



GT – “07”: “Financeirização da produção do espaço urbano”

FINANCEIRIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA:

Os agentes incorporadores na produção do espaço em Porto Alegre-RS

Nicole Bueno Leal de Almeida
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
nlealdealmeida@gmail.com

RESUMO:

A financeirização do espaço urbano em Porto Alegre tem promovido a reconfiguração dos padrões urbanos e a emergência de novas centralidades. Transformações impulsionadas pela globalização e pela reestruturação do capital resultaram na valorização de áreas específicas. O objetivo desse é explorar a interseção entre esses processos na metrópole de Porto Alegre–RS, focando especificamente na dinâmica imobiliária recente (2016-2024) e na atuação das incorporadoras de capital aberto. A análise revelou um padrão significativo de concentração e expansão das atividades imobiliárias, refletindo uma transformação marcante nas áreas de valorização e no perfil dos empreendimentos, bem como a diferença nas estratégias de incorporadoras com padrão construtivo diferentes.

Palavras-chave: Financeirização, Dinâmicas Imobiliárias, Metropolização.

1. INTRODUÇÃO

A financeirização do espaço urbano tem redefinido a configuração das cidades contemporâneas, a metropolização tem sido marcada por intensas transformações, impulsionadas pela globalização e pela reestruturação do capital, que resultaram na reconfiguração dos padrões urbanos e na emergência de novas centralidades e áreas de valorização. A crescente interdependência entre o mercado imobiliário e o setor financeiro tem promovido uma nova lógica de produção e valorização do espaço urbano, exacerbando desigualdades e redefinindo a função da cidade no contexto econômico global.

Este artigo visa explorar a interseção entre esses processos na metrópole de Porto Alegre–RS, focando especificamente na dinâmica imobiliária recente (2016-2024) e na atuação das incorporadoras de capital aberto. A financeirização, concebida aqui a partir da definição de Greta Krippner enquanto “um padrão de acumulação no qual os lucros se acumulam principalmente mediante canais financeiros e não através do comércio e da produção de mercadorias.” (2005, p.174), exige a construção de um ambiente favorável à aproximação do setor financeiro ao mercado imobiliário.

No Brasil, a financeirização do setor imobiliário não segue o padrão das economias do Norte Global, devido a especificidades históricas e à evolução do capitalismo no país. A formação do capitalismo brasileiro, caracterizada por excedentes do capital agrário, comercial e industrial, deu origem a um modelo econômico distinto, com uma elite nacional forte e um relacionamento autoritário entre o Estado e o mercado (Fix, 2011; Nölke et al., 2015, Fernandez e Aalbers, 2019). Esse modelo tem influenciado a introdução e o impacto da financeirização no Brasil, particularmente nas políticas habitacionais e na expansão imobiliária.

A partir dos anos 1990, o Brasil passou a seguir um modelo neoliberal que transformou necessidades sociais em oportunidades de capital, influenciado por instituições financeiras internacionais (Rolnik, 2015; Pereira, 2017). Este processo preparou o terreno para um ciclo de expansão imobiliária que se estendeu até 2013, caracterizado por mudanças regulatórias e estratégias de empresas, incluindo a Oferta Pública de Ações (OPA) e a ampliação dos limites de atuação (Fix, 2011). No entanto, a crise institucional de 2014 e a ascensão de um governo neoliberal resultaram na diminuição das políticas habitacionais e na predominância do mercado como principal vetor de investimento (Ribeiro, 2020).

A financeirização do ambiente construído tem transformado o espaço urbano em um ativo financeiro, onde a terra e os imóveis são tratados como investimentos, priorizando a maximização do lucro sobre as necessidades humanas (Fix e Paulani, 2019). Esse fenômeno tem gerado novas fronteiras de investimento e desinvestimento, acentuando desigualdades socioespaciais e atraindo novos agentes para a produção do espaço urbano. Contudo, pesquisas anteriores têm se concentrado predominantemente na região Sudeste do Brasil e em períodos anteriores a 2016, evidenciando uma lacuna no conhecimento sobre o comportamento mais recente das incorporadoras de capital aberto e o impacto socioespacial dessas práticas.

Este artigo busca preencher essa lacuna ao analisar como a produção do espaço urbano em Porto Alegre tem sido transformada pela financeirização e metropolização. Dividido em três

partes, além da introdução e conclusão, o artigo começará com a construção de um arcabouço teórico para compreender a relação entre metropolização e financeirização na América Latina, e a atuação dos agentes incorporadores em um contexto de dominação financeira. Em seguida, será explorada a particularidade de Porto Alegre como metrópole e a dinâmica imobiliária local, com foco nas principais coalizões pró-mercado. A análise se concentrará na dinâmica imobiliária recente das incorporadoras de capital aberto, examinando a dispersão territorial de seus lançamentos e culminando nas considerações finais.

2. FINANCEIRIZAÇÃO E METROPOLIZAÇÃO: IMPACTOS NA PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Esse item objetiva a construção de um quadro teórico que permita refletir sobre as transformações do processo de metropolização associadas a financeirização do meio ambiente construído, bem como a aceleração na reprodução do espaço urbano. Tendo isso em vista, essa seção será dividida em três partes: a primeira se concentra na análise em torno da relação entre metropolização e financeirização, em seguida abordaremos sobre os agentes envolvidos na produção do espaço urbano, por fim, refletiremos sobre financeirização a partir da experiência vivenciada no Brasil.

a. Metropolização e financeirização

As discussões sobre metropolização emergiram nas últimas décadas do século XX, especialmente a partir de 1990, trazendo aspectos da globalização e seu impacto nas transformações urbanas. Os espaços metropolizados e não metropolizados se distinguem, enquanto o primeiro com fluxos intensos de pessoas, mercadorias e capitais, e o segundo com baixa densidade demográfica e investimentos escassos (Lencioni, 2020). A autora afirma que a metropolização pode ser compreendida pela associação de processos sociais e espaciais relacionado à reestruturação do capital e do espaço, revolucionando e metamorfoseando o urbano, mas coexistindo com antigos processos de urbanização.

Nesse sentido, Martínez Toro (2016) propõe a existência de uma ruptura entre a urbanização da revolução industrial e a que emerge com a expansão do capitalismo neoliberal. A crise econômica e industrial pós-1975 produziu mudanças significativas nos espaços urbanos

e nas metrópoles contemporâneas, criando um novo modelo econômico e urbano associado à globalização, segundo o autor.

A dominação da economia financeira sobre a produção social do espaço urbano, para Mattos (2016), resultou em mudanças nas relações intra-urbanas e na evolução das áreas urbanas, com a urbanização absorvendo excedentes de capital. Tanto nas economias dominantes, quanto nas não dominantes, a formação urbana é capitalista, assim como a escala metropolitana. Com isso, Rufino (2017) observa que a metropolização é um estágio avançado do processo de urbanização, associado à reestruturação capitalista.

Sendo assim, a produção do espaço, a partir da lógica capitalista, mediada pelo mercado imobiliário, beneficia o valor de troca em detrimento do valor de uso (Carlos, 2019). Fix e Paulani (2019) compreendem o mercado imobiliário como uma frente permanente de valorização na atual quadra histórica marcada pela sobreacumulação. A produção e reprodução do espaço são pautadas por estratégias financeiras visando o maior ganho. Carlos (2015) argumenta que a produção do espaço é condição para a reprodução social, e a reprodução do espaço, mediada pela metrópole, é crucial para a acumulação do capital. A passagem da hegemonia industrial para o capital financeiro altera o sentido da mercadoria-espaço, de elemento fundamental para a realização do ciclo industrial para a produção do imobiliário.

A financeirização do espaço urbano assume maior complexidade quando o Estado se coloca como principal articulador. Klink e Souza (2017, p.396) destacam a relevância do estudo da financeirização no planejamento urbano e metropolitano, especialmente em países emergentes com mercados de capitais menos consolidados. O estudo das coalizões entre o Estado e os capitais centrais à produção do ambiente construído é fundamental para compreender os processos de produção e valorização das cidades e sua ligação com políticas públicas (Marques, 2016).

A intervenção do Estado na produção das cidades resulta na hierarquização dos lugares, surgimento de novas centralidades e expansão imobiliária e urbana, afetando as relações socioespaciais e o uso do solo (Carlos, 2015). A produção social do espaço se altera, potencializando as relações de acumulação de capital pelo mercado imobiliário. O espaço se torna uma mercadoria essencial à reprodução do capitalismo, transformando a cidade em um ativo atrativo ao mercado de capitais (Matos, 2016).

b. A produção do espaço urbano e a dominação de agentes incorporadores

O Espaço Social, tal como concebido por Henri Lefebvre e considerado por Souza (2018) enquanto superfície terrestre apropriada e transformada pela sociedade, é o local onde reverberam todas as relações e processos socioespaciais. Corrêa (1995), pactua com a ideia de espaço urbano enquanto produto social, acredita que, portanto, o espaço é resultado das ações de agentes que o produzem e o consomem. Considerando, então, a materialidade da produção do espaço, Capel (2002), afirma que essa produção enquanto marco físico afeta o comportamento da sociedade na totalidade. Assim, a produção do espaço, seja em que escala for, não é resultado de subjetividades ou de um capital abstrato, mas ocorre a partir de ações concretas (Corrêa, 2019).

Capel (2013), concentrou esforços na construção de tipologias de agentes urbanos, que foram divididos a partir da sua atuação em dois grupos, agentes diretos e indiretos. A partir das definições apresentadas tanto por Capel (2013), quanto por Corrêa (1989; 2019), podemos considerar o capital incorporador como um agente concreto, uma vez que, possui características constitutivas no desenvolvimento do espaço urbano.

Smolka (1987), define o capital incorporador como aquele que assume o controle do processo através do qual as rendas fundiárias são criadas e apropriadas, exercendo efeitos políticos de controle sobre o desempenho do uso do solo. Além disso, os movimentos do capital incorporador participam da segregação social através da alteração do uso do solo, indicando concretamente como a segregação é produzida e reproduzida no espaço urbano brasileiro (Smolka, 1987). A diferenciação social no solo urbano e a segregação social seriam exacerbadas pelo capital incorporador, segundo o autor, considerando as especificidades dos produtos imobiliários e a absorção das singularidades ligadas à sua localização.

Na tentativa de compreender os incorporadores enquanto um capital que se distingue dos demais, Abramo (1989) salienta a necessidade de entender as relações sociais que se formam a partir da transformação do ambiente. A contribuição do autor avança sobre a “caracterização da lógica de valorização desses capitais no espaço, a **dinâmica imobiliária**” (1989, p. 47).

A partir da atuação das incorporadoras na cidade, um padrão de ocupação pode ser identificado pelo estoque imobiliário disponível, expressando o resultado de decisões passadas; e através das estratégias de ocupação nas áreas da cidade. Nesse sentido, as áreas podem ser classificadas em consolidadas ou em transição, a primeira diz respeito a áreas densificadas, já a segunda se refere a atuação em áreas onde estão ocorrendo transformações na forma de

ocupação. São nas áreas em transformação que o capital incorporador possui maior possibilidade de lucro, pois exige previsibilidade e antecipação por parte do agente. (Abramo 1989).

A produção imobiliária capitalista ganha forma no espaço, resultado da diferente articulação entre agentes, mas cabe destacar outras formas de produção. Entre elas a autoconstrução, predominante em favelas, comunidades urbanas e em áreas periféricas da cidade, que abrigam o estrato social sem acesso ao circuito imobiliário capitalista.

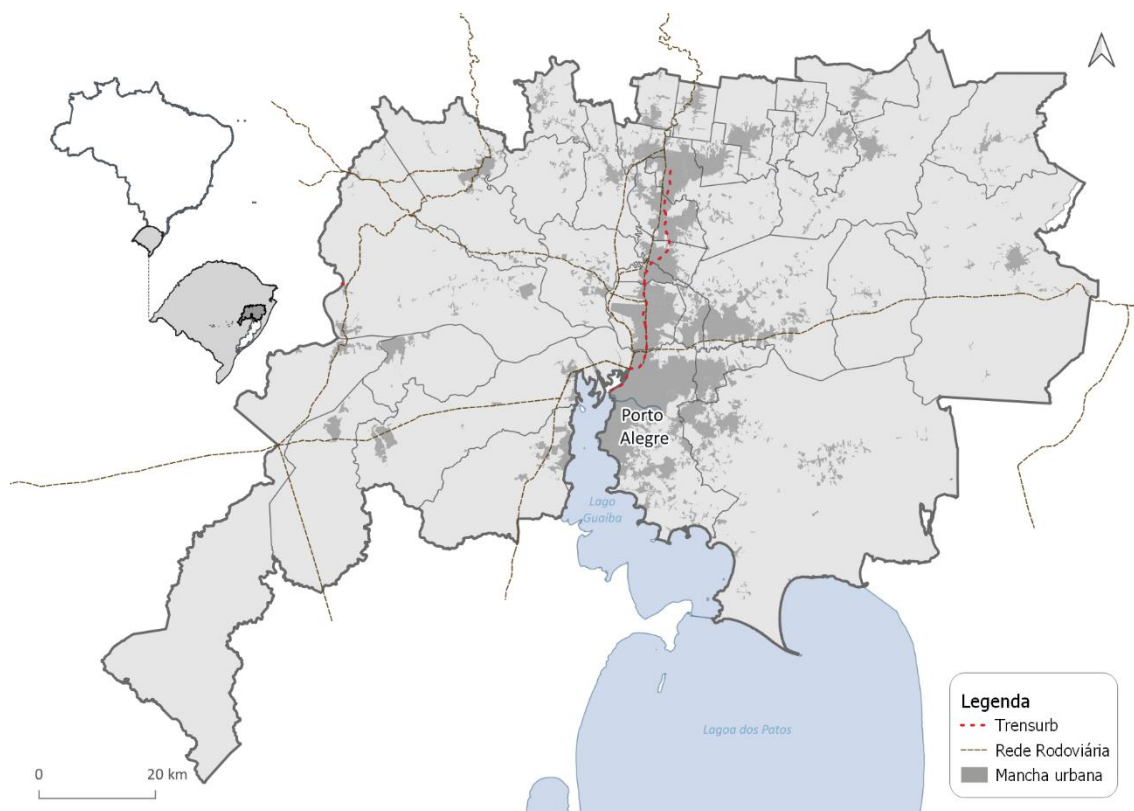
Com isso, observamos que explicar o crescimento urbano e a expansão imobiliária na sua totalidade exigiria contemplar outras formas de produção para além da produção capitalista. Contudo, é notória a capacidade de transformação da produção imobiliária capitalista, sobretudo do capital incorporador, frente a outras formas de produção do espaço. O capital incorporador seria um dos principais agentes da expansão imobiliária e urbana, tendo condições de decidir como se dará o deslocamento espacial de seus investimentos. A dinâmica imobiliária capitalista seria, segundo Abramo (1989), a articulação entre a capacidade de investir e a dimensão espacial das decisões de investir, efetuando movimentos de reestruturação e estruturação dos estoques imobiliários.

3. PORTO ALEGRE: INTRODUÇÃO À METRÓPOLE E SUA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

a. Porto Alegre: uma breve introdução à metrópole

Porto Alegre-RS, foco deste estudo, está no sul do Brasil e é uma das áreas metropolitanas mais antigas, institucionalizada em 1973 (Viegas, Campos e Soares, 2023). A cidade tem localização estratégica, facilitando a circulação de pessoas e mercadorias no nível estadual, nacional e sul-americano. Está integrada à rede urbana a partir de três importantes rodovias e a linha do Trem Metropolitano (Trensurb), conectando cidade a outros municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) e do Estado (figura 1).

Figura 1: Localização da Região Metropolitana de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo autor (a) (2024).

Porto Alegre possui uma relação histórico-cultural e econômica com a Bacia do Guaíba, região com a maior densidade populacional e atividades comerciais e industriais do Estado. A proximidade com a Lagoa dos Patos favorece o transporte hidroviário e fez da cidade um escoadouro natural de produção pecuária entre os séculos XVII e XIX (Singer, 1977). A Revolução Farroupilha e o desenvolvimento de outros polos econômicos no Estado resultaram em priorização de investimentos em comunicação, transporte e infraestrutura (Strohaecker, 2005). Coalizões com agentes de diversos setores e a canalização de excedentes manufatureiros contribuíram para o desenvolvimento urbano e o monopólio de terras em Porto Alegre.

Na primeira metade do século XX, Porto Alegre registrou grande crescimento demográfico e industrial, atingindo seu auge industrial durante a II Guerra Mundial. Porém, fatores como a enchente de 1941 e a recessão nacional nos anos 1970 levaram à estagnação econômica e ao deslocamento de indústrias para áreas com maiores incentivos fiscais (Fernandes, 2014). Viegas, Campos e Soares (2023) destacam que a metropolização de Porto Alegre, originada no processo de industrialização de 1940, complexificou-se no século XXI,

transformando a economia de industrial para pós-industrial, focada no setor imobiliário e de serviços.

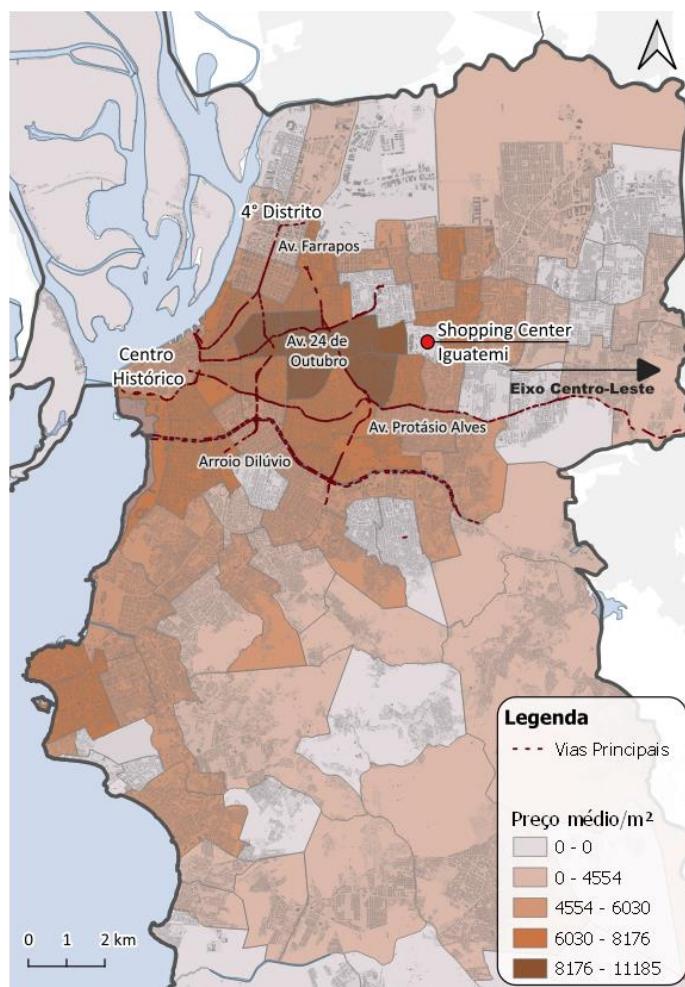
A desindustrialização afetou a metrópole e sua região metropolitana, com administrações priorizando o setor imobiliário para fomentar a economia (Soares, 2020). A preparação para a Copa (2007-2014) e as gestões de Marchezan (2017-2020) e Melo (2020 em diante) intensificaram ajustes regulatórios e projetos pró-mercado, resultando em uma metrópole complexa e fragmentada, onde distintos estratos sociais se mantêm separados por barreiras físicas e espaciais. Projetos específicos visam áreas como o 4º Distrito, Orla do Guaíba e Centro Histórico, tentando fomentar o mercado imobiliário especulativo (Almeida, Trejes e Campos, 2024).

É importante destacar que o Centro histórico e o 4º Distrito são áreas com redução populacional quando comparados os dados do Censo de 2010 e 2022, e são habitados por uma população de baixa renda que foi amplamente afetada pela enchente de 2024. Tendo isso em vista, as tentativas de fomentar o mercado imobiliário mediante incentivos fiscais e alterações na legislação urbanística nessas áreas, vão de encontro a falta de investimentos em infraestrutura e saneamento. Incorporadoras buscam eixos de valorização consolidados, enquanto outras implantam empreendimentos em áreas de expansão. O próximo item aborda a dinâmica imobiliária habitacional em Porto Alegre e as coalizões influentes na construção de políticas urbanas.

b. A dinâmica imobiliária em Porto Alegre: Transformações, Expansão e Implicações Urbanas

Na sua formação original, Porto Alegre contou com a concentração de conexões na faixa norte do seu território. A população de alta renda, que inicialmente estava localizada no centro da cidade, com o passar do tempo se deslocou na direção centro-leste, tendência observada por Cabral (1982). Com a implantação do shopping Iguatemi em 1993, ao fim do eixo de valorização centro-leste, em uma área com características até então rurais, a expansão urbana da cidade foi impulsionada nesse sentido (Maraschin, 1993). Com isso, o entorno do shopping passou por um processo de urbanização e valorização, resultando em uma nova centralidade e em uma rápida verticalização, conforme constata Maraschin (1993), ver em figura 2.

Figura 2: Eixos de expansão e valorização do preço médio do m²



Fonte: Elaborado pelo autor (a) (2024), a partir de Maraschin, Campos e Piccinini (2012) e Agente Imóvel (2024).

Além das transformações que ocorreram na extremidade do eixo de valorização centro-leste, que podemos qualificar como um processo de expansão nos termos de Pereira (2005), Maraschin, Campos e Piccinini (2012) também observa a atuação do mercado imobiliário em setores já consolidados do eixo, onde se concentra a população com renda mais elevada e o metro quadrado mais valorizado da metrópole.

Analisando os dados divulgados pelo Sinduscon-RS, através do Censo Imobiliário desenvolvido pelo sindicato, entre 2007 e 2015, podemos verificar um avanço da produção imobiliária em outros sentidos. O eixo de expansão se ramifica nesse período no sentido nordeste e sudeste, e passa a contemplar estratos sociais de renda média e baixa, em áreas com

valorização do metro quadrado mais baixa. Pressupomos que o sentido de expansão imobiliária e urbana durante o período analisado tenha relação direta com o ápice do boom imobiliário alavancado pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), momento em que incorporadoras buscavam constituir seus lucros a partir da aquisição de terras menos valorizadas e construir produtos imobiliários para uma classe média ascendente.

Quanto às tipologias das unidades habitacionais lançadas no período analisado, foram predominantemente unidades com dois e três quartos, tendência que parece estar mudando mais recentemente, de acordo com pesquisa ainda em desenvolvimento. A oferta de imóveis compactos de alto padrão, como os *studios*, cresceu atrelado ao marketing de investimentos tanto a longo prazo, considerando uma valorização futura, quanto a curto prazo a partir da locação no modelo *short stay*. A venda desse tipo de imóvel cresceu quase 25% entre setembro de 2020 e março de 2023, conforme dados secundários divulgados pelo Sinduscon-RS. Esses empreendimentos estão, em geral, localizados em áreas centrais, possuem área reduzida, porém um alto valor médio por metro quadrado e não oferecem vagas de garagem. Tal configuração acaba se tornando uma vantagem para o incorporador, pois possibilita um adensamento construtivo maior e extração de renda superior à construção de tipologias familiares, ou seja, com mais de um quarto.

Uma pesquisa elaborada pela Alaphplan – Inteligência em Pesquisas e a Órulo, contratada pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS) e divulgada em jornal local, indica o crescimento de lançamentos imobiliários em 111% no primeiro trimestre de 2024, comparado com o mesmo período de 2023. Em sondagem feita pelo sindicato e divulgada na reportagem, 29 de 37 incorporadoras consultadas responderam que pretendem lançar empreendimentos em 2024 e possuem expectativas em relação ao cenário econômico nacional. No entanto, os bairros com maior perspectiva de lançamento em 2024 estão concentrados no eixo de valorização centro-leste, já consolidado (Correio do Povo, 2024).

Tendo isso em vista, é possível relacionar a constante tentativa do poder municipal de alavancar projetos específicos em áreas passíveis de produção imobiliária intensiva. A produção intensiva é identificada por Pereira (2005) enquanto a produção em setores consolidados, mas que passaram por transformações que alteraram o perfil das tipologias ali implantadas, frequentemente associado à verticalização. Nesse sentido, empresas de capital aberto possuem vantagens, pois têm maior capacidade de distribuir seus empreendimentos tanto em áreas distintas da mesma cidade quanto buscar setores mais atrativos em municípios

contíguos ou em outras regiões. Além disso, o aumento do portfólio também aumenta a capacidade de conseguir crédito e securitizar dívidas de novos empreendimentos.

A necessidade de atrelar o desenvolvimento de novos projetos às áreas com maior capacidade de adensamento construtivo pode estar vinculada a objetivos distintos: extrair maior renda da terra, mas também homogenizar o padrão construtivo das metrópoles. O último revela como novas práticas foram sendo integradas ao mercado imobiliário a partir da financeirização do ambiente construído. A padronização do ambiente construído objetiva transformar um bem com características diversificadas por natureza em algo suscetível de ser comparado entre si (Shimbo, Sanfelici e Martinez-Gonzalez, 2021).

A difusão de novas racionalidades e lógicas, associadas à aproximação do mercado imobiliário e financeiro, implica no envolvimento direto e cada vez mais enfático de agentes do mercado imobiliário na construção de coalizões que favoreçam suas ambições. Em pesquisa desenvolvida por Augustin e Fedozzi (2023), foram levantados quais os interesses dos principais doadores da campanha eleitoral de 2020 do atual prefeito de Porto Alegre. Além da afinidade ideológica neoliberal, está a participação ativa no debate urbanístico da metrópole e interesses ligados aos seus próprios negócios. Entre as construtoras, incorporadoras e shopping centers ligadas aos principais doadores estão: Cyrela Golszstein, Iguatemi, Melnick, Multiplan e CFL Incorporadora. Dessas, apenas a CFL Incorporadora não possui capital aberto, porém todas estão relacionadas com a produção imobiliária de alto padrão. Ademais, todas se beneficiam de mudanças na legislação urbanística em áreas próximas aos bairros de alta renda como o Centro Histórico, 4º Distrito e Av. Ipiranga.

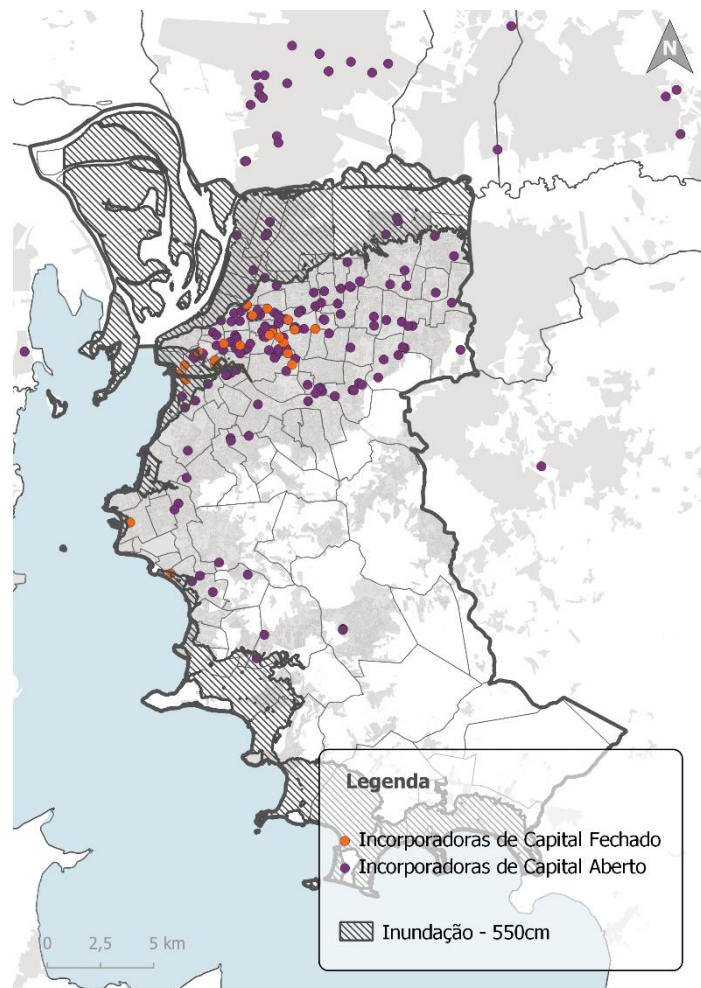
Com isso, verificamos a articulação de incorporadoras de alto padrão para transformar áreas com localização privilegiada e acesso a serviços, mas com poucos investimentos públicos em infraestrutura e saneamento. Recentemente, tanto o Centro Histórico quanto o 4º Distrito tiveram suas ruas tomadas pelas águas do Guaíba, atingidos pelas enchentes no Rio Grande do Sul, evidenciando a falta de infraestrutura dessas áreas, sobretudo considerando os objetivos da prefeitura em aumentar a densidade construtiva dessas áreas.

4. DINÂMICA IMOBILIÁRIA DAS INCORPORADORAS DE CAPITAL ABERTO EM PORTO ALEGRE

Na tentativa de compreender como se espacializa a produção imobiliária das incorporadoras atuantes em Porto Alegre-RS, foram selecionadas oito companhias, que de

forma orgânica, foram identificadas enquanto empresas com maior capacidade produtiva na metrópole. A partir disso, foram levantados os empreendimentos divulgados em seus respectivos sites, e no caso de empresas de capital aberto foram coletados dados em relatórios divulgados na B3. Em uma análise da sobreposição dessas informações podemos verificar a concentração da produção imobiliária no eixo de maior valorização do preço do m², em empreendimentos tanto de incorporadoras de capital aberto, quanto de capital fechado. Entretanto, não há uma grande variação da dispersão territorial das empresas de capital fechado, que ocorre com as empresas de capital aberto, conforme podemos verificar na figura 3.

Figura 3: Dispersão territorial de empreendimentos de incorporadoras de capital aberto e fechado



Fonte: Elaborado pelo autor (a) (2024).

Assim, partiremos para a análise dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos por incorporadoras de capital aberto. Para tanto, foram selecionadas quatro incorporadoras de capital aberto que operam em Porto Alegre, e que atuam em segmentos de renda distintos.

As companhias foram divididas em dois grupos: Grupo A incorporadoras de alto e médio padrão, onde serão analisadas a Melnick S/A e Goldzstein Cyrela S/A; e Grupo B, incorporadoras de padrão médio baixo e econômico, onde analisaremos a Tenda Construtora S/A e a MRV. Essas empresas foram selecionadas por se destacarem na produção imobiliária habitacional do município, não resumindo sua atuação a empreendimentos isolados ou outros segmentos. Além dessas, a Rossi Residencial teve uma atuação consistente na cidade, entretanto o arrefecimento de novos lançamentos na metrópole, fez com que essa não fosse analisada nesse trabalho.

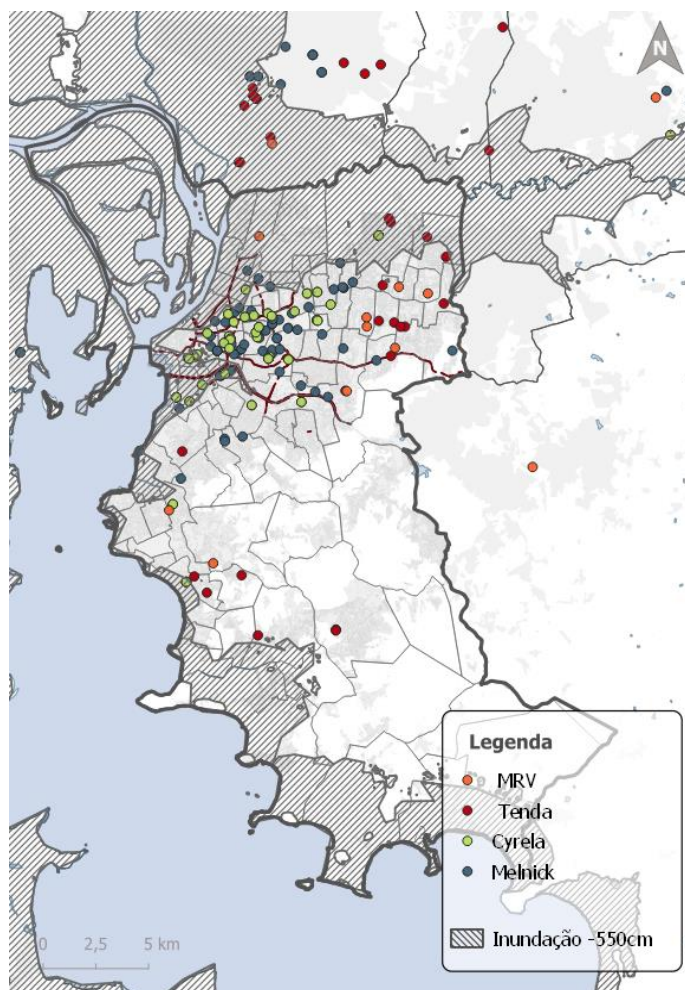
Com o levantamento dos empreendimentos lançados pelas incorporadoras selecionadas, especialmente, a partir de 2016, podemos distinguir, na figura 4, a dispersão territorial dos empreendimentos. Manifestando um padrão de ocupação onde incorporadoras de padrão médio e econômico se deslocam para o limite leste do município, em áreas próximas de distritos industriais e mais distantes do centro histórico. Já as incorporadoras de alto padrão possuem poucas alternativas de dispersão dos seus empreendimentos, considerando a necessidade de implantar seus imóveis em locais com amenidades externas ao lote, como shopping centers e parques.

As incorporadoras que compõe o Grupo A possuem afinidades quanto ao padrão construtivo, área de concentração de empreendimentos e atuação constante na formação de coalizões políticas municipais, participando tanto na doação de campanha de candidatos, quanto de atividades vinculadas diretamente com a elaboração e discussão de diretrizes e objetivos do Plano Diretor de Porto Alegre.

A incorporadora Melnick S/A é a principal companhia de Porto Alegre, possui a maior concentração de empreendimentos na metrópole e em cidades contíguas, e se identifica como líder na construção de alto padrão no Rio Grande do Sul. A companhia abriu seu capital em 2020, captando R\$ 600 milhões e — apesar de já executar empreendimentos em parceria com outras empresas, como Rossi e Takaoka, nos anos de expansão imobiliária — em 2014 a empresa se tornou investidora da Even Construtora e Incorporadora S.A, com capital aberto desde 2007. Desde então, as empresas possuem uma relação orquestrada na aquisição e desoneração de papéis uma da outra e participação ativa nos respectivos conselhos. A

incorporadora concentra sua atividade na metrópole em tipologias verticais de médio e alto padrão, além de condomínios fechados em outras cidades e em parcerias com o Hospital Moinhos de Vento e Grupo Zaffari (Augustin e Fedozzi, 2023).

Figura 4: Dispersão territorial de empreendimentos de incorporadoras de capital aberto



Fonte: Elaborado pelo autor (a) (2024).

As incorporadoras que compõem o Grupo A possuem afinidades quanto ao padrão construtivo, área de concentração de empreendimentos e atuação constante na formação de coalizões políticas municipais, participando tanto na doação de campanha de candidatos, quanto de atividades vinculadas diretamente com a elaboração e discussão de diretrizes e objetivos do Plano Diretor de Porto Alegre.

A incorporadora Melnick S/A é a principal companhia de Porto Alegre, possui a maior concentração de empreendimentos na metrópole e em cidades contíguas, e se identifica como

líder na construção de alto padrão no Rio Grande do Sul. A companhia abriu seu capital em 2020, captando R\$ 600 milhões e — apesar de já executar empreendimentos em parceria com outras empresas, como Rossi e Takaoka, nos anos de expansão imobiliária — em 2014 a empresa se tornou investidora da Even Construtora e Incorporadora S.A, com capital aberto desde 2007. Desde então, as empresas possuem uma relação orquestrada na aquisição e desoneração de papéis uma da outra e participação ativa nos respectivos conselhos. A incorporadora concentra sua atividade na metrópole em tipologias verticais de médio e alto padrão, além de condomínios fechados em outras cidades e em parcerias com o Hospital Moinhos de Vento e Grupo Zaffari (Augustin e Fedozzi, 2023).

Por sua vez, a Cyrela Goldsztein é resultante da fusão entre a Goldsztein, fundada no Rio Grande do Sul, e Cyrela, com atuação nacional. A companhia mantém consistente produção imobiliária no município e participa ativamente de coalizões políticas que articulam as alterações urbanísticas de Porto Alegre. Assim como a Melnick, a incorporadora atua no seguimento residencial de alto padrão, portanto, são concorrentes diretas. Cabe destacar que a incorporadora Goldsztein teve participação no processo de valorização do eixo centro-leste junto com a implantação do Shopping Iguatemi, apresentado anteriormente, com a implantação do Jardim Europa nas imediações do Parque Germânia. A incorporadora mantém sua atividade produtos imobiliários residenciais verticais e vem incorporado aos lançamentos mais recentes propostas de *studios* de alto padrão e divulgar modelos de investimento a partir da aquisição de frações imobiliárias.

As incorporadoras que compõe o Grupo B possuem características que as distinguem das do Grupo A para além do padrão construtivo, assim como a MRV, a Tenda possui capilaridade nacional. A MRV Engenharia e Participações S/A, fundada em 1979, possui capital aberto desde 2007, a empresa esteve no bojo do boom imobiliário e multiplicou seu faturamento trimestral em quase dez vezes durante o período, segundo Fix (2011). A empresa sempre manteve sua estratégia de produção concentrada no segmento econômico, se beneficiou amplamente do PMCMV e manteve bom desempenho econômico inclusive no período de crise recente. Penha Filho (2020), argumenta que a parte do crescimento da empresa se deu por conta da expansão do banco de terras em regiões metropolitanas, beneficiada pelos valores baixos nessas áreas devido à crise econômica.

Para Fix (2011) a Tenda S/A, que possui capital aberto desde 2007, se destacou por direcionar sua produção para baixa renda através de estratégias de expansão agressiva, contudo

a companhia teve diversos problemas relacionados a sua estratégia inicial. Penha Filho (2020), aponta que entre os principais problemas da empresa estavam a efetivação de vendas apenas para famílias elegíveis para o financiamento MCMV e distrato de clientes proveniente da não efetivação do financiamento.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo investigou a dinâmica da produção imobiliária em Porto Alegre, com foco na atuação das incorporadoras de capital aberto e seu impacto na configuração urbana da metrópole. A análise revelou um padrão significativo de concentração e expansão das atividades imobiliárias, refletindo uma transformação marcante nas áreas de valorização e no perfil dos empreendimentos.

Historicamente, a evolução urbana de Porto Alegre foi caracterizada por uma deslocação da população de alta renda do centro para o eixo centro-leste, impulsionada pela instalação de grandes centros comerciais como o shopping Iguatemi. Esta tendência foi acompanhada por um processo de urbanização e verticalização acelerado, criando novas centralidades e reconfigurando o mercado imobiliário. Durante o período analisado, observou-se uma expansão significativa da produção imobiliária, especialmente no contexto do boom imobiliário impulsionado pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que favoreceu a aquisição de terrenos menos valorizados e a construção de imóveis voltados para a classe média emergente.

A partir de 2016, o mercado imobiliário em Porto Alegre passou a apresentar uma diversificação nas tipologias habitacionais, com um aumento na oferta de imóveis compactos e de alto padrão, como os *studios*. Esses empreendimentos, localizados em áreas centrais, foram atraentes devido ao alto valor por metro quadrado e à possibilidade de maior adensamento construtivo, refletindo uma estratégia de maximização de retorno financeiro para os incorporadores.

A análise das incorporadoras de capital aberto demonstrou que, enquanto as empresas de médio e baixo padrão expandiram suas atividades para áreas periféricas e com menor valorização, as incorporadoras de alto padrão concentraram seus projetos em regiões com infraestrutura e amenidades consolidadas. Essa discrepância evidencia a priorização de áreas com potencial de alta rentabilidade e o impacto da financeirização no mercado imobiliário, que tem favorecido a padronização e a maximização dos lucros.

Além disso, a pesquisa evidencia a influência direta das incorporadoras nas políticas urbanas e nas coalizões políticas locais, ressaltando o papel central desses agentes na moldagem do ambiente urbano. A articulação política e econômica dessas empresas facilita a transformação de áreas com alto potencial de adensamento construtivo, apesar das deficiências em infraestrutura, como evidenciado pelas recentes enchentes no Centro Histórico e no 4º Distrito.

A análise das incorporadoras de capital aberto revela uma clara estratégia de valorização e adensamento construtivo, refletindo tendências globais adaptadas ao contexto local. Para futuras pesquisas, seria pertinente explorar as consequências sociais e ambientais dessas transformações e avaliar estratégias mitiguem os impactos negativos dessas transformações e promovam um desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo.

7. REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. Dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, v. No Especial, n. Ano III, 1989.

ALMEIDA, Nicole Leal de; TREJES, Sabrina Merengo; CAMPOS, Heleniza Ávila. OCUPAÇÕES E ASSENTAMENTOS COMO TENSIONAMENTOS NA MERCANTILIZAÇÃO DA TERRA: Luta pelo direito de morar na zona norte de Porto Alegre/RS. **PIXO - Revista de Arquitetura, Cidade e Contemporaneidade**, v. 8, n. 28, p. 162–181, 2024.

AUGUSTIN, André; FEDOZZI, Luciano Joel. Para quem se governa Porto Alegre? Uma análise do financiamento de campanha nas eleições municipais de 2020. *In*: MARX, Vanessa; FEDOZZI, Luciano Joel; CAMPOS, Heleniza Ávila (Orgs.). **Reforma Urbana e Direito à Cidade: Porto Alegre**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023, p. 89–114.

CABRAL, Gilberto. **Distribuição espacial dos usos residenciais do solo – o caso de Porto Alegre**. Dissertação de mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1982.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano**. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. Tomo III**. Barcelona: Ediciones del Serbal, S.A., 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “Organização” à “Produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2019, p. 53–73.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobatto. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de ; SPOSITO , Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2019.

FERNANDAS, Ana Clara. **Cemitérios industriais: contribuição para a análise espacial da metrópole de Porto Alegre - RS/ Brasil**. Tese de Doutorado, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2014.

FERNANDEZ, Rodrigo; AALBERS, Manuel B. Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework. **Housing Policy Debate**, v. 30, n. 4, p. 680–701, 2019.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado, Universidade Estadual de Campinas, 2011. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.47749/t/unicamp.2011.815022>>. Acesso em: 2 Aug. 2024.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 24, n. 54, p. 451–476, 2022.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrópole**, v. 19, n. 39, p. 379–406, 2017.

KRIPPNER, G. R. The financialization of the American economy. **Socio-Economic Review**, v. 3, n. 2, p. 173–208, 2005.

LENCIONE, Sandra. Concepções da metamorfose metropolitana. In: BÓGUS, Lucia; PASTERNAK, Suzana; MAGALHÃES, Luís Felipe Aires (Orgs.). **Metropolização, governança e direito à cidade: dinâmicas, escalas e estratégias**. São Paulo: EDUC: PIPEq, 2020, p. 31–50.

MARASCHIN, Clarice ; CAMPOS, Heleniza Ávila ; PICCININI, Livia Salomão . Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. **Cadernos Proarq**, n. 19, p. 111–130, 2012.

MARASCHIN, Clarice. **Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana – Iguatemi, Porto Alegre, RS**. Dissertação de mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1993.

MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas urbanas. **Novos Estudos - CEBRAP**, v. 35, n. 02, p. 14–33, 2016.

MARTÍNEZ TORO, Pedro Martín. La metropolización afectada por la globalización: reflexión epistemológica sobre la nueva revolución urbana. **Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía**, v. 25, n. 2, p. 77, 2016.

MATTOS, Carlos A. de. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. **Sociologias**, v. 18, n. 42, p. 24–52, 2016.

MENEGAT, Rualdo. **Atlas ambiental de Porto Alegre**. [s.l.]: Editora Da Universidade Universidade Federal Do Rio Grande D, 1998.

NÖLKE, Andreas; TEN BRINK, Tobias; CLAAR, Simone; *et al.* Domestic structures, foreign economic policies and global economic order: Implications from the rise of large emerging economies. **European Journal of International Relations**, v. 21, n. 3, p. 538–567, 2014.

PENHA FILHO, Carlos Alberto . **Estratégias e dinâmica de acumulação das incorporadoras listadas (2010/2018)**. Universidade Estadual de Campinas, 2020. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.47749/t/unicamp.2020.1129097>>. Acesso em: 4 Aug. 2024.

PEREIRA, Alvaro Luis Dos Santos. Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 41, n. 4, p. 604–622, 2017.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier . Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, v. IX, n. 194(10), 2005.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Capitalismo sob dominância financeira e a terra urbana - uma análise do caso brasileiro a partir da regulação fundiária. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Org.). **As metrópoles e o capitalismo financeirizado**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. [s.l.]: Boitempo Editorial, 2017.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: Especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulista. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (Orgs.). **O espaço e a metropolização: Cotidiano e ação**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

SHIMBO, Lucia; SANFELICI, Daniel; MARTINEZ-GONZALEZ, Beatriz. Consultorías inmobiliarias internacionales y racionalidad financiera en la evaluación y gestión inmobiliaria en São Paulo. **EURE**, v. 47, n. 140, 2020.

SINGER, Paul Israel. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana: (análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife)**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1977.

SMOLKA, Oscar Martim. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: “dinâmica imobiliária” e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. **Revista Brasileira De Estudos De População**, p. 3–21, 1992.

SMOLKA, Oscar Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, v. 1, n. ano III, p. 41–78, 1987.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues . Produção do espaço urbano, financeirização e gestão urbana nas metrópoles e cidades na atualidade. **Revista e-metropolis**, v. 11, p. 34–42, 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes de . **Os Conceitos Fundamentais da Pesquisa Sócio-Espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand, 2018.

STROHAECKER, Tânia Marques. Atuação do Público e do Privado na Estruturação do Mercado de Terras de Porto Alegre (1890-1950). **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. IX, n. 194, 2015.

VIEGAS, Danielle Herbele ; CAMPOS, Heleniza Ávila ; SOARES, Paulo Roberto Rodrigues . 1973-2023 – um balanço sobre os 50 anos da Região Metropolitana de Porto Alegre. *In*: VIEGAS, Danielle Heberle; CAMPOS, Heleniza Ávila; SOARES , Paulo Roberto Rodrigues (Orgs.). **Região Metropolitana de Porto Alegre (1973-2023) RMPA 50 ANOS História, Território e Gestão**. São Leopoldo: Oikos Editora, 2023.