



DIREITO À CIDADE, FINANCIERIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NO REGIME URBANO NA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE/RS

PAULO ROBERTO RODRIGUES SOARES

Professor do Departamento de Geografia-UFRGS e Orientador

JOÃO ANTONIO BLOIS AITA

Aluno de graduação em Geografia e bolsista BIC-UFRGS

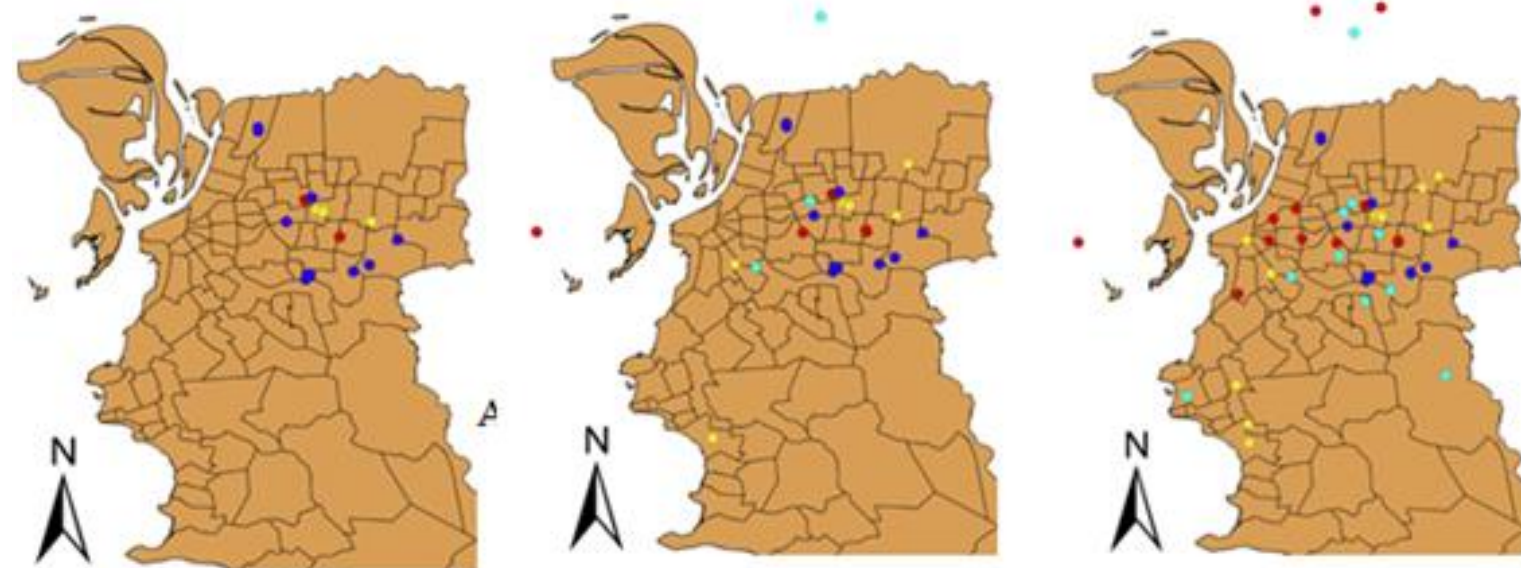
1 - Introdução

A flexibilização do mercado imobiliário brasileiro, que ocorre desde a década de 1990 junto a regulamentação da oferta de ações das empresas incorporadas na bolsa de valores em 2006, têm sido considerado um fator marcante que reforça a idéia de um mercado imobiliário brasileiro financeirizado como parte integrante de um processo global de financeirização.

O capital excedente internacional adentrou no mercado imobiliário brasileiro, transformando as principais cidades brasileiras em um campo de obras para a valorização do capital financeiro.

O mercado imobiliário nacional repercute diretamente na escala local. O mercado financeiro engloba investidores e capital da escala global. O estudo das repercussões deste na escala local se torna fundamental para a compreensão do processo de produção das cidades brasileiras e como esse processo influencia na perspectiva do “Direito à Cidade” dos cidadãos.

Mapa 1: Localização dos empreendimentos lançados, respectivamente, nos anos de 2010, 2011 e 2012 pelas incorporadoras Cyrela Goldshtein, Melnick Even, Nex Group e Rossi.



Fonte: Banco de dados da pesquisa

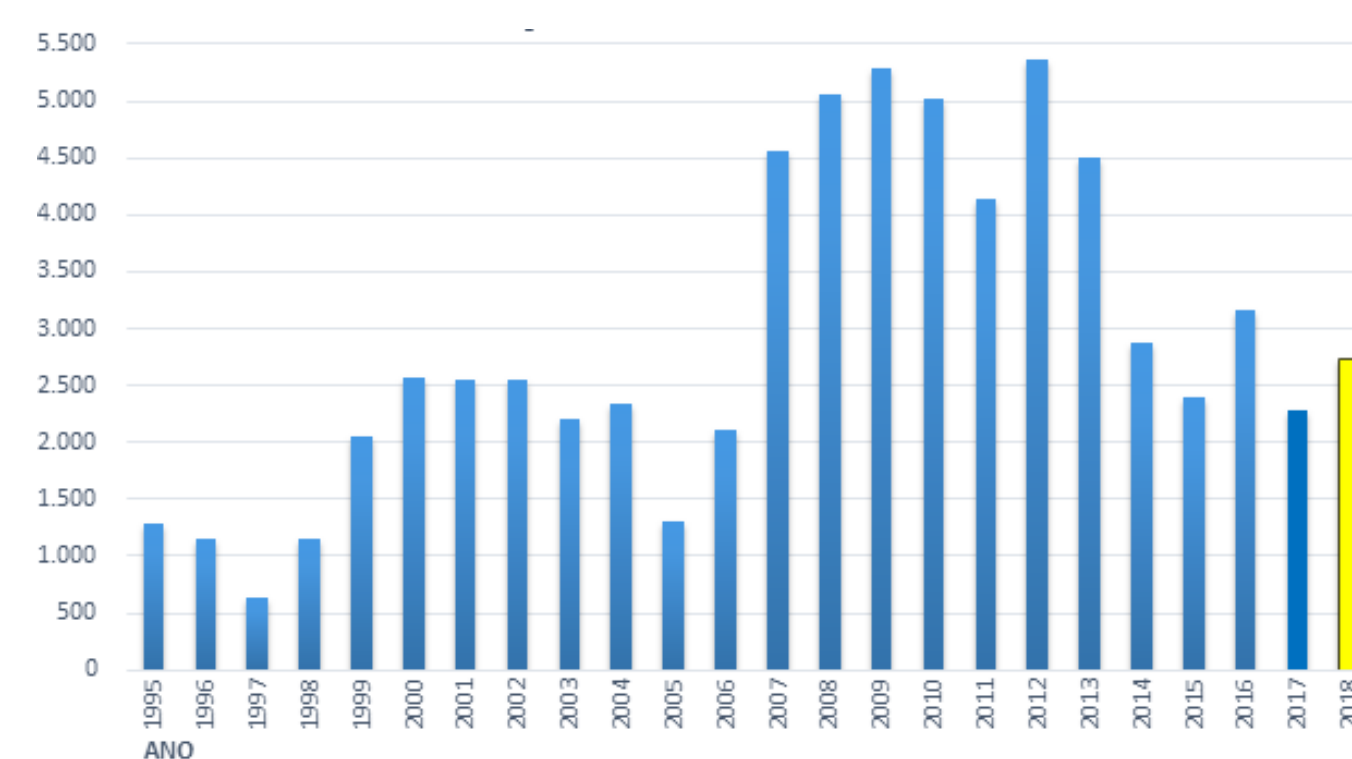
2 - Objetivos

Pretendemos explorar a configuração urbana da Metrópole de Porto Alegre identificando as coalizões de poder entre agentes públicos e privados de diferentes escalas, entendidos como Regimes Urbanos, que dão sustentação ao capitalismo urbano e seus impactos na reestruturação urbana e produtiva porto-alegrense assim como na privação do Direito à Cidade de certos grupos sociais.

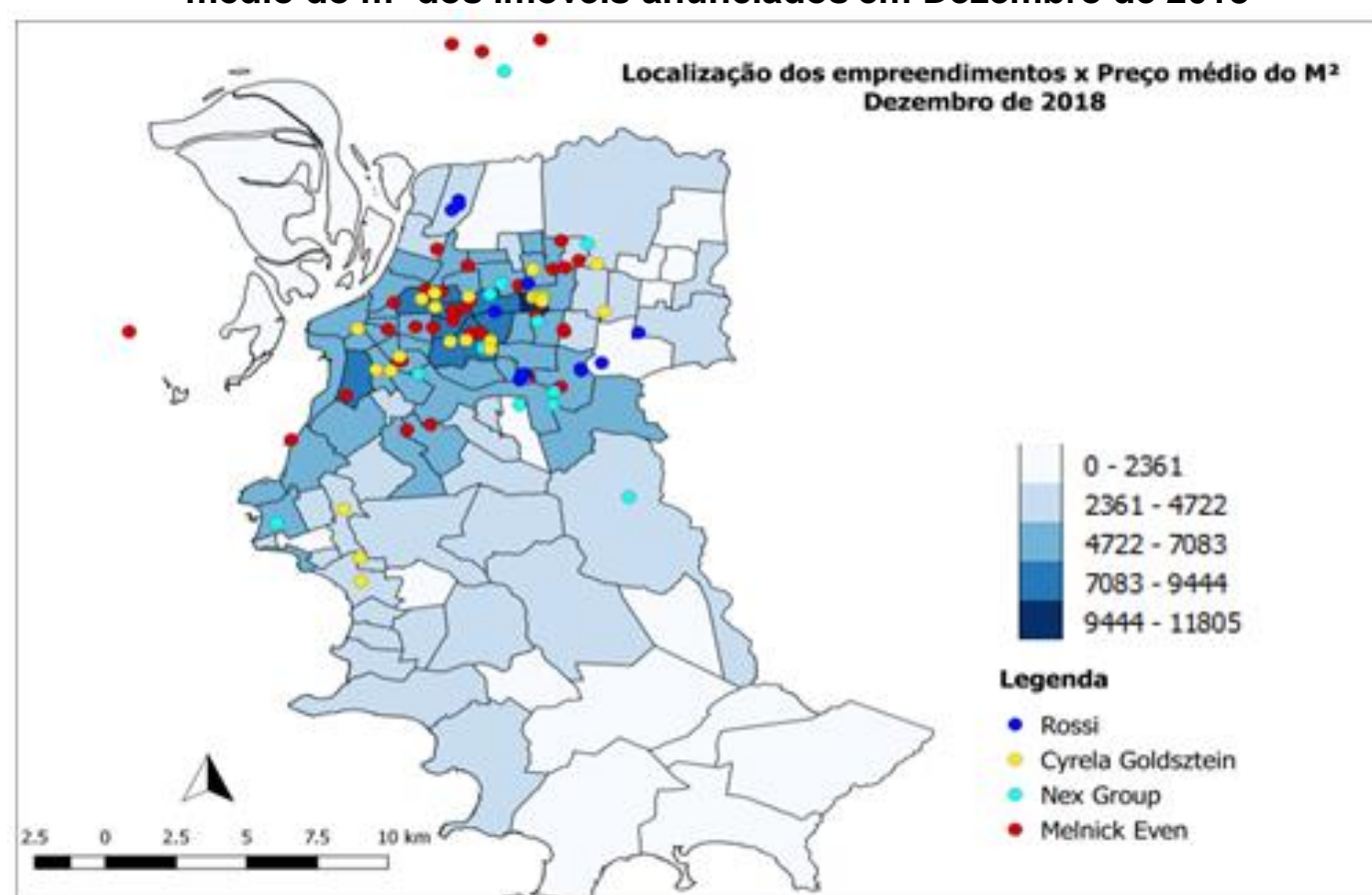
3 - Metodologia

A partir da obra “Direito à Cidade” (Lefebvre, 1991) e de outros autores (Sanfelice, 2013; Klink e Souza, 2017), assim como a utilização da ferramenta Google Earth Pro e de consulta aos sites de imobiliárias e incorporadoras identificamos e mapeamos os empreendimentos, assim como definimos o intervalo temporal de 2009 até os dias atuais. O acompanhamento da imprensa possibilitou a identificação dos agentes e dos vínculos entre eles assim como as mudanças na legislação urbanística de Porto Alegre (também objeto de estudo), principalmente no que tange aos Projetos Especiais. A leitura de informações financeiras como o balanço patrimonial das empresas de capital aberto ajudou na caracterização das empresas e incorporadoras envolvidas.

Imagem 1: Lançamento de Imóveis por ano em Porto Alegre (1995 - Set/2018)



Mapa 2: Localização dos empreendimentos no período 2007 - 2018 x Preço médio do m² dos imóveis anunciados em Dezembro de 2018



Fonte dos dados: Portal Agente Imóvel. Elaboração: João Antonio Blois Aita (2019).

4 - Resultados Parciais

Há uma disputa entre as incorporadoras Melnick Even e Cyrela Goldshtein (duas Joint Venture com empresas de capital aberto) nos mesmos setores da cidade. A revisão do Plano de Porto Alegre em 2010 refletiu no mercado imobiliário de modo que houve um crescimento expressivo no número de lançamentos das incorporadoras em questão assim como uma maior dispersão na localização dos empreendimentos, fato que podemos observar no Mapa 1. Os agentes imobiliários mais atuantes estão atuando preferencialmente em uma mesma região da metrópole e destinando seus produtos às classes mais altas da sociedade. Eles atuam não somente através da produção da cidade de forma massiva e planejada, a seus interesses, como na influência política da gestão urbana impulsionados por uma corrente neoliberal de gestão em que o capital financeiro e privado ganha cada vez mais espaço na agenda dos gestores.

REFERÊNCIAS