

Apresentação

No campo dos estudos urbanos, a produção científica tem mostrado a importância das análises sobre os circuitos do imobiliário, inclusive tendo em vista seus impactos sobre a estruturação do território urbano brasileiro ao longo das últimas décadas.

Análises sobre a política urbana brasileira têm ressaltado que, apesar das ambiguidades e contradições, o ano de 2003 marcou o início de um novo ciclo de políticas urbanas, conectado aos princípios e dispositivos da Constituição de 1988 e de legislações complementares, como o Estatuto da Cidade e seus instrumentos urbanísticos. Para além da criação do Ministério das Cidades (2003) e do grande volume de recursos utilizados em programas de melhorias urbanas e provisão habitacional (Programa de Aceleração do Crescimento, lançado em 2007, e programa Minha Casa Minha Vida, de 2009), esse período se caracterizou, ainda, por mudanças importantes em termos da reestruturação do setor imobiliário. Nesse sentido, a literatura vem destacando o papel dos processos de financeirização, que provocaram mudanças significativas e geraram uma ampla reestruturação do setor (Rolnik, 2015). A destacar, nesse aspecto, a criação dos novos instrumentos financeiros, como os fundos de investimento imobiliário e os certificados de recebíveis imobiliários, que se constituíram em novas alternativas para o financiamento do setor. Também cabe lembrar a importância da abertura de capital realizada pelas grandes empresas, que criou as condições para um forte processo de centralização e concentração do capital no setor.

A reestruturação foi marcada pela expansão e diversificação dos mercados, seja em termos geográficos, seja em termos de seu portfólio de produtos. A diversificação regional permitiu que algumas empresas ganhassem dimensão nacional, superando a tendência histórica de atuação em mercados regionais, que sempre caracterizou o setor. Essa expansão se fez a partir de novos tipos de relações interempresariais entre empresas nacionais financeirizadas e empresas locais, através de *joint ventures* ou através da criação de Sociedades de Propósito Específico (SPEs). A diversificação de produtos e a expansão para a atuação em diferentes submercados viabilizaram-se também através da criação ou da aquisição de empresas voltadas especificamente para outros segmentos do mercado.



Todo esse processo de reestruturação e de financeirização foi marcado por um importante papel do estado, na criação tanto de condições regulatórias, quanto de novos produtos financeiros. Foi também fundamental o aporte de recursos oriundos de fundos públicos que vieram a dar suporte ao processo de financeirização, de expansão e de reestruturação do setor imobiliário, particularmente o FGTS.

Esse ciclo “virtuoso” que combinou fortes gastos redistributivos com ganhos significativos nos setores ligados à acumulação urbana foi interrompido a partir da crise econômica e política que iria desaguar no *impeachment* da presidente Dilma Rousseff, em 2016; interrupção que se configura mais claramente a partir do novo governo que assume em 2019, caracterizando de forma mais acabada a ideia de uma inflexão ultraliberal da ordem urbana (Ribeiro, 2017). A ressaltar, nesse sentido, a extinção do Ministério das Cidades, em 2019, o fim do Programa de Aceleração do Crescimento e a reestruturação do Minha Casa Minha Vida, com a descontinuação das modalidades Entidades e Faixa 1, em 2020.

Depois de um período de intenso crescimento, quando passa a se colocar com um dos grandes setores econômicos, o setor imobiliário foi atingido severamente pela crise econômica que se instalou no País a partir de 2014. Embora tenha sido mais preservado do que o setor da construção pesada, principalmente pela manutenção do financiamento público baseado no FGTS, o setor imobiliário também apresentou sinais de perda efetiva de capacidade econômica, quadro que vai sofrer uma mudança positiva apenas com a queda dos juros e a viabilização da expansão do financiamento imobiliário, a partir de 2019.

Tendo em vista os processos de reestruturação do imobiliário e, ainda, os efeitos da crise sobre o setor, torna-se relevante, do ponto de vista acadêmico, buscar avaliar os impactos da crise sobre as dinâmicas imobiliárias e sobre o financiamento habitacional, em âmbito nacional e local. Ganha importância, nessa conjuntura, a avaliação das consequências da crise sobre o processo de financeirização das empresas, sobre a possibilidade de manutenção – ou de reversão – de padrões de reestruturação produtiva promovidos durante o ciclo expansionista, entre outros temas de relevo.

Foi a partir desse entendimento que a organização deste número do *Cadernos Metrópole* foi proposta. Com o tema “Cidades à venda: lógica imobiliária em tempos de crise”, a edição 53 visa contribuir para a consolidação das análises sobre as transformações na produção imobiliária e seus vários desdobramentos na produção do espaço urbano das metrópoles e grandes cidades brasileiras. Nesse sentido, pretende também contribuir para a compreensão da estruturação recente do espaço urbano brasileiro no momento de inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira.

Esta edição apresenta 16 artigos inéditos, de pesquisadores de todas as regiões brasileiras, organizados a partir de três blocos temáticos.

O primeiro bloco traz análises a partir da escala nacional. No primeiro artigo, intitulado *Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010*, Beatriz Tamasso Miotto propõe uma periodização dos macrodeterminantes do desenvolvimento

imobiliário no Brasil nos anos 2000 e 2010. Com isso, a autora busca articular a dimensão macroeconômica às dimensões setorial e institucional, organizando variáveis que auxiliem a interpretação dos fenômenos econômicos que impactam a produção do espaço.

O segundo artigo, *Financeirização do imobiliário no Brasil: uma análise dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (2005-2020)*, dos pesquisadores Ramon da Silva Torres, João Bosco Moura Tonucci Filho e Renan Pereira Almeida, faz uma análise do processo de financeirização do imobiliário brasileiro partindo da ótica da securitização e de demais mecanismos financeiros criados no período.

O artigo dos pesquisadores Juliana Bacelar de Araújo e Cassiano José Bezerra Marques Trovão, *A retração no mercado de trabalho da construção (2012-2019): Brasil e RMSP*, a partir da análise da retração do mercado de trabalho na construção civil, em especial na construção de edifícios, identificou a redução do número de empregos formais, dinâmica acentuada em 2015-2016 e, desde 2020, pela pandemia da Covid-19.

Isadora Fernandes Borges de Oliveira e Beatriz Rufino analisam a atuação das grandes incorporadoras na provisão de moradia no ciclo recente, com o artigo *As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional*.

O artigo *Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs*, de Rafael Kalinoski e Mario Procopiuck, analisa o impacto do capital financeiro na transformação da produção imobiliária a partir da produção específica direcionada à comercialização via plataformas digitais.

Em *O setor imobiliário habitacional pós-2015: crise ou acomodação?*, Raphael Brito Faustino e Luciana de Oliveira Royer analisam o setor imobiliário habitacional após a crise de 2015, tendo como premissa a pergunta “crise ou acomodação?”.

Encerrando o primeiro bloco, o artigo *O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias*, de Maira Magnani e Daniel Sanfelici, propõe um estudo do processo de financeirização do setor logístico brasileiro, partindo da hipótese de sua estreita relação com a atuação dos fundos de investimento imobiliário, incorporando, inclusive, o impacto da pandemia da Covid-19 no setor.

O segundo bloco apresenta textos com análises sobre o imobiliário em cidades ou regiões metropolitanas específicas.

O primeiro artigo desse segundo bloco, *Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém*, de autoria de Raul da Silva Ventura Neto, analisa os efeitos intraurbanos da atuação das incorporadoras de capital aberto na Região Metropolitana de Belém, com base na leitura dos ciclos imobiliários ocorridos na região.

Carolina Maria Pozzi de Castro e Letícia Moreira Sígolo examinam a dinâmica recente do mercado imobiliário residencial na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), no artigo *A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000*.

Na sequência, Alexandre Mitsuro da Silveira Yassu, no artigo *O galpão logístico e a financeirização urbana: da flexibilidade produtiva ao imobiliário*, apresenta um estudo sobre expansão dos galpões logísticos – novo produto imobiliário decorrente da demanda crescente de grandes varejistas e do comércio digital – na cidade de Cajamar, principal polo logístico da RMSP.

O artigo *Dinâmica imobiliária da habitação em bairros adjacentes ao centro de Porto Alegre/RS*, de Nicole Leal de Almeida e Heleniza Ávila Campos, trata de estudo sobre as dinâmicas imobiliárias recentes no IV Distrito da cidade de Porto Alegre, a partir da compreensão dos impactos dos novos arranjos imobiliários na tentativa de ressignificação desse setor urbano adjacente à região central da cidade.

Fabiana Moro Martins e Gislene de Fátima Pereira apresentam uma análise sobre o mercado imobiliário habitacional de outra capital da região Sul: Curitiba. O artigo *Produção imobiliária de habitação em Curitiba na década de 2010: algumas reflexões* é resultado de pesquisa sobre os empreendimentos de habitação multifamiliar concluídos em Curitiba entre os anos de 2010 e 2018, identificando principais atores e características dessa produção e seus efeitos no espaço urbano.

No último artigo desse segundo bloco, *O instrumento da outorga onerosa em Fortaleza como estratégia imobiliária de valorização imobiliária*, as arquitetas Camila Rodrigues Aldigueri e Sara Vieira Rosa mostram como o mercado imobiliário local se apropriou do instrumento da outorga onerosa como potencializador da acumulação de capital.

O terceiro e último bloco traz três artigos com temáticas distintas, porém complementares. O texto *A reinvenção globalizada dos territórios criativos: do contexto global ao nacional*, de Caio Cesar Marinho Rodrigues de Souza e Gerardo Silva, propõe um debate sobre como a economia criativa está reconfigurando os espaços das cidades.

A seguir, Nayana Corrêa Bonamichi analisa as dinâmicas demográficas e do mercado imobiliário na favela do Vidigal, Rio de Janeiro, nas últimas décadas, no artigo *Favela olímpica e pós-olímpica: dinâmicas demográficas e no mercado imobiliário do Vidigal*.

O último artigo, *Indicadores habitacionais brasileiros: uma análise comparativa da série histórica 1995-2018*, de Rhaiana Bandeira Santana e Vanda Alice Garcia Zanoni, apresenta um estudo sobre os indicadores habitacionais brasileiros, a partir de séria histórica sobre o Déficit Habitacional e o cálculo de Inadequação de Domicílios iniciada em 1995. O artigo aponta para a importância da correlação temporal entre as mudanças na metodologia de cálculo dos indicadores, suas definições conceituais e as políticas públicas habitacionais, alertando, por fim, sobre os impactos possíveis decorrentes das mudanças previstas para o ainda incerto Censo 2020.

Esperamos que os artigos apresentados neste número, “Cidades à venda”, contribuam para o debate sobre o imobiliário e seus impactos no espaço urbano brasileiro neste momento de tantos desafios.

Boa leitura!

Adauto Lucio Cardoso [I]
Camila D’Ottaviano [II]
Organizadores

[I] <https://orcid.org/0000-0001-6056-1190>

Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro, RJ/Brasil.

adcard.cardoso@gmail.com

[II] <https://orcid.org/0000-0002-6989-3383>

Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, SP/Brasil.

camila.dottaviano@gmail.com

Referências

CARDOSO, A. L.; JAENISH, S. e ARAGÃO, T. (2017). 22 Anos de Política Habitacional no Brasil. Rio de Janeiro, Observatório das Metrôpoles/Letra Capital.

RIBEIRO, L. C. (2017). As metrôpoles e o direito à cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira. Texto para discussão. Rio de Janeiro, Observatório das Metrôpoles.

ROLNIK, R. (2015). A guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo, Boitempo.

