III ENANPARQ

III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo
arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva
São Paulo, 2014

EIXO TEMÁTICO:

( ) Ambiente e Sustentabilidade (X) Crítica, Documentação e Reflexão ( ) Espaço Público e Cidadania
( ) Habitação e Direito à Cidade ( ) Infraestrutura e Mobilidade ( ) Novos processos e novas tecnologias
( ) Patrimônio, Cultura e Identidade

Urbanização sob domínio da Financeirização: Um olhar sobre a Reestruturação da Produção Imobiliária em Fortaleza

Urbanization under domain of Financialization: A view of the Real Estate Restructuring in Fortaleza

La urbanización bajo el dominio de la financiarización: Una mirada a la reestructuración de la producción inmobiliaria en Fortaleza

RUFINO, Maria Beatriz Cruz Rufino (1);

(1) Professor Doutor, Universidade de São Paulo, USP – FAU, São Paulo, SP, Brasil; e-mail: beatrizrufino@usp.br

Urbanização sob domínio da Financeirização: Um olhar sobre a Reestruturação da Produção Imobiliária em Fortaleza

Urbanization under domain of Financialization: A view of the Real Estate Restructuring in Fortaleza

La urbanización bajo el dominio de la financiarización: Una mirada a la reestructuración de la producción inmobiliaria en Fortaleza

RESUMO

Neste trabalho procuramos explorar importantes transformações no processo de urbanização da metrópole, a partir da intensificação da produção imobiliária. Durante a última década, constatamos a conjunção entre um significativo aumento e diversificação da produção e a expressiva elevação do preço dos imóveis, principalmente a partir de 2007.
Considerando a relevância da compreensão deste processo, este trabalho recupera as transformações na lógica da produção imobiliária, e suas implicações na apropriação e produção do espaço, procurando problematizar os efeitos da valorização imobiliária sob a urbanização, a partir do mapeamento das dinâmicas imobiliárias e de seus efeitos na organização socioespacial da metrópole.

PALAVRAS-CHAVE: centralização do capital, incorporação imobiliária, valorização imobiliária

ABSTRACT

In this paper we explore important transformations in the urbanization of the Metropolitan Region of Fortaleza, considering the intensification of real estate production. During the last decade, we see the conjunction between a significant increase and diversification of production and the significant appreciation of real estate production, mainly from 2007.
Considering the importance of understanding this process, this paper recovers the transformations in the logic of real estate production, and its implications on ownership and production of space, seeking to problematize the effects of real estate appreciation on the urbanization, from the mapping of real estate dynamics and its effects on the socio-spatial organization of the metropolis.

***KEY-WORDS**: capital centralization, property development, real estate appreciation*

***RESUMEN**:*
En este artículo exploramos las importantes transformaciones en el proceso de urbanización de la metropolis, teniendo en cuenta la intensificación de la producción inmobiliaria. Durante la última década, vemos la relación entre un aumento significativo y diversificación de la producción y un aumento significativo en el precio de los inmuebles, sobre todo a partir de 2007.
Considerando la importancia de la comprensión de este proceso, en este trabajo se recuperan las transformaciones en la lógica de la producción inmobiliaria, y sus implicaciones en la apropiación y la producción del espacio, tratando de comprender los efectos de la valoración inmobiliaria en la urbanización, desde la asignación de la dinámica inmobiliaria y su efectos sobre la organización socio-espacial de la metropolis.

***PALABRAS-CLAVE** centralización del capital, la promoción inmobiliaria, la apreciación real estate*

1. INTRODUÇÃO

Tradicionalmente pensada como espaço de uma economia deprimida, Fortaleza, capital do Ceará, tem sua urbanização intensificada a partir da década de 1970 pelo incremento da industrialização, como parte do projeto político de integração regional e modernização do Nordeste, e pelo forte crescimento populacional, motivado pelo forte fluxo migratório do interior. O resultado será um acelerado processo de expansão urbana, marcado por extremas desigualdades.

É sobre essa metrópole, que se presenciará um forte incremento da produção imobiliária a partir de meados da primeira década dos anos 2000, manifestado pelo aumento do número de empreendimentos imobiliários, por sua forte diversificação e pela apropriação de novas áreas. O avanço dessa dinâmica, além de contribuir na mudança da paisagem de várias áreas da metrópole, tem grande impacto na ampliação da valorização imobiliária. Durante a última década, constatamos que o preço médio do m² dos imóveis lançados no mercado foi triplicado, e, entre 2006 e 2010, o volume financeiro das vendas dos imóveis novos foi ampliado em quase cinco vezes[1]. A conjunção entre um significativo aumento e diversificação da produção e a expressiva elevação do preço dos imóveis, principalmente a partir de 2007, resultou em um crescimento vertiginoso do volume geral de vendas do mercado imobiliário de Fortaleza. De acordo com dados do Secovi-Ce[2], o volume de vendas entre 2006 e 2010 foi mais do que o quadruplo, saltando de 0,593 bilhões de reais em 2006 para 2,519 bilhões de reais em 2010.

Esse quadro de intensificação da produção imobiliária em Fortaleza de uma maneira geral relaciona-se com mudanças estruturais do setor imobiliário no cenário nacional, alavancadas com a redefinição do marco regulatório do setor e a importante recuperação das principais fontes de financiamento habitacional (FGTS e SBPE), que favoreceram o aumento de investimentos no setor e ampliaram as condições de consumo da habitação.

Neste contexto favorável, grandes empresas nacionais de incorporação apostam na abertura de capital na bolsa de valores como meio de ampliação dos investimentos. Num primeiro ciclo de captação, entre 2005 e 2007, 25 empresas de incorporação, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo conseguiram captar cerca de 12 bilhões de reais, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro e atraindo grande atenção de investidores estrangeiros, que chegaram a representar "mais de 75% desse volume dos capitais" (ROCHA LIMA JR. E GREGÓRIO, 2008).

Estas empresas, face aos grandes volumes de capitais que passam a gerir, tendem a modificar sua estrutura de gestão, com reformulação de seus sistemas, processos e rotinas de administração. Somadas às exigências e necessidades de reestruturação administrativa, o fato das ações oferecidas serem precificadas ininterruptamente no mercado de capitais instala dentro das empresas "a própria lógica do capital financeiro, marcada pelo imperativo de um

[1] Os dados apresentados aqui de maneira sistemática são resultado da Tese de doutorado da autora. Cf. RUFINO, 2012.
[2] Dados Secovi-Ce disponibilizados pelos jornais locais – O Povo e Diário de Nordeste em diversas edições dos diferentes anos.

contínuo crescimento, a partir da definição de metas e projeções de produção imobiliária e ganhos crescentes" (TONE, 2010, p. 25).

A enorme capitalização dessas empresas e sua lógica de crescimento contínuo impulsionam um importante movimento de expansão geográfica. A partir de práticas como fusões, aquisições e parcerias, essas grandes incorporadoras passam a atuar em um número expressivo de cidades em diferentes regiões. A produção imobiliária, conduzida pelas grandes empresas de incorporação, será marcada por importantes modificações nas relações de produção nas diferentes etapas de uma operação imobiliária.

Estas transformações estruturais no cenário nacional impactam diretamente nas condições de produção da produção imobiliária de Fortaleza, imbricando-se, entretanto, com relações sociais específicas dessa metrópole.

Considerando a relevância da compreensão deste processo de reestruturação do setor imobiliário na transformação da metrópole de Fortaleza, este artigo procura discutir as importantes mudanças na produção imobiliária residencial em Fortaleza e suas implicações na reorganização socioespacial da metrópole.

O artigo estrutura-se em três partes principais. Na primeira parte, discutiremos o processo de reestruturação imobiliária em Fortaleza, examinando a emergência de diferentes agentes, suas articulações e o importante processo de centralização do capital, responsável pela confluência do capital financeiro para a produção imobiliária.

Na segunda parte, exploramos um conjunto de estratégias imobiliárias que passam a ser utilizadas nesse contexto, procurando mostrar sua importância na imposição de um contínuo movimento de ampliação da valorização imobiliária.

Estas discussões anteriores, nos permitem aprofundar o debate sobre a transformação da metrópole, problematizando as características do processo de urbanização sob domínio da financeirização, conduzida em grande medida pelos grandes agentes da incorporação e responsável pela imposição de novas formas de desigualdades.

2. REESTRURAÇÃO IMOBILIÁRIA EM FORTALEZA

O fortalecimento da incorporação imobiliária em Fortaleza resulta do movimento de inserção de grandes incorporadoras nacionais, da emergência de grandes incorporadoras locais e da reestruturação de construtoras que tradicionalmente atuaram no mercado imobiliário de Fortaleza. Estas transformações serão determinantes na emergência de novas relações de produção que intensificam a valorização imobiliária, ampliando atratividade do capital financeiro.

A inserção dos grandes grupos de incorporação nacionais em Fortaleza, relacionado em grande medida ao processo de abertura de capital destas empresas, foi determinante na reestruturação do setor em Fortaleza. No ano de 2008, em um intervalo de dois meses, entre janeiro e março, sete grandes empresas imobiliárias entraram no mercado local. O mercado imobiliário de Fortaleza, anteriormente marcado por certo isolamento, passa nesse contexto a presenciar novas estratégias como a formação de bancos de terra, agressivas campanhas de marketing e o desenvolvimento de produtos mais elaborados. Estas estratégias, de maneira articulada, tem papel decisivo na valorização imobiliária evidenciada a partir daí.

Embora muitas destas empresas sejam responsáveis pela construção em seus mercados de origem, a expansão ocorre normalmente associada somente à incorporação imobiliária, revelando o caráter flexível deste movimento. Essa separação entre incorporação e construção praticamente anula o investimento em capital fixo e dá simplicidade a este processo de expansão.

A importância da incorporação nas relações de produção será também reforçada pelo aparecimento de empresas locais exclusivamente focadas nesta atividade, marcando a introdução de agentes locais com novas características, como destaca o presidente do Sinduscon-CE[3:]

> "Historicamente há em nosso estado uma superposição das atividades. As construtoras são as incorporadoras dos imóveis. Nos dois últimos anos, percebemos o surgimento dessas incorporadoras, que cuidam apenas do investimento na obra. O único vínculo empresarial entre elas e as construtoras é o contrato para construção do imóvel".

A análise da constituição destas novas empresas mostrou que várias delas se originaram do capital de elites econômicas locais de outros setores econômicos. De acordo com reportagem de jornal local[4:] "empresários cearenses capitalizados – que sabem fazer a multiplicação do dinheiro que têm – descobriram o filão do mercado imobiliário".

Um exemplo paradigmático deste processo é o caso do empresário Beto Studart, que em 2007 fundou a incorporadora BSpar. Sua importância econômica[5] e política[6] são reconhecidas no mercado como fatores chave para a sua consolidação como um dos maiores investidores do mercado imobiliários local. Outro destaque foi Ivens Dias Branco, controlador do Grupo M. Dias Branco, um dos principais grupos do ramo de massas e biscoitos da América Latina[7]. O Empresário é na atualidade responsável pelo desenvolvimento do maior complexo turístico da América Latina, o Aquiraz Riviera, sendo um dos principais proprietários de terra na Região Metropolitana de Fortaleza.

Estes novos agentes são inseridos no mercado imobiliário de Fortaleza acompanhando as tendências de gestão dos grandes grupos nacionais, correspondentes à mudança de uma lógica industrial, mais focada na construção, para uma lógica financeira, mais focada no negócio imobiliário. Com estruturas flexíveis, estas empresas passam a acompanhar e coordenar todo o processo de produção e comercialização dos empreendimentos, sendo responsáveis por um grande volume de produção, sem o necessário envolvimento direto com a construção.

As incorporadoras nacionais e as novas incorporadoras locais deparam-se em Fortaleza com um setor ocupado por grandes empresas de construção, que também ganham força neste momento. Com a recuperação do SFH, e a substancial ampliação dos recursos destinados ao

---

[3] Roberto Sérgio Ferreira, presidente do Sinduscon-Ce, em depoimento ao Jornal Diário do Nordeste de 27 de novembro de 2008.

[4] Diário do Nordeste, de 09 de julho de 2010 "Novos empresários na construção civil do Ceará".

5 A força econômica de Beto Studart (proprietário da BSpar) vincula-se a sua forte capitalização derivada da venda da Agripec vendida em 2007 para a multinacional NUFRAM. Esta empresa de defensivos agrícolas se destacava como uma das 20 maiores empresas do Ceará, e teve em 2006, um faturamento líquido de mais de 360 milhões de reais, segundo Relatório da Bovespa, relativo ao ano de 2006.

6 Beto Studart foi candidato a vice-governador eleições de 2006. Ao lado de Tasso Jereissati, foi um dos fundadores do "Movimento das Mudanças", em 1986, que daria origem ao Governo das Mudanças.

[7] É líder nacional nos mercados de biscoitos e de massas no Brasil, em termos de volume de vendas (em toneladas) e em faturamento (em R$), segundo dados da AC Nielsen, de acordo com dados encontrados no site da empresa em seu perfil corporativo - www.mdiasbranco.com.br.

Ceará, estas empresas passam a garantir o financiamento para seus clientes, liberando-se da função de "banco", exercida anteriormente. Tal condição possibilitou o envolvimento num número muito maior de empreendimentos e a ampliação do faturamento das empresas, como revela o diretor de uma destas grandes construtoras locais [8]:

> "Então hoje é um cenário totalmente diferente, [...] com a entrada dos bancos a gente começou a dobrar o volume de lançamentos anualmente, em 2006, agente faturava 18 milhões, aí em 2007, passou para 40, 2008, passou para 100, 2009, passou para 150, e a projeção nossa para 2010, já ultrapassa 250 milhões".

Com o expressivo aumento do número de empreendimentos houve um incremento do processo de terceirização da construção e valorização da atividade da incorporação. A tomada de consciência da importância da incorporação, como atividade mais lucrativa e centro dos negócios, aparece no discurso de um dos diretores de uma das grandes construtoras locais, que expõe a mudança de foco e a tendência de terceirização:

> "Tem as duas figuras, e a gente fazia o papel de construtora e incorporadora. [...] Com o tempo, a gente começou a notar que o foco principal teria que ser mais a parte da incorporação, a parte do negócio, e passamos para uma terceirização, hoje uma boa parte de nossas obras são terceirizadas".

Ao focarem sua atuação principalmente na incorporação, estas empresas tendem a se aproximar da lógica imobiliária e financeira predominante nas grandes incorporadoras nacionais e nas incorporadoras locais recentemente estruturadas.

Em paralelo a emergência de novos agentes e a transformação dos agentes tradicionalmente envolvidos na produção imobiliária local, as parcerias entre empresas de diferentes portes se impõem como uma dinâmica corrente e reforçam o domínio das incorporadoras, que por meio da coordenação destas parcerias asseguram a ampliação da produção. De uma maneira geral, a expansão das grandes empresas nacionais em Fortaleza foi facilitada pelo desenvolvimento de parcerias, que pressupunham a necessidade de articulação às empresas locais que pudessem realizar a construção dos empreendimentos ou tivessem o conhecimento do mercado local. Embora formalizadas em cada um dos empreendimentos desenvolvidos, sob a forma de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) [9], muitas das parcerias estabelecidas estenderam-se no desenvolvimento de muitos empreendimentos, tornando mais forte os laços entre as empresas. Este é o caso das parcerias estabelecidas entre as empresas MRV(nacional) e Magis (local) e as empresas Rossi(nacional) e Diagonal (local).

Outras parcerias, embora restritas a um único empreendimento, resultaram em Valores Gerais de Venda (VGV's) milionários. No segmento econômico, a parceria entre a Imobiliária Jereissati e a Incorporadora do Grupo Rodobens, firmada em 2010, resultou no desenvolvimento de um empreendimento periférico de casas horizontais com VGV estimado de 300 milhões.

Além das parcerias entre grandes empresas nacionais e locais, foram identificadas parcerias com investidores estrangeiros, principalmente através de fundos de investimento. Este tipo de parceria, incialmente focada no desenvolvimento de empreendimentos de interesse turístico, passou a ser também comum em outros tipos de empreendimentos, reforçando a produção imobiliária como lócus privilegiado para o investimento do capital financeiro internacional.

[8] Entrevista concedida à autora por diretor de uma grande empresa de incorporação em setembro de 2010.

[9] A SPE (regulamentada através da lei 11.079, de 30 de 2004) é uma empresa criada para cuidar de um único empreendimento. Com vida curta, nasce no momento da compra do terreno e é desfeita depois da entrega das chaves. Nessas sociedades, não há contaminação das contas da empresa ou de outro empreendimento com problemas.

De uma maneira geral, constata-se que as empresas locais de incorporação apresentam-se como meio privilegiado de reprodução de capital no setor imobiliário, por serem capazes de obter vantagens urbanas e garantir privilégios específicos, em detrimento de agentes não relacionados às dinâmicas de produção da cidade. Por outro lado, as empresas de incorporação nacionais, por serem bastante capitalizadas e atuarem num número maior de mercados com volumes de produção globalmente muito superiores, tendem a atingir menores custos de produção e intensificar a utilização de mecanismos de marketing, que em conjunto garantem a diferenciação dos produtos e maior velocidade de venda. De uma maneira geral, ao se expandirem geograficamente tendem a acirrar as condições de competitividade.

A articulação destes agentes através de parcerias representa um importante instrumento de fortalecimento da incorporação, viabilizando a ampliação de ganhos no setor por conjugar vantagens particulares inerentes a cada um dos agentes envolvidos.

O exame das relações de produção observadas a partir de importantes agentes do setor imobiliário em Fortaleza mostram de uma maneira geral o protagonismo da incorporação, que ao reforçar a flexibilidade dos processos de produção e apropriação, consegue assumir o controle sobre grande volume de produção imobiliária, se tornando um meio privilegiado de centralização do capital no setor e um instrumento essencial de valorização do capital financeiro.

Esta nova lógica de produção ilumina um importante movimento de subordinação do espaço ao capital, assim como observou Lefebvre(1999):

> "O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas" (Lefebvre, 1999: 163 e 164).

3. AS ESTRATÉGIAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A partir de 2007, com a transformação significativa das condições de produção imobiliária e o fortalecimento da atuação das grandes empresas de incorporação, intensifica-se a percepção de mudança nas características dos empreendimentos lançados, visíveis nos folders publicitários, nos anúncios de jornais e no discurso dos agentes do setor imobiliário, que são enfáticos em relatar "novos produtos" e várias "inovações" na produção imobiliária.

A contínua necessidade de ampliação da valorização do capital através da produção imobiliária, imposta pela centralização do capital e por seus vínculos com o capital financeiro, determina transformações nas relações espaciais, seja na escala do empreendimento, através de mudanças em suas características físicas e simbólicas, seja na localização na cidade, através da diversificação de estratégias de apropriação do espaço. A produção imobiliária, por apresentar um vínculo intrínseco com a terra, tem o espaço e sua transformação como condição essencial para a valorização dos capitais investidos no setor.

A ampliação da valorização imobiliária e o aumento do número de novos empreendimentos, tomados na totalidade, contribuem na diferenciação do espaço da metrópole, intensificando a elevação dos preços da moradia na cidade e impulsionando a reorganização socioespacial da metrópole. Aqui se ilumina uma particularidade da valorização imobiliária, que se constitui

como meio de controle social, pois tende a limitar as apropriações possíveis, fragmentar, hierarquizar e homogeneizar usos (BOTELHO, 2007, p. 34).

Considerando o protagonismo das grandes incorporadoras nas transformações em curso, procuramos a seguir discutir as estratégias utilizadas no sentido do reforço contínuo do movimento de valorização imobiliária, destacando a relevância da forma condomínio e os esforços no sentido de diferenciação dos empreendimentos.

3.1 O avanço da forma condomínio

De uma maneira geral, a necessidade de reprodução de grande volume de capital no setor imobiliário tem fortalecido a concentração de capital em grandes empreendimentos imobiliários, implicando em importantes mudanças na forma física do condomínio residencial, seja pelo aumento significativo do número de unidades, seja pela associação da habitação a diversos usos.

Antes principalmente representado pelos edifícios verticais nas áreas mais valorizadas, o condomínio renova-se nesta nova etapa a partir de diferentes tipologias e em diversas áreas das cidades, destacando-se na paisagem por sua escala e pela ruptura com as estruturas urbanas prescedentes.

Concebido em uma escala ampliada, o condomínio permite que a fração da propriedade privada desse espaço seja vendida como uma mercadoria especial, que articula a habitação ao usufruto de um espaço diferenciado, que supostamente possibilita aos seus usuários "qualidade de vida", se contrapondo no plano simbólico a um conjunto de problemas urbanos normalmente associados à vida nos grandes centros.

As mudanças físicas evidenciadas pela ação da centralização do capital (escala, áreas de lazer, equipamentos e serviços) são exacerbadas no plano simbólico. Um exemplo do reforço da carga simbólica do condomínio é sua justaposição a nomes como "clube", "parque" e "jardim" ao nome dos empreendimentos das grandes empresas (figura 1).

Figura 1: Anúncios publicitários dos Condomínios "Clube", "Jardim" e "Parque" – Fortaleza/Ceará

Fonte: Jornal O Povo - no período entre setembro de 2010 e setembro de 2011

Por se configurar como "espaço diferenciado", o condomínio ganha força na apropriação de novas áreas do território, mesmo que elas estejam dissociadas de infraestrutura e de condições gerais de urbanização, antes tidas como determinantes para a expansão da produção imobiliária.

Nesta nova etapa de produção da cidade, o grande condomínio residencial se consolida como forma hegemônica de produção do espaço pelas grandes empresas de incorporação, que ampliam sua disseminação entre diferentes classes sociais e localizações na metrópole. A

difusão deste padrão tende a influenciar a generalização da forma condomínio entre os diversos agentes responsáveis pela produção imobiliária. Por favorecer a concentração de grande volume de capital e exacerbar a valorização imobiliária, o condomínio torna-se elemento central na compreensão da lógica de produção do espaço na atualidade, sendo a base para a diferenciação dos empreendimentos.

3.2 Diferenciação dos empreendimentos

A diferenciação dos produtos imobiliários envolve a apropriação simultânea de estratégias no sentido da redução de custos e do aumento de preço, se apoiando na reestruturação produtiva e na apropriação intensiva de técnicas de marketing. Considerando a especificidade dos imóveis, esta diferenciação é explorada tanto na manufatura (diferenciação do empreendimento em si) como na localização (diferenciação na apropriação do espaço). Desta maneira, a diferenciação da produção imobiliária, imposta por esses agentes, ganha relevo na condução da valorização imobiliária em diversas áreas da cidade e tende estabelecer novos patamares de preço e incorporar novas áreas às dinâmicas imobiliárias.

Um dos processos mais importantes de diferenciação refere-se à produção para o chamado segmento econômico, direcionado para famílias de 3 a 10 salários mínimos, beneficiadas pela ampliação do crédito imobiliário. De uma maneira geral, até este período, a produção imobiliária destinada à população de menor renda era pouco significativa, correspondendo a empreendimentos de pequeno porte que na maioria dos casos eram desenvolvidos por pequenas e médias construtoras. Para este produto imobiliário, as estratégias de redução de custos são centrais na ampliação do ganho dos incorporadores. Seguindo a tendência nacional, estes empreendimentos se destacam pelo grande número de unidades e extensiva padronização dos projetos (figura 02), repetidos em diversas regiões do Brasil.

Figura 2: Produção Imobiliária Padronizada: Comparativo de Fortaleza com outras cidades.

Fonte: Site das incorporadoras: Bairro Novo10, MRV11 e Rossi12

[10] www.bairronovo.com, acessado em outubro de 2011.

A redução de custos se expressa também em mudança na tipologia das edificações, que passam a apresentar até cinco pavimentos, impondo um processo de uma "semi-verticalização" em áreas da cidade onde até então havia predominado o padrão de unidades unifamiliares isoladas.

Na observação das características dos condomínios percebemos que a ideia de ofertar um número cada vez maior de equipamentos de uso comum, contrasta muitas vezes com a existência de ambientes simples, reproduzindo os valores de privatização da urbanização dos bairros mais valorizados.

Ao mesmo tempo em que os empreendimentos do segmento econômico se disseminam na cidade, são também evidentes mudanças nos empreendimentos de mais alta renda. A atuação de grandes incorporadoras locais e nacionais na produção dos empreendimentos de alto-padrão além de reforçar a sofisticação destes empreendimentos influencia a mudança do porte dos empreendimentos.

A condição particular de Fortaleza como cidade turística reforça a importância dos empreendimentos de alto-padrão voltados para a segunda residência. Estes empreendimentos tendem a se destacar na paisagem da cidade de Fortaleza pelos grandes volumes construídos e arquitetura diferencial, dada a intenção dos grandes incorporadores de consolidá-los como produtos de padrão internacional, se assemelhando a torres de grandes espaços turísticos mundiais. São exemplos deste novo padrão imobiliário, os empreendimentos Landscape Beiramar, Atlantis Beiramar e Beach Class (Figura 3).

Figura 3: Foto dos empreendimentos Landscape Beiramar, Atlantis Beiramar e Beach Class

Fonte: Imagens retiradas do site skyscrapercity[13] – Disponíveis no site www.skyscrapercity.com, acessado em agosto de 2011.

O conjunto de estratégias de diferenciação destes empreendimentos turísticos garante o alcance dos mais altos patamares de preço por m² na cidade de Fortaleza, descolando até mesmo dos valores do m² dos empreendimentos de segunda residência em localizações semelhantes.

As grandes incorporadoras nacionais influenciaram ainda a diferenciação dos resorts em praias na orla de municípios vizinhos a Fortaleza. Um dos mais emblemáticos casos desse processo foi a expansão do Complexo Turístico Beach Park, no município de Aquiraz, que recebeu em seu

[11] www.mrv.com.br, acessado em outubro de 2011.
[12] www.rossiresidencial.com.br, acessado em outubro de 2011.
[13] Fórum de discussões sobre a produção imobiliária na internet.

entorno três novos resorts. Se apropriando da marca do Parque aquático, os imóveis nestes empreendimentos foram vendidos por preços semelhantes às áreas mais valorizadas da metrópole.

Quando visto como processo conjunto, a reestruturação da produção imobiliária, aqui mostrada pelas estratégias de diferenciação imobiliária, impactará de forma decisiva a transformação de toda a metrópole. A observação da atuação destes agentes mostra tanto a intensificação da apropriação dos espaços valorizados da metrópole, como a apropriação de novas áreas praticamente não incorporadas pelo mercado imobiliário até aquele momento, impulsionando a criação de novos espaços de valorização.

De uma maneira geral, as decisões dos incorporadores sobre em que áreas da cidade investir, isto é, suas estratégias de apropriação do espaço, relacionam-se com a identificação de condições privilegiadas de obtenção de ganhos, possibilitadas tanto pelo baixo preço da terra, como pelas possibilidades futuras de ampliação da valorização imobiliária em determinadas áreas, que tendem a compensar os elevados preços dos terrenos.

4. URBANIZAÇÃO SOB DOMÍNIO DA FINANCEIRIZAÇÃO: O IMOBILIÁRIO E A METRÓPOLE

O fortalecimento de uma nova lógica de produção imobiliária, fundada na centralização do capital a partir da incorporação, e apoiada no avanço do processo de financeirização, tende a influir na totalidade da produção do espaço, dando relevo a urbanização como processo autônomo e dominante, não mais subordinado a industrialização.

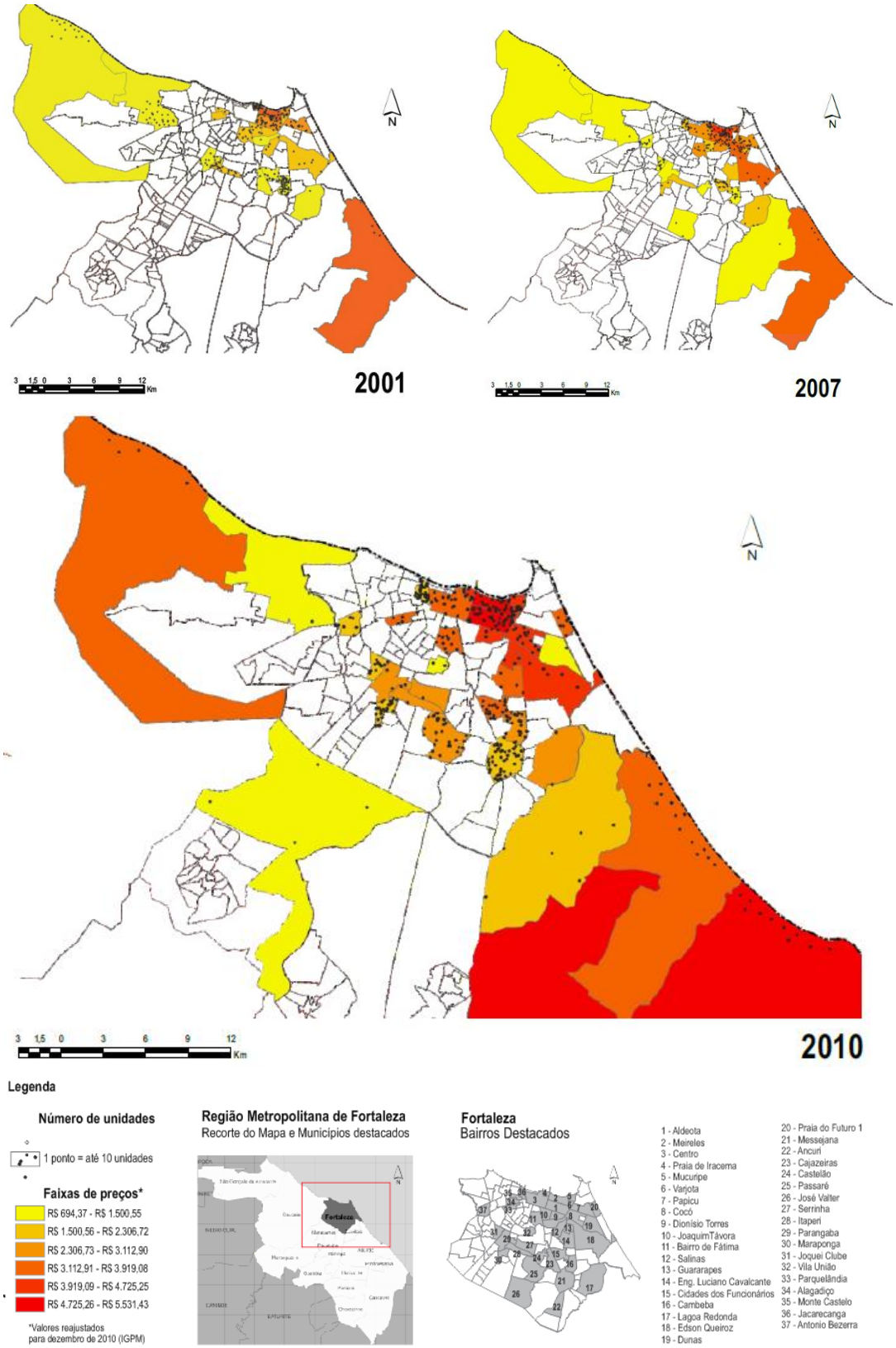
Lefebvre (2008) desenvolve a tese de que essa alteração é sintoma de uma fase critica em que "a problemática urbana desloca e modifica profundamente a problemática originada no processo de industrialização... O crescimento quantitativo da produção econômica produziu um fenômeno qualitativo que se traduz, ele próprio, por uma problemática urbana" (LEFEBVRE, 2008:80).

Esse espaço, agora instrumental à reprodução do capital, se por um lado presta-se como suporte para esta acumulação, vê-se transformado em sua organização socioespacial através da importante atualidade das manifestações da produção imobiliária para a reprodução capitalista.

A percepção da intensificação da produção e da valorização imobiliária por todo o território metropolitano ilumina a relevância e impacto do processo de reestruturação imobiliária na reorganização socioespacial da metrópole.

Esta intensificação da produção imobiliária é evidente quando comparamos a produção e a valorização imobiliária em diferentes períodos desta primeira década do ano 2000 (ver figura 04). Entre 2007 e 2010 fica particularmente evidente a aceleração da produção imobiliária, bem como a disseminação da valorização imobiliária, evidenciadas no mapa pelo predomínio das cores laranja e vermelha. Essas dinâmicas tendem a reforçar processos históricos na organização da metrópole, ao mesmo tempo em que impulsionam importantes transformações.

Figura 4: Oferta/Preços de Lançamentos de Imóveis em Fortaleza (2001/2007/2010)



Fonte: Rufino (2012)

Por um lado a intensificação da produção imobiliária reforça o processo histórico de concentração e valorização da produção imobiliária em bairros mais centrais como a Aldeota e o Meireles, assegurando ainda o avanço da valorização imobiliária no sentido sudeste do município de Fortaleza, fazendo com que os bairros desta região passem a apresentar gradientes de preços muito semelhantes a áreas mais tradicionais da produção imobiliária.

Essa lógica da valorização imobiliária também se estende para áreas mais a leste, como a Praia do Futuro e o bairro Dunas, apesar da vulnerabilidade social e ambiental destes territórios. De uma maneira geral, estas tendências resultam da ampliação da produção imobiliária de alto-padrão por vários bairros da metrópole, a partir da apropriação de terrenos maiores e mais baratos.

Esse movimento de valorização conduzida pelo consumo de classes de alta renda é também reafirmado no litoral metropolitano, com a apropriação de faixas de praia mais distantes, antes ocupadas por casas de veraneio e pousadas, e agora sendo progressivamente ocupadas por condomínios de praia e resorts.

Por outro lado, se evidenciam novas frentes de valorização no sentido do centro antigo da cidade (Bairros Centro e Jacarecanga) e de outras centralidades mais periféricas, que passam a se consolidar como áreas de grande valorização na zona oeste, onde a produção imobiliária foi historicamente mais limitada.

Relacionada com grande concentração de empreendimentos do chamado segmento econômico, pode se identificar ainda a valorização de áreas anteriormente marcadas por menor adensamento, consolidando uma coroa periférica mais ao sul no município de Fortaleza, A existência de importantes eixos viários e equipamentos de mobilidade, além da disponibilidade de glebas de grande dimensão e menores preços, são elementos que explicam a apropriação da área pelo mercado imobiliário. Além desta coroa imobiliária, o mapa das ofertas de imóveis de empreendimentos também mostra a apropriação de pontos isolados, como é o caso do município de Maracanaú, cuja urbanização foi originalmente sustentada pela instalação de grandes distritos industriais e conjuntos habitacionais a partir da década de 1970.

A produção imobiliária em sua totalidade parece contribuir para a reimposição da característica histórica de concentração de população de mais altos rendimentos nas regiões valorizadas, correspondendo agora a uma maior porção do território metropolitano, determinando ainda a valorização de novas áreas, historicamente estigmatizadas, que passam a ser apropriadas pela população de rendimentos intermediários, atraídas pela possibilidade da propriedade do imóvel.

O conjunto de dinâmicas analisadas parece fortalecer a valorização imobiliária em diversas áreas e em diferentes intensidades, definindo-a como processo de grande importância para a interpretação das transformações da metrópole. Esse processo conduzido de forma desordenada pela centralização do capital tende a interferir nas demais formas de produção da habitação.

O crescimento exuberante da produção imobiliária e de suas formas espaciais correspondentes encobre a permanência da pobreza como marca da metrópole e a continuidade do quadro de precarização na produção do espaço, evidenciados pelas condições de renda e de infraestrutura dos domicílios. De acordo com dados do Censo 2010, no município de Fortaleza, 88% dos domicílios apresentam renda domiciliar per capta inferior a 3 salários mínimos. Nesse

território existem 194 aglomerados subnormais que correspondem a 109.122 domicílios - cerca de 15% dos domicílios da metrópole (IBGE/Censo 2010).

Esse contraste na produção do espaço a partir da leitura dos domicílios da metrópole ilumina a complexidade de sua organização socioespacial, que só pode ser desvendada quando consideramos a disputa de interesses estabelecida no espaço entre as diversas formas de produção. O protagonismo da produção imobiliária na transformação da metrópole não pode ser compreendida sem a ação do Estado, que intervém em diversas instâncias, favorecendo a obtenção de relações privilegiadas de apropriação do espaço pelo imobiliário, como procurou mostrar Gottdiener(1997):

> Em todos os casos, as atividades do setor da propriedade avançam com a ajuda do Estado. Mudanças de zoneamento, variâncias, construção de rodovias e outros melhoramentos de infraestruturas e subsídios públicos de todas as espécies são apenas alguns dos meios pelos quais se manifesta a articulação Estado-setor da propriedade. (GOTTDIENER, 1997: 260).

Com a implementação do Programa MCMV, a dinâmica de valorização foi ainda reforçada com a expansão da produção, conduzindo a população mais pobre para áreas ainda mais distantes da metrópole. Essa lógica de periferização é também explicada pelo apoio dos governos locais dos municípios periféricos da RMF à concretização do Programa. Os municípios de Caucaia e Maracanaú concentraram na primeira etapa do programa mais de 60% da produção para as faixas de 0 a 3 salários mínimos. Nesses municípios, a produção das habitações foi assumida como um fator de desenvolvimento local, recebendo grande aporte de incentivos fiscais (ISS, IPTU e ITBI) - prática utilizada desde a década de 90 para a atração de indústrias.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisarmos as relações de produção do imobiliário sob o domínio da incorporação em Fortaleza[14], tornou-se evidente a relevância dessa forma na consolidação de um importante movimento de centralização do capital no setor. Esse processo impulsionou uma nova lógica de produção do espaço, articulando interesse de capitais locais, nacionais e internacionais.

A centralização do capital no setor imobiliário, ao impor a concentração de investimentos e maiores ganhos na reprodução do capital, determina importantes movimentos na diferenciação da produção capitalista do espaço a partir de um conjunto de estratégias que passam pela difusão de forma que reforçam a segregação, pela elevação do gradiente de preços das áreas valorizadas e pela incorporação de novas áreas da metrópole.

A intensificação da valorização imobiliária aparece como resultante comum desse conjunto de estratégias, e tende a se estabelecer como condição geral para o desenvolvimento de todo o setor imobiliário. A busca contínua de oportunidades para a valorização imobiliária define o atual processo de crescimento da metrópole e reforça o espaço como raridade.

[14] A pesquisa aqui apresentada é parte dos resultados de meu doutorado (Cf. RUFINO, 2012), desenvolvido na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo na Universidade de São Paulo. A continuidade do interesse sobre essa temática como objeto de pesquisa dentro desta instituição e sua relevância na compreensão da metrópole de Fortaleza estabelece um importante ponto de continuidade de articulação da FAU/USP com o Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Ceará, reforçados com a consolidação do Programa de Pós-graduação em Arquitetura de Urbanismo/UFC.

A produção imobiliária organizada na metrópole por um nível de centralização do capital muito mais elevado tende a tornar a estrutura urbana ainda mais desigual e segregada. Parte da enorme rentabilidade obtida pelo setor imobiliário é alcançada a partir da reprodução da segregação herdada e da histórica valorização imobiliária dessa estrutura desigual, que se dá pela contínua redefinição da segregação e elevação do gradiente de preços. As diferenças entre áreas centrais, mais caras, e as periféricas, mais baratas, continuarão existindo, mas serão redefinidas e multiplicadas pela fragmentação, numa hierarquização socioespacial que ora aproxima, ora distancia as atividades urbanas e os grupos sociais.

REFERÊNCIAS

BOTELHO, Rodrigo. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais. In. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (18). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-18.htm> [ISSN: 1138-9788]

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano.* 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.

LEFEBVRE, Henri. Espaço e Política. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008.

_____. A Cidade do Capital. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999.

ROCHA LIMA JR., João da e GREGÓRIO, Carolina Andrea Garisto. *Valuation e Investimento nas Ações das Empresas de Real Estate no Brasil: Cenário do Ciclo de captação Intensiva (2005-2007).* São Paulo, 2008.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. A incorporação da metropóle: centralização do capital no imobilário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>. Acesso em: 2014-07-25

SHIMBO, Lúcia. *Habitação Social, Habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro.* Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2010.

SINDUSCON-CE. Indicador de Ofertas Residenciais e Comerciais da Grande Fortaleza - IORC. Fortaleza, 2001; 2007;2010.

TONE, Beatriz Bezerra. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo. São Paulo, 2010.