

João Vitor de Souza Ferreira

Licenciado e Bacharel em Geografia pela FCT/UNESP, Presidente Prudente, Mestrando do Programa de Pós-graduação em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP) de Presidente Prudente, bolsista de mestrado da Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP)
joao-vitor.ferreira@unesp.br

Augusto Marques da Silva

Mestre em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP), campus de Presidente Prudente, Doutorando no mesmo Programa, bolsista da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES/PROEX)
augusto.marques@unesp.br

Transformações no tempo e no espaço: análise da produção e reestruturação do espaço urbano de Presidente Prudente a partir do Grupo Damha

Resumo

O presente artigo analisa as transformações e a urbanização em Presidente Prudente-SP, a partir das mudanças ocorridas ao longo do tempo. Analisa, também, a atuação do grupo Encalso Damha e a adoção, por parte do grupo, de estratégias e instrumentos de financeirização para produção e financiamento de seus empreendimentos, através do lançamento de ativos lastreados em seus empreendimentos, os Certificados de Recebíveis Imobiliários. Destaca-se, ainda, as transformações ocorridas no município e as redefinições no par centro-periferia resultantes, dentre outros aspectos, da implementação dos espaços residenciais fechados nas periferias geográficas da cidade, e que tem, como um dos referenciais da produção desse tipo de empreendimento, o grupo Damha. Tem-se como base da análise desses novos processos dois conceitos fundamentais para os estudos urbanos, os de urbanização e reestruturação, questionando-se os impactos da implementação desses empreendimentos e da emergência de novos processos na cidade.

Palavras-chave: Presidente Prudente, Grupo Encalso Damha, Reestruturação.

Abstract

TRANSFORMATIONS IN TIME AND SPACE: ANALYSIS OF THE PRODUCTION AND RESTRUCTURING OF PRESIDENT PRUDENTE'S URBAN SPACE FROM THE DAMHA GROUP

The present article analyzes the transformations and urbanization in Presidente Prudente-SP, from the changes that have occurred over time. It also analyzes the performance of the Encalco Damha Group and the adoption, by the group, of financialization strategies and instruments for the production and financing of its enterprises, through the launching of assets backed by its enterprises, the Real Estate Receivables Certificates. We also highlight the transformations that have occurred in the city and the redefinitions in the center-periphery pair resulting, among other things, from the implementation of closed residential spaces in the geographic peripheries of the city, and which has as one of the references of the production of this type of enterprise, the Damha group. The analysis of these new processes is based on two concepts fundamental to urban studies: Urbanization and Restructuring. Questioning the impacts of the implementation of these enterprises and the emergence of new processes in the city.

Key-words: Presidente Prudente, Encalco Damha Group, Reestructuring.

1. Introdução

Com este artigo busca-se compreender o processo de produção da cidade de Presidente Prudente, por meio da premissa de Lefebvre (1972) de que o processo de urbanização deve ser compreendido a partir do par tempo-espaço, e analisar a produção do espaço de Presidente Prudente, a partir da atuação do Grupo Damha, responsável pela disseminação dos Espaços Residenciais Fechados (ERFs) em cidades médias. O mapa 1 apresenta a planta urbana de Presidente Prudente, contendo, também, sua situação geográfica no município e a deste no estado de São Paulo.

O município de Presidente Prudente, localizado na porção oeste do estado de São Paulo, apresenta população estimada de 231.953 habitantes para o ano de 2021, área da unidade territorial de 560,637 km² e densidade demográfica de 368,89 hab./km² (IBGE, 2021).

Neste artigo, será utilizado o termo “Espaço Residencial Fechado” (ERF) para referir-se aos empreendimentos de tipo residencial horizontal e unifamiliar, murados e dotados de sistemas próprios de segurança, tal como proposto por Sposito e Góes (2013).

Mapa 1
PRESIDENTE PRUDENTE: SITUAÇÃO GEOGRÁFICA E TECIDO URBANO



Entendendo a necessidade de se pensar a produção da cidade no tempo presente, busca-se investigar as novas estratégias de financiamento da habitação, em especial aquelas associadas aos ERF, através de mecanismos de financiamento via mercado financeiro. Essas estratégias são características do momento atual do capitalismo contemporâneo e do processo conhecido como financeirização (BRAGA, 1997) e vêm se popularizando em empreendimentos de alto padrão construtivo, como *shopping centers*, edifícios comerciais (BOTELHO, 2007; FIX, 2007) e, mais recentemente, chegam às cidades médias e à habitação (ABREU, 2019; ABREU; MELAZZO; FERREIRA, 2020; MELAZZO et al., 2021; FERREIRA, 2021).

O processo de financeirização nos remete diretamente a dois conceitos fundamentais da geografia urbana. Os conceitos de urbanização, a partir das contribuições de Lefebvre (1972) e de seu entendimento de que a urbanização deve ser analisada a partir do par tempo-espaço. Por consequência, analisar as dimensões do âmbito financeiro são necessárias para compreender as novas dinâmicas da urbanização e da produção do espaço urbano.

Também, o conceito de reestruturação (BRENNER, 2009; SASSEN, 1990) nos remete ao entendimento de que devemos analisá-lo à luz de suas várias dimensões, dentre elas, a econômica e a política. Tais conceitos são fundamentais para o presente artigo e serão aprofundados e discutidos no decorrer do texto.

Analisar a implementação desses ERF implica em considerar sua localização às margens do perímetro urbano da cidade, bem como nos impactos dessa localização e em como ela altera a relação centro-periferia, contribuindo, assim, para o surgimento de novos processos, como o de fragmentação socioespacial (SPOSITO; SPOSITO, 2020).

Entender a cidade e seu processo de produção não é apenas entender o presente, mas, também, os processos pretéritos que resultaram nas formas, estruturas e nos vetores da cidade e que orientam a produção da cidade no presente. Milton Santos (2012) denomina essas marcas do pretérito que se acumulam no espaço como rugosidades:

Chamemos de rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos (SANTOS, 2012, p. 140).

A definição do autor ressalta a necessidade de se considerar o tempo nas análises referentes à produção do espaço, indicando que os tempos pretéritos não são totalmente superados, mas deixam marcas e passam a compor as formas e os processos do presente. Lefebvre (1972) destaca a importância do tempo no processo de urbanização, condicionando-a ao par tempo-espaço. Assim, o autor ressalta, também, a importância do modo de produção e das técnicas, bem como o avanço da sociedade rumo à divisão desigual de bens, que se materializa em uma cidade desigual. Considerando a definição proposta por Braga (1997) acerca da financeirização como novo “padrão sistêmico de acumulação do capitalismo”, o entendimento desses novos processos torna-se imprescindível para compreensão da cidade contemporânea.

Deste modo, os objetivos deste texto são dois. Primeiro, analisar as mudanças ocorridas na produção do espaço urbano e na relação centro-periferia em Presidente Prudente, a partir da implementação dos espaços residenciais fechados, em especial, os do Grupo Encalso Damha. Segundo, analisar as novas estratégias de financiamento da produção desses empreendimentos, sendo essas o lançamento de títulos financeiros com lastro nos empreendimentos em produção.

Para cumprir com os objetivos propostos neste trabalho, o texto encontra-se dividido em quatro partes, para além desta introdução. São elas, a segunda seção, dedicada ao debate teórico, sendo apresentados os conceitos e temas que serão abordados, assim como alguns dos principais autores e suas perspectivas. A terceira seção propõe a contextualização do município de Presidente Prudente, bem como uma breve síntese histórica de seu processo de formação e urbanização, apresentando, também, o promotor imobiliário que está sendo analisado, o Grupo Encalso Damha.

Na quarta seção são analisados os recentes processos em curso na cidade, as mudanças na relação centro-periferia e as novas estratégias de financiamento da habitação utilizadas pelo Grupo Encalso Damha. A quinta e última seção dedica-se à síntese do texto e às conclusões.

2. A cidade em seus conceitos

Dentre as várias contribuições que Henry Lefebvre traz para a Geografia Urbana, uma das principais é o debate acerca do conceito de urbanização (LEFEBVRE, 1972). O debate estabelecido pelo autor afirma a necessidade de se pensar a urbanização a partir do par tempo-espaço. A análise do processo de urbanização a partir do par “tempo-espaço” implica em várias questões.

Primeiro, no entendimento lógico de que o processo de urbanização não ocorre da mesma forma nos diferentes espaços urbanos. Este debate é extremamente relevante, pois implica na possibilidade de várias urbanizações e cidades diferentes e no entendimento de que as cidades latino-americanas e, por consequência, as cidades brasileiras, diferem em seus processos formadores.

Segundo, assim como o entendimento de que o processo de urbanização varia no espaço, a sua variação no tempo é de grande relevância para o debate da Geografia Urbana. Assim, implica, também, em considerar que as transformações do capitalismo interferem na produção da cidade. Surgem, então, novos processos e estratégias, que passam a produzir o espaço urbano.

Tal debate nos leva diretamente a outro conceito fundamental dos estudos urbanos e da Geografia Urbana, o de reestruturação, uma vez que este processo é indissociável de suas vinculações econômicas e políticas (SASSEN, 1990). Tal conceito já foi analisado e debatido por diversos autores, dentre os quais destaca-se os trabalhos de Soja (1993), Brenner (2009) e Milton Santos (2012 [1996]).

Existem equívocos na utilização do conceito de reestruturação, sendo assim, é necessário ressaltar que a reestruturação não significa uma superação total dos processos, formas e lógicas vigentes até determinado período. Esses continuam a existir e permanecem na cidade. Por outro lado, a reestruturação também não pode ser confundida com simples transformações e deve ser entendida como um momento em que as transformações analisadas ultrapassam as permanências, sem que as segundas sejam superadas ou deixem de existir, mas, sim, se tornando minoritárias.

O que observamos são novas bases sobre as quais a produção, sob o capitalismo, desenvolve-se, associada fortemente a mudanças urbanas, justificando o reconhecimento de ruptura em relação a dinâmicas anteriores e, portanto, de adoção do conceito de reestruturação, já que se alteraram as bases sobre as quais se assentam (SPOSITO; SPOSITO, 2012, p. 4).

A partir da noção de indissociabilidade da reestruturação de suas facetas econômicas, políticas e urbanas, é necessário destacar, também, os debates acerca do processo de financeirização, que engloba, dentre outros processos, a securitização. A financeirização foi definida por Braga (1997) como “novo padrão sistêmico de acumulação do capitalismo”. Ou seja, passa a ocorrer uma dominância da acumulação via mercado financeiro em detrimento da acumulação pela produção, isso passando a reger, também, as novas estratégias de financiamento da habitação.

A securitização é aqui entendida a partir da definição proposta por Melazzo e Abreu (2019):

Securitização é a denominação genérica para uma prática do mundo das finanças que consiste em transformar certos tipos de mercadorias em papéis. As mercadorias em questão e os rendimentos que potencialmente possam gerar passam a se constituir como lastro ou base dos papéis emitidos e a remuneração destes últimos fica assegurada pelo fluxo de rendimentos (ou fluxo de caixa) que a mercadoria gera durante um certo período de tempo futuro (MELAZZO; ABREU, 2019. p. 25).

O processo consiste, então, na antecipação de lucros e dividendos por meio da venda de ativos, com lastro no imobiliário, no mercado financeiro. Esse processo surge no Brasil a partir da promulgação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), no ano de 1997, e se desenvolve a partir do início dos anos 2000, como destacado por Abreu (2019) e Ferreira (2021). Desse modo, sua definição implica, ainda, entender a securitização a partir da mercadoria que lhe confere o lastro, assim como das condições próprias de produção e consumo da mercadoria.

Destaca-se, ainda, os estudos que vêm se debruçando sobre a temática da financeirização e da securitização em cidades médias brasileiras (ABREU, 2019; MELAZZO; ABREU, 2019; MELAZZO et al., 2021; FERREIRA, 2021). Tais estudos vêm destacando a disseminação dos processos de financeirização e securitização imobiliária pelo território nacional, além da difusão desses processos para a habitação, indicando, assim, a emergência de

novos processos na cidade, e, também, o surgimento de novas estratégias de financiamento da produção imobiliária.

É importante destacar, também, os estudos acerca das cidades médias, que orientam o debate construído neste artigo. Este debate foi muito bem explicitado por Sposito (2007), ao apontar a importância de tais estudos e definir as cidades médias centrada não apenas no tamanho demográfico do município, mas, sim, no conjunto de papéis e funções que a cidade desempenha no âmbito da rede urbana na qual está inserida, assim como nas suas relações com as cidades pequenas de sua área de influência.

Dentre os trabalhos que se debruçam sobre o recorte das cidades médias, destaca-se os estudos acerca de Presidente Prudente, como Abreu (1972), Sobarzo (2004) e Carvalho (2020). Evidencia-se, ainda, os diversos estudos sobre a emergência dos espaços residenciais fechados, da autossegregação (SPOSITO; GOES, 2013) e da fragmentação socioespacial (SPOSITO; GOES, 2013; SPOSITO; SPOSITO, 2020) nessas cidades, que vêm remodelando a relação do par centro-periferia, assim como as diferenças que esse processo guarda entre as cidades médias e as metrópoles. Assim, a próxima seção se dedicará à análise da contextualização histórica do município de Presidente Prudente e da emergência dos espaços residenciais fechados, dentre os quais destacaremos aqueles do Grupo Encalço Damha.

3. Contextualização e histórico de Presidente Prudente e do grupo Damha

Como já explicitado, esta seção tem como objetivo contextualizar, mesmo que brevemente, o processo de formação de Presidente Prudente. Convém destacar que o presente artigo não visa esgotar o tema, mas, sim, apresentar e contextualizar o município e a cidade de modo a dar sentido e forma aos processos abordados. Indica-se ainda a leitura de alguns trabalhos que se debruçaram sobre a cidade a fim de explicar seus processos formadores tais como os de Abreu (1972), Leite (1998) e Sobarzo (2004).

O município de Presidente Prudente surge no início do século XX, como resultado do processo de interiorização da produção do café. O

município, então, teve suas terras divididas entre duas famílias de coronéis, os Goulart e os Marcondes (SOBARZO, 2004). Tal processo é importante, pois define os rumos iniciais da formação da cidade, definindo também a área dos primeiros bairros e os vetores de crescimento da cidade.

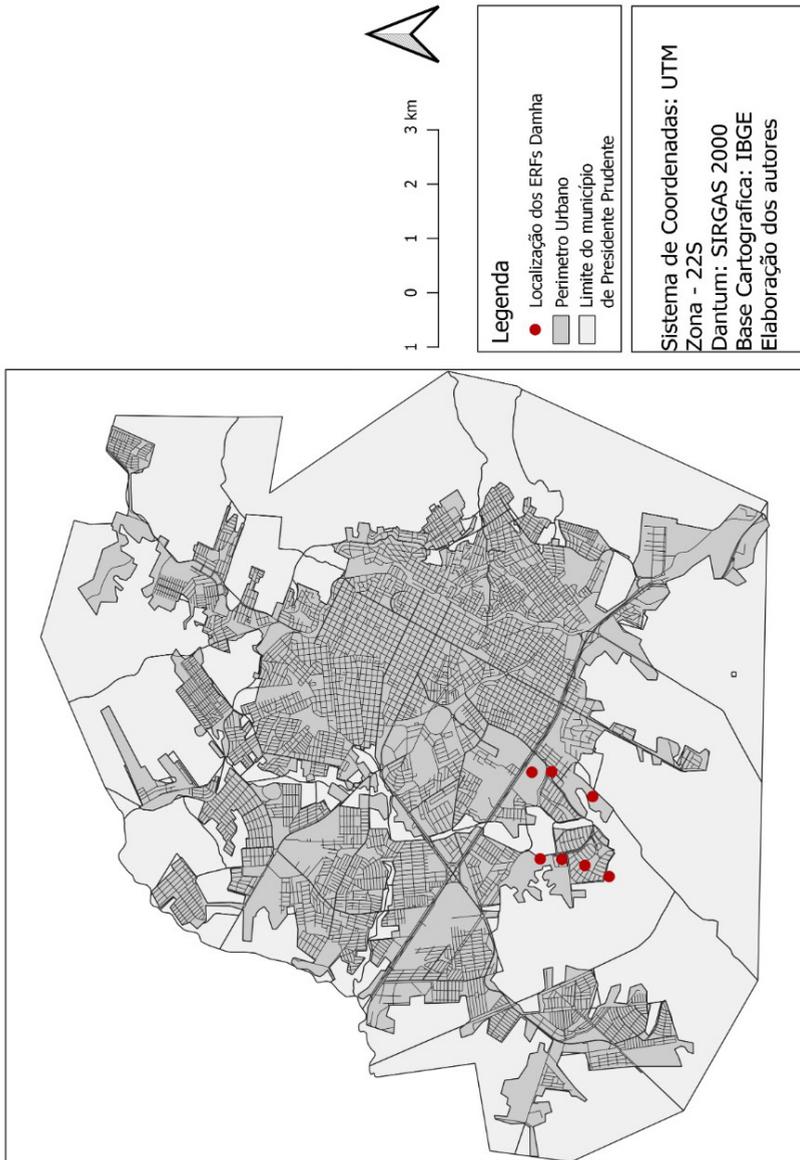
Até hoje a cidade guarda marcas dessa primeira urbanização, as rugosidades, descritas por Milton Santos (2012), permanecem na área central, por meio da antiga estação ferroviária, e de detalhes, como os antigos cochos, que ficam em frente à estação e serviam para dar água aos cavalos das charretes que ali esperavam a chegada de clientes pela ferrovia. Apesar disso, a cidade passou por um grande processo de transformação em sua estrutura. Sobarzo (2004) destaca a importância da ampliação dos limites do perímetro urbano, que permitiu a implantação de conjuntos habitacionais destinados às populações de renda mais baixa e o aumento dos impostos territoriais, que tornou inviável à população mais pobre continuar morando nas áreas centrais. Assim, essa população é expulsa para as áreas periféricas, sendo intensificada a segregação socioespacial na cidade.

Atualmente, Presidente Prudente é marcada pela segregação e por desigualdades socioespaciais. A cidade é conformada por uma porção Sul marcada pelos espaços residenciais fechados de médio e alto padrões, e as porções Leste, Oeste e Norte, que guardam os segmentos de menor poder aquisitivo (SOBARZO, 2004).

A área central e a porção sul da cidade são aquelas que apresentam os maiores preços médios do m² dos terrenos, como bem demonstrado por Carvalho (2020), que evidencia, também, a relação dos espaços residenciais fechados com os maiores preços da terra. O primeiro empreendimento deste tipo implantado na cidade é o Jardim Morumbi, em 1975, posteriormente, em 1979, é lançado o segundo, o Jardim João Paulo II (SOBARZO, 2004). Esses primeiros se diferenciam dos atuais por ainda apresentarem uma localização próxima ao centro e à área central de Presidente Prudente. A implantação do primeiro espaço residencial fechado pelo grupo Damha em Presidente Prudente ocorreu apenas em 1990, sendo esses os Damha I e Damha II.

O mapa 2 apresenta a localização dos espaços residenciais fechados produzidos pela Damha Urbanizadora em Presidente Prudente.

Mapa 2
LOCALIZAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS PRODUZIDOS PELA DAMHA URBANIZADORA EM PRESIDENTE PRUDENTE



O Grupo Damha também foi responsável pela construção do *Prudenshopping*, o principal *shopping center* de Presidente Prudente. Essa obra foi realizada em conjunto com o poder público, que vendeu sua participação acionária no empreendimento antes de sua inauguração (SOBARZO, 2004). Mais recentemente, em 2019, o grupo Damha vendeu a totalidade do *shopping* para o fundo de investimentos imobiliários Vinci Shopping Centers FII (PORTAL PRUDENTINO, 2019).

Ainda sobre o grupo Encalso Damha, o mesmo foi formado em 1964 e atualmente é composto pelas seguintes empresas: Damha Urbanizadora, Encalso Construções, Fazenda Bonança e D'Energy Energia. Atualmente, a empresa Damha Urbanizadora, focada na construção dos espaços residenciais fechados, possui empreendimentos em 20 municípios de vários estados da federação, sendo que apenas no município de Presidente Prudente são sete (Damha I, Damha II, Damha III, Damha IV, Village I, Residencial Beatriz e Belvedere).

Apesar do grupo continuar sendo uma empresa familiar, de capital fechado, o mesmo se destaca por sua capacidade de utilização de estratégias modernas e complexas de financiamento da produção, tais como a securitização. Bizzio (2015) aponta que tais ações são possíveis apenas com o que a autora chama de “profissionalização da Damha Urbanizadora”, quando a empresa também expande sua atuação pelo território nacional.

Outra ação empreendida pela Damha Urbanizadora foi a sua abertura ao mercado financeiro. A empresa passou a negociar no mercado de ações a venda de recebíveis. Dessa forma, ela pode antecipar o tempo normal que gastaria para receber o retorno financeiro de seus investimentos (capital de giro), possibilitando a construção e a negociação de vários projetos ao mesmo tempo (BIZZIO, 2015. p. 103).

Não cabe no escopo do artigo o debate acerca dos processos de emissão de termos de securitização, já tendo esses sido discutidos em Melazzo e Abreu (2019), Abreu (2019) e Ferreira (2021). Porém, chama atenção a capacidade do grupo de se inserir em complexas estratégias de financiamento da habitação em seus empreendimentos.

Como já explicitado, esses empreendimentos estão localizados, em geral, na porção sul. Além disso, são caracterizados por estarem localizados próximos ao perímetro urbano dos municípios e, em determinados casos, “descolados” do restante da malha urbana. Essa localização gera,

entre outras questões, dificuldades de acesso a esses espaços por pedestres e a criação de espaços dedicados a comércio e lazer dos sujeitos autosegregados.

O Grupo Damha é extremamente importante para a difusão de tais empreendimentos nas cidades médias, sendo um dos agentes mais notáveis na criação de uma propaganda em torno de tais produtos imobiliários, de retorno à calma, contato com a natureza, segurança e conforto aos moradores (SPOSITO; GÓES, 2013). Tal propaganda é importante, pois ajuda a criar uma sensação de necessidade e exclusividade desses empreendimentos, resultando, assim, em novos processos que emergem nas cidades médias.

Sposito e Góes (2013) destacam que, para além da autosegregação desses grupos, passa a ser identificado o desenvolvimento do processo de fragmentação, entendido e adjetivado como “socioespacial” em Sposito e Sposito (2020):

Nossa compreensão é de que tais processos (segregação, autosegregação, exclusão e diferenciação adjetivados como urbanos, espaciais, socioespaciais etc.) compõem o de fragmentação socioespacial, em múltiplas formas de combinação e consoante as realidades urbanas tomadas como referências. A partir dessa posição, rejeitamos a compreensão de que são processos de mesmo tipo, o que autorizaria a adotá-los como sinônimos (SPOSITO; SPOSITO, 2020. p. 3-4).

A emergência desses novos produtos imobiliários, como os espaços residenciais fechados, passa a reestruturar a cidade. Dentre outras questões, destaca-se a mudança na relação centro-periferia, alterações que estão relacionadas ao emergente processo de fragmentação socioespacial, passando, então, a se complexificar e apresentar contornos menos claros. Assim, a próxima seção dedicar-se-á ao debate desses novos contornos e das novas estratégias de financiamento da habitação as quais o Grupo Damha tem se utilizado.

4. A cidade e seus novos processos

O surgimento desses novos produtos imobiliários, os ERFs, além de complexificar as relações preexistentes, resultam em novos contornos, dentre elas, a relação centro-periferia, que deixa de apresentar contornos

bem estabelecidos. O par centro-periferia já não pode mais ser definido pelo apontamento tradicional de “centro rico-periferia pobre”. A partir da emergência dos ERFs, o que se verifica é a redefinição desse par, que passa, então, a complexificar-se, tendo em vista a implementação destes empreendimentos de alto padrão, destinados aos segmentos de maior poder aquisitivo, na periferia da cidade.

O que se verifica, junto à complexificação desses contornos, é a identificação do processo de fragmentação socioespacial, tal como apontado por Salgueiro (2001), resultando em “contiguidade sem continuidade”, uma vez que a proximidade entre ricos e pobres não garante qualquer tipo de relação entre estes segmentos no âmbito de suas respectivas práticas socioespaciais.

Assim, a implantação de empreendimentos de alto padrão nas periferias (geográficas) não resulta em aumento das relações socioespaciais entre os grupos, mas, sim, em um processo de fragmentação do tecido socioespacial. Porém, não somente as relações socioespaciais se complexificam, com o surgimento dos novos processos e novos instrumentos de financiamento da habitação, mas também as já complexas relações entre o imobiliário e o financeiro.

As relações entre o imobiliário e o financeiro já têm sido estudadas por diversos autores como Pradilla (2018) e Topalov (1979). Essas relações e seus potenciais de reestruturação da cidade e produção do espaço urbano foram muito bem descritos por Weber (2015). A autora as descreve como os instrumentos de captação de recursos e financiamento da produção, que foram utilizados para a produção de uma “nova Chicago”.

A emergência de novos processos, entretanto, estreita essas relações, como é o caso do recente processo de securitização imobiliária. Nesse sentido, a Damha Urbanizadora tem sido um dos agentes imobiliários que tem se utilizado dessa estratégia, como bem demonstrado por Bizzio (2015). A revista da empresa, Estilo Damha, destaca que, em 2014, a mesma já possuía 1 bilhão de reais em recebíveis. A entrada da Damha Urbanizadora no mercado de recebíveis se dá no período que Bizzio (2015) aponta como “profissionalização da Damha Urbanizadora”, momento no qual a empresa passa a adotar uma série de estratégias, que a aproximam de lógicas financeirizadas.

Dentre os recebíveis emitidos pela Damha Urbanizadora, destacamos as séries de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)¹, que tiveram início a partir de 2009, contabilizando aproximadamente 244 milhões de reais (R\$ 244.173.117,35) em recebíveis com lastro nos empreendimentos da empresa². Constam, como lastro desses certificados, 101 lotes localizados em Presidente Prudente, no empreendimento residencial Damha 2, totalizando R\$ 8.132.047,87³ em dívidas securitizadas.

Verifica-se, então, que, como resultado da profissionalização da Damha Urbanizadora (BIZZIO, 2015), são adotadas novas estratégias de financiamento da habitação atreladas ao mercado financeiro, diminuindo, assim, o tempo de retorno dos investimentos e, também, a necessidade de aporte financeiro, por parte da empresa, para viabilizar sua produção.

Entretanto, tais recursos não se encontram disponíveis de forma generalizada a todos empreendimentos, mas, sim, aos empreendimentos que possuem um suporte profissional, tal como verificado no grupo Damha, através da profissionalização da empresa, e naqueles empreendimentos que, de alguma forma, mostram-se atrativos ao mercado.

Deste modo, esses novos processos emergentes nas cidades, além de potencialmente arriscados, vide a atuação dos mesmos na crise financeira de 2008 (AALBERS, 2012), podem ampliar as desigualdades socioespaciais e de acesso ao financiamento à habitação, ao não fornecer acesso igualitário aos diversos estratos da sociedade. Considerando a evidência de Ferreira (2021) de que os imóveis selecionados para securitização são considerados segundo a sua localização na cidade e sua liquidez, os espaços residenciais fechados, por se tratarem de imóveis destinados a públicos de mais alta renda, tenderiam a se tornar mais atrativos ao processo de securitização.

Isso nos leva a questionar as reais dimensões desses processos e se eles realmente ampliam o acesso ao financiamento à habitação, ou se se ampliam as desigualdades de acesso ao fornecerem novas formas de financiamento apenas para as populações de média e alta rendas, criando, dessa forma, novos processos pautados em velhas desigualdades já consolidadas.

5. Conclusões

O processo de urbanização e de produção da cidade se transforma ao longo do tempo, originando novos processos, estratégias e variados produtos imobiliários, destinados aos mais diversos públicos. Assim, as contribuições de Lefebvre (1972) acerca da urbanização, a partir do par tempo-espaço, faz-se cada vez mais necessária.

Essas transformações são visíveis em Presidente Prudente por meio do surgimento de novos produtos imobiliários, como *shopping centers*, da produção de conjuntos habitacionais para as populações de renda mais baixa e da produção de espaços residenciais fechados destinados às populações de rendas média e alta.

Verifica-se a mudança na relação centro-periferia pela implementação de espaços residenciais fechados na periferia da cidade. Tal processo, então, associado a outros, como a autossegregação e a segregação socioespacial, resulta no processo de fragmentação socioespacial. Assim, os limites do par centro-periferia tornam-se menos evidentes, porém, isso não implica em uma ampliação das relações entre as populações, mas, sim, em uma maior segmentação e fragmentação socioespacial.

As diversas transformações no espaço urbano da cidade, em suas múltiplas dimensões, evidenciam também o processo de reestruturação, assim como a importância do estudo do conceito para a compreensão da cidade. Dentre as dimensões do processo de reestruturação, verifica-se, a partir da dimensão econômica, que novos processos emergem na cidade, como a chegada de fundos imobiliários e o uso de estratégias de financiamento pautadas na captação de recursos via mercado financeiro, tais como a securitização.

A análise das novas estratégias de financiamento da habitação utilizadas pelo grupo Damha evidenciam as novas dimensões e escalas que a cidade vem alcançando. Além disso, levanta o questionamento se a profusão de tais instrumentos, que se dão de forma seletiva, visto as características já apontadas, estariam realmente ampliando o acesso ao financiamento da habitação de modo geral, ou, ao fornecer mais uma via de financiamento apenas a determinados grupos e empreendimentos, tal processo não estaria ampliando as desigualdades de acesso à habitação.

O estudo e a análise da atuação do Grupo Damha, em especial da empresa do segmento focada na produção dos espaços residenciais fechados, a Damha Urbanizadora, mostra-se fundamental, tanto para a análise da urbanização em Presidente Prudente, quanto para os estudos que objetivam a compreensão dos ERFs e seus impactos socioespaciais. A pesquisa sobre a atuação do Grupo Damha revela também sua relevância por tratar-se de uma das principais empresas de incorporação do país, por sua atuação na difusão dos espaços residenciais fechados pelo território nacional e por ser um agente atuante no recente processo de securitização.

Em suma, a análise a partir dos conceitos de urbanização e reestruturação revela-se importantíssima para o estudo de caso de Presidente Prudente. Além disso, o Grupo Damha revela sua relevância tanto quantitativa, pelo número de empreendimentos na cidade, quanto qualitativa, por se tratar de um dos agentes imobiliários que impulsionaram a disseminação dos espaços residenciais fechados para as cidades médias, além de atuarem na produção, na propaganda e na construção do imaginário que recobre tais ERFs.

O texto não objetiva esgotar os temas abordados, mas, sim, destacar a importância dos conceitos de urbanização e reestruturação para analisar a produção da cidade. Além disso, com a profusão de novos produtos imobiliários e processos na cidade, o que se verifica é a complexificação da produção do espaço urbano, sendo necessário questionar as potencialidades e os riscos desses novos processos.

Desta forma, a análise permite duas considerações. Primeiro, com a disseminação dos espaços residenciais fechados em Presidente Prudente, os contornos do par centro-periferia são alterados, já não se pode falar de periferia pobre e centro rico, visto a implementação de empreendimentos destinados aos públicos de alta renda na periferia. Segundo, a análise do Grupo Damha revela sua relevância na cidade, tanto pelo número significativo de empreendimentos, quanto por seu destaque simbólico e econômico em Presidente Prudente.

Agradecimentos

Os autores agradecem à CAPES e à FAPESP a concessão de bolsas de doutorado para Augusto Marques da Silva (CAPES/ Número do processo: 88887.675816/2022-00) e de mestrado para João Vitor de Souza Ferreira (FAPESP/ Número do processo: 2021/00714-0).

Notas

- ¹ São elas: a 122ª série da 1ª emissão de responsabilidade da Brazilian Securities CIA de Securitização; a 207ª série da 2ª emissão de responsabilidade da CIBRASEC; a 59ª e 60ª séries da 1ª emissão de responsabilidade da True Securitizadora S.A; e a 52ª série da 1ª emissão de responsabilidade da True Securitizadora S.A.
- ² Não cabe no escopo do artigo a descrição da metodologia de coleta desses dados, porém, a mesma se encontra em Melazzo et al. (2021).
- ³ Valor referente ao ano de 2013 e não deflacionado.

Referências

- AALBERS, M. B. **Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets**. New York: Wiley-Blackwell, 2012.
- ABREU, D. S. **Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente**. Presidente Prudente: Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Presidente Prudente, 1972
- ABREU, M. A. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida**. 2019. 232f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP), Campus de Presidente Prudente/SP, 2019.
- ABREU, M. A.; MELAZZO, E. S.; FERREIRA, J. V. S. Produzindo casas de papel: As engrenagens da securitização de ativos imobiliários residenciais no Brasil. **Confins**, Paris, n. 47, p. 1-16, 2020.
- AMENDOLA, G. **La ciudad postmoderna**. Madri: Celeste, 2000 [1997].
- BIZZIO, M. R. **Condomínios residenciais fechados: a urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos-SP**. 2015. 161f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Faculdade de Ciências e Letras, Universidade Estadual Paulista, Araraquara. 2015.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRAGA, J. C. Financeirização global. O padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. In: TAVARES, M. da C.; FIORI, J. L. (Org.). **Poder e dinheiro**. Uma economia política da globalização. Petrópolis/RJ: Vozes, 1997. p. 195-242.

BRENNER, N. Restructuring, Rescaling, and the Urban Question. **Critical Planning**, Summer 2009.

CARVALHO, M. C. **Diferenciação e desigualdade socioespacial**: a mobilidade residencial das famílias de baixa renda no Programa Minha Casa Minha Vida. 2020. 165f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2020.

FERREIRA, J. V. de S. **O circuito financeiro-imobiliário em cidades médias brasileiras**: novos condicionamentos na produção do espaço urbano. 2021. 72 f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2021.

FIX, M. **São Paulo, cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

HARVEY, D. **La construcción social del espacio y del tiempo**: Una teoría relacional. Conferência, 1994.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/presidente-prudente/panorama>>. Acesso em: 28/05/2022.

LEFEBVRE, H. **O pensamento marxista e a cidade**. Lisboa: Ulisséa, 1972.

LEITE, J. F. **A ocupação do Pontal do Paranapanema**. São Paulo: Hucitec, 1998.

MELAZZO, E. S.; ABREU, M. A. A expansão da securitização imobiliária: uma prospecção a partir da cidade de Ribeirão Preto-SP. **Geosp – Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, v. 23, n. 1, p. 022-039, abr. 2019.

MELAZZO, E. S. et al. Securitização da habitação e financeirização da cidade no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 20, out. 2021. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/e20029>>. Acesso em: 11/11/2021.

PORTAL PRUDENTINO. **Prudenshopping é vendido para fundo imobiliário por R\$ 199 milhões**. 2019. Disponível em: [https://portalprudentino.com.br/noticia/noticias/presidente-prudente-noticias/prudenshopping-e-vendido-para-fundo-imobiliario-por-r\\$-199-milhoes](https://portalprudentino.com.br/noticia/noticias/presidente-prudente-noticias/prudenshopping-e-vendido-para-fundo-imobiliario-por-r$-199-milhoes). Acesso em: 15/11/2021.

PRADILLA, E. C. Formas productivas, fracciones del capital y reconstrucción urbana. In: CORAGGIO, J. L.; MUÑOZ, R. (Coord.). **Economía de las ciudades en América Latina hoy**. Vol.1: Enfoques multidisciplinares. Buenos Aires, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento, 2018. p. 155-179.

SALGUEIRO, T. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta, 2001.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção**. 4. ed. 7ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo Buenos Aires, Argentina, 2012 [1996].

SASSEN, S. Economic Restructuring and The American City. **Annual Review of Sociology**, v. 16, p. 465-490, 1990.

SOBARZO, O. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 2004. 224f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SOJA, E. **Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SPOSITO, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1. p. 233-253.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 19, p. 1-13, 2020.

SPOSITO, M. E. B.; SPOSITO, E. S. **Reestruturação econômica, reestruturação urbana e cidades médias**. In: SEMINÁRIO DA REDE IBEROAMERICANA DE PESQUISADORES SOBRE GLOBALIZAÇÃO E TERRITÓRIO (RII), 12., Belo Horizonte, 2012. **Trabalhos...** Belo Horizonte: UFMG, 2012, v. 1, p. 1-17.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora da Unesp, 2013.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, R. (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.

WEBER, R. **From boom to bubble: How finance built the new Chicago**. Chicago: The University of Chicago Press, 2015.

Recebido em 13/06/2022

Aceito em 30/06/2022

