocupado
88	São Paulo	1	2	Cotia	Apartamento	1	Ocupado
89	São Paulo	1	2	Osasco	Casa	1	Ocupado
90	São Paulo	1	2	Santo Andre	Apartamento	1	Desocupado
91	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Desocupado
92	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Ocupado

91	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Desocupado
92	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Ocupado
93	São Paulo	1	2	Santo Andre	Lote/terreno	1	Desocupado
94	São Paulo	1	2	Santo Andre	Apartamento	1	Desocupado
95	São Paulo	1	2	cotia	Apartamento	1	Desocupado
96	São Paulo	1	2	cotia	Apartamento	1	Desocupado
97	São Paulo	1	2	Osasco	Apartamento	1	Desocupado
98	São Paulo	1	2	Santo Andre	Apartamento	1	Desocupado
99	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Ocupado
100	São Paulo	1	2	S. Caetano	Apartamento	1	Ocupado
101	São Paulo	1	2	cotia	Apartamento	1	Ocupado
102	São Paulo	1	2	cotia	Apartamento	1	Desocupado
103	São Paulo	1	2	Guarulhos	Casa	1	Desocupado
104	São Paulo	1	2	Santo Andre	Casa	1	Desocupado
105	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Ocupado
106	São Paulo	1	2	cotia	Lote/terreno	1	Desocupado
107	São Paulo	1	2	Santo Andre	Casa	1	Desocupado
108	São Paulo	1	2	Santo Andre	Lote/terreno	1	Desocupado
109	São Paulo	1	2	S. Bernardo	Apartamento	1	Desocupado
110	São Paulo	1	3	Araraquara	Casa	1	Desocupado
111	São Paulo	1	2	Jandira	Casa	1	Ocupado
112	São Paulo	1	3	Jundiai	Apartamento	1	Ocupado
113	São Paulo	1	3	Ribeirao Preto	Casa	1	Desocupado
114	São Paulo	1	3	Jacarei	Lote/terreno	1	Ocupado
115	São Paulo	1	3	Presidente Prudente	Casa	1	Ocupado
116	São Paulo	1	3	Campinas	Casa	1	Ocupado
117	São Paulo	1	3	Itu	Lote/terreno	2	Ocupado
118	São Paulo	1	3	S. J. Campos	Casa	1	Ocupado
119	São Paulo	1	2	Embu	Casa	1	Ocupado
120	São Paulo	1	3	Guaruja	Casa	1	Ocupado

Anexo 5

Entrevista com o advogado Alexandre Naves Soares, da ABMH – Associação Brasileira de Mutuários da Habitação

Data : 29.04.2010

Essa associação foi criada em Brasília a partir da articulação de mutuários. A associação conta com 2000 associados. Se articula nacionalmente para que jurisprudências em outros Estados possam ajudar a todos. Há 4 meses foi convidada pelo STJ a ser Amicus Curiae, ou seja, fazer parte do que ele chama Amigos da Corte.

Atualmente, os processos que tem mais aparecido são aqueles decorrentes do antigo SFH, em virtude do Saldo Residual. São empréstimos anteriores a déc. De 90, de contratos que estão finalizando agora, momento no qual as questões do saldo residual irão aparecer.

Decreto lei 70 está sendo estudado como inconstitucional.

O segundo caso, a segunda categoria, diz respeito ao SFI, apoiado na lei 9514, da alienação fiduciária. Os bancos possuem mais agilidade neste caso, acionando após a terceira parcela. São os imóveis novos. A agilidade desejada é proporcional à valorização imobiliária do imóvel.

Obs.: sobre a divisão por segmentos de renda, no caso das rendas mais baixas, existem as situações derivadas do PAR, cuja propriedade é da caixa, o morador é arrendatário. No caso de inadimplência, o próximo arrendatário da fila é contemplado. O imóvel não vai a leilão. Está entrando em desuso. O CDHU não financia por arrendamento, então o Conjunto Habitacional pode ir à leilão.

Casos de leilões judiciais: dívidas trabalhistas, por exemplo.

Todo o resto é extra judicial, ou melhor, aqueles mediados por agentes financeiros são extra judiciais. No caso da compra do extra-judicial, existem as imissões de posse. Pode levar anos.

Os leilões são usados para acesso à primeira moradia e também por imobiliárias.

A Emgea pode ser vista como uma forma de separar os ativos complicados da caixa. Os advogados são os mesmos.

Ver arrendatários e ações civis públicas, Ministério público Federal.

Mapa Base

Bibliografia

ABMH, Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação. **Cartilha da Casa própria**. Belo Horizonte: impresso sem editora, sem data.

ARANTES, Pedro F. **Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970**. In Novos Estudos CEBRAP, n. 83, São Paulo, março de 2009.

BAITZ, R. **O metrô chega ao centro da periferia: o estudo do concurso público nacional para reconversão urbana do Largo da Batata e da operação urbana Faria Lima em sua nova fase**. Dissertação de mestrado - Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Departamento de Geografia. FFLCH – USP, 2004. 2V. www.boitata.net

_____. **A propriedade contra a posse e a propriedade** in GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 22, 2007.

BATAILLE, Georges. **A parte Maldita, precedida de A noção de despesa**. Lisboa: Fim de século, 2005.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos, a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, Annablume, Fapesp, 2007. 315 p.

CALDEIRA, Tereza P. do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34/EDUSP: 2000.

CHESNAIS, François. **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

_____. **A mundialização do Capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

_____.Coord. Vários autores. **A mundialização Financeira, gênese, custos e riscos**. São Paulo: Xamã, 1998.

DAMIANI, A. L. (coord.) **O futuro do trabalho: elementos para a discussão das taxas de mais-valia e de lucro**. AGB – SP: 2006.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo: comentários sobre a sociedade do espetáculo**. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Ed. Contraponto, 1997. 237 p.

ENGELS, Friedrich. **Para a questão da Habitação**. Transcrição autorizada, Edições Avante, 2 ed., 1887, disponível em <http://www.marxists.org/portugues/marx/1873/habita/prefacio.htm>, acesso em 24.04.2009

FERRO, Sérgio. **Nota sobre o vício da virtude**. In Novos Estudos, CEBRAP, n. 76, São Paulo, Nov. 2006. Disponível em <http://www.scielo.br>

FIX, Mariana. São Paulo, **Cidade Global. Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo, Boitempo Editorial, 2007.

HARVEY, D. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica. 1990. 457 p.

_____. **Espaços de Esperança**, São Paulo, Edições Loyola, 2004.

_____. **Spaces of global capitalism, towards a theory of uneven geographical development**. New York: Verso, 2006.

JAPPE, A. **Guy Debord**. Petrópolis : Editora Vozes, 1999. 270 p.

KEHL, Maria Rita. **O tempo e o cão, a atualidade das depressões**. São Paulo: Boitempo, 2009. 298 p.

KURZ, Robert. **Com todo vapor ao colapso**. Juiz de Fora: Editora UFJF – PAZULIN, 2004.

LEFEBVRE, H. **Éléments de Rythmanalyse, Introduction à la connaissance des rythmes**. Paris: Editions Syllepse, 1992, 116p.

_____. **De lo rural a lo Urbano**. Barcelona: Ediciones Península, 1978.

_____. **O Pensamento Marxista e a Cidade**. Casterman: Ed. Ulisseia, 1972, 173 p.

_____. **La production de l'espace**. Paris: Éditions Anthropos, 1974, 485 p.

LÊNIN, Vladimir I. **El imperialismo: fase superior del capitalismo**. Buenos Aires: Ed.Lautar, 1946. Coleção Marialice Foracchi, 179 pág.

LOURAU, René. **Los Intelectuales y el poder**. Montevideo: Editorial Nordan – Comunidad, 2001, 158 p.

MARTINS, José de Souza. **O Cativo da Terra**. São Paulo: Editora Hucitec, 1986. 157 p.

MARX, Karl. **El capital, Crítica de La Economía política**. México: Fondo de Cultura Económica, 1985, Sección sétima, livro III, 953 pág.

MARX, Karl. **El capital, Crítica de La Economía política**. México: Siglo Veintiuno, 1977.

OLIVEIRA, Francisco de. **O vício da virtude** *In* Novos Estudos, CEBRAP, n. 74, São Paulo, Março de 2006. Disponível em <http://www.scielo.br>

_____. **Crítica à razão dualista. O ornitorrinco**. São Paulo: Editora Boitempo, 2003.

PAULANI, Leda. **Brasil Delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico**. São Paulo: Boitempo, 2008.

QUINTO, Luiz de Pinedo. **Impactos macroeconômicos do capital imobiliário no Brasil e suas repercussões em uma cidade de porte médio: Campos dos Goitacazes**. 2008. Disponível em <http://www.lares.org.br/2008/img/Artigo011-Pinedo.pdf>

RIFKIN, Jeremy. **A Era do Acesso**. São Paulo: Makron Books, 2001.

RIFKIN, Jeremy. **O Fim dos Empregos: o contínuo crescimento do desemprego em todo o mundo**. São Paulo: M. Books, 2004.

SILVA, Flávia Elaine da. **Favela: que negócio é este?** Dissertação de mestrado - Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Departamento de Geografia. FFLCH – USP, 2006.

SMITH, Neil. **Contornos de uma política espacializada: veículos dos sem-teto e produção de escala geográfica**, pp.132-159, *in* ARANTES A., Antonio (org.), "O Espaço da Diferença, Editora Papirus, 2000.

TAVARES, Rosana. **A estrutura de financiamento das empresas brasileiras abertas do setor de construção civil incorporadas de**

empreendimentos imobiliários: um estudo comparativo, São Paulo, 2008, 160 p. Tese de Doutorado, FEA, USP.

TONE, Beatriz B. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. São Paulo, 2010, Dissertação de Mestrado, FAU, USP.

VALENÇA, Márcio M. **Sistemas Habitacionais do Brasil, Grã-Bretanha e Portugal**. São Paulo: Terceira Margem, 2001. Acesso por www.cchla.ufrn.br/publicacoes/2000pos.doc

XAVIER, Paulo Cesar Pereira. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988. 169p.

XAVIER, Paulo Cesar Pereira. **Metrópole e exclusão: a dinâmica dos processos sócio-espaciais em São Paulo**. Texto para a Anpur. Arquivo em *pdf* cedido pelo autor. São Paulo: 1997.

ZUKIN, Sharon. **Landscapes of power, from Detroit to Disney World**. Los Angeles: University of California Press, 1993.

Jornais, Revistas e Periódicos

ESSENFELDER, Renato. **Entrevista com Celso Minoru Tokuda, Presidente da Abyara**, para a Folha de São Paulo, Caderno Brasil, Entrevista da Segunda, 1 de dezembro de 2008, p. A14.

EXTRA. **Saiba dar um bom lance**. Veja as melhores dicas e os cuidados necessários para a compra de um imóvel em leilão. Acesso em setembro de 2006

BARROS, Mariana. **Paulistano procura moradia na grande São Paulo**. Folha de São Paulo, 22 de junho de 2009, Caderno Cotidiano, C6.

FLACH, Natalia. **Entrevista com Heitor Cantergiani, CEO da Rossi**, para a Gazeta Mercantil, 8 de janeiro de 2009, p. E2.

FRANK, Rafael. **Caixa bate recorde de financiamentos habitacionais no primeiro bimestre** Instituição desembolsou R\$ 4,2 bilhões em janeiro e fevereiro para atender 94,6 mil contratos. 06 de março de 2009, in: <http://www.piniweb.com.br/construcao/mercado-imobiliario/caixa->

bate-recorde-de-financiamentos-habitacionais-no-primeiro-bimestre-127640-1.asp, último acesso em 17.03.2009, 11:17

GAZETA MERCANTIL. **Imóveis parados têm maior liquidez com leilão on-line.** 18 de dezembro de 2008

GEROLLA, Giovanny. **Leilão de imóveis reduz inadimplência colaboração para a Folha de S.Paulo.** Acesso em 23/09/2007 - 12h29,

GUHA, Krishna; TETT, Gillian. **Donos de moradia atingidos pela crise imobiliária dos EUA confundem os especialistas.** Arquivado sob [Geral](#), Fonte: Financial Times <http://noticias.uol.com.br/midiaglobal/fintimes/> , encontrado em: Blog [CONTROVÉRSIA](#) , Acesso em 24 de Fevereiro de 2008 às 12h 00m.

JORNAL AGORA. **Caixa faz leilão de 7.985 imóveis retomados.** <http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/ult1669u1800.shtml>, último acesso: 09/10/2006 – 21:42

JORNAL FATOR. **Gafisa atinge lucro líquido de 103% no 1T08.** Acesso em 06/05/2008 - 12:07

KAHIL, Gustavo. **Entrevista com Paulo Mazzali, Diretor da Camargo Correa** desenvolvimento Imobiliário em 11.05.07, para a Infomoney. Colaboração de Conrado Mazzoni.

O FLUMINENSE. **Associação apóia mutuários em risco**, acesso em 20/julho/2007

REPORTER DIARIO. ABC. Imóvel Repóter. **Crise pega construção civil no momento mais crítico do ciclo produtivo.** Acesso em 04.10.2008

SIQUEIRA, André; **PINHEIRO**, Márcia. **O céu é o limite.** CARTA CAPITAL, 13 de junho de 2007

Legislação consultada

LEI de Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, Fonte: Diário Oficial da União - D.O.U. de 21/11/1997, Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Medida Provisória nº 2223, de 04 de setembro de 2001. Dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário e a Cédula de Crédito Imobiliário.

Plano Diretor Estratégico de São Paulo, pela Lei de n. 13430 de setembro de 2002.

Sites consultados

Site da Comissão de valores mobiliários: www.cvm.gov.br

Site de Associações de Mutuários da Habitação: www.abmh.com.br

www.anmm.org.br

www.amspa.org.br

Site do Banco Central do Brasil: www.bcb.gov.br

Site da EZTEC: www.eztec.com.br/ir

Site da Cyrela: www.cyrela.com.br

Site da JHSF: www.jhsf.com.br

Site da Rossi: www.rossiresidencial.com.br

Site da Abyara: www.abyarabr.com.br

Site da Agre: www.grupoagre.com.br

Site da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio: www.embraesp.com.br

Site de hospedagem e acesso a outros sites de empresas imobiliárias: www.ademi.com.br

Site do SECOVI: www.secovi.com.br

Site da Empresa Gestora de Ativos: www.emgea.gov.br

Site da Caixa: www.caixa.gov.br

Site da Empresa de Leilões Zukerman: www.zukerman.com.br

Site da Empresa de Leilões Fidalgo: www.fidalgoleiloes.com.br

Site do Banco Itaú: www.itaubr.com

Site do Banco Santander: www.santanderbr.com

Índice de imagens

Imagem 1 – Quadro com indicação da participação do investido estrangeiro em empresas do setor da construção civil de capital aberto (TAVARES, 2008:50) – pág. 17

Imagem 2 – Listagem das novas companhias da Bolsa de Valores em 2006, dentre elas: Gafisa, Company, Abyara, Klabyn Segall, Brascan. – Fonte: Folha de São Paulo, 18 de fevereiro de 2006, caderno *Invest*, B5 - pag. 25

Imagem 3 – Listagem de Companhias e acesso das empresas na bolsa de valores entre 1998 e 2009. Em um quadro de redução das companhias na bolsa, o pico de acesso nos anos de 2006 e 2007 é em grande parte representado por incorporadoras. Fonte: Folha de São Paulo, 09 de fevereiro de 2009, caderno *Invest*, B6 – pág. 26

Imagem 4 – anúncio da Cyrela Brazil Realty S. A. apresentando a projeção de aumento no número de lançamentos e vendas. Indicação do aumento da participação do segmento popular na empresa, por meio da *Living*. Fonte: Folha de São Paulo, 14 de fevereiro de 2009. Caderno Cotidiano, C5. – p. 32

Imagem 5 – Registro de aumento dos lucros das empresas Cyrela e Rossi. Fonte: Folha de São Paulo, 14 de fevereiro de 2009. - p.34

Imagem 6 – lançamentos imobiliários em 2008. Dados: Embraesp e Folha de São Paulo. Organização da Autora.- p. 35

Imagem 7 – Publicação de leilão de imóveis em periódico. Fonte: Folha de São Paulo, 08 de fevereiro de 2010, Caderno Imóveis. - p. 71

Imagens 8 e 9 – Presença de alienação fiduciária como elemento desencadeador do leilão de imóveis. Fonte: Folha de São Paulo, fevereiro de 2009. – p.75

Imagem 10 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Fidalgo leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 80

Imagem 11 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Zukerman leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 82

Imagem 12 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Banco Itaú leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 85

Imagem 13 – Localidades e condição de ocupação de imóveis leiloados pela Caixa Econômica Federal – Fonte: Folha de São Paulo, março de 2009. – p. 90

Imagem 14 – Edital de leilão público ressaltando a venda do bem imóvel no “estado físico e de ocupação” em que se encontra. Fonte: Folha de São Paulo, fevereiro de 2009. – p. 92.

Imagem 15 – Lançamento imobiliário em Capão Redondo de conjunto residencial horizontal comercializado na forma de condomínio. Fonte: www.imovelweb.com.br. – p.139

Imagem 16 – Expansão de periferia e favela em São Paulo. Foto da autora – fevereiro 2006. – p.143

Índice de mapas

Mapa 1 – lançamentos imobiliários em 2008. Dados: Embraesp e Folha de São Paulo. Organização da Autora.- p. 35

Mapa 2 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Fidalgo leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 80

Mapa 3 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Zukerman leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 82

Mapa 4 – distribuição de imóveis leiloados – Fontes: Banco Itaú leilões e base cartográfica do IGC – organização da autora. – p. 85