

Produção do imobiliária e capitalização da natureza no contexto da financeirização:

uma nova abordagem sobre o metabolismo urbano contemporâneo

Nome do organizador/filiação institucional:

RESUMO GERAL

A proposta dessa sessão livre tem como objetivo debater o processo de reestruturação imobiliária pelo qual têm passado as cidades brasileiras e chilenas, enfatizando as formas de apropriação da natureza aos novos produtos imobiliários no contexto da financeirização urbana. Esse processo apresenta características próprias nesses países, mas é possível afirmar que está em curso uma transição em relação a estrutura produtiva e econômica, fazendo com que empresas e capitais financeiros atuem cada vez mais no setor imobiliário, em parcerias com os governos, instrumentalizando o espaço urbano, apropriando-se privadamente da natureza e aprofundando desigualdades socioambientais.

Trata-se de um processo de reestruturação socioespacial que, conforme formulado por Pereira (2005), está baseada em “uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária, abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local, mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção de reestruturação”. A reestruturação imobiliária promove a valorização do capital e da propriedade imobiliária, “que tende a funcionar e a existir como capital” e, associado ao financeiro e à indústria, oferece uma sobrevida ao capital, que se diferencia em relação às outras esferas e reestruturações capitalistas (idem).

Osório (2012, p. 103), ao analisar as economias latino-americanas, aponta grandes transformações econômicas, relacionadas às mudanças “propiciadas pela crise capitalista do final dos anos 1960, a qual exigiu profundas mudanças tecnológicas, a implementação de uma nova divisão do trabalho e uma rearticulação da economia mundial”. Nesse contexto, põe-se fim ao projeto de industrialização nas economias latino-americanas e inicia-se um novo padrão exportador de reprodução do capital. Esse padrão diferencia-se do padrão agromineiro do século XVIII pelo maior grau de elaboração de muitos bens exportados, as commodities.

No Brasil, a estruturação econômica industrial engendrou a urbanização, utilizando a natureza como espaço e como recurso. No Chile, a base da economia deu-se sobre o extrativismo mineral. Ao observar as dinâmicas imobiliárias em cidades de ambos os países, trabalhamos a hipótese de que a reestruturação imobiliária tem alterado o uso e a exploração da natureza, chegando a produção de naturezas inventadas (Datwyller et. al., 2018), transformando o metabolismo urbano.

A hipótese da pesquisa é de que a reestruturação imobiliária tem alterado o uso e a exploração da natureza, sendo chave na transformação do metabolismo urbano, este último baseado nos fluxos de energia e investimentos com os quais as cidades expandem-se horizontal e verticalmente. A questão do metabolismo urbano e a produção da natureza aparecem como eixos

problematizadores no marco do capitalismo financeiro e das políticas neoliberais. Conceitualmente, o metabolismo urbano é elaborado a partir da literatura crítica marxista, que identifica a ruptura que ocorreu com a produção capitalista industrial em relação ao campo, conforme elaborado por Marx, e que nos fornece elementos para repensar o metabolismo engendrado no contexto atual (Foster, 2005; Saito, 2021).

Para desenvolver esse debate, serão apresentados e discutidos os resultados da pesquisa “Natureza e metabolismo urbano na reestruturação da produção do espaço no Brasil e Chile”, um projeto internacional que envolve universidades brasileiras e chilenas, com apoio da Fapesp (Brasil) e Conicyt (Chile). A abordagem conceitual e empírica da pesquisa é inovadora, ao buscar compreender as relações entre produção imobiliária recente, sua articulação com a financeirização, e de que forma a apropriação da natureza – seja em termos de sua transformação em espaço por meio da atividade da construção, seja por meio de produtos imobiliários e financeiros considerados sustentáveis e que potencializam processos de capitalização e rentista – tem ocorrido.

A sessão se organizará com a exposição de pesquisadores associados ao projeto, visando apresentar as abordagens teóricas e empíricas em elaboração nas pesquisas. Serão apresentados fragmentos urbanos, em São Paulo e em Santiago, capazes de ilustrar o processo em análise, apontando para reflexões latino-americanas. Além disso, a sessão contará com um professor convidado externo à equipe do projeto, que tecerá comentários e contribuições ao tema, buscando avançar na agenda de pesquisa.

A produção imobiliária nos fragmentos urbanos ocorre incentivada por instrumentos urbanísticos locais, que se articulam a interesses financeiros multiescalares. Os discursos e práticas ambientais implementados – seja nos projetos, seja nos instrumentos financeiros utilizados – têm apresentado cada vez mais o interesse em seguir a agenda ambiental internacional, como é o caso das grandes incorporadoras, que têm implementado práticas de ESG (Environmental Social Governance). Dessa forma, a sessão também se propõe a refletir como a prática do planejamento tem lidado com essa problemática que, do ponto de vista crítico, tem acirrado injustiças ambientais urbanas.

LA NATURALEZA COMO NICHOS DE CONQUISTA. CIUDAD Y PRODUCCIÓN INMOBILIARIA BAJO LA ÉGIDA DEL NEOLIBERALISMO CHILENO

Durante casi cuatro décadas en Chile se desarrollan políticas de desarrollo neoliberal que cruzan distintos ámbitos de la economía, sociedad y de las producciones del espacio. El régimen neoliberal descansa sobre una tradición histórica chilena que es privilegiar el rentismo como modo de acumulación del capital. Rentismo que tiene también raíces extrativistas en su origen, dado que el excedente de producción proviene precisamente de la explotación de recursos naturales. En las últimas décadas se observa un incremento de este rentismo en el ámbito inmobiliario. Pretendemos en esta ponencia adentrarnos en la realidad chilena para conjeturar aspectos que pueden aportar a entender otras experiencias del continente.

METABOLISMO URBANO EN CIUDADES FLUVIALES CHILENAS. EXPLORACIONES CONCEPTUALES, PROCEDIMENTALES Y BIBLIOMÉTRICAS DE UN CONCEPTO DOMINANTE

Las ciudades emplazadas en riberas fluviales se articulan como sistemas de objetos en que las dimensiones de la naturaleza se confunden frente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, obliterándose de estos paisajes la textura socioespacial que las habita. Esta transformación de la naturaleza en un sistema de objetos es el principio teórico de la producción de espacio en tanto relaciones entre el medio social y el natural.

El propósito de esta comunicación es describir y debatir estas transformaciones desde la categoría de metabolismo urbano aplicada a casos de ciudades fluviales en Chile. Copiapó, Concepción y Valdivia, diferentes en localización y escala presentan procesos urbano-metabólicos complejos que permiten ejercitar los márgenes teóricos y procedimentales de este concepto de corriente principal.

La presentación considera: 1) establecer un marco de referencia teórica de la categoría metabolismo urbano a partir de un análisis bibliométrico en Web of Science (1980-2020); 2) proponer una categoría analítica de metabolismo para explorar los casos señalados a partir de la clasificación supervisada de imágenes satelitales en series temporales (1990-2000-2010-2020) y la revisión de los proyectos inmobiliarios edificados en las zonas ribereñas; y 3) discutir las posibilidades críticas de los resultados de producción espacial en el marco del desarrollo inmobiliario chileno.

A ARTICULAÇÃO ENTRE IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA NO PROJETO NOVO PINHEIROS COMO EXPRESSÃO DO METABOLISMO IMOBILIÁRIO-FINANCEIRO

A apresentação se baseia nos resultados parciais da pesquisa supra mencionada enfatizando o município de São Paulo. O ponto de partida será a reflexão sobre a transição do metabolismo urbano-industrial para o imobiliário financeiro e de como, nesse processo, se alteram as formas de produção da cidade e da natureza, por meio da reestruturação imobiliária. O foco da análise empírica será a produção imobiliária recente, a partir de 2000, nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada, privilegiando a relação que se estabelece com o rio Pinheiros. Esse rio foi transformado ao longo do processo de urbanização e incorporado ao espaço urbano como infraestrutura, como condição geral de produção, independentemente dos impactos ambientais e sociais gerados – expressa o metabolismo urbano-industrial. Nesse sentido, também será problematizado o projeto recente de despoluição desse rio que, na nossa hipótese, está articulado aos interesses financeiros e imobiliários dos agentes que atuam nessa região, dentre eles, investidores imobiliários, bancos privados e fundos de investimento públicos e privados – evidenciando o metabolismo imobiliário-financeiro.

DA NATUREZA DA INCORPORAÇÃO À INCORPORAÇÃO DA NATUREZA: A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM TEMPOS DE CAPITALISMO METROPOLITANO-FINANCEIRO

A produção imobiliária no século XXI radicaliza a capitalização da natureza como condição e produto da acumulação do capital financeiro. A natureza, ela mesma, apresenta-se como um momento do processo de produção imobiliária, assegurado pela constituição de certa consciência ambiental mundial e a cognoscibilidade ampliada de que as mudanças climáticas levam, no limite, à uma catástrofe ambiental. Na constituição do mercado verde e a emergência da possibilidade do aniquilamento do natural, processos devidamente precificados e capitalizados pelas incorporadoras, concebem-se formas inéditas de apropriação da natureza, reproduzindo novas contradições do espaço. Não se trata mais da natureza ser reproduzida como objeto domesticado e artificializado em jardins e praças, incorporada aos projetos imobiliários como objeto de desejo e necessidade, mas ela mesma, com seus atributos “originais”, ser introduzida neles como um ativo. É da natureza da incorporação o processo de trabalho e de valorização associado à produção do espaço e de seus objetos, que passam a ser mobilizados como forma de potencialização dos lucros e sobrelucros, especialmente da renda imobiliária. No capitalismo metropolitano-financeiro, o novo é que a incorporação, diante da precificação futura do discurso da preservação ambiental, capitaliza a natureza em outro patamar, como ativo imobiliário e financeiro. Nessa perspectiva, serão problematizados os resultados do projeto “Natureza e metabolismo urbano na reestruturação da produção do espaço no Brasil e Chile”.