



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS: ESTADO DA ARTE E DESAFIOS¹

Everaldo Santos Melazzo

Programa de Pós-Graduação em Geografia.
Universidade Estadual Paulista – Presidente Prudente

Maria Beatriz Cruz Rufino

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo (FAU/USP)

Lúcia Zanin Shimbo

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo
Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP)

Daniel de Mello Sanfelici

Programa de Pós-Graduação em Geografia
Universidade Federal Fluminense (UFF)

Paulo Roberto Rodrigues Soares

Programa de Pós-graduação em Geografia
Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)

RESUMO

A Sessão Livre apresenta a proposta de uma Rede de Investigações sobre dinâmicas imobiliárias e fundiárias que conduzem os processos de produção e consumo das cidades brasileiras, intitulada “Observatório de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias”. Busca aproximar e articular conhecimentos que vêm sendo produzidos isoladamente sobre os seguintes subtemas: agentes e produção imobiliária (fluxos e estoques); ofertas imobiliárias (preços, quantidades, tipologias, localizações); controle e gestão de propriedades imobiliárias; políticas habitacionais: volumes, condições e direcionamento do crédito e financiamento imobiliário; processos de financeirização do imobiliário: fundos de investimentos distintos e instrumentos de avaliação financeirizada de imóveis e da cidade. Serão discutidos os marcos teóricos e metodológicos necessários à compreensão das transformações contemporâneas das cidades brasileiras, na escala nacional, em diversas formações socioespaciais e diferentes estratos da rede urbana, nas distintas macrorregiões brasileiras. A proposta se estrutura em torno da identificação, seleção, sistematização e disponibilização de dados gráficos e cartográficos, bem como sua produção de maneira articulada e coerente, suprimindo lacunas existentes, além de análises capazes de gerar agendas de políticas públicas para a gestão das cidades brasileiras.

Palavras chave: Dinâmicas imobiliárias e fundiárias; Produção do espaço urbano; Cidades brasileiras; Observatório

¹ Os autores registram seus agradecimentos ao CNPq que, através da Chamada CNPq/MCTI/FNDCT nº 40/2022 PRÓ-HUMANIDADES, financia a presente pesquisa em rede.

Monitoring and evaluating real estate and land dynamics: state of the art and challenges

This Session presents a network of investigations about real estate and land ownership dynamics that drive production and consumption processes of Brazilian cities. Propose the establishment of lasting partnerships, development, sharing and dissemination of data and information and elaboration of knowledge in order to generate public policy agendas capable of influencing the planning and management of Brazilian cities. The theoretical frameworks necessary to understand the contemporary transformations of Brazilian cities in a national scale, are discussed, in different socio-spatial formations and different strata of the urban network, in different Brazilian macro-regions. The proposal is structured around the identification, selection, systematization and availability of graphic and cartographic data, as well as its production, filling existing gaps, in addition to academic analyzes and dissemination to broader audiences. The delimitation into specific sub-themes is based on the expertise of the network members and includes, among others: real estate agents and production (flows and stocks); real estate offers (prices, quantities, typologies, locations); control and management of real estate properties; housing policies: volumes, conditions and direction of credit and real estate financing; real estate financialization processes: different investment funds and instruments for financialized evaluation of real estate and the city.

Key words: Real estate and land dynamics; Production of urban space; Brazilian cities; Observatory

Monitoreo y evaluación de la dinámica de los mercados de bienes inmuebles e del suelo urbano: estado del arte y desafíos

Esta Sesión Libre presenta la propuesta de una Red de Investigación sobre dinámicas inmobiliarias y los mercados del suelo que impulsan los procesos de producción y consumo en las ciudades brasileñas, titulada “Observatório de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias”. Busca aproximar y articular conocimientos producidos por separado sobre los siguientes subtemas: agentes inmobiliarios y su producción (flujos y stocks); ofertas inmobiliarias (precios, cantidades, tipologías, ubicaciones); control y administración de propiedades inmobiliarias; políticas de vivienda: volúmenes, condiciones y dirección del crédito y financiamiento inmobiliario; Procesos de financiarización inmobiliaria: diferentes fondos de inversión e instrumentos de valoración financierizada de los inmuebles y la ciudad. Se discutirán los marcos teóricos y metodológicos necesarios para comprender las transformaciones contemporáneas de las ciudades brasileñas en la escala nacional, en diferentes formaciones socioespaciales, estratos de la red urbana y macrorregiones brasileñas.

Palabras clave. Inmobiliario y dinámica del suelo; producción de espacio urbano; ciudades brasileñas; Observatorio

APRESENTANDO E CONTEXTUALIZANDO A PROPOSTA: A CRIAÇÃO DE UM OBSERVATÓRIO NACIONAL DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DE DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E FUNDIÁRIAS

Esta sessão livre apresenta a proposta, objetivos e os trabalhos em andamento no projeto do “Observatório de monitoramento e avaliação de dinâmicas imobiliárias e fundiárias” que reúne pesquisadores da Unesp, USP (FAU e IAU), UFF, UFABC, UECE, UFGD, UFMG, UEPA, UEG e UFRGS e colaboradores estrangeiros. Trata-se de esforço coletivo e em rede que pretende

preencher lacuna identificada na maior parte das pesquisas na área, que são restritas a estudos de caso, centradas em cidades de áreas metropolitanas e delimitadas por apenas uma dimensão dos processos, agentes, formas ou escalas da produção imobiliária e fundiária das cidades brasileiras. As dinâmicas imobiliárias e sua relação com a reestruturação capitalista tem se consagrado como importante objeto de debate científico (Aalbers, 2008). No Brasil, o tema ganha força em trabalhos que discutem as transformações em curso na produção imobiliária, as implicações do domínio das finanças e os impactos na diferenciação espacial, o comportamento dos preços imobiliários e sua trajetória no tempo e no endividamento das famílias (Shimbo, 2010; Rufino, 2012; Sanfelici, 2013; Melazzo, 2019; Ribeiro e Miranda Neto, 2021). Em importantes articulações com os grandes programas habitacionais nacionais e com os processos macroeconômicos, essas dinâmicas manifestam-se sob diferentes formas e intensidades na rede de cidades brasileiras, engendradas por articulações específicas entre interesses locais, regionais, nacionais e globais (Calixto, 2021, Almeida *et al.*, 2020; Barcella e Melazzo, 2020; Faustino e Royer, 2022; Penha Filho e Miotto, 2021; Shimbo *et al.*, 2021, Socoloff e Rufino, 2021 e Miotto, 2022). A necessidade de interpretações mais amplas, abrangendo processos gerais, particulares e singulares, se coloca como condição essencial ao avanço da compreensão das dinâmicas imobiliárias, implicando ainda na superação de desafios metodológicos, particularmente relacionados a dados disponíveis, suas fontes, recortes temporais e territoriais a serem compatibilizados e sistematizados de trabalho desenvolvidas de maneiras permitir a comparabilidade, acompanhamento e análise. Tendo tais preocupações em mente, essa proposta parte do importante acúmulo das pesquisas dos diversos membros da rede e se fortalece ao considerar a sistematização e análise de processos relacionados aos agentes da produção imobiliária (fluxos e estoques); das ofertas imobiliárias (de compra e venda e aluguel) que ajudem a caracterizar os mercados fundiários e imobiliários (preços, quantidades, tipologias e localizações); volumes, condições e direcionamento do crédito e financiamento imobiliário; dos processos de financeirização do imobiliário: fundos de investimentos e demais instrumentos da financeirização de imóveis da cidade. Esforço central é estabelecer e padronizar procedimentos metodológicos, fontes e bases de dados para a elaboração de análises e material gráfico e cartográfico, disponibilizando o material produzido através de sítio eletrônico de acesso público, o que permitirá não apenas a indução do debate acadêmico, mas também o diálogo com agentes públicos da escala local, regional e nacional envolvidos na elaboração e gestão de políticas públicas urbanas. Com a motivação de se avançar na compreensão mais abrangente sobre esse tema e tendo em vista a construção de conhecimento inovador capaz de contribuir na formulação de políticas públicas inclusivas é que foi proposta a constituição do “Observatório”.

DA FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO À FINANCEIRIZAÇÃO DA PROPRIEDADE: DESAFIOS À AMPLIAÇÃO DA COMPREENSÃO DAS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS-RESIDENCIAIS

Embora a discussão da financeirização tenha sido inicialmente mobilizada no entendimento dos espaços corporativos nas metrópoles (Botelho, 2007; Fix, 2007), essa ganhou novo fôlego na discussão sobre a expansão da produção imobiliária residencial após a crise financeira global de 2008 (Fix, 2011). Associada à abertura de capital de importantes incorporadoras imobiliárias e à elevação das condições de consumo via crédito (Rufino, 2017; Royer, 2009), a financeirização do setor imobiliário redefiniu o padrão de crescimento das

metrópoles brasileiras (Rufino et al., 2021). A crise econômica, vivida no país a partir de 2014, marcou a descontinuidade desse padrão, levantando dúvidas sobre a pertinência do uso contínuo da financeirização. A partir da análise das dinâmicas imobiliárias de São Paulo, observamos que a crise econômico-imobiliária evidenciada no país entre 2014 e 2018 ao invés de ter reduzido o papel das finanças no setor imobiliário, pavimentou novas formas de convergência do capital financeiro ao ambiente construído, com destaque ao controle de propriedade habitacional por agentes e instrumentos financeiros. Como parte de um processo de reconcentração dos investimentos e intensificação imobiliária na cidade de São Paulo, verificou-se um forte movimento de diferenciação dos empreendimentos imobiliários conduzido pela financeirização das propriedades habitacionais. Sob o crescente controle de agentes e instrumentos financeiros, os empreendimentos imobiliários se consagraram como o próprio negócio dos investidores, emergindo na forma das chamadas multifamily properties. Com base nessas análises, argumenta-se pela consolidação de um movimento de ampliação da financeirização das dinâmicas imobiliárias-residenciais, com a financeirização da produção protagonizada por grandes incorporadoras de capital aberto estendendo-se também para a financeirização da propriedade. Trata-se de um movimento incipiente e em curso, que toma forma mais definida na maior e mais rica metrópole do país, a cidade de São Paulo. Tal movimento implica em novos desafios teóricos-metodológicos. Consideramos que tal movimento coloca no horizonte da pesquisa sobre as dinâmicas imobiliárias residenciais a necessidade de compreender a crescente concentração de propriedades imobiliárias-residenciais e sua forte articulação à profissionalização do mercado de aluguéis e às novas formas de propriedade. Considerando estas novas dinâmicas, procuramos refletir sobre a pertinência de considerar novas fontes, bem como novas metodologias que permitam discutir e analisar as articulações entre produção (lançamentos imobiliários) e propriedade, ou seja as dinâmicas do mercado de venda e aluguéis.

GEOPROCESSAMENTO APLICADO À DINÂMICA IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DE CASO SOBRE VAZIOS URBANOS NA REGIÃO NORTE DE NITERÓI/RJ

Os Sistemas de Informações Geográficas (SIG) ocupam papel relevante no estudo da cidade e no planejamento urbano. Estudos recentes mostram aplicações promissoras das geotecnologias no acesso e tratamento de dados especialmente importantes para a regulação do uso do solo. Neste artigo, iremos analisar as correlações entre o uso do solo e a dinâmica imobiliária a partir do estudo de vazios urbanos em áreas com boa oferta de infraestrutura e transportes coletivos. Esse direcionamento atende aos princípios do chamado Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), que prevê, dentre outros aspectos, o melhor aproveitamento do solo urbano em áreas de entorno dos sistemas de transporte coletivo. Para elaborar as análises propostas, definimos um recorte espacial na Região Norte de Niterói/RJ, em área de entorno de um importante corredor viário da cidade. A área escolhida vem sendo objeto de interesse do setor público para a renovação, mas, apesar das potencialidades que dispõe, ainda apresenta conflitos em relação ao uso e ocupação do solo, que justificam e embasam as análises propostas neste estudo. Como fontes de dados, utilizamos diferentes bases da Prefeitura Municipal de Niterói, que foram empregadas no sentido de analisar tanto as áreas livres, vazias de construção, como os imóveis edificados que pudessem ser classificados como vazios urbanos por estarem ociosos ou subutilizados, segundo o contexto em que se inserem. Acreditamos que esse tipo de análise

traz contribuições importantes para a gestão da cidade e para a formação de políticas públicas que possibilitem melhor aproveitamento do solo urbano em áreas com boa infraestrutura e acesso aos transportes, garantindo melhor distribuição da mais-valia fundiária e o cumprimento da função social da propriedade em áreas estratégicas da cidade.

AS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS DE CIDADES DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO: OBSERVANDO RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PIRACICABA (2006-2021)

A ausência de bases públicas de dados sobre lançamentos imobiliários nas cidades brasileiras coloca entraves às pesquisas que procuram analisar a produção do espaço urbano no país. Os dados encontrados em prefeituras municipais e nos Cartórios de Registros de Imóveis não são padronizados e, na maioria das vezes, de difícil acesso. Uma das soluções encontradas para viabilizar esses estudos é a aquisição de bancos de dados de pesquisa imobiliária compilados por empresas privadas. Apresentaremos aqui a base de dados obtida junto à Geoimóvel, empresa que monitora os dados de lançamentos imobiliários em 552 municípios brasileiros desde 2006. Partindo-se de três municípios do interior do estado de São Paulo com expressiva quantidade de lançamentos de loteamentos - Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Piracicaba - utilizamos essa base para caracterizar as suas dinâmicas imobiliárias, considerando a localização, preço, tipo de produto imobiliário e agentes envolvidos. O objetivo é discutir os métodos e os resultados obtidos, bem como as limitações encontradas nesse tipo de base de dados, na medida em que contém informações referentes à oferta imobiliária autodeclarada por incorporadoras e construtoras, sendo necessário problematizar os preços anunciados e os segmentos de renda para os quais se destinam tais produtos.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTE EM PORTO ALEGRE/RS: A METRÓPOLE COMO MÁQUINA DE CRESCIMENTO

Nos últimos anos, observa-se um grande incremento da produção imobiliária, incluindo a produção habitacional, na metrópole de Porto Alegre. Esta produção tem como uma de suas características a ênfase em imóveis residenciais, com o setor comercial/corporativo em menor quantidade, o que chama atenção, pois a economia do centro metropolitano está cada vez mais atrelada ao setor terciário, incluindo o terciário superior, ratificando o processo de desindustrialização de Porto Alegre. Este novo ciclo de produção imobiliária tem sido fortemente alavancado pela atuação do estado (Prefeitura Municipal) na desregulação das regras urbanísticas (incluindo a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - PDDUA) e num conjunto de intervenções em setores estratégicos da cidade (Orla do Guaíba, Quarto Distrito e Centro Histórico) que proporcionam valorização do solo urbano que por sua vez é capturada pelas principais construtoras nos empreendimentos localizados nestes setores da cidade. A intervenção estatal inclui conjunto de decretos e leis alterando pontualmente aspectos do Plano Diretor, como uma reversão de instrumentos de captura de mais-valia (como o solo criado) e isenções de IPTU a pretexto de estimular o “desenvolvimento” de setores urbanos. Desta maneira, observamos a conformação de uma ampla coalizão de interesses no imobiliário que inclui o poder público local, as principais construtoras e incorporadoras, outros setores econômicos que se atrelam à construção civil (grandes empresas comerciais) e a mídia hegemônica, que reverbera na sociedade o discurso de modernização, de nova imagem e de desenvolvimento econômico da metrópole a partir dos empreendimentos imobiliários. Na pesquisa utilizamos como

referência dados do Censo Imobiliário do Sinduscon-RS, a produção habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e os empreendimentos anunciados pelas principais construtoras. A partir da análise destes dados demonstra-se a importância que as grandes empresas do setor têm na dinâmica imobiliária e na produção do espaço da metrópole.

Referências

- AALBERS, Manuel. The financialization of Home and Mortgage Market Crisis. **Competition & Change**. v.12, n. 2, 2008, pp. 148- 166
- ALMEIDA, Renan, BRANDÃO, Marcelo, TORRES, Ramon, PATRÍCIO, Pedro, AMARAL, Pedro. An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: the case of Belo Horizonte, Brazil. **Papers in Regional Science**. v. 100,2020, pp. 517-559.
- BARCELLA, Bruno.; MELAZZO, Everaldo Santos. Urban Expansion and Real Estate Dynamics: Comparing Real Estate Agent Land Strategies in medium-sized cities. Uberlândia/MG. **Sociedade & Natureza** [online]. v. 32. 2020, pp. 100 -115.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, Annablume, 2007.
- CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. “Da lógica centro-periferia à lógica socioespacial fragmentária em uma cidade de média”. **Mercator**. Fortaleza/CE, UFCE, v. 20, 2021.
- FAUSTINO, R.; ROYER, L. O setor imobiliário habitacional pós-2015: crise ou acomodação? **Cadernos Metrôpole**. São Paulo/SP, PUC/SP, v. 24, 2022, pp. 147-172.
- FIX, Mariana. **São Paulo: cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.
- FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado - IE-UNICAMP. Campinas, 2011.
- MELAZZO, Everaldo Santos. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**. Bogotá, v. 22, n. 50, 2019, pp. 71-86.
- MIOTO, Beatriz. Tamazo. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. **Cadernos Metropole**. São Paulo, PUC/SP, v. 24, 2022, pp. 15 - 32.
- PENHA FILHO, Carlos Alberto; MIOTO, Beatriz Tamaso. Dinâmica Econômica e imobiliária no Brasil: interpretações a partir dos resultados das maiores empresas de capital aberto. In: CAMPOS, Fabio Antonio de (Org.). *Imperialismo Subdesenvolvimento e Território: dimensões teóricas, históricas e empíricas*. Campinas/SP: Editora CRV/Unicamp IE, 2021, v. 1, p. 237-260.
- RIBEIRO, Willame Oliveira.; MIRANDA NETO, Jose de Queiróz. Da Fronteira ao Entorno Metropolitano: particularidades de cidades médias amazônicas - Altamira e Castanhal no Estado do Pará. **Geografia Ensino & Pesquisa**. Santa Maria/RS, UFSM, v. 25, 2021, p. 1-40.
- ROYER, Luciana. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de doutorado - FAU-USP. São Paulo, 2009.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: Ferreira et al. (Eds.). *Metropolização:*

espaço, cotidiano e ação. Rio de Janeiro/RJ: Consequência, 2017.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de Doutorado - FAU-USP. São Paulo, 2012.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz; SILVA, Rafael Alves da; PASCHOA, Artur Tadeu Paulani e LIMA, Hudynne. *Centralização do capital e metropolização do espaço: a atuação das grandes incorporadoras de São Paulo no contexto de expansão e crise imobiliária*. In: CARDOSO, Adauto L. e D'OTTAVIANO, Camila (Ed.). *Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

SANFELICI, Daniel. **A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. Tese de Doutorado. - Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação Social, Habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese de doutorado. IAU-USP, São Carlos, 2010.

SHIMBO, Lucia Zanin; SANFELICI, Daniel e MARTINEZ, B. *Consultorias imobiliárias internacionais, regulação de mercado e impactos urbanos em São Paulo*. **Revista EURE**. Santiago/CL, v. 47, 2021, pp. 221-242.

SOCOLOFF, Ivana.; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Financiarización subordinada, estrategias posteriores a la crisis internacional y el papel de las políticas de vivienda en Brasil y Argentina*. In SALINAS, Luis. (org.). *Financiarización y mercado inmobiliario en México y América Latina*. Ciudad de México: ediciones de la UNAM, 2021.