



# NEXOS ENTRE O IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL FINANCEIRIZADO, A REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA E A INOVAÇÃO NAS DINÂMICAS METROPOLITANAS (SESSÃO LIVRE)

**Carolina Maria Pozzi de Castro**

PPGEU UFSCar e UFABC | carolmcastro@gmail.com

**Letícia Moreira Sígolo**

POSURB-ARQ PUC-Campinas | lesigolo@gmail.com

## Resumo geral:

A região metropolitana de São Paulo (RMSP) é constituída por uma cidade-sede, o município de São Paulo (MSP), que estrutura e polariza uma rede urbana complexa constituída por centralidades com áreas de influência variadas, que denunciam a escala regional do urbano (Lencioni, 2004). Tais centralidades configuram um mercado imobiliário metropolitano e apresentam níveis distintos de consolidação, que se alteram continuamente, e que, de forma multiescalar, reestruturam o território metropolitano, evidenciando as interdependências e complementaridades entre as atividades imobiliárias e a inserção regional das localidades.

Na segunda metade dos anos 2000, alterações da inserção regional da RMSP responderam aos impactos decorrentes da desconcentração produtiva, desindustrialização e reprimarização da pauta exportadora nacional (Trovão; Sugimoto; Mito, 2020). A intensificação da desconcentração produtiva observada no país, nesse período, resultou de um cenário econômico externo positivo aliado a políticas federais apoiadas em forte investimento público e em medidas redistributivas. E significou também a criação de novos centros industriais e tecnológicos, bem como de novas cadeias de comércio, de logística e de serviços avançados da indústria, dentro e fora da RMSP, em uma região integrada, fortemente conectada à metrópole por importantes eixos viários.

Esse quadro apresenta mudanças em função da desaceleração da economia nacional e de sua recessão a partir de 2015, emoldurada por políticas de austeridade com contingenciamento dos gastos públicos (Ribeiro, 2020). Tais mecanismos de corte ultraliberal acirram uma fragmentação interna à Região e agudiza as desigualdades socioespaciais pelo desadensamento das cadeias produtivas sob o impacto do aumento da importação de

produtos manufaturados e pela perda de participação dos vínculos empregatícios na indústria e sua reposição parcial por empregos de menor remuneração nos setores de comércio, serviço e da construção (Trovão; Sugimoto; Mioto, 2020). Resulta desse processo um tecido industrial ocioso e predominantemente bem localizado, apto a sua reinserção no circuito financeiro-imobiliário com grande potencial de valorização e de extração de rendas futuras atrelado a grandes projetos de renovação urbana (Klink, 2012).

Ademais, com a desconcentração produtiva, a metrópole de São Paulo assiste ao transbordamento de sua escala que resultou na constituição da Macrometrópole Paulista. Nesta unidade espacial, onde se intensificaram as redes territoriais e sociais, a polarização em torno do MSP foi mantida pela presença e importância de seu setor financeiro, dos serviços especializados e do comércio, bem como de centrais de comando do capital, cada vez mais inseridas em circuitos financeirizados que conectam escalas locais, regionais/metropolitanas, nacionais e globais.

Como tratar analiticamente esse mercado metropolitano que corresponde a uma rede de cidades de polaridade diferenciada cujo mercado residencial é de alta complexidade com vultosa produção de valor e reprodução continuada do espaço-mercadoria?

Orientado por essa indagação, propõe-se a análise das dinâmicas do mercado imobiliário residencial inseridas em espaços metropolizados onde são estabelecidas relações de interdependência e complementaridades entre as diversas localidades que configuram a metrópole.

Para tanto, aprofunda-se uma leitura sobre a rede urbana paulista, com ênfase na Região Metropolitana de São Paulo, considerando a inovação como um vetor transformador e fator relevante no estágio contemporâneo da acumulação, e que produz espacialidades próprias. Observa-se que a aceleração dos tempos de circulação dos capitais, sob dominância das finanças, propiciada pelas Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs), intensifica fluxos que têm requalificado dinâmicas espaciais e a conectividade de metrópoles do Sul Global com as redes mundiais (Fernandes; Nascimento; Pimentel Neto, 2021). Todavia, as regiões metropolitanas do capitalismo periférico, como a RMSP, que se conectam a tais dinâmicas globais, e são condicionadas pelos processos históricos de sua formação, concentram e conformam as possibilidades de criação endógena e/ou absorção de avanços tecnológicos desenvolvidos nos núcleos mais dinâmicos da inovação em seus países.

Procurou-se também, na reflexão proposta, introduzir perspectivas internacionais sobre as estratégias e arranjos presentes nas dinâmicas imobiliárias engendradas em contextos metropolitanos centrais à acumulação capitalista sob dominância financeira na era digital, e inseridas em circuitos globais, como o caso da Região Metropolitana de Londres, no Norte Global, e da Região Metropolitana de São Paulo, no Sul Global (Castro; Sígolo, 2022).

O debate proposto nessa SL é também um campo de investigação em desenvolvimento no âmbito do INCT Produção da Casa e da Cidade, que busca trazer contribuições para a compreensão do urbano contemporâneo no Brasil e na RMSP.

#### Referências Bibliográficas

CASTRO, C. M. P. de.; SÍGOLO, L. M.. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. **Cadernos MetrÓpole**, [S. l.], v. 24, n. 53, p. 225–255, 2022.

FERNANDES, A C; NASCIMENTO, A. S. ; PIMENTEL NETO, J. G . Será inovação um fator de comando relevante? Anotações metodológicas para compreensão do fenômeno metropolitano contemporâneo em contexto periférico. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. de F.. (Org.). **Espaços Metropolitanos: processos, configurações, metodologias e perspectivas emergentes**. 1ed.Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021, v. 1, p. 22-81.

KLINK, J. J. "Planejamento, Estratégia Local e Complexidade. Uma reinterpretação do legado do Projeto Eixo Tamanduatehy." Denaldi, R. (org). **O desafio de planejar a Cidade. Política Urbana e Habitacional de Santo André SP, 1997-2008**. São Paulo: Annablume, 2012, p. 147-172.

LENCIONI, S. O Processo de Metropolização do Espaço. Uma nova maneira de falar da relação entre metropolização e regionalização. SCHIFFER, S. (org). **Globalização e Estrutura Urbana**. São Paulo, Editora Hucitec/Fapesp, 2004, pp. 153-165.

RIBEIRO, L. C. Q. **As metrópoles e o direito à cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira**. Texto para Discussão n. 12., 2022. Disponível em: [https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2020/01/TD-012-2020\\_Luiz-Cesar-Ribeiro\\_Final.pdf](https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2020/01/TD-012-2020_Luiz-Cesar-Ribeiro_Final.pdf). Acesso em: 20 de dezembro de 2020.

TROVÃO, C. J. B. M.; SUGIMOTO, T. N.; MIOTO, B. T. "Região Metropolitana de São Paulo: desempenho e inserção regional no período de 2006 a 2016." In: RIBEIRO, M. G.; CLEMENTINO, M. do L. M. **Economia metropolitana e desenvolvimento regional: Do experimento desenvolvimentista à inflexão ultraliberal**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2020, p. 288-326.

## COMO A METRÓPOLE DA PERIFERIA DO CAPITALISMO COMANDA O TERRITÓRIO NA ERA DIGITAL? APONTAMENTOS A PARTIR DA RMSP

Ana Cristina de Almeida Fernandes

Universidade Federal de Pernambuco | [anacf.ufpe@gmail.com](mailto:anacf.ufpe@gmail.com)

As metrópoles são reconhecidas nos estudos urbanos clássicos como sedes não só de grandes concentrações populacionais e de capitais, mas de funções de controle e decisão que as articulam com vastos espaços econômicos. Dela partem vetores de comando para além de

suas fronteiras e para elas se dirigem fluxos de capitais e conhecimento originários das regiões que polarizam, e de regiões distantes que por meio delas realizam interesses no território nacional. Tais movimentos implicam, portanto, relações de dupla direção, no sentido do núcleo metropolitano (para onde são drenados rendas e fluxos migratórios) e no sentido das regiões que polarizam (para ampliar investimentos) (Correia, 2016; 2023).

No Brasil, o IBGE (2016) reconhece as metrópoles como núcleos de arranjos populacionais (AP), divisão urbano-regional que delimitou as maiores aglomerações populacionais brasileiras. Entre essas, o Instituto reconhece a primazia destacada do AP de São Paulo. Na delimitação como Região Metropolitana, a aglomeração é formada por 39 municípios que compreendem cerca de 20,7 milhões de habitantes IBGE (2021). Tal primazia se constituiu ao longo do século XX, associada à emergência do complexo cafeeiro (Cano, 1997) e da conseguinte industrialização, cujo comando e centro de decisão, além do próprio tecido fabril, foram ali se concentrando e não demoraram a superar a primazia do Rio de Janeiro. No final do século, conforme registra o IBGE (2016), a metrópole de São Paulo teria chegado a uma condição de “cidade-região global” (Scott, 2001), devido à complexidade econômica, política e territorial própria de “gigantes urbanos” que, assim, exercem liderança econômica, financeira, cultural e na produção de conhecimento sobre outras metrópoles e sobre as interações entre elas e suas regiões de influência.

A partir dos anos 1990, a aderência da agenda governamental ao chamado Consenso de Washington vai obrigar a RMSP a atravessar transformações importantes na sua base industrial. Entretanto, sua centralidade em termos de comando e decisão não parece ter se reduzido, visto que as exigências em termos de disponibilidade de trabalho qualificado e capacidades inovativas na era digital colocam o AP de São Paulo em posição destacada no país. A presente palestra, baseada em estudo recente (Fernandes; Mesquita, 2024), busca apontar a capacidade da RMSP de renovar seu comando no contexto contraditório do reposicionamento da economia brasileira na economia-mundo desde o início do século XXI, considerando o aprofundamento da financeirização e da reprimarização da economia, devido à concentração de competências necessárias à transformação digital da economia nacional.

## **NOVOS RUMOS DA DESCONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL EM SÃO PAULO (2003-2021): A REVERSÃO DA POLARIZAÇÃO EM CURSO?**

**Fernando Mesquita (palestrante)**

Universidade Federal de Santa Catarina | fernando.mesquita@ufsc.br

**André Tosi Furtado (coautor)**

Universidade Estadual de Campinas | afurtado@unicamp.br

Partimos de uma reflexão do território paulista pela estrutura centro-periferia, caracterizando as Regiões Administrativas (RA) de São Paulo e Santos como centro. Baseado

na ideia de que a proximidade geográfica com o centro se constitui como um fator de competitividade para a indústria, a periferia paulista foi dividida em três níveis. A periferia próxima, área mais dinâmica da desconcentração industrial, inclui as RAs de Campinas, São José dos Campos e Sorocaba. A periferia média, área excluída do centro e da periferia próxima, mas com um parque industrial diversificado, corresponde às RAs de Ribeirão Preto, Central, Bauru, Marília, Itapeva e Registro. A periferia distante, área com maior dependência da transformação industrial de recursos naturais, inclui as RA de Franca, Barretos, São José do Rio Preto, Araçatuba e Presidente Prudente. Dados obtidos na Fundação Seade demonstram que, em 2003, o centro correspondeu a 44,0% do Valor da Transformação Industrial (VTI) do estado de São Paulo; a periferia próxima representou 41,7%, a periferia média registrou 8,1% e a periferia distante respondeu por 6,2%. Com o maior impacto do processo de desindustrialização na RA de São Paulo, o ano de 2021 demonstra uma inversão em que a periferia próxima supera o dinamismo industrial do centro. Nesse ano, o centro respondeu por 32,1% do VTI estadual, a periferia próxima saltou para 50,0%, a periferia média aumentou para 10,5% e a periferia distante passou para 7,5%. Ao pensarmos a relação centro-periferia no âmbito de uma economia evolucionista, seguindo a proposição que o principal componente de diferenciação econômica do espaço está na capacidade de inovação, demonstra-se que o dinamismo da periferia próxima também se aplica à sua capacidade de atração de indústrias de alta intensidade tecnológica. Considerando esse grupo como os setores de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos, outros equipamentos de transporte e produtos farmoquímicos e farmacêuticos, dados demonstram que o centro caiu de 52,2% em 2003 para 29,8% do VTI estadual em 2021, ao passo que a periferia próxima saltou de 45,9% para 65,6%; a periferia média mudou de 1,7% para 3,6% e a periferia distante passou de 0,3% para 0,9%. Diante desses dados, levantamos a discussão se, no atual momento, estaríamos diante de um evento de difícil ocorrência na economia regional que remete a uma reversão da polarização industrial.

## **A INSERÇÃO REGIONAL DA OFERTA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA METRÓPOLE PAULISTANA SOB O AVANÇO DA FINANCEIRIZAÇÃO DO URBANO**

**Letícia Moreira Sígolo (palestrante)**

POSURB-ARQ PUC-Campinas | lesigolo@gmail.com

**Carolina Maria Pozzi de Castro (coautora)**

PPGEU UFSCar e UFABC | carolmcastro@gmail.com

Ao longo da primeira década dos anos 2000, no período expansivo da atividade imobiliária residencial na RMSP, verificou-se uma tendência de homogeneização da oferta, acompanhada pela constituição de vetores territoriais interurbanos na ampliação da atuação do mercado formal, sempre conectados à Capital. Tais movimentos associam-se a estratégias de expansão geográfica, constituição de bancos de terra e de ampliação de portfólio, inclusive com a criação de subsidiárias para atuar em novos segmentos de mercado,

adotadas pelas grandes empresas do setor, que se capitalizaram com a abertura de capital na Bolsa e estabeleceram fusões, aquisições e parcerias com outras empresas (Shimbo, 2010; Fix, 2011; Rufino, 2012; Sigolo, 2014). Após a crise econômica de 2015, no período recessivo, emergem concomitantemente novos arranjos financeiros e produtivos que se apoiam em estratégias de diferenciação da oferta concentrada em subtipos de mercado consolidado nas principais centralidades da RMSP e no MSP, voltada a demandas diversificadas, do segmento econômico e do emergente mercado de locação via plataformas. Estas dinâmicas são impulsionadas por alterações nas estruturas societárias e no entrelaçamento com o mercado de capitais das empresas do setor (Castro; Sígolo, 2022).

Metodologicamente, o estudo aqui apresentado ancora-se em uma abordagem sobre as interfaces das dinâmicas imobiliárias residenciais da RMSP com os determinantes macroeconômicos, segundo periodização trienal definida pelos ciclos de expansão e de retração da atividade imobiliária. Apresenta a análise do mercado imobiliário residencial nos espaços metropolizados da RMSP a partir da identificação de subtipos de mercado e de sua articulação na conformação de sete vetores de expansão da oferta. Destacam-se as correlações entre os vetores de expansão e os eixos de mobilidade metropolitana, bem como suas alterações ao longo dos ciclos.

Enuncia-se que os sete vetores de expansão imobiliária, identificados no período expansivo, apresentaram comportamentos distintos na retração que refletiram diferenças na inserção regional das localidades que os constituem e nas características dos vários subtipos de mercado existentes em cada um deles. Assim, a cartografia dessas distintas configurações das dinâmicas imobiliárias nos espaços metropolizados da RMSP apoiará o debate sobre seus nexos com a estrutura produtiva, a inovação e as finanças, em diálogo com o desenvolvimento regional em uma metrópole do Sul Global, central para a acumulação capitalista na contemporaneidade.

## **A GEOGRAFIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA FINANCEIRIZADA NA INGLATERRA NO PÓS-2008: MUDANÇAS ESTRATÉGICAS E INSERÇÃO REGIONAL**

**Kaio Nogueira (palestrante)**

University of Reading | k.m.nogueira@henley.reading.ac.uk

**Matthew Pollock (coautor)**

University College London | matthew.pollock@ucl.ac.uk

Os modelos de negócios dos principais construtores listados no Reino Unido mudaram significativamente após a Crise Financeira Global de 2008, afastando-se do foco na expansão do volume e direcionando-se para um modelo muito mais rígido centrado na manutenção de retornos sobre o capital investido e margens de lucro, possibilitado por um controle maior sobre o que é produzido (Payne, 2016). Embora isso tenha reduzido o risco da comercialização do estoque produzido, também diminuiu a capacidade de resposta destes incorporadores aos ciclos do mercado imobiliário e exacerbou os problemas de acesso à moradia no país.

No entanto, ainda há uma análise limitada sobre como estas mudanças na estratégia de negócios impactam as decisões sobre localização de novos produtos, especificamente se esses incorporadores listados seguem se concentrando nas mesmas áreas ou recorrem à diversificação regional. Ao produzir uma série de mapeamento da produção habitacional, identificamos quais são as áreas de interesse comum para estes incorporadores privados. Embora haja a hipótese de que essas empresas se concentram em locais com alta demanda, podem existir fatores adicionais e variações entre as empresas que justificam uma investigação mais aprofundada.

Ao selecionar algumas dessas áreas "desejáveis", podemos analisar suas semelhanças, especialmente em termos das características demográficas e econômicas locais, bem como as condições específicas do mercado imobiliário. Do mesmo modo, também realizamos uma análise do tipo de produto construído nessas áreas, para, por fim, identificar correlações entre a concentração geográfica, a dinâmica econômica regional e a estrutura financeira destas empresas.

Essa análise transversal identifica semelhanças que se aplicam a todos os construtores de moradia, bem como suas abordagens de gerenciamento de risco (Barlow e King, 1991), sendo importante avaliar o nível de diversificação no espaço e na estrutura econômica, a fim de responder se, dentro desse novo modelo de negócio focado no lucro, as empresas se concentram em áreas percebidas como "de baixo risco".

Esta investigação abre a possibilidade de uma agenda de pesquisa com a capacidade de analisar o rebatimento geográfico das estruturas financeirizadas de incorporadores privados, sua capacidade de atendimento à demanda habitacional, bem como a formação de um modelo de provisão habitacional concentrado em um pequeno número de grandes empresas em detrimento de agentes pequenos e médios, e das "housing associations", que outrora tiveram um papel relevante na construção de moradia acessível no país.