

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

**O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:  
Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial  
através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo.**

**ADRIANO BOTELHO**

**SÃO PAULO  
2005**

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

**O financiamento e a financeirização do setor imobiliário:  
Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial  
através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo.**

**ADRIANO BOTELHO**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Doutor em Geografia.

**Orientador: Profa. Dra. Margarida Maria de Andrade.**

**SÃO PAULO  
2005**

*Para Mariana.  
Sos un Sol!*

## **Agradecimentos**

Um grande número de pessoas e de instituições foram fundamentais para a concretização do presente trabalho, ao longo dos quatro anos de preparação da tese ora apresentada e de participação no Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Apesar de o trabalho na Pós-Graduação ser em geral considerado como um trabalho “solitário”, a verdade é que tal trabalho seria inviabilizado sem o diálogo com colegas e professores do Departamento de Geografia; sem a participação em reuniões de estudos, em seminários, colóquios e encontros científicos; e sem o auxílio das pessoas que se dispuseram a conceder as entrevistas essenciais para a pesquisa e que colaboraram com o desenvolvimento desta.

Em primeiro lugar faz-se necessário reconhecer o auxílio prestado pela FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do estado de São Paulo) através da concessão de uma Bolsa de Doutorado por 36 meses, bem como pelos auxílios referentes à Reserva Técnica que possibilitaram a participação no *VIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana* realizado em Recife em novembro de 2003, e no *VII Colóquio Internacional de Geocrítica*, realizado em Santiago do Chile em maio de 2005.

Cabe também o agradecer à CAPES (Comissão de Aperfeiçoamento de Pessoal no Ensino Superior) pela presteza com que foi tratada a concessão da Bolsa para a realização de um estágio de quatro meses no Departamento de Geografia Humana da Universidade de Barcelona entre abril e agosto de 2004, estágio esse fruto de um convênio estabelecido entre essa Universidade e o Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo.

Dentre os professores do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP, agradeço, primeiramente, à Professora Doutora Margarida Maria de Andrade, Orientadora desta Tese, grande responsável pela sua concretização, através de suas sugestões de pesquisa e das revisões minuciosas do trabalho realizado. É importante aqui ressaltar sua disposição de prontamente me auxiliar em todos os momentos e a total liberdade de trabalho concedida ao longo desses anos, bem como o ensino constante de uma maneira rigorosa de trabalho e de uma ética de conduta exemplar.

As falhas que possam ser imputadas à Tese ora apresentada são frutos de seu autor, isentando-se a Professora Orientadora de qualquer uma delas.

Cabe o reconhecimento do inestimável auxílio prestado pelo Prof. Dr. Reinaldo P. Perez Machado para a elaboração dos mapas que constam no presente trabalho através da técnica de Geoprocessamento. À Prof. Dra. Odette Carvalho de Lima Seabra meus agradecimentos pelo constante diálogo ao longo desses anos e pela oportunidade de realizar o estágio do Programa de Aperfeiçoamento de Ensino (PAE) em sua disciplina de Graduação Geografia Urbana II. O mesmo vale para o Prof. Dr. André Martin, que se dispôs prontamente a supervisionar a parte final desse estágio em sua disciplina de Graduação Geografia Humana, Geral e do Brasil, onde aprendi coisas novas e interessantes.

Agradeço também à Profa. Titular Ana Fani Alessandri Carlos, então Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, e à Profa. Dra. Amélia Luisa Damiani, então Vice-Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, pela oportunidade de realização do estágio no Departamento de Geografia Humana da Universidade de Barcelona (UB) no primeiro semestre de 2004. Em Barcelona cabe lembrar a cordial recepção do Prof. Catedrático Carles Carreras i Verdaguer, coordenador do convênio no Departamento de Geografia Humana da UB. Nessa cidade também fui muito bem recebido pelo Prof. Catedrático Horácio Capel e pelo grupo da *Geocrítica*, destacando a disposição me ajudar, enquanto recém-chegado à cidade, dos alunos de doutorado, Antonio Carlos Campos (Professor da Universidade Federal de Sergipe) e Cristiane Alcântara de Jesus Santos.

Faz-se necessário mencionar também os colegas de Pós-Graduação e de Orientação pela troca de idéias realizadas ao longo desses anos, e meus agradecimentos particulares a Mônica Silveira Brito e Aluísio W. Ramos pelo material fornecido a partir de suas pesquisas de Mestrado já concluídas.

Também se faz importante mencionar as funcionárias da Secretaria de Pós-Graduação do Departamento de Geografia pelo atendimento sempre prestativo realizado ao longo desses anos.

Algumas pessoas disponibilizaram seu tempo para a concretização deste trabalho através das entrevistas concedidas, e cabe o reconhecimento a essas pessoas. Prof. Dr. Aziz Ab'Saber, Prof. Dr. Paulo César Xavier Pereira, Ângela Amaral, Ricardo Penna de

Azevedo, Régis Dallagnese, Sérgio Belleza Filho, Pedro Klumb, Rodrigo Machado, Rodrigo Mennocchi, Luiz Paulo Pompéia, Arthur M. Parkison, Carlos Albert Pires, Luis Fernando Fadigas, Alexandre Leal, Reynaldo Cue, Berthelina Alves Costa, Carolina Maria Pozzi de Castro, Daniel Amor, Adriano Constantino, Tereza Herling, Rubens Migliori Liberatti, Orlandino Alves de Lima Junior, Cecília Luchesi, Maria Isabel Cabral, Fábio Kahn, Donizeti Fernandes de Oliveira, Elaine Ferreira Rosa, Maria Olide, Márcia Aparecida Becheli, Doraci, Lourinaldo Caetano da Silva, Rivanilda Lenadro, Renata Pereira, Rosa Richter, Rafael B. Birman, Daniel e Ana de Godoy Luise.

Agradeço ao arquiteto Fábio Kahn pelas fotografias cedidas para o trabalho e às explicações dadas sobre o funcionamento do Mutirão City Jaraguá.

Por fim, mas não menos importante, agradeço à minha família pelo apoio dado para conclusão desse trabalho e à Mariana, pois sem ela nada disso teria acontecido.

## **Resumo**

O presente trabalho tem como tema o estudo do processo de produção e consumo do espaço que ocorre no modo de produção capitalista contemporâneo, focalizando a união entre o setor imobiliário e o capital financeiro em suas relações com o processo de urbanização.

O objetivo da pesquisa foi o de analisar como a crescente integração do capital financeiro com o setor imobiliário tem por consequência uma maior fragmentação do espaço e um aprofundamento da segregação sócio-espacial em São Paulo. A hipótese levantada foi a de que o desenvolvimento dessa integração aumentaria o poder do capital monopolista sobre as melhores localizações na cidade, intensificando a fragmentação do espaço urbano, consolidando a sua hierarquização e o processo de segregação sócio-espacial na cidade.

Para a viabilização dessa pesquisa, privilegiou-se o estudo da produção da moradia na cidade de São Paulo em suas articulações com o setor financeiro, num contexto de transformações das formas de financiamento habitacional em âmbito nacional a partir da década de 1990. Dessa forma, foram analisados três casos de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo: Fundos de Investimentos Imobiliários [FII's] e Certificados de Recebíveis Imobiliários [CRI's], através do FII Panamby; cooperativas habitacionais (autofinanciamento), com o caso da Paulicoop Planejamento e Assessoria; e provisão estatal de moradia através de Companhias Habitacionais, com a análise do caso do mutirão City Jaraguá sob responsabilidade da Cohab-SP.

O estudo de cada caso, destacando-se a sua localização no urbano e as características do mercado a que se destina, revelou importantes elementos do processo de hierarquização, fragmentação e segregação no espaço da metrópole paulistana.

**Palavras-Chave:** Setor Imobiliário; Financeiro; Produção do Espaço; Segregação, São Paulo.

## **Abstract**

The theme of this work is the study of the spatial production and consumption that takes place in the contemporary capitalism, focusing on the union between the real estate business with the financial capital and its relationships with the urbanization process.

The aim of the research was to analyze how the increasing integration between the financial capital and the real estate has by consequence a greater spatial fragmentation and a deepening of the social and spatial segregation in the city of São Paulo. The hypothesis raised was that the development of this integration would increase the monopolist capital power over the best sites of the city, intensifying the urban space fragmentation, consolidating its spatial hierarchy and the city spatial and social segregation.

To make this research viable, the study of housing production in São Paulo in its articulations with real estate was privileged, in a context of changes in the national dwelling financing that have started in the early 1990's.

Thus, three cases of real estate enterprises in the city of São Paulo were analyzed: Real Estate Investment Shares and Mortgage Securitization, with the analysis of the Panamby Real State Investment Fund; housing cooperatives (self-financing), by the study of Paulicoop Planning and Assistance; and the public assistance of dwelling by the Housing Companies, analyzing the condominium City Jaraguá, which construction was self-run under Cohab-SP responsibility.

The study of each case, focusing on its urban location and its market characteristics, revealed important elements of the hierarchization, fragmentation and segregation process in the São Paulo metropolis.

**Key-Words:** Real Estate; Financial; Production of Space; Segregation; São Paulo.



# Índice

Introdução.....	p.01
-----------------	------

## PRIMEIRA PARTE

<b>Capítulo 1 - A produção do espaço como estratégia do capital.....</b>	<b>p.08</b>
--	-------------

O consumo e a produção do espaço sob o capitalismo.....	p.09
As contradições do espaço.....	p.15
A urbanização e o urbano.....	p.19
A segregação sócio-espacial como elemento da reprodução das relações de produção.....	p.21
A sociedade brasileira dual e os dois circuitos da economia urbana.....	p.24
Esclarecimento para os capítulos posteriores.....	p.30

<b>Capítulo 2 - O setor imobiliário.....</b>	<b>p.32</b>
--	-------------

Uma definição do <i>setor imobiliário</i> e sua caracterização.....	p.33
O setor da construção e a acumulação capitalista.....	p.37
Os obstáculos à reprodução do capital no setor imobiliário.....	p.44
As atividades de loteamento e incorporação imobiliárias.....	p.46

<b>Capítulo 3 - A renda fundiária urbana.....</b>	<b>p.57</b>
---	-------------

O problema de identificação dos proprietários fundiários urbanos.....	p.59
Tipos de renda fundiária capitalista: a renda absoluta, a renda diferencial e a renda de monopólio.....	p.60
A renda fundiária urbana.....	p.64
O Estado e a renda fundiária.....	p.68
Renda fundiária: mero obstáculo ao capital?.....	p.74

<b>Capítulo 4 - O financiamento ao setor imobiliário.....</b>	<b>p.77</b>
---	-------------

<i>A necessidade de financiamento ao setor imobiliário</i> .....	p.77
A crescente importância do capital financeiro para as estratégias de reprodução do capital.....	p.81
Um histórico do financiamento imobiliário no Brasil.....	p.86
a) <i>Da produção rentista do final do século XIX às políticas do período populista (1930-1964)</i> .....	p.87

b) <i>A Criação do Sistema Financeiro Habitacional</i> .....	p.99
c) <i>Do fim do BNH ao Sistema Financeiro Imobiliário – Uma longa transição inacabada</i> .....	p.111

## **SEGUNDA PARTE**

### **Capítulo 5 - São Paulo: Da cidade à metrópole. A trajetória do mercado imobiliário paulistano.....p.124**

A formação do mercado fundiário e os eixos de valorização imobiliária em São Paulo.....	p.124
---	-------

### **Capítulo 6 – Os instrumentos do SFI em São Paulo: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários e os Fundos de Investimento Imobiliário – o caso do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby.....p.150**

Os Fundos de Investimento Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	p.151
--	-------

O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby.....	p.177
--	-------

a) <i>Histórico da área e de formação do Fundo</i> .....	p.177
b) <i>A estrutura do Fundo e do projeto imobiliário</i> .....	p.186
c) <i>Características espaciais do empreendimento</i> .....	p.193

### **Capítulo 7 - O autofinanciamento – Cooperativas e Consórcios Habitacionais.....p.212**

As modalidades de autofinanciamento.....	p.213
A explosão do autofinanciamento a partir da década de 1990.....	p.222
Alguns efeitos da localização dos empreendimentos autofinanciados na metrópole de São Paulo.....	p.225
O caso da Paulicoop.....	p.231

### **Capítulo 8 - O mutirão City Jaraguá – uma alternativa para a população mais pobre?.....p.249**

A provisão habitacional estatal na cidade de São Paulo – CDHU e Cohab.....	p.249
a) <i>A CDHU</i> .....	p.250
b) <i>A Cohab-SP</i> .....	p.256

## Gracias por visitar este Libro Electrónico

Puedes leer la versión completa de este libro electrónico en diferentes formatos:

- HTML(Gratis / Disponible a todos los usuarios)
- PDF / TXT(Disponible a miembros V.I.P. Los miembros con una membresía básica pueden acceder hasta 5 libros electrónicos en formato PDF/TXT durante el mes.)
- Epub y Mobipocket (Exclusivos para miembros V.I.P.)

Para descargar este libro completo, tan solo seleccione el formato deseado, abajo:

