



Universidade Federal do Pará | UFPA
Instituto de Tecnologia | ITEC
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e
Urbanismo | PPGAU

MUDANÇAS DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO BELENENSE DIANTE DA FINANCEIRIZAÇÃO

**Belém
2018**

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)**

- M337m Marinho Mota de Santana, Jayana.
Mudanças no processo de produção do espaço belenense diante da financeirização / Jayana Marinho Mota de Santana. — 2018.
67 f. : il. color.
- Orientador(a): Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima
Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Tecnologia, Universidade Federal do Pará, Belém, 2018.
1. financeirização. 2. criação de localização. 3. estudo de viabilidade. 4. projeto arquitetônico. 5. Belém-PA. I. Título.

CDD 711.4098115



Universidade Federal do Pará | UFPA
Instituto de Tecnologia | ITEC
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e
Urbanismo | PPGAU

JAYANA M. MOTA DE SANTANA

MUDANÇAS DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO BELENENSE DIANTE DA FINANCEIRIZAÇÃO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal do Pará (UFPA), como requisito parcial para a obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Linha de Pesquisa:

Orientação: Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima.

Belém

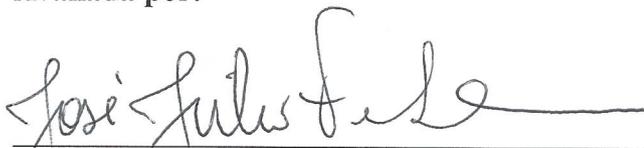
2018

MUDANÇAS DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO BELENENSE DIANTE DA FINANCEIRIZAÇÃO

Jayana M. Mota de Santana

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU) da Universidade Federal do Pará (UFPA), como requisito parcial para a obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Avaliada por:



Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima - Presidente
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU / UFPA)

Prof. Dr. Juliano Pamplona Ximenes Pontes – Examinador Interno
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU / UFPA)

Prof. Dr. Eduardo Alberto Cuscé Nobre – Examinador Externo
Programa de Pós-graduação em Estrutura Ambiental Urbana (PPGEAU / USP)

Data: 05 / 07 / 2018

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo identificar o quadro de mudanças no processo de produção do espaço urbano e arquitetônico na Área de Expansão de Belém, (PA), especificamente na região da Av. Augusto Montenegro, após a sanção da lei de Patrimônio de Afetação, marco no processo de (des)regulamentação brasileira. Considerando a financeirização na viabilização de empreendimentos imobiliários, busca-se esclarecer na escala urbana, a dinâmica da “criação de localização”, por meio do exame das intervenções ações públicas e privadas efetivadas na Área de Expansão de Belém. A seguir, a análise volta-se à escala arquitetônica, para esclarecer o nível de interferência da financeirização no processo de produção do espaço construído, por meio da comparação entre dois projetos arquitetônicos na cidade de Belém, realizados por empresas de construção civil de origem de capital distintos. Utiliza-se como método, estudos de caso e tem-se como resultado, que a aceleração do fluxo de capital, bem como a nova articulação entre empresas privadas viabilizada pela proteção de patrimônio privado, tornou a produção do espaço mais eficiente para o capitalismo na medida em que a absorção de inovação alterou a ocupação da Área da Av. Augusto Montenegro, o que foi observado na velocidade e volume de capital investidos em Belém. Por outro lado, a produção arquitetônica na região também foi alterada, uma vez que o mercado local absorveu inovação vindas como parte da metodologia de elaboração dos estudos de Viabilidade Econômica e Financeira de Empreendimentos Imobiliários estudados, fortemente influenciados pela predominância de capital portador de juros nos investimentos das empresas de capital aberto.

Palavras-chave: financeirização, criação de localização, estudo de viabilidade, projeto arquitetônico, Belém - Pa.

ABSTRACT

This dissertation aims to identify the changing framework in the urban and architectural space production process at the Belém's Expansion Area, Pará, Brazil, after the sanctioning of the Segregate Estate Law, a landmark in the Brazilian (dis)regulation process. Taking financialization into consideration in the feasibility of real estate projects, we sought to clarify how the dynamics of "location creation" expresses at the urban scale, examining public and private interventions at Belém's Expansion Area. Following that, we turn the analysis to the architectural scale in order to elucidate the level of interference of financialization into the built space production process by comparing two different architecture projects at the city of Belém, each of them built by construction companies of distinctive capital source. Case studies were used as research methodology and as results we found that accelerating capital flow as well as articulation between private companies, made possible by private assets protection, rendered an urban space production process more profitable to capitalism. This was observed in the transformations of the Augusto Montenegro Avenue region, shaped by the absorption of financial innovative mechanisms that highlight the speed and amount of capital influx into Belém's real estate market. In addition, it was also observed that the region's architecture design was also altered once the local market incorporated financial innovations as part of the methodology of Economic and Financial Feasibility of Real Estate Ventures analysis, heavily influenced by the predominance of interest bearing capital in the investments of publicly traded companies.

Key-words: financialization, “location creation”, feasibility analysis, architecture project, Belém-Pa.

LISTA DE BOX

Artigo 01

Box 01 – Alterações no *Núcleo Integrador Morfológico* da Região Metropolitana de Belém.....31

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Artigo 01

Figura 01 – Linha do tempo da produção do espaço construído no objeto de pesquisa. Exposição de ações públicas, nas caixas situadas do lado direito, e ações privadas, no lado esquerdo.....26

Figura 02 – Principais políticas públicas federais no período de 2001 – 2016.....28

Artigo 02

Figura 01 – Mapa conceitual de fatores que afetam a incorporação imobiliária.....42

Figura 02 – Processo de aplicação da Metodologia de Custeio Meta.....46

Figura 03 – Mapa de situação dos subcondomínios analisados.....53

Figura 04 – Imagem da implantação do Subcondomínio Jatobá, pertencente ao Condomínio Chácaras Montenegro.....55

Figura 05 – Implantação das torres no subcondomínio Jardim de Provence.....55

Figura 06 – Planta Baixa do Pavimento Tipo das Torres implantadas no empreendimento Chácaras Montenegro.....56

Figura 07 – Planta Baixa do Pavimento Tipo da Torre com unidades habitacionais de 92m² e 66m² do Subcondomínio Jardim de Provence.....57

LISTA DE GRÁFICOS

Artigo 01

Gráfico 01 – Padrão do financiamento da FBCF no Brasil (% total).....27

Artigo 02

Gráfico 01 – Comparação das proporções entre as áreas comuns e privativas dos pavimentos tipos da torre do Subcondomínio Jardim de Provence e da torre do CCM.....57

Gráfico 02 – Comparação das proporções entre área seca, molhada e de varanda das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do CCM.....58

Gráfico 03 – Comparação das proporções entre área seca, molhada e de varanda das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do CCM.....	59
Gráfico 04 – Proporção entre o perímetro de alvenaria compartilhada com outra unidade habitacional e o perímetro de alvenaria não compartilhada, de cada uma das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do CCM.....	59
Gráfico 05 – Ilustração da relação do perímetro total de cada unidade habitacional com a área total de cada unidade habitacional existente no Subcondomínio Jardim de Provence e no CCM.....	60

LISTA DE QUADROS

Artigo 01

Quadro 01 – Informações sobre valores de orçamento e execução de obras de infraestrutura relativas ao Ação Metrópole no ano de 2010.....	29
Quadro 02 – Quadro demonstrativo do crescimento do valor de venda médio do metro quadrado construído nos empreendimentos residenciais verticalizados na região pesquisada.....	34

Artigo 02

Quadro 01 – Fases para decisão pela fabricação ou não do produto.....	45
Quadro 02 – Análise de preferências no processo de concepção do projeto arquitetônico.....	49
Quadro 03 – Transcrição do texto da página do Software Viabil na Internet.....	52
Quadro 04 – Análise de preferências no processo de concepção do projeto arquitetônico.....	54
Quadro 05 – Coeficientes de aproveitamento dos subcondomínios analisados.....	56
Quadro 06 – Quadro ilustrativo da relação entre o perímetro das torres e a área dos seus pavimentos tipo, sem incluir sacadas.....	58

LISTA DE MAPAS

Artigo 01

Mapa 01 – Município de Belém, recorte geográfico de pesquisa.....	20
Mapa 02 – Mapa demonstrativo do indicador de Integração Global segundo a sintaxe espacial.....	31
Mapa 03 – Empreendimentos imobiliários privados na “Nova Belém”, classificados por empresa segundo a origem do capital do quadro societário dos mesmos.....	33

LISTA DE SIGLAS

AEM – Área de Expansão de Belém
ALSC – Aliance Shopping Centers
AV – Análise de Valor
BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento
BNH – Banco Nacional de Habitação
BRT – *Bus Rapid Transit*
CBR – Cyrela Brazil Reality
CCM – Condomínio Chácaras Montenegro
CI – Cinturão Institucional
CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
EMAF - Estoque Mundial de Ativos Financeiros
FBCF- Formação Bruta de Capital Fixo
FII – Fundos de Investimento Imobiliário
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IED – Investimento Estrangeiro Direto
INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor
JCC- Jereissati Centros Comerciais
MBS – *Mortgage Backed Securities*
MPJ- Masterplan Parque Jardins
OPA- Operação Pública de Ações
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PIB – Produto Interno Bruto
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PNB mundial – Produto Nacional Bruto Mundial
RMB – Região Metropolitana de Belém
SC – Status Construções
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SFI – Sistema Financeiro Imobiliário
SPE – Sociedade de Propósito Específico
TCE-PA- Tribunal de Contas do Estado do Pará
VGV – Valor Geral de Venda

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
ARTIGO 01 – A FINANCEIRIZAÇÃO, O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE “CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO” NA “NOVA BELÉM”.....	13
ARTIGO 02 – MUDANÇAS NO PROCESSO DE CONCEPÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO CAUSADAS PELA (DES)REGULAMENTAÇÃO EM DIRAÇÃO À FINANCEIRIZAÇÃO.....	40
CONCLUSÃO.....	64

INTRODUÇÃO

A Área de Expansão de Belém (AEB), assim como em diversas metrópoles brasileiras, vem sofrendo significativa mudança em sua paisagem urbana na última década. Considerando-se que Estado e Capital sejam os dois maiores modeladores do espaço urbano (Harvey, 2013), suspeita-se que essas mudanças na paisagem tenham forte ligação com a etapa de (des)regulamentação do mercado imobiliário, iniciada no fim dos anos 90, em direção a financeirização do mercado imobiliário no Brasil.

As políticas públicas de provisão de infraestrutura em vetores de crescimento urbano, principalmente nas regiões metropolitanas brasileiras, por meio de programas federais tais como o Programa de Aceleração do Patrimônio (PAC) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), parecem ter estimulado empresas de grande porte da área da construção civil, a realizar investimentos para outras regiões do país a partir da Região Sudeste (SANFELICI, 2013) em busca de apropriação de renda fundiária gerada por esses investimentos do Estado.

Esse direcionamento de capital privado para outras localidades, passou a ser viabilizado pela possibilidade de parcerias entre empresas locais e empresas nacionais por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), com a limitação de afetação de patrimônio de ambas. Essa possibilidade, aliada ao volume de investimento sinalizado pelo Governo Federal em infraestrutura, parece ter imprimido velocidade inédita nas mudanças da paisagem urbana em parte das metrópoles brasileiras.

No sentido de compreender melhor como vem se dado essa mudança de paisagem urbana na última década na AEB, faz-se necessário lançar luz ao tema da produção do espaço acelerado mais recentemente pela aplicação de novos instrumentos jurídicos e financeiros voltados à securitização e afetação de patrimônio. Esta realidade parece ter facilitado a vinda de maiores fluxos de capital de outras regiões para Belém, bem como a implantação de melhorias urbanas, principalmente viárias em função das políticas públicas de investimento em infraestrutura e habitação adotadas pelo Governo Federal.

Apesar de já existirem pesquisas sobre a pulverização de investimentos, reafirmando uma produção de espaço heterogênea, nas mais diversas escalas (SANFELICI, 2013; FIX, 2011) faz-se necessário estudar, sob um ponto de vista local,

as repercussões das políticas e ações públicas e privadas e suas reverberações no ambiente construído na Região Metropolitana de Belém.

Construção do Problema/Justificativa

A sanção da lei de Patrimônio de Afetação (lei 10.931/2004) completou uma etapa de (des)regulamentação necessária à disponibilização do território brasileiro à rápida circulação do capital. A possibilidade da alienação fiduciária gerou segurança para os investidores. Além disso, a possibilidade de emitir Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e de securitizar esses recebíveis viabilizaram a alavancagem de incorporadoras nacionais de capital aberto por meio de Ofertas Públicas de Ações (OPA's). Todo esse contexto, embora não tenha efetivado, ainda, a *financeirização do mercado imobiliário brasileiro* (FIX, 2011), provocou, indiscutivelmente, um aumento na velocidade e no volume de capital financeiro direcionado à produção do espaço no Brasil.

Mesmo que o mercado imobiliário brasileiro não seja considerado *financeirizado* (FIX, 2011), a (des)regulamentação em direção ao que Harvey (2013) conceitua como “homogeneização de território” aumentou a velocidade e o volume da circulação de capital em direção ao ambiente construído por meio das incorporadoras de capital aberto. De acordo com Sanfelici (2013), houve uma pulverização dos investimentos em vetores de crescimento urbano do país, por meio de associação com empresas locais, utilizando-se de Sociedades de Propósito Específico, também viabilizadas pela sanção da Lei de Patrimônio de Afetação (PINHO, 2016). Essa pulverização possibilitaria para tais empresas a apropriação de renda fundiária gerada por investimentos públicos federais em infraestrutura urbana em áreas de expansão urbana, justificadas por programas sociais federais como o PMCMV.

Conforme defende Harvey (2013), Estado e Capital continuam sendo os agentes sistêmicos mais importantes na produção do espaço construído. Sendo assim, se as características do fluxo de capital são alteradas, o processo de produção do espaço também será. Diniz e Ribeiro afirmam que “a maior incidência de investimentos financeiros nas transformações urbanas modificou substancialmente a organização, o funcionamento, a morfologia e a aparência das principais cidades em todo mundo” (2017: 369).

Segundo Laurence Murphy (2015), a financeirização, no sentido mais abrangente do termo, ou seja, no sentido da preponderância geral das finanças na economia, permeia diferentes processos sociais e escalas espaciais. Como é possível observar na AEB, a chegada do capital financeiro no circuito imobiliário da cidade veio acompanhada de alterações na paisagem arquitetônica e urbana.

Apesar de o papel do setor imobiliário na economia brasileira ser muito pequeno quando comparado a padrões internacionais (SANFELICI, 2013), os processos e mecanismos que envolvem o novo processo de *financeirização do mercado imobiliário brasileiro* necessitam ser investigados.

Sugere-se, assim, como hipótese de pesquisa que a partir da sanção da lei de Patrimônio de Afetação, o processo de produção do espaço construído tenha sido acelerado na AEB, em função da previsão do aumento do fluxo de capital público e privado, alterando a paisagem urbana, e imprimindo modificações de carácter morfológico e na tipológico na arquitetura dos empreendimentos imobiliários privados lançados posteriormente a essa lei.

A partir da hipótese acima, a pesquisa tem por objetivo geral: **identificar o quanto as mudanças no processo de produção do espaço urbano e arquitetônico na Área de Expansão de Belém, após a sanção da lei de Patrimônio de Afetação, marco no processo de (des)regulamentação brasileira, tem componentes que os caracterizam em direção à financeirização.** Como objetivos específicos busca: 1) **Esclarecer a dinâmica da “criação de localização” na AEB, por meio da compreensão da sequência das intervenções públicas e privadas na região, alguns anos antes e depois do processo de (des)regulamentação em direção à financeirização no Brasil.** 2) **Compreender o nível de interferência do aumento do volume de capital financeiro investido nos empreendimentos imobiliários privados no processo de produção do espaço construído, em escala arquitetônica, após a recente etapa de (des)regulamentação brasileira em direção à financeirização.**

Para o cumprimento dos objetivos da pesquisa, os capítulos desta dissertação foram desenvolvidos na forma de dois artigos, o primeiro respondendo ao objetivo específico 1 e o segundo artigo respondendo ao objetivo específico 2, conforme segue.

No primeiro artigo, a investigação do processo de produção do espaço urbano construído na AEB parte de dois questionamentos: 1) Qual o nível de interferência da

financeirização na produção do espaço construído? 2) Quais mudanças espaciais e de densidade construtiva em andamento podem ser associadas a “criação de localização”?

Para tal, utilizou-se a AEB como Estudo de Caso, particularmente na ocorrência de empreendimentos ao longo da Av. Augusto Montenegro (Figura 1) onde observa-se intervenções físicas decorrentes de ações públicas e privadas ocorridas na região, o volume de capital disponibilizado para investimento local, após a sanção da lei de Patrimônio de Afetação, bem como as articulações feitas entre empresas imobiliárias locais e empresas provenientes de outros de capital aberto, que passaram a utilizar grandes porções de terra disponíveis na AEB. A investigação permite comparações acerca de consequências na escala urbana, da situação de criação de centralidades urbanas alguns anos antes e suas transformações depois do processo de (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização*. As articulações público-privadas seguem volumes inéditos de investimentos em infraestrutura urbana, o que contribuiu para a consolidação de uma nova centralidade, para a “criação de localização”, bem como para a alteração da paisagem urbana, contribuindo para uma realidade física cada vez mais heterogênea e fragmentada.

Figura 01 – Área de Expansão de Belém. Av. Augusto Montenegro.



Fonte: Acervo autora, 2018.

No segundo artigo, investiga-se a produção do espaço construído em escala arquitetônica, utilizando-se de método comparativo, com o objetivo de compreender o

nível de interferência do aumento do volume de capital financeiro investido nos empreendimentos imobiliários privados no processo de produção do espaço construído, após o processo de (des)regulamentação brasileira em direção a financeirização. Para isso, são analisados os projetos arquitetônicos de edificações de dois empreendimentos situados na AEB, o Condomínio Chácaras Montenegro da Status Construções (Figuras 2), empresa de capital local, e o MasterPlan Parque Jardins (Figura 3) que constitui uma Sociedade de Propósito Específico entre uma empresa de capital aberto, a Cyrela Brazil Reality, com sede em São Paulo, e uma construtora local, a Síntese Construtora. Essa análise colaborou para a compreensão do processo de absorção de inovação, após o crescimento do volume de capital financeiro investido empreendimentos imobiliários privados, a partir da sanção da lei de Patrimônio de Afetação.

Foto 02 – Condomínio Chácaras Montenegro, empreendimento da Status Construções.



Fonte: Acervo autora, 2018.

Foto 03 – MasterPlan Parque Jardins, empreendimento da CBR e Síntese.



Fonte: Acervo autora, 2018.

A FINANCEIRIZAÇÃO, O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE “CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO” NA “NOVA BELÉM”

URL da submissão:

<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/author/submission/37914>

#37914 Sinopse

RESUMO AVALIAÇÃO EDIÇÃO

Submissão

Autores Jayana Marinho Mota, José Júlio Ferreira Lima
 Título A FINANCEIRIZAÇÃO, O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE “CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO” NA “NOVA BELÉM”

Documento original [37914-105509-1-SM.PDF](#) 2018-06-24
 Docs. sup. [37914-105511-1-SP.JPG](#) 2018-06-24 [INCLUIR DOCUMENTO SUPLEMENTAR](#)
[37914-105512-1-SP.JPG](#) 2018-06-24
[37914-105513-1-SP.JPG](#) 2018-06-24

Submetido por Sra Jayana Marinho Mota
 Data de submissão junho 24, 2018 - 11:59
 Seção Artigos
 Editor Nenhum(a) designado(a)

Situação

Situação Aguardando designação
 Iniciado 2018-06-24
 Última alteração 2018-06-24

Metadados da submissão

[EDITAR METADADOS](#)

Autores

Nome Jayana Marinho Mota
 ORCID ID <http://orcid.org/0000-0002-8706-6242>
 Instituição/Afiliação Universidade Federal do Pará
 País Brasil
 Resumo da Biografia Arquiteta e Urbanista formada pela UFPA, especialista em Planejamento e Controle pelo departamento de Engenharia Civil da Universidade da Amazônia, mestranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFPA, Assessora em Arquitetura e Urbanismo no Grupo de Trabalho de Regularização Fundiária de Parques Públicos de Estado do Pará.

OPEN JOURNAL SYSTEMS

[Ajuda do sistema](#)

USUÁRIO
 Logado como: **Jayana_mota**
 • [Meus periódicos](#)
 • [Perfil](#)
 • [Sair do sistema](#)

NOTIFICAÇÕES
 • [Visualizar](#)
 • [Gerenciar](#)

AUTOR
 Submissões
 • [Ativo \(1\)](#)
 • [Arquivo \(0\)](#)
 • [Nova submissão](#)

IDIOMA
 Seleccione o idioma
 Português (Brasil) ▼
 Submeter

CONTEÚDO DA REVISTA
 Pesquisa
 Escopo da Busca
 Todos ▼
 Pesquisar

Procurar
 • [Por Edição](#)
 • [Por Autor](#)
 • [Por Título](#)

A FINANCEIRIZAÇÃO, O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE “CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO” NA “NOVA BELÉM”

THE FINANCIALIZATION, THE REAL ESTATE MARKET AND THE PROCESS OF LOCATION CREATION AT “NOVA BELÉM”

RESUMO

O artigo objetiva relacionar a dinâmica de “criação de localização”, por meio de intervenções públicas e privadas efetivadas na Área de Expansão de Belém com a produção do espaço após a etapa de (des)regulamentação brasileira em direção à financeirização. O trabalho parte da observação de que após a “homogeneização do território” brasileiro, viabilizada pela legislação de Patrimônio de Afetação, há um aumento no volume e velocidade de circulação e reprodução do capital privado, bem como o aumento de investimento público em infraestrutura em vetores de expansão urbana no país. Aplica-se o método de estudo de caso para a Área de Expansão de Belém do Pará, exemplar de uma conseqüente absorção de inovação por parte dos produtores imobiliários locais. Os resultados demonstram que no local estudado há a geração e apropriação de renda fundiária pela absorção de racionalidades financeiras, independentemente do predomínio do capital financeiro.

Palavras-chave: Financeirização, Mercado imobiliário, Expansão Urbana, Criação de Localização, Belém PA.

ABSTRACT

The article aims to relate the dynamics of "location creation", through public and private interventions carried out in the Expansion Area of Belém with the production of space after the Brazilian (dis) regulation step towards financialization. The study considers the observation that after the "homogenization of the Brazilian territory" made possible by the legislation of Affecting Assets, there is an increase in the volume and speed of circulation and reproduction of private capital, as well as an increase of public investment in infrastructure in vectors of urban expansion in the country. The case study method was applied to the Expansion Area of Belém do Pará, an example of a consequent absorption of innovation by local real estate producers. The results show that in the studied area there is the generation and appropriation of land income through the absorption of financial rationalities, regardless of the predominance of financial capital.

Keywords: Finance, Real Estate Market, Urban Expansion, Location Creation, Belém PA.

INTRODUÇÃO

A utilização do espaço construído para fins de escoamento e reprodução do capital, não é algo novo, tal mecanismo já fora muitas vezes utilizado ao longo da história. A produção do espaço urbano com o objetivo de “criar localização” é processo bastante estudado por geógrafos, economistas e urbanistas (VILLAÇA, 2000; FIX, 2007; ROYER, 2009; SANFELICI, 2013).

A partir do momento em que o valor de troca passa a sobrepujar o valor de uso da terra, a produção do espaço construído parece poder emergir de racionalidades distintas: uma relacionada a uma produção sob condição *sine qua non* de sociedade, e outra como necessidade de “criação de localização” para fins de escoamento e reprodução do capital.

Mudanças no volume e na localização da produção do espaço construído no Brasil começaram a ser observadas após o ano de 2004, quando é sancionada a lei 10.931, conhecida como lei de Patrimônio de Afetação, completando a etapa de (des)regulamentação necessária à derrubada de barreiras ao capital, questão decisiva para a efetivação da “homogeneização do território” brasileiro. A “homogeneização do território” se refere à questão do rompimento de barreiras à rápida circulação do capital (BRANDÃO, 2007). Harvey (2011) e Smith (1988) combatem a idéia de que o capitalismo promova a homogeneidade geográfica, já que o mesmo prospera em meio a existência da heterogeneidade, embora haja limites pra isso.

A (des)regulamentação visando a eficiência do mercado financeiro no Brasil, iniciado no Governo de Fernando Henrique Cardoso, no fim dos anos de 1990, contribuiu para o crescimento da entrada de capital estrangeiro na economia brasileira. Esse contexto, aliado à recente “homogeneização do território”, provocou o aumento da escala e velocidade do fluxo de capital no mercado imobiliário do país, imprimindo características de financeirização em sua produção de espaço (SANFELICI, 2013). Essa conjuntura provocou a aceleração dos processos de “criação de localização” em vetores de crescimento urbano de algumas cidades brasileiras. Para efeito de pesquisa, toma-se a Área de Expansão de Belém (AEB), conhecida por “Nova Belém”, onde, desde 2009, vem ocorrendo grandes alterações na paisagem urbana em função do grande volume de investimentos públicos e privados, acarretando em geração e apropriação de renda fundiária cada vez mais eficiente para o mercado imobiliário.

A partir da evidência dessas alterações, questiona-se, qual o nível de interferência da *financeirização do mercado brasileiro* na produção do espaço construído da AEB? Quais mudanças espaciais e de densidade construtiva em andamento podem ser associadas a “criação de localização” na AEB? Após um período de aquecimento da construção civil e de

absorção de um *modus operandis* de produção de espaço influenciado por racionalidades financeiras, questiona-se, ainda, em que medida esse *modus operandis* será mantido na região, mesmo após a saída de empresas de capital aberto da região.

A fim de alcançar uma compreensão da dinâmica de “criação de localização” em meio ao contexto de entrada de empresas construtoras e incorporadoras que operavam previamente na região sudeste e por meio de capital aberto e que se associaram a empresas locais. Neste artigo é investigada a produção do espaço construído na AEB, associando as ações daquelas empresas com ações públicas ocorridas na região. Isso porque, articulando a análise da presença do Estado e a implantação de novos empreendimentos imobiliários, tem-se a indicação de prováveis desdobramentos do processo de ocupação e expansão urbana, por meio dos principais agentes envolvidos na produção do espaço na “Nova Belém”.

Para tanto, esse artigo será iniciado com uma breve revisão teórica. Em seguida serão descritos os principais fatos relativos à história da “criação de localização” no município de Belém, que será articulado *a posteriore* com o surgimento da “Nova Belém”. Após a compreensão desse contexto, serão evidenciadas as alterações do processo de “criação de localização” na região em virtude da recente entrada de capital financeiro no *mercado imobiliário*. Por fim serão pontuadas questões referentes à dinâmica da inserção de novos empreendimentos imobiliários privados no recorte geográfico dessa pesquisa, que assim como os demais subtítulos desse artigo contribuirão para a produção das considerações finais de pesquisa.

REVISÃO TEÓRICA

Segundo Christophers (2015), a globalização, o neoliberalismo e a financeirização iniciada nos anos 70, formam um tripé que sustenta uma nova fase do capitalismo. Chesnais (2005) denomina esta nova fase de *capitalismo patrimonial*, isto porque as propriedades mobiliária e imobiliária, que constituem patrimônio, são utilizadas para transformar dinheiro em valor que produz. Nesta situação, a finalidade das operações financeiras deixa de ser o aumento da capacidade produtiva e de consumo para ser o “rendimento” em si. Portanto, após os anos 70, o papel do mercado financeiro deixa de ser apenas o de “prover uma medida de valor comum, afim de tornar qualquer produto ou serviço em uma forma passível de troca, principalmente pela moeda (currency), facilitando assim o comércio” (BONICENHA, 2017, p.6), passando a desempenhar o papel de criador de artifícios que permitam que ele mesmo seja capaz de reproduzir capital dentro de si.

Buscando evidenciar o crescimento da preponderância das finanças, Diniz e Ribeiro (2017), ilustram a proporção entre o Estoque Mundial de Ativos Financeiros (EMAF) e o Produto

Nacional Bruto Mundial (PNB mundial) de 1980 à 2010. Em 1980 o valor do EMBAF era de 12 trilhões de dólares e o do PNB mundial 11,8 trilhões de dólares, em 2010 passam a ser, respectivamente, 209 e 55,9 trilhões de dólares.

Segundo Harvey (2011), os grandes capitalistas exigem do mercado uma taxa mínima de crescimento composto de 3%. Se o excedente de capital não pode ser investido nessas condições, ele começa a se desvalorizar, acarretando em crise, período no qual uma nova base para lucrar e absorver o capital passa a ser perseguida. Nesse sentido o autor assevera que:

A forma irracional de fazê-lo, no passado, foi com a destruição dos êxitos de eras precedentes por meio de guerra, desvalorização de bens, degradação da capacidade produtiva, abandono e outras formas de “destruição criativa” (HARVEY, 2011:175).

Para o autor, o grande problema dos capitalistas consiste em encontrar meios de investir e reproduzir o capital na taxa desejada, portanto, “o verdadeiro problema não é a falta de demanda efetiva, mas a falta de oportunidades para o reinvestimento lucrativo do excedente conquistado ontem na produção” (HARVEY, 2011: 98).

Quando existe sinal de sobreacumulação no setor primário, no sentido de postergar crises econômicas, o capital é transferido de um circuito da economia para outro, o que Harvey define por *capital switching* (2008, p. 149). Trata-se da transferência de excedentes de capital do circuito primário para o secundário, sendo o primeiro formado pela produção, manufatura e indústria, e o segundo pelo ambiente construído para a produção ou para o consumo, o que confere ao ambiente construído características de ativo financeiro. Por essa razão, Harvey (2013) defende a teoria de que a “localização” é criada e o espaço é construído para possibilitar a absorção de capital excedente que, de outra forma, se desvalorizaria. A criação de novas configurações espaciais, portanto, se mostra vital para a sobrevivência do capitalismo, já que a produção do espaço urbano e de moradias é um dos principais meios para absorver e produzir grandes quantidades de excedentes de capital (HARVEY, 2011:122). Bonicilha (2017: 7), embasado em Aalbers (2008), também afirma que “o ambiente construído é tido como um ativo para as instituições financeiras que investem, desinvestem ou redirecionam capital para os usos mais lucrativos no ambiente construído”.

Interessa aos investidores financeiros a capacidade de gerar renda fundiária por meio de ostensiva especulação, não o lucro pela construção em si (FIX, 2007), isso justifica os sucessivos processos de (des)regulamentação, que vêm ocorrendo em nível global, com a finalidade de criar nexos oficiais entre os mercados financeiro e imobiliário, viabilizado pelo desenvolvimento das telecomunicações e conseqüente crescimento de eficiência nas trocas de informação em nível mundial. Essa é a razão pela qual, segundo Harvey, o processo de

globalização econômica mundial, “esteve na mira da classe capitalista o tempo todo” (HARVEY, 2011:130) pois a redução das barreiras espaciais à circulação do capital, permite acelerar o fluxo de capital e conseqüentemente sua reprodução.

O escoamento e reprodução de capital por meio fundiário é bastante peculiar em virtude de a capacidade de investimentos bem-sucedidos atraírem outros investimentos bem-sucedidos, valorizando-se mutuamente, e, por conseqüência gerarem melhorias permanentes, continuamente. Na indústria as revoluções tecnológicas provocam a desvalorização de equipamentos antigos, no mercado de terras, se o solo é “adequadamente tratado, melhora o tempo todo” (HARVEY, 2013: 435). É a condição monopolizável da localização de cada imóvel, que confere à terra a possibilidade de expressar essas características. É essa condição monopolizável da terra que faz com que as questões fundiárias interessem tanto ao mercado financeiro, já que não existem duas localizações idênticas no mundo.

Segundo Harvey,

O monopólio dado pela singularidade da localização é tão poderoso como qualquer outro tipo de marca no mercado, e os produtores vão se mobilizar para protegê-lo... A concorrência pelo poder de monopólio dado pela localização privilegiada sempre foi e continua a ser um aspecto importante da dinâmica do capitalismo (2011: 136).

Se Estado e Capital são os principais agentes sistêmicos envolvidos no processo de produção do espaço, evidentemente, alterações no fluxo do capital irão acarretar em alteração na espacialização e, conseqüentemente, no processo de “criação de localização”. Após o desenvolvimento das telecomunicações, o papel do Estado, enquanto facilitador do fluxo de capital fica cada vez mais evidente, já que, depois disso, várias nações iniciaram um processo de (des)regulamentação necessário à criação de nexos oficiais entre mercado financeiro e imobiliário.

Na Europa e nos Estados Unidos, a partir da década de 1980, a propriedade imobiliária passa a ter um papel além da geração de renda por meio da venda e aluguel, acrescentando além do reconhecimento de um papel fictício da terra, a efetivação enquanto ativo financeiro capitalizado. No Brasil, a (des)regulamentação necessária ao novo processo de *financeirização do mercado* brasileiro, foi iniciada nos anos de 1990, durante o governo Fernando Henrique Cardoso. De acordo com Rufino (2013), o setor imobiliário brasileiro, encorajado pela falência do sistema centralizado estatal de financiamento imobiliário, pressionou o Governo no sentido de iniciar o processo de (des)regulamentação do país, objetivando a aproximação do mercado de capitais. Em virtude de tal pressão, surgem, nos anos de 1990, as primeiras mudanças nos mecanismos de financiamento da produção imobiliária: a criação em 1993 dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e das Carteiras

Hipotecárias em 1994. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), por sua vez, passa a ser regulado pela lei 9514, em 1997. Por fim, apoiada na justificativa de aumentar Investimento Estrangeiro Direto (IED) no país, em 2004 é aprovada a lei 10.931, Lei do Patrimônio de Afetação, sob a defesa de que a entrada de capital internacional no país era imprescindível ao desenvolvimento econômico nacional.

A sanção da lei 10.931 de 2004 finaliza a etapa de (des)regulamentação necessária à “homogeneização do território” brasileiro perante o mercado imobiliário internacional, possibilitando ao mercado nacional não só manter o carácter fictício do capital investido na terra, como acelerar todo o processo vinculado a ela, tornando as operações imobiliárias nacionais mais ágeis, dinâmicas, rentáveis e seguras aos investidores.

A possibilidade da securitização - “processo de converter determinado fluxo de renda em um ativo apto a ser negociado em mercados secundários” (SANFELICI, 2013: 31) - que passou a existir após a Sanção da lei de Patrimônio de Afetação, permitiu que hipotecas e títulos lastreados em obras de desenvolvimento urbano fossem transformados em recursos financeiros líquidos abertos ao mercado financeiro mundial, possibilitando a homogeneização de mercadorias e facilitando a ligação de todas as escalas de mercado por meio do mercado financeiro global (GOTHAM, 2009). Desta maneira, a propriedade imobiliária passa a ser pseudo-transmutada em propriedade mobiliária” (AMARAL, 2017:09), provocando um fluxo inédito de capital em direção ao mercado imobiliário brasileiro.

As três esferas do governo agiram de maneira harmônica, a fim de inserirem as cidades brasileiras no circuito global (AMARAL, 2017: 06). Segundo Shimbo (2012), todo esse processo de (des)regulamentação ocorrido no país permite afirmar que nos anos 2000 o Brasil produziu “alinhamento inédito entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção” (2016, p. 119). Para ela, a confluência entre Estado, finanças e produção possibilitou a existência de um complexo imobiliário-financeiro, apoiando-se aqui no conceito de Aalbers, que passa a determinar o processo de estruturação **de parte** das metrópoles brasileiras.

Segundo Amaral (2017) as políticas urbanas do país encontram-se cada vez mais alinhadas aos interesses, estratégias e agentes, nas múltiplas escalas do circuito financeiro, dada à facilidade de existir cooptação entre as esferas públicas e privadas, em países em desenvolvimento. A característica de um Estado facilitador, tanto no que tange à provisão de infraestrutura, quanto no que se refere à flexibilidade de marcos regulatórios, atrai fortemente investidores. Isso porque, ao abrir mão do seu papel de regulador e planejador da produção do espaço, o Estado se rende às necessidades dos agentes imobiliários em relação ao provimento de infraestrutura e conseqüente produção de valor de uso, relegando

ao mercado o direcionamento da produção/expansão do espaço urbano (AMARAL, 2017: 13). O mercado, então, imerso no sistema capitalista, se vale da heterogeneidade, geradora de renda fundiária diferencial, por meio da criação constante de localizações. Por este motivo, quanto mais liberal é o Estado, mais heterogêneo é o provimento de infraestrutura, e maior é o potencial de geração de renda fundiária e o conseqüente abismo entre a realidade física da cidade e o ideal de justiça social (HARVEY, 2011). Essa histórica facilitação por parte do Estado brasileiro, portanto, acaba por reforçar a produção urbana desigual e fragmentada, por perpetuar o que Harvey (2013) chama de “desenvolvimento geográfico desigual”.

Para Sanfelici (2013), o volume de capital disponibilizado e a percepção da capacidade de gerar renda fundiária por meio do investimento na manutenção da desigualdade espacial, estimularam a dispersão territorial, ou seja, a pulverização do investimento de incorporadoras de capital aberto para vetores de crescimento de cidades diferentes das de sua origem, como é o caso do mercado imobiliário de Belém, um dos mercados que foi foco de investimentos privados advindos dessa pulverização de outras regiões.

Cada vez mais rápida e ostensivamente, Estado e Capital vêm moldando o que Harvey (2011) chama de paisagem geográfica do capital, que se encontra “em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre a terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas” (HARVEY, 2011:152). Conhecendo-se, portanto, a (des)regulamentação brasileira em direção à financeirização, compreende-se sua interferência, cada vez mais rápida, na realidade física da cidade e, conseqüentemente, na realidade social.

CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO EM BELÉM

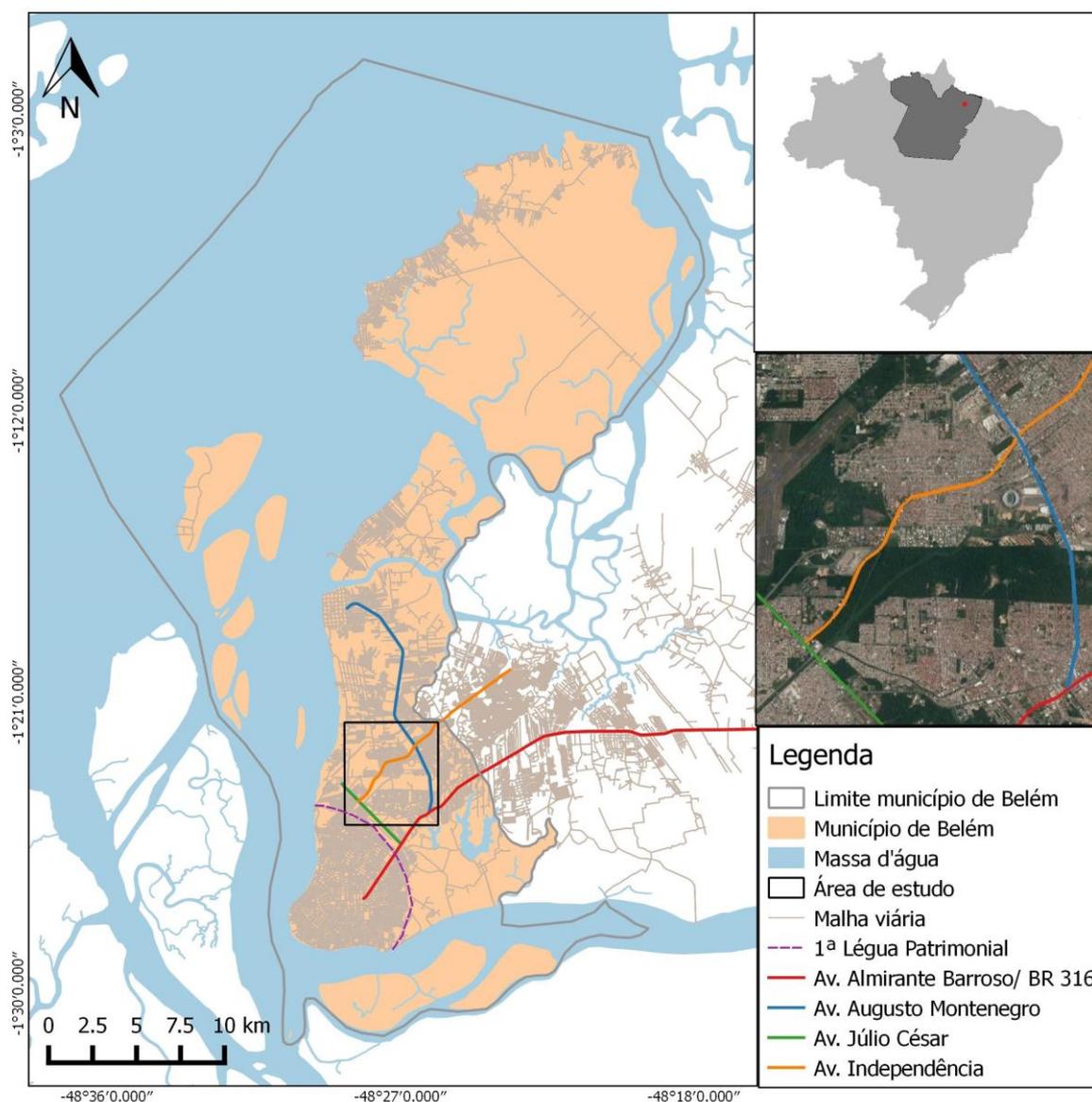
É possível observar ao longo da história da produção do espaço construído belenense a contínua atuação do Estado e do Capital no processo de criação de localizações na cidade. Uma das iniciativas públicas mais importantes na produção do espaço urbano da Região Metropolitana de Belém (RMB) foi a criação do “cinturão institucional”¹ (CI) em 1940, situado no entorno da Primeira Léguas Patrimonial². Essa espécie de contenção de crescimento de perímetro urbano construído, provocou uma evidente diferença de valor entre as terras que

¹ Extensa área fundiária cedida ao Governo Federal com o objetivo de serem instaladas algumas instituições: Exército, Marinha e Aeronáutica. Outras parcelas de terras foram posteriormente cedidas para implantação da Faculdade de Ciências Agrárias, da Universidade Federal do Pará, da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária e das Centrais Elétricas do Norte do Brasil (PALÁCIOS, 2015).

² A primeira porção de terra doada pela Coroa Portuguesa para formação do município de Belém no século XVIII, hoje correspondente ao centro principal da cidade, onde estão concentrados o centro histórico e grande parte da infraestrutura e serviços (DUARTE, 1987).

se situam dentro dos limites e as que se situam fora dos limites do “cinturão”³. Além disso, essa contensão colaborou em grande medida para o adensamento na Primeira Léguas Patrimonial, gerando renda fundiária em virtude do que se conhece por “valor de aglomeração (Villaça, 1998). Portanto, a criação deste “cinturão institucional” mostra-se determinante nos processos de produção do espaço que se desenrolam em seguida.

Mapa 01- Município de Belém, recorte geográfico de pesquisa.



Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2018; Comissão Demarcadora de Limites. Elaboração: autores, 2018.

³ Até os dias de hoje a diferença entre os valores de imóveis situados na Primeira Léguas e na Segunda Léguas Patrimonial pode ser facilmente percebida ao comparar valores de aluguéis de apartamentos em ambas as áreas. Enquanto um apartamento antigo de um quarto, possuindo 67m², no Umarizal, bairro da Primeira Léguas Patrimonial, é alugado por R\$ 2.000,00; um apartamento novo de 2 quartos, com área de lazer, é alugado por R\$1.400,00 no Parque Verde, bairro pertencente à Segunda Léguas Patrimonial do município de Belém.

Em 1950, outra intervenção do Estado provoca importantes alterações intra-urbanas na cidade de Belém. A especulação sobre a ligação rodoviária por meio da construção da Rodovia Belém-Brasília na década de 1950, provocou uma crise no parco setor industrial local, que não chegou a se desenvolver em virtude da impossibilidade da produção local de Belém competir com a das indústrias do Centro-Sul brasileiro, conforme afirma Fernandes:

Neste aspecto específico, teria sido, portanto, o processo de integração do mercado nacional – por meio principalmente de sua integração física através da construção de estradas como a Belém-Brasília ... Situação que teria favorecido as condições de competitividade da indústria paulista por meio da queda no seu custo de transporte, aumentando sobremaneira as condições reais e institucionais de suas condições de competitividade em relação ao abastecimento industrial de regiões periféricas, antes isoladas. O que fez com que esta indústria paulista, a partir de então, entrasse em um processo de fortalecimento de sua posição inicial – inicialmente adquirida durante o ciclo de expansão do café – e, com isso, ao mesmo tempo, enfraquecendo a capacidade de competição dos segmentos comerciais e industriais ainda incipientes, e oriundos de regiões periféricas no Norte, Nordeste e Centro-Oeste do Brasil (2011: 153).

Com a instabilidade gerada pela concorrência de produtos vindos pela rodovia, a cidade de Belém sofre alterações em sua embrionária estrutura produtiva, que antes de conseguir se estabelecer, se torna inviável. A inviabilização da produção local culmina em alterações no ambiente construído, principalmente na periferia da capital de então. Isto porque, a viabilidade econômica e, conseqüentemente, a vocação fundiária dos terrenos da região são alteradas.

A falência precoce do setor produtivo local traz consigo, portanto, conseqüências determinantes para o processo de produção do espaço belenense. Aparentemente, a interrupção do desenvolvimento do setor produtivo local, já desde a década de 1970 devido a aspectos conjunturais nacionais, teria estimulado ao longo dos anos, em grande medida, a preponderância da reprodução do capital por vias do mercado imobiliário (VENTURA NETO, 2017). Essa questão parece repercutir ainda nos dias de hoje na economia local. Segundo dados do IBGE do ano de 2010, 78,6% do PIB municipal provem do setor de serviços, enquanto a indústria é responsável por apenas 21,1%.

Portanto, nesse contexto de produção local inviabilizada e de perímetro urbano restringido, provocado pelo Estado, o Capital local responde com a produção de intensa verticalização na Primeira Léngua Patrimonial, inicialmente direcionada aos terrenos de cotas mais altas e com mais infraestrutura. Após mais algumas intervenções por parte do Estado, o capital local passa a investir também em locais de cotas mais baixas, até então informalmente ocupadas.

É determinante nesse processo a realização da macrodrenagem da bacia do Una, assim como a criação do Sistema Financeiro de Habitação –SFH e do Banco Nacional de Habitação –BNH no final da década de 1960, os quais, com o auxílio

da mídia local, defendem a verticalização como forma moderna de morar (PALÁCIOS, 2015; p.66).

Segundo Ventura Neto (2012), no fim da década de 1960, inicia-se o processo de transposição do CI, quando a produção imobiliária passa a ser centrada na figura do incorporador, graças a necessidade de adequação ao recém-criado Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e ao BNH. Toda essa conjuntura cria cenário favorável à ocupação da área que extrapola os limites do “cinturão”, à efetivação da nova periferia de Belém.

Nos anos 80, com a intervenção do Estado remanejando populações de áreas de baixadas saneadas da Primeira Léguas para a Segunda Léguas Patrimonial de Belém, a área passa a ser vista como nova possibilidade de expansão imobiliária. Até o final da década de 80, a produção habitacional realizada na área lindeira à Rodovia Augusto Montenegro e à Rodovia BR-316 ocorreu de maneira dispersa, ao contrário da forma adensada que se verifica na Primeira Léguas Patrimonial.

Na década de 1990, um novo período de crise do mercado imobiliário, causado pelas restrições de crédito em nível nacional, provoca a necessidade de outra reinvenção na maneira de produzir o espaço. Nessa ocasião, o Capital local responde à crise com mais uma alternativa, mais uma solução dos agentes imobiliários locais para a ausência de crédito para a construção civil nos anos 90: o lançamento de condomínios horizontais na já reconhecida “Área de Expansão de Belém”, também voltados ao público de alta renda. É interessante mencionar, que nessa mesma época, é iniciada forte pressão do mercado imobiliário, no sentido da (des)regulamentação brasileira, visando entrada de capital externo a fim de suprir suas necessidades de alavancagem.

A iniciativa, por parte do capital local, de inserir na AEB empreendimentos voltados para alta renda, trata-se de um marco para o processo de criação de localização na região. Os acontecimentos que se desenrolam a seguir, ratificam a afirmação de Villaça de que:

...no Brasil, as melhorias viárias surgiram depois de despertado o interesse imobiliário das camadas de mais alta renda por determinada região e direção de crescimento da metrópole. O sistema viário urbano que atende a essa região e direção começa a passar por sucessivas melhorias que se articulam, em bola de neve, com a concentração de tais camadas (1998: 318).

A “NOVA BELÉM”

Em consonância com o aporte teórico dessa pesquisa, é possível observar que o processo de “criação de localização” está evidenciado ao longo do processo de crescimento urbano belenense, enquanto resultado da alternância de ações públicas e privadas. Um dos marcos dessa “criação de localização”, na área de expansão urbana, foi o lançamento do Condomínio Greenville, um condomínio horizontal de alta renda, lançado em 1989 pela construtora local Villa del Rey, no qual foram comercializados lotes residenciais.

Em 1995 o Estado constrói a Av. Transmangueirão, que, de acordo com o demonstrado por Palácios (2015), nitidamente viabiliza o lançamento de mais um empreendimento imobiliário voltado para alta renda na AEB, o Condomínio Cristalville, condomínio horizontal desenvolvido pela construtora Freire Mello, no qual foram comercializados os lotes a partir do ano de 1998. A construção dessa avenida também possibilitou o acesso à outra porção de terras da Construtora Freire Mello, viabilizando o lançamento de mais um condomínio horizontal voltado para alta renda, o Água Cristal, entregue em 2005.

Em 2006, o Governo do Estado do Pará finaliza a duplicação da Av. Julio César, bem como inaugura a Av. Brigadeiro Protássio, gerando novo acesso à avenida recém duplicada. As negociações efetivadas entre Governo do Estado e Aeronáutica para que o Estado pudesse se apropriar de parte do terreno, não só para a execução da Av. Brigadeiro Protássio, mas para a implantação do Hangar Centro de Convenções em 2007, despertaram o interesse da Prefeitura do Município de Belém e das grandes incorporadoras sobre a área do CI.

Ainda no ano de 2006, segundo Lopes (2015), o então Prefeito Duciomar Costa, através do Decreto 51.189 de 19 de junho de 2006, determina a construção do Parque Ambiental de Belém em extensa área verde do CI. No entanto, o Comandante do 4º Distrito Naval, Newton Cardoso, consegue a revogação do decreto, embora ainda tenha sido necessário entregar 10% da área disputada à Prefeitura Municipal.

Temendo perder suas áreas de reserva sem nenhuma compensação, os militares, com base nos decretos de lei 5.651/70 e 5.658/71, do período do Regime Militar, abrem licitação para negociação de uma porção do terreno de reserva. Esta área acaba por ser alienada de forma onerosa à Construtora Freire Mello, que forneceu em contrapartida a execução da extensão da vila de oficiais, obtendo ágio com a venda, quase que imediata, de parte das terras para outras empresas.

Após a duplicação da Av. Júlio Cezar e a execução da Av. Brigadeiro Protássio, por parte do Governo do Estado do Pará, em 2006, são lançados mais dois empreendimentos imobiliários na Área de Expansão de Belém, agora denominada “Nova Belém”: o Condomínio Montenegro Boulevard e o Residencial Rio das Pedras. O primeiro é um condomínio horizontal voltado para alta renda, lançado pela empresa de capital aberto Gafisa, no qual também foram comercializados lotes. Já o Residencial Rio das Pedras é viabilizado enquanto condomínio vertical pela construtora local, Villa del Rey, tratando-se de um empreendimento de padrão de acabamento mediano, que conta com estrutura de lazer básica.

Em 2009, é realizado o primeiro empreendimento imobiliário securitizado⁴ lançado no recorte geográfico eleito nesta pesquisa. Trata-se do condomínio multifamiliar verticalizado Ville Laguna, comercializado pela empresa de capital aberto PDG Incorporações em parceria com a ASA Incorporadora, sendo esta última apenas um braço da construtora local Leal Moreira. O terreno do empreendimento em questão possui 20.642,50m², sendo ocupado por 6 torres de 12 pavimentos cada, totalizando 516 unidades habitacionais, que podem ser de 53,22m² ou 115,95m², com uma ou duas vagas de garagem a depender do tamanho da unidade. É válido observar que as unidades de 53,22m² podiam ser financiadas por pessoas de renda de 3 a 6 salários mínimos, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em 2010, foram lançados, respectivamente, o condomínio multifamiliar verticalizado Chácaras Montenegro, realizado pela empresa de capital local Status Construções (SC), e o condomínio multifamiliar verticalizado Ville Sollare, realizado pela ELO incorporações, com projeto praticamente idêntico ao do Ville Laguna, inclusive no que tange ao número de torres, unidades, localização e à possibilidade de financiamento pelo PMCMV.

Já o Condomínio Chácaras Montegro é um empreendimento composto de 4 subcondomínios, cada um com 04 torres contendo, térreo e mais 11 andares, totalizando 273 unidades imobiliárias, sendo 09 unidades térreas. Cada um dos sub-condomínios possui sua área de lazer própria com mais de 25 itens. As torres de todos os sub-condomínios são iguais, possuindo 3 tipos de unidade habitacionais diferentes, com 88,6m², 78,59m² ou 69,89m² de área privativa. É importante mencionar que um dos sub-condomínios deste empreendimento, o Ipê, possui acesso privativo ao Parque Shopping, o que demonstra a consciência empresarial relativa à possibilidade de valorização mútua entre os dois empreendimentos.

Após a inauguração no fim de 2010 da Av. Centenário, do Elevado Daniel Bergh e do Elevado Gunmar Vingrem, construídos pelo governo estadual como parte do Projeto Ação Metrôpole, a Cyrela Brazil Reality (CBR), em parceria com a construtora local Síntese, lança, em setembro de 2011, o Masterplan Parque Jardins, empreendimento conhecido por ter o maior terreno de todos os empreendimentos imobiliários verticalizados do Norte do país, na época de seu lançamento. O MasterPlan Parque Jardins é um empreendimento incorporado com 6 condomínios multifamiliares verticais, cada um com sua área de lazer privada, um condomínio de uso misto e um de uso comercial. É válido mencionar que, até

⁴ De acordo com Daniel Sanfelici, securitização é o “processo de converter determinado fluxo de renda em um ativo apto a ser negociado em mercados secundários, como é o caso dos famigerados *mortgage-backed securities* que protagonizaram a crise do subprime” (2013:31). A securitização é necessária à emissão dos CRI’s e passa a ser possível no Brasil após a sanção da Lei de Patrimônio de Afetação em 2004.

os dias atuais só foram abertos para a venda os dois primeiros condomínios residenciais. O primeiro a ser lançado foi o Condomínio Jardim de Provence, seguido pelo Condomínio Jardim de Valência.

No final do ano de 2011, é inaugurado o prolongamento da Avenida Centenário da Assembleia de Deus, promovendo uma nova e mais direta ligação entre a Primeira Léguas Patrimonial da cidade e a “Nova Belém”, consolidando a AEB como frente imobiliária.

Em janeiro de 2012, a Prefeitura do Município de Belém inicia a obra do BRT (*Bus Rapid Transit*) na Av. Augusto Montenegro, e no fim do mesmo ano, é inaugurado o Parque Shopping, o primeiro *shopping center* da região. Trata-se de um empreendimento de 200 lojas, 7 salas de cinema, praça de alimentação e 1.700 vagas de estacionamento. De acordo com o Diretor administrativo da SC, Ricardo Severino, esse *shopping center* foi viabilizado por meio de uma *joint venture*, na qual a CBR detinha 25%, a SC 25% e Aliance S/A 50% das cotas da sociedade.

No ano de 2013 são retomadas as obras do BRT (*Bus Rapid Transit*) na Av. Augusto Montenegro. No ano seguinte, em 2014 é lançado o Parque Office, um empreendimento comercial da SC situado ao lado do Parque Shopping e com acesso direto ao mesmo.

Em 2015, é inaugurado o Shopping Grão Pará, viabilizado por uma parceria feita entre a construtora local Freire Mello e a Jereissati Centros Comerciais (JCC). Esse empreendimento possui acesso pela Av. Centenário, prolongamento da Av. Independência e a Av. Transmangueirão, sendo âncora comercial do novo empreendimentos imobiliário da Freire Mello na região: o Projeto Cidade Cristal. Em fase de implantação, segundo o marketing da empresa, esse empreendimento é vendido como um bairro planejado, composto por subcondomínios residenciais e comerciais, lançados e construídos em etapas.

A (DES)REGULAMENTAÇÃO EM DIREÇÃO À FINANCEIRIZAÇÃO E A “CRIAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO”

A análise dos acontecimentos enumerados anteriormente, evidencia que o processo de “criação de localização” na AEB segue o padrão, já bastante conhecido, de ser resultado da alternância de ações públicas e privadas. No entanto, é nítida a forte aceleração do processo de “criação de localização” na AEB após a conclusão da etapa de (des)regulamentação necessária à criação denexo oficial entre o mercado imobiliário e o financeiro, por meio da sanção da lei de Patrimônio de Afetação, em função da criação de possibilidades como a alienação fiduciária e a securitização.

Evidentemente, antes da sanção dessa lei, uma série de outros processos de (des)regulamentadores foram necessários para que o fluxo de capital em direção ao

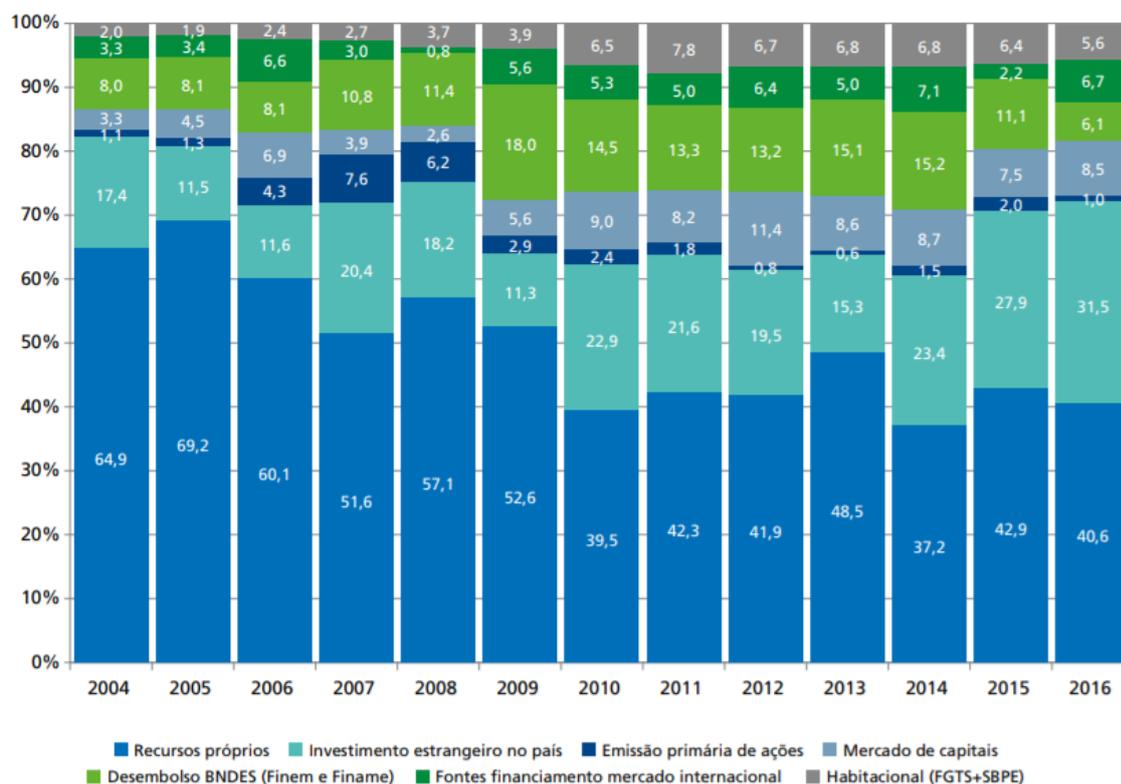
ambiente construído pudesse ser eficiente, mas só após 2004 os objetivos finais dessa etapa de (des)regulamentação puderam ficar mais evidentes. Conforme é possível verificar na Figura 01, a frequência e o volume de investimentos tanto em infraestrutura quanto em empreendimentos imobiliários, aumentou consideravelmente a partir do ano de 2005. Inicialmente com tipologias horizontais, seguido de investimentos em tipologias verticalizadas, onde o volume de capital aportado é bem maior. Portanto, é nítida a relação de causalidade existente entre o alinhamento dos dois mercados, o imobiliário e o financeiro, e o aumento do fluxo de capital em direção à AEB e o consequente processo de “criação de localização” na região.

Figura 01 – Linha do tempo da produção do espaço construído no objeto de pesquisa. exposição de ações públicas, nas caixas situadas do lado direito, e ações privadas, no esquerdo.



Apesar da captação de recursos internacionais e o investimento dos mesmos em infraestrutura já ter sido viabilizado por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES), desde o governo de Fernando Henrique Cardoso, o forte fluxo de capital em direção ao ambiente construído só se efetiva após a sanção da lei de Patrimônio de Afetação. Conforme é possível verificar nos Gráficos 01 e na Figura 02, após o ano de 2004, tanto o perfil do Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) começa a mudar, quanto as características de investimento do BNDES começam a ser alteradas. Isso dá indícios de que o crescimento da captação de recursos financeiros externos pode ter contribuído para essa mudança, aparentemente colaborando, em alguma medida, para um maior direcionamento de recursos para a infraestrutura, bem como para linhas de crédito de financiamento habitacional. Dessa forma os agentes imobiliários são duplamente beneficiados, por um lado são disponibilizadas infraestruturas em vetores de crescimento, gerando potencial de apropriação de renda fundiária aos mesmos, e por outro é criada demanda efetiva para o consumo da produção habitacional planejada para o local, por meio de linhas de crédito de financiamento habitacional. Percebe-se, portanto, que o investimento de capital em infraestrutura só ganha volume no momento em que o setor privado passa também a ter a possibilidade de se alavancar com capital financeiro por meio de Ofertas Públicas de Ações

Gráfico 01 – Padrão do financiamento da FBCF no Brasil (% total)



Fonte: BNDES, 2017.

Figura 02 – Principais políticas públicas federais no período 2001-2016.

Políticas públicas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Planos plurianuais (PPA)	Avança Brasil			Brasil para Todos			Brasil de Todos			Mais Brasil			Desenvolvimento, Produtividade e Inclusão Social				
Políticas de infraestrutura							Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)						Programa de Parcerias de Investimentos (PPI)				
	Planos Decenais de Energia (PDE)																
							Plano Nacional de Logística e Transportes (PNLT)										
													Programa de Investimento em Logística (PIL)				
														Plano Nacional de Saneamento Básico (Plansab)			
													Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU)				
Políticas de desenvolvimento produtivo e tecnológico				Política Industrial Tecnológica e de Comércio Exterior (Pitce)			Política de Desenvolvimento Produtivo (PDP)		Plano Brasil Maior (PBM)								
							Plano de Ação em Ciência, Tecnologia e Inovação (PACTI)		Estratégia Nacional de Ciência, Tecnologia e Inovação (ENCTI)			ENCTI 2016-2019					
Políticas de exportação								Estratégia Brasileira de Exportações (EBE)					Plano Nacional de Exportações (PNE)				
Políticas ambientais									Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC)								

Fonte: BNDES, 2017.

Segundo o Relatório e Parecer Prévio das Contas Anuais do Governo do Estado do Pará do ano de 2010, repassado ao Tribunal de Contas do Estado do Pará (TCE-PA), de um total de mais de 193 milhões de reais investidos no Projeto Ação MetrÓpole, R\$64.408.783,76 foram investidos só na construção da Av. Independência e no Elevado da Júlio Cesar, como pode ser verificado no Quadro 01. No entorno do elevado Júlio Cesar, foram investido mais R\$8.716.361,67, no corredor sul, via que permite o acesso ao Cristalville e ao Shopping Grão Pará, foram mais R\$22.220.782,03 gastos em obras de pavimentação, recursos oriundos do BNDES. Ou seja, quase metade (95 milhões de reais) dos 193 milhões de reais investidos no Ação MetrÓpole no ano de 2010, foram gastos mais de só com obras diretamente ligadas ao objeto dessa pesquisa, sem contar os mais de 20 milhões de reais investidos em obras de pavimentação do corredor da Rodovia BR-316 que, evidentemente, contribuem para o melhoramento da conectividade na região estudada.

Quadro 01 – Informações sobre Valores de Orçamento e execução de obras de infraestrutura relativas ao Ação Metrópole no ano de 2010.

	OBJETO	FONTE	VALOR ORÇADO	EXECUTADO 2010	CONTRATADA
3	ADAPTAÇÃO DO AEROPORTO DA JÚLIO CÉSAR E RELOCAÇÃO DAS ESTAÇÕES METEOROLÓGICAS E PAPI	0130	3.130.408,10	3.130.408,10	DECOL
4	CONSTRUÇÃO DA AV. INDEPENDÊNCIA E DO ELEVADO JÚLIO CÉSAR	0130	100.658.815,65	64.408.783,76	DELTA
5	MELHORAMENTOS NA RODOVIA ARTHUR BERNARDES	0130	49.048.114,72	30.750.864,76	JMT
6	EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS EM TORNO DO ELEVADO JÚLIO CÉSAR	0130	12.241.014,97	8.716.361,67	TERRAPLENA
7	OBRAS DE PAVIMENTAÇÃO DO CORREDOR SUL	0130	23.699.184,03	22.220.782,03	TERRAPLENA
8	OBRAS DE PAVIMENTAÇÃO DO CORREDOR NORTE	0130	43.283.584,74	38.195.469,71	JM T
9	OBRAS DE PAVIMENTAÇÃO DO CORREDOR BR	0130	22.394.231,07	20.589.977,73	CONSTRUAMEC
TOTAL			259.913.775,97	193.407.794,98	

Fonte: TCPA, 2011.

De todas os investimentos realizados em infraestrutura na região, nada se compara a importância do prolongamento da Av. Independência. A inauguração dessa avenida, em 2011, também conhecida por Av. Centenário da Assembleia de Deus, é um marco no processo de “criação de localização” na “Nova Belém”, já que promoveu nova e mais direta ligação entre a Primeira Léguas Patrimonial da cidade e a “Nova Belém”. Não se trata tão somente de ter sido criado mais um acesso, mas de passar a imprimir na região características de conectividade privilegiada em relação ao restante da RMB.

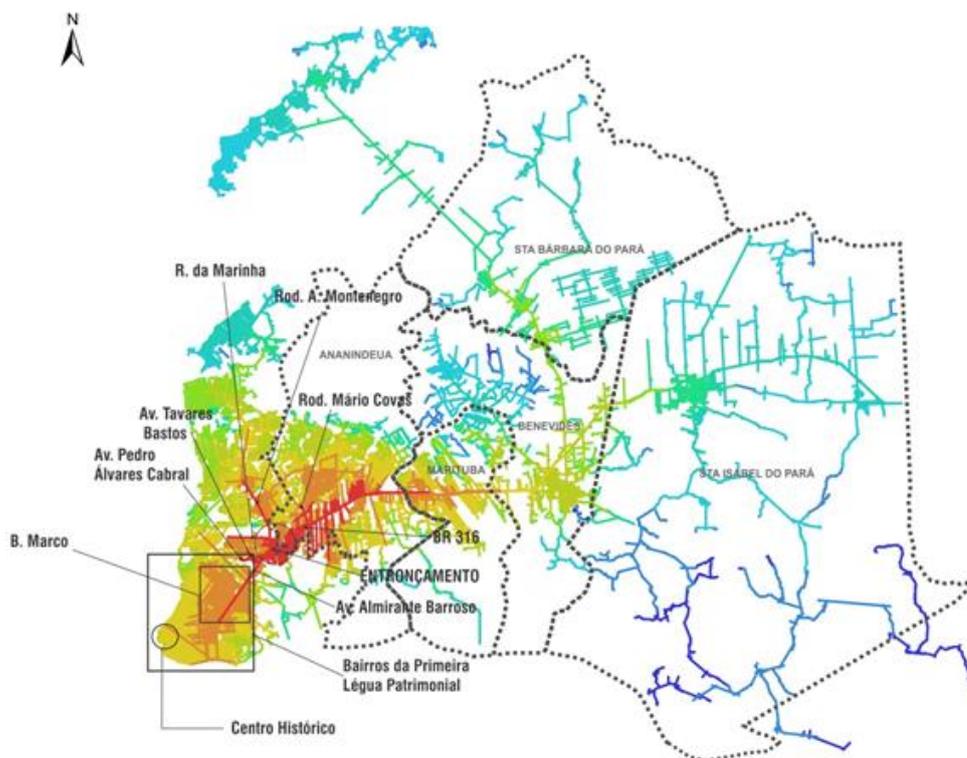
Conforme é possível perceber no Box 01, há um aumento na acessibilidade na RMB, uma vez que passa a ter mais integração entre espaços localizados ao longo da Av. BR 316 e espaços de seu entorno, inclusive a Av. Augusto Montenegro, trazendo uma nova configuração para a cidade. Portanto, o prolongamento da Av. Independência até a Av. Júlio Cesar, especificamente, foi o grande responsável pela forte alteração da conectividade da AEB, incorporando esta área ao novo *Núcleo Integrador Morfológico* da RMB. Além das modificações espaciais, a magnitude das alterações provocadas pelos recentes investimentos feitos por parte do Estado na região, bem como o volume de capital envolvido nisso, dão indícios de que tanto as ações públicas quanto as privadas foram planejadas com objetivo claro de “criação de localização” e consequente geração e apropriação de renda fundiária.

BOX 01 Alterações no Núcleo Integrador Morfológico da RMB

A existência da Av. Centenário da Assembleia de Deus muda de maneira definitiva a topologia do sistema urbano de Belém, alterando, a localização do *Núcleo Integrador Morfológico* da Região Metropolitana de Belém (RMB). O conceito de *Núcleo Integrador Morfológico* tem origem na Sintaxe Espacial, uma abordagem da morfologia urbana desenvolvida, em 1984, por Bill Hillier e Julienne Hanson. Nessa abordagem, o espaço público, ou seja, os espaços entre uma edificação privada e outra, são topologicamente analisados e relacionados, permitindo a compreensão de aspecto hierárquico do espaço (HILLIER e HANSON, 1985). Os espaços públicos geram, nos mapas de sintaxe espacial as *linhas axiais*, que interligadas, revelam o padrão morfológico, que ao ser analisado topologicamente, permite aferir estatisticamente o quanto cada espaço do sistema é mais integrado ou isolado em relação ao restante do mesmo. *Núcleo Integrador Morfológico*, segundo os autores citados, corresponde ao polígono formado pelas linhas axiais mais integradas do sistema, mais especificamente pelas linhas axiais representativas dos espaços mais integrados na proporção de 25% do conjunto total de linhas, para o qual o potencial de movimento é mais global (HILLIER e HANSON, 1985).

Ao observar a Sintaxe Espacial da RMB após o prolongamento da Av. Independência, percebe-se que o polígono formado pelas linhas axiais mais integradas do sistema urbano da RMB deixa de aparecer na Primeira Léguas Patrimonial e se revela, então, localizado na Área de Expansão da RMB (LIMA, 2001; GUIMARÃES, 2012). Isso significa que a localidade do *Núcleo Integrador Morfológico* da RMB fora alterada, conforme pode ser verificado no Mapa 02 a seguir.

Mapa 02- Mapa demonstrativo do indicador Integração Global segundo a sintaxe espacial. As cores quentes correspondem ao novo *Núcleo Integrador Morfológico* da Região Metropolitana de Belém, conforme base cartográfica de 2012.



Fonte: LABCAM, 2012.

DINÂMICA DA INSERÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PRIVADOS NA “NOVA BELÉM”

Diante do estágio de (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização*, marcado pelo crescimento da presença de capital portador de juros⁵ na produção do espaço, o processo de “criação de localização” foi acelerado por meio do crescimento de investimentos em infraestrutura e financiamento habitacional. As novas articulações oficiais entre diversos agentes imobiliários, viabilizadas pela sanção da legislação de Patrimônio de Afetação, encorajou incorporadoras nacionais, que buscam a expansão com capital financeiro por meio das OPA’s, a concretizar Sociedades de Propósito Específico com empresas locais, objetivando a apropriação de renda fundiária que seria criada pelos investimentos em infraestrutura sinalizados por parte do governo federal.

A possibilidade de rápido escoamento de capital colabora não apenas para articulações entre empresas que investirão juntas no mesmo empreendimento, mas entre um empreendimento e outro. Isto porque é possível perceber que a mesma empresa participa do quadro societário de mais de um empreendimento na região, dando indícios de que necessitam disso para que as decisões a respeito de empreendimentos vizinhos sejam tomadas de maneira a assegurar e otimizar a valorização mútua entre os empreendimentos. Esse tipo de articulação entre agentes imobiliários e empreendimentos distintos pode ser verificada, por exemplo, no caso Parque Shopping, conforme observado no Mapa 02.

Segundo informações do diretor administrativo da SC, o Parque Shopping foi viabilizado através de *joint venture* feita entre a SC, a CBR e a Aliansce Shopping Centers, possuindo cada uma 25%, 25% e 50% das cotas da sociedade, respectivamente. De acordo com o diretor, essas negociações precederam a estruturação dos empreendimentos Condomínio Chácaras Montenegro, da SC e o MAsterPlan Parque Jardins, da CBR, localizados ao lado desse *shopping center*.

De maneira mais geral, é possível observar que diversos empreendimentos imobiliários vão sendo implantados na região com um espaço de tempo cada vez menor entre eles. Calcula-se que na “Nova Belém” tenham sido construídas mais de 10.000 habitações, incluindo aproximadamente 2.500 unidades do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e empreendimentos de médio e alto padrão, entre apartamentos e unidades horizontais (LIMA, 2016).

A política habitacional nacional também voltada para investimento em vetores de crescimento, aliadas à forma de articulação oficial entre os agentes imobiliários, bem como

⁵ Capital que “[...] busca “fazer dinheiro” sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimo, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem-sucedida” (CHESNAIS, 2005, p.35).

aos investimentos públicos em infraestrutura, colaboram efetivamente para a geração de renda fundiária, já que tudo isso contribui para o aumento de densidade na região.

Mapa 03 - Empreendimentos imobiliários privados na Nova Belém, classificados por empresa segundo a origem do capital do quadro societário dos mesmos.



Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2018. Elaboração: autores, 2018.

Essa valorização é verificada em todo o objeto dessa pesquisa, no entanto, o processo de geração e apropriação de renda fundiária mais evidente do recorte geográfico estabelecido, é o caso do Condomínio Água Cristal. De acordo com informações levantadas através de entrevista com um morador desse condomínio, o lote que na fase de pré-lançamento do empreendimento, em 2004, fora adquirido pelo valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil

reais)⁶, hoje, em 2018, seria vendido por algo entorno de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). A menor avaliação, dentre os lotes ainda não edificadas que se encontram a venda hoje nesse condomínio, corresponde a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). A comparação é bastante pertinente em função de estar sendo estabelecida entre valores da terra, antes e após o investimentos públicos e privados, em lotes ainda não edificadas.

Situação semelhante pode ser verificada no caso dos lotes situados no interior do Condomínio Montenegro Boulevard. O mesmo lote que fora comprado pelo valor de R\$90.000,00⁷ (noventa mil reais) no ano de 2007, segundo o atual proprietário do mesmo, hoje está sendo negociado pelo valor de R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). É válido observar que o atual proprietário do lote adquiriu o mesmo das mãos do primeiro proprietário pelo valor de R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) no ano de 2014, antes do término de diversas obras de infraestrutura realizadas na região. Esse fato indica que a percepção da proximidade da finalização de tais obras já tenham provocado uma súbita valorização fundiária no local. Dessa forma, é possível verificar a relação direta de causalidade entre o investimento público em infraestrutura, o privado em habitação, e a consequente valorização fundiária verificada.

Em locais onde são estabelecidos o processo de “criação de localização” para fins de escoamento e rápida reprodução de capital, também é observada a tendência de alteração de ocupação. Há, nesses lugares, uma tendência de crescimento de renda dos públicos alvos dos empreendimentos imobiliários, conforme os mesmos vão sendo implantados e investimentos públicos efetivados. É fácil verificar essa tendência na região estudada, conforme demonstra o Quadro 02.

Quadro 02 – Quadro demonstrativo do crescimento do valor de venda médio do metro quadrado construído nos empreendimentos residenciais verticalizados na região pesquisada.

Empreendimento	Ano de Lançamento	Valor médio de venda do m² construído no ano de 2018
Rio das Pedras	2006	R\$ 2.900,00
Ville Laguna	2009	R\$ 4.050,00
Chácaras Montenegro	2010	R\$ 4.600,00
Ville Solare	2010	R\$ 4.050,00
Parque Jardins	2011	R\$ 4.200,00
Cidade Cristal	2015	R\$ 6.000,00

Fonte: anúncios de venda dos sites: www.olx.com, www.zapimoveis.com.br e www.imovel.com.br. Acessados em 01 de fevereiro de 2018. Elaboração: autores, 2018.

⁶ Atualizado para os dias de hoje, utilizando o INPC (IBGE), esse valor seria o equivalente a R\$142.928,10 (cento e quarenta e dois mil novecentos e vinte e oito reais).

⁷ Atualizado para os dias de hoje, utilizando o INPC (IBGE), esse valor seria o equivalente a R\$168.479,58 (cento e sessenta e oito mil quatrocentos e setenta e nove reais).

A percepção do constante crescimento da renda dos ocupantes da região aparece como evidência final de que a região da “Nova Belém” fora utilizada para “criação de localização” com fins de escoamento e reprodução de capital.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A sanção da lei de Patrimônio de Afetação parece ter influenciado indiretamente no direcionamento de capital financeiro para a produção de infraestrutura urbana. Embora essa possibilidade de escoamento de capital para este fim já existisse desde o período do governo do Fernando Henrique Cardoso, esse tipo de ação pública, bem como a alteração da composição de capital de financiamento do BNDES, só passou a ser efetivado a partir do momento em que os agentes imobiliários privados também passa a poder se capitalizar por meio do mercado financeiro, já no Governo Lula em 2004.

A alternância e alinhamento das ações públicas e privadas elencadas nessa pesquisa ilustram a tradicional produção do espaço e “criação de localização” empreendida para fins de reprodução e acumulação de capital. No entanto, a possibilidade de alienação fiduciária também criada pela sanção da lei de Patrimônio de Afetação, viabilizou a existência de programas sociais como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tão alinhado com essa necessidade de justificativa de investimento público em infraestrutura, quanto com o objetivo dos agentes imobiliários privados em gerar renda fundiária nos vetores de crescimento urbano das cidades brasileiras, por meio da geração de “valor de aglomeração”.

No que diz respeito às ações privadas, a sanção da legislação de Patrimônio de Afetação possibilitou a existência das securitizações necessárias ao estabelecimento das OPA’s para fins de alavancagem das incorporadoras nacionais de capital aberto, que objetivavam a pulverização de investimentos em direção aos vetores de crescimento urbanos brasileiros, verdadeiras promessas de multiplicação de renda fundiária em virtude de toda a sinalização de investimentos do governo federal em infraestrutura, mobilidade urbana e habitação, como é o caso da Área de Expansão de Belém.

Toda essa convergência de ações que ratifica a tendência de investimentos em vetores de expansão urbana das cidades brasileiras, promove e perpetua o “desenvolvimento geográfico desigual” em diversas escalas. Isso porque, em países periféricos o capital detem maior facilidade na manipulação do Estado e suas ações, deixando as características desse “desenvolvimento geográfico desigual” mais evidentes do que em países centrais, em função desse perfil de Estado facilitador, reforçando a desigualdade e a fragmentação urbana, produção socialmente débil, que só interessa aos agentes imobiliários e, agora, ao mercado financeiro.

A súbita valorização da região estudada, após a sucessão de ações públicas e privadas, confirma a hipótese de que esteja em andamento na “Nova Belém” um processo de “criação de localização” para fins de escoamento e reprodução de capital por meio da geração de renda fundiária, que após o processo de (des)regulamentação brasileiro em direção à *financeirização*, ganhou maior velocidade, dado o volume de capital direcionado para a produção do espaço.

A possibilidade de alianças oficiais entre agentes imobiliários, criada pela sanção da legislação de Patrimônio de afetação, conforme verificado no objeto dessa pesquisa, também facilitou e tornou as articulações inter agentes imobiliários mais eficientes no que se refere a valorização mútua e o controle do uso do solo no entorno dos seus empreendimentos. Essas articulações demonstram, inclusive, que mesmo após a recente saída de incorporadoras de capital aberto do mercado de Belém, um *modus operandis de produção* influenciado por racionalidades financistas, foi absorvido pela produção de capital local, tendendo a ser mantida dada percepção da capacidade de controle de valorização fundiária possibilitada pelas estratégias de mercado disseminadas pelas incorporadoras de capital aberto. A exemplo disso tem-se a utilização de *shopping centers* para criação de centralidade bem como estímulo de demanda habitacional.

Em resumo, portanto, a facilitação e aceleração da circulação do capital no ambiente cosntruído brasileiro, provocou no mercado imobiliário e nas cidades brasileiras a aceleração da “criação de localização”, realizada por meio de uma expansão urbana cada vez mais heterogênea e fragmentada, que objetiva a máxima eficiência na geração de renda fundiária através da reprodução dessas características já bastante exploradas para esse fim, porém nunca tão eficientemente.

Acredita-se que a perpetuação dessa maneira de produzir o espaço contribuirá para uma realidade física urbana cada vez mais problemática, em relação à provisão de infraestrutura e à alta densidade habitacional em áreas localizadas nas franjas das cidades, já que a população de baixa renda tende a ser expulsa da região. Além disso, um padrão pulverizado de investimento, cria um passivo infraestrutural enorme entre um local de investimento e outro, tornando o orçamento do governo cada vez mais distante do volume financeiro necessário para a mínima homogeneização de infraestrutura, e mais distante, portanto, da justiça social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change*, v. 12, n. 2, pp. 148-166, 2008.

AMARAL, R.D. (2017). O lugar da Propriedade Imobiliária na Era da Propriedade Mobiliária. In: Enanpur. Anais. São Paulo.

BRASIL, Banco Nacional de Desenvolvimento, Livro Verde. Rio de Janeiro: BNDES, 2017.

BRANDÃO, C. (2007). Território e desenvolvimento: as múltiplas escalas entre o global e o local. Campinas: Ed. Unicamp.

BONICENHA, R.C. (2017). Financeirização e Território: uma revisão da literatura recente. In: Enanpur. Anais. São Paulo.

CHESNAIS, F. (2002). A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. *Economia e Sociedade*. v. 11, n. 1, pp. 1-44.

CHESNAIS, F. (2005). O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. *Finança mundializada*. São Paulo: Boitempo.

CHRISTOPHER, B. (2015). The Limits to Financialization. *Dialogues in Human Geography*. v. 5, n. 2, pp. 183-200.

DUARTE, C. F. (1994). *Belém do Pará, na virada do século XIX: modernidade no plano urbanístico de expansão da cidade*. Dissertação de mestrado. Rio de Janeiro, PPGAU/UFRJ.

FERNANDES, D. A. (2011). *A questão Regional e a formação do Discurso Desenvolvimentista na Amazônia*. Tese de doutorado. Belém, NAEA/UFPA.

FIX, M.A.B. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de doutorado. Instituto de Economia/UNICAMP.

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

GOTHAM, K. F. (2009). Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 33, n. 2, pp. 355-371.

GUIMARÃES, G. (2013). *Novas centralidades na malha urbana da Região Metropolitana de Belém: estudo aplicado ao espaço da Rodovia Augusto Montenegro*. Dissertação. Belém, PPGAU/UFPA.

HARVEY, D. (1980). *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Editora Hucitec.

HARVEY, D. (1985). *The Urbanization of Capital*. Oxford: Brasil Blackwell Ltda.

HARVEY, D. (2011). *O enigma do capital*. São Paulo: Boitempo.

HARVEY, D. (2013). *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo.

HILLIER, B.; HANSON, J. (1984). *The Social Logic of Space*. Cambridge: Cambridge University Press.

HOLANDA, F. (2014). *Revista de Morfologia Urbana. O mundo das miudezas: Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília-PPCUB*. Brasília, v. 2, n. 1, pp. 4.

HOLANDA, F. (2012). *Ordem & desordem: arquitetura & vida social*. Brasília: FRBH.

LASSANCE, G. (2010). *Leituras em teoria da Arquitetura, 2: textos*. Rio de Janeiro: Viana e Mosley.

LIMA, J. J.(2001). *Geoforum. Socio-spacial segregation and urban form: Belém at the end of the 1990s*. Inglaterra, v. 32, n.4, pp. 493-507.

PALACIOS, J. (2015). *Espaço urbano e disputas políticas no campo estatal: uma análise a partir da espacialização de um condomínio de lotes em Belém/PA*. Dissertação. Belém, PPGD/UFPA.

PARÁ, Tribunal de Contas do Estado do Pará, Relatório e Parecer Prévio das Contas Anuais do Governo do Estado do Pará Exercício 2010. Belém: TCPA. 2011

QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar; DINIZ, Nelson. (2017). *Caderno MetrÓpole. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento*. São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 351-377.

ROYER, L. (2009). *Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas*. São Paulo: FAU-USP.

RUFINO, M.B.C. (2013). *Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras*. In: Enanpur. Anais. São Paulo.

SANFELICI, D. (2013). *Eure. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate*. Santiago, v. 39, n. 118, pp. 27-46.

SHIMBO, L. Z. (2012). *Habitação social de Mercado*. Belo Horizonte: Editora Arte.

SMITH, N. (1988). *Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção de espaço*. Rio de Janeiro: BertrandBrasil.

VENTURA NETO, R. S. (2012). *Circuito imobiliário e a cidade: Coalizões urbanas e dinâmicas de acumulação do capital no espaço intraurbano de Belém*. Dissertação. Belém, PPGAU/UFPA.

VENTURA NETO, R. S. (2017). *A (trans)formação socioespacial da Amazônia: Floresta, Rentismo e Periferia*. Tese de doutorado. Campinas, PPGDE/UNICAMP.

VILLAÇA, F. (2000). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Fapesp/Lincoln Institute/Nobel.

MUDANÇAS NO PROCESSO DE CONCEPÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO CAUSADAS PELA (DES)REGULAMENTAÇÃO EM DIREÇÃO À FINANCEIRIZAÇÃO

URL do Manuscrito:

<http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/author/submission/84204>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/author/submission/84204. The page features a dark navigation bar with links: CAPA, SOBRE, PÁGINA DO USUÁRIO, PESQUISA, ATUAL, ANTERIORES, SUBMISSÃO DE ARTIGOS, COMITÊ DE AVALIADORES, and RELATÓRIO. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads: Capa > Usuário > Autor > Submissões > #84204 > Resumo.

The main content area is titled "#84204 Sinopse" and includes a sub-header "Submissão". The submission details are as follows:

RESUMO	AVALIAÇÃO	EDIÇÃO
Submissão		
Autores	Jayana Marinho Mota, José Júlio Ferreira Lima	
Título	MUDANÇAS NO PROCESSO DE CONCEPÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO CAUSADAS PELA FINANCEIRIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
Documento original	84204-347076-4-SM.DOCX 24/06/2018	
Docs. sup.	84204-347078-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347080-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347081-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347082-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347083-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347084-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347085-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347086-1- SP.JPG 24/06/2018 84204-347087-1- SP.JPG 24/06/2018	

Below the document list, there is a link: [INCLUIR DOCUMENTO SUPLEMENTAR](#).

The right sidebar contains several sections:

- Open Journal Systems**: Ajuda do sistema
- Usuário**: Logado como: jayanamota, Meus periódicos, Perfil, Sair do sistema
- Autor**: Submissões: Ativo (1), Arquivo (0), Nova submissão
- Idioma**: Seleção o idioma: Português (Brasil) [Submeter]
- Conteúdo Da Revista**: Pesquisa, Escopo da Busca: Todos

The footer of the browser shows the system tray with the date 24/06/2018 and time 18:34.

MUDANÇAS NO PROCESSO DE CONCEPÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO CAUSADAS PELA FINANCEIRIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

RESUMO

A hipótese da pesquisa que subsidia este artigo é que alterações na produção imobiliária a partir da *financeirização*, tenha gerado um *padrão de produção do espaço construído* independente da presença de capital portador de juros. Com intuito de compreender os mecanismos que conectam as racionalidades financeiras às alterações ocorridas no processo de concepção do projeto arquitetônico, após a sanção da legislação de patrimônio de afetação, investiga-se a metodologia de Custeio-meta, Análise de Valor (AV) e a Viabilidade Econômica e Financeira de empreendimentos imobiliários em Belém presentes na base conceitual de *softwares* de Viabilidade Econômica e Financeira de empreendimentos imobiliários. O método de estudo de caso compreende a comparação de dois projetos construídos na cidade de Belém (PA), de localização e público alvo semelhantes, porém de origem de capital distintos utilizado, ambos utilizando o *software Viabil*. Os resultados da análise dos conceitos utilizados no mesmo e os projetos arquitetônicos indicam convergências geométricas significativas, o que ilustra a influência do *software* no processo decisório do projeto arquitetônico e valida a hipótese de pesquisa.

Palavras-chave: Financeirização, Mercado imobiliário, Custeio-meta, Análise de valor, Projeto arquitetônico, Viabilidade econômica e financeira, Belém PA.

ABSTRACT (REVER)

The hypothesis of the research that subsidizes this article is that changes in real estate production from financialization have generated a pattern of production of the constructed space, independent of the presence of interest bearing capital. In order to understand the mechanisms that connect the financial rationalities to the alterations that occurred in the design process of the architectural project, after the enforcement of the equity of affectation legislation. The study investigates the methodology of Target Costing, Value Analysis (AV) and Economic and Financial Viability of real estate developments in Belém present in the conceptual basis of software of Economic and Financial Viability of real estate projects. The case study method comprises the comparison of two projects built in the city of Belém (PA), of similar location and target public, but of different capital source used, both using *Viabil* software. The results of the analysis of the concepts used in it and the architectural projects indicate significant geometric convergences, which illustrates the influence of the software in the decision process of the architectural project and validates the research hypothesis.

Key words: Financing, Real estate market, Target costing, Value analysis, Architectural design, Economic and financial viability, Belém PA.

Key words: Financing, Real estate market, Target costing, Value analysis, Architectural design, Economic and financial viability, Belém PA.

INTRODUÇÃO

A implementação da legislação de patrimônio de afetação no Brasil, em 2004, é associada à caminhada do mercado brasileiro em direção à *financeirização* (SANFELICI, 2013). Embora tenha sido uma alteração paulatina, ao longo de 14 anos, modificações legais criaram nexos entre o mercado imobiliário e o de capitais, provocando a necessidade de que as empresas do setor imobiliário, na busca por maior eficiência nos processos de gestão de custos e lucros dos empreendimentos, mudassem o ciclo produtivo das edificações de mercado (AMATO, 2009).

No caso específico da cidade de Belém, as modificações observadas na produção do espaço urbano trazem tendências oriundas do processo de (des)regulamentação brasileiro em direção à *financeirização*, quando observada a Área de Expansão Urbana (AEU), onde se nota a chegada da tipologia de condomínio multifamiliar verticalizado, planejado em etapas.

Foi evidenciado, já em escala urbana, que determinadas práticas mercadológicas, próprias de empresas de capital aberto, haviam sido disseminadas no processo de produção do espaço construído local, como, por exemplo, a articulação entre diferentes empresas com intuito de “criar localização” (VENTURA NETO, 2012). O que pode ser atestado pelo desenvolvimento e implantação do primeiro *shopping center* na AEM, viabilizado através de uma *joint venture* entre as empresas Cyrela Brazil Realty (CBR) com atuação nacional, a Status Construções (SC) de formação local e a Aliance Shopping Centers (ALSC). Esse empreendimento materializa a “simbiose” entre agentes imobiliários, ansiosos pela criação de centralidade que ratificaria e viabilizaria demanda residencial no local, o que foi fundamental para o lançamento de dois empreendimentos imobiliários no seu entorno: o Masterplan Parque Jardins (MPJ) da CBR e o Condomínio Chácaras Montenegro (CCM) da SC.

Esses dois empreendimentos constituem casos de estudo por se tratarem de empreendimentos de localização, público alvo e estratégia de inserção no mercado semelhantes, possibilitando uma análise peculiar a respeito do processo de produção de espaço construído por empreendimentos viabilizados por empresas de origem de capital distintas, já que a SC é uma empresa de capital local, e a CBR uma empresa listada no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (BM&FBovespa), ou seja, uma empresa de capital aberto.

A percepção da utilização de uma mesma estratégia de preparação do ambiente mercadológico por parte da CBR e da SC, gerou diversos questionamentos. Até que ponto, empresas de capital local estão utilizando racionalidades próprias de empresas de capital aberto em seus processos de produção do espaço construído? O artigo explora a questão da maneira como a (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização* vem interferindo no processo de concepção de Projetos Arquitetônicos. Para isso, questiona ainda qual o nível de interferência dessa (des)regulamentação no processo de produção do espaço construído local? A análise da origem do capital que compõem o contrato social de um empreendimento imobiliário é suficiente para afirmação de que este seja, ou não, considerado uma produção *financeirizada*?

Sugere-se que para responder a tais questionamentos, seja pertinente voltar a análise aos projetos arquitetônicos, já que o processo de *financeirização do mercado brasileiro* parece ter provocado o consenso da necessidade da utilização de *softwares* de apoio pelo setor da construção, capazes de auxiliar na gestão de grande quantidade de variáveis envolvidas no processo de concepção de projeto arquitetônico, bem como no processo orçamentário. Essa necessidade resultou no desenvolvimento de *softwares* articulados com a metodologia de Custeio-meta, criados com o objetivo de agilizar o processo de ajuste das Viabilidades Econômicas e Financeiras dos empreendimentos imobiliários, principalmente no que tange as fases de Análise de Valor. É válido observar, que esses *softwares* também são capazes de

gerar, de maneira rápida, relatórios financeiros exigidos pelas normas de *governança corporativa*, imputadas pelo novo mercado financeiro. Mesmo que o objetivo final dos investidores esteja voltado para geração de renda fundiária por meio da “criação de localização”, a necessidade de *governança corporativa*, demanda um maior controle dos custos e dos lucros para que os níveis de rentabilidade exigidos pelos investidores financeiros sejam garantidos.

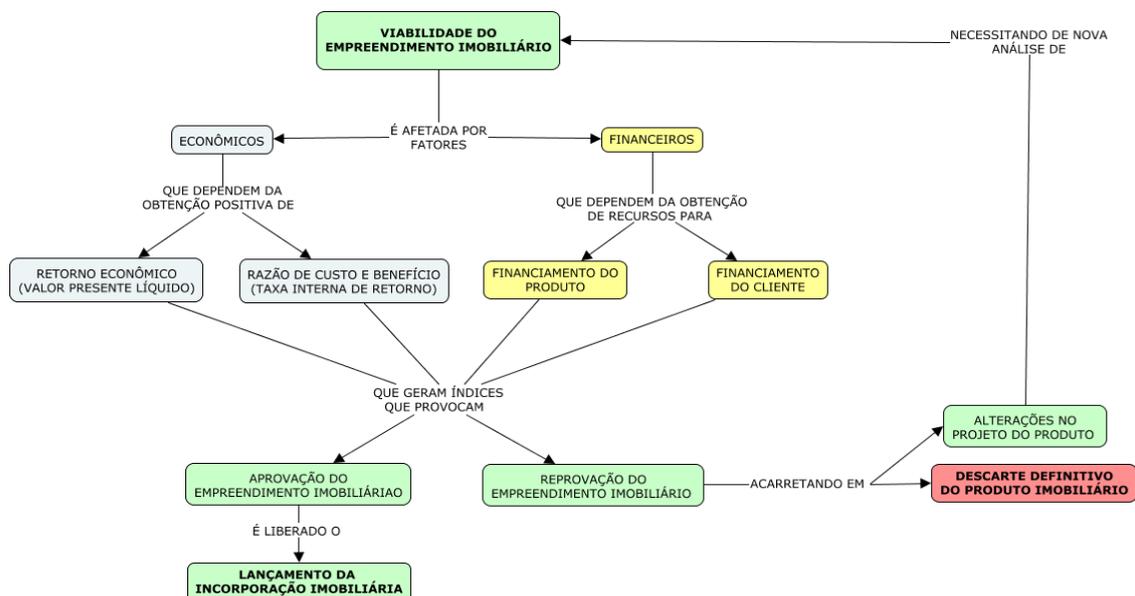
Acredita-se que, a partir do momento em que o capital portador de juros entra no circuito imobiliário de Belém, em 2007, as empresas de capital local passam a operar com racionalidades similares às de capital aberto, mesmo em casos de empreendimentos de capital exclusivamente local, nos quais não é obrigatório o cumprimento das normas de *governança corporativa*, já que obteriam resultados econômicos mais positivos.

Este artigo tem por objetivo, portanto, lançar luz ao tema da alteração do processo de concepção de projeto arquitetônico em virtude da (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização*, além de responder aos questionamentos elencados acima. Tem-se, como hipótese que a aceitação do *modus operandi* de empresas de capital aberto, fortemente influenciado por racionalidades financeiras, tenha gerado um *padrão de produção do espaço construído* ligado a essas racionalidades, independentemente da presença de capital portador de juros. O artigo examina primeiro as modificações nos estudos de viabilidade econômica e financeira dos projetos arquitetônicos, trazida pela financeirização pelo estudo da metodologia de Custeio-meta, depois, analisa os estudos de casos da AEU de Belém e por fim, conclui com respostas para os questionamentos elencados.

VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO PROJETO EM TEMPOS DE FINANCEIRIZAÇÃO

Uma incorporação imobiliária só acontece, caso o resultado da análise de fatores econômicos e financeiros seja positivo (LIMA JÚNIOR et.al., 2011), processo conhecido como análise de Viabilidade Econômico-Financeira de empreendimentos imobiliários (Figura 01). A dependência desses dois fatores provoca a necessidade da utilização de métodos racionais que auxiliem na tomada de decisão, antes do efetivo comprometimento de custos que, no caso de empreendimentos imobiliários, são de grande porte.

Figura 01 – Mapa conceitual de fatores que afetam a incorporação imobiliária. Elaborado pelos autores.



Elaboração: autores, 2018

O mercado imobiliário, tradicionalmente, se utilizava do método de custeio conhecido como *mark-up*. Isso significa dizer que, após a elaboração do projeto arquitetônico do empreendimento, a empresa orçava os custos do mesmo, embutia o lucro definido pela empresa com base em Taxas Internas de Retorno (TIR) e lançava o Valor Geral de Venda (VGV) do imóvel no mercado imobiliário (BADIN, 2005). Após a conclusão da etapa de (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização* e a efetiva criação de inúmeras possibilidades de entrada de capital portador de juros no mercado imobiliário, os fatores financeiros passaram a ter maior peso, tornando o método *mark-up* insuficiente para as novas necessidades demandadas pelas incorporadoras que abrem capital na bolsa. Seria necessário, portanto, a utilização de método de custeio capaz de articular melhor todas as variáveis envolvidas na viabilidade do empreendimento, bem como de permitir maior transparência – questão fundamental na *governança corporativa*, exigida pelo mercado financeiro (AMATO, 2009).

Em função dessas necessidades, o mercado imobiliário apropria-se de uma metodologia de custeio conhecida como Custeio-meta, invertendo o raciocínio do custeio tradicional (BADIN, 2005). A nova metodologia, basicamente, estipula as margens de lucros mínimas desejadas pelos investidores e o valor de venda aceito no mercado, tratando o desenvolvimento do produto como um instrumento de alcance das metas estabelecidas pela viabilidade econômica e financeira do mesmo. O projeto do produto passa a ser um “resultado matemático” que viabiliza atingir metas de custo e lucro, diferente das características de projeto arquitetônicos desenvolvidos por meio do método *mark-up*, situação na qual o projeto era desenvolvido antes do custeio, possibilitando a utilização de processos decisórios mais vinculados a questões de ordem criativa do que de custo.

A importância do Projeto de Produto na análise do processo produtivo imobiliário

Em contexto capitalista, o projeto, segundo Badin (2005, p.37), “é uma organização temporária arranjada para alcançar uma determinada meta, durante um certo período, e com determinado custo”. Ele estima que, em média, 80% do custo de produção de um novo produto é comprometido pelas decisões tomadas nessa etapa do seu desenvolvimento. Por essa razão, o projeto de produto tem um papel estratégico, já que é um processo que une necessidades de mercado e potencial de produção da empresa, permitindo que sejam atingidas as metas da organização através da sua capacidade de reduzir custos de execução, de melhorar a qualidade do produto e de inserir as expectativas dos clientes.

De todo o ciclo de produção do produto, o projeto é a fase mais adequada para se administrar mudanças, isso porque quanto mais adiantado o ciclo produtivo, maior o custo da mudança. O projeto de produto, portanto, tem um papel estratégico, já que a importância do projeto no que tange ao planejamento de custos é evidente (ROZENFELD, 1997, apud BADIN, 2005, p.31).

Especificamente no caso de desenvolvimento de projetos arquitetônicos, esse papel estratégico é ainda mais evidente tendo em vista a quantidade de variáveis envolvidas na concepção e no custeio do mesmo. O processo da concepção de projeto é similar ao de Sistemas Caóticos altamente sensíveis, nos quais eventos aparentemente insignificantes dão origem a consequências indesejadas (SIMON, 1994, apud. MARTINS, 1999, p.5). Por isso, “a inter-relação entre todos os fatores que devem ser levados em consideração é a essência do problema de projeto, e não a análise de cada fator separadamente” (LAWSON, 1980 apud FORMOSO, 2001, p.16). Não se pode deixar de mencionar, então, que esse caráter de sistema complexo do Projeto Arquitetônico seja exacerbado quando seu desenvolvimento é atrelado ao custeio.

Segundo Formoso (2001), a atividade criativa de projetar em arquitetura pode ser dividida em duas fases: compreender um problema e desenvolver uma solução. O ideal, no processo de planejamento de custos, é que ambas as fases sejam desenvolvidas simultaneamente, já que é necessário que o produto desenvolvido seja viável econômica e financeiramente, desde as etapas iniciais de desenvolvimento do projeto arquitetônico. Por essa razão, a integração dos estudos financeiros a todas as fases do desenvolvimento do projeto arquitetônico é fundamental.

Para fins de desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários, “compreender um problema” significa realizar pesquisa de mercado a fim de identificar as preferências do consumidor. Para isso, adota-se para análise a metodologia da Preferência Declarada do Consumidor. A consonância do Programa de Necessidades do Projeto com os anseios do consumidor irá influenciar diretamente na velocidade de venda do mesmo. No entanto, um Programa de Necessidades econômica e financeiramente eficiente não se resume a atender a todos os anseios do cliente potencial. Em casos de projetos desenvolvidos dentro da metodologia de Custeio-meta - metodologia capaz de controlar diversas variáveis envolvidas nesse processo sistemático “caótico” - a preferência do consumidor nem sempre será considerada, já que o nível de controle existente permite a clara percepção de que o desejo do consumidor não é a única variável que interfere na rentabilidade. Portanto, os anseios dos consumidores são levados em conta tanto quanto impactem positivamente na rentabilidade do empreendimento (FREITAS, 2000). Logo, o Projeto Arquitetônico e, mais especificamente, a definição do programa de necessidades e pré-dimensionamento interferem em larga proporção na Viabilidade Econômica e Financeira dos Empreendimentos Imobiliários desenvolvida por meio da Metodologia de Custeio-meta.

A metodologia do Custeio-meta como abordagem de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira de Empreendimentos Imobiliários

A Viabilidade Econômica e Financeira de um projeto é relacionada com a variável tempo, em virtude da rentabilidade variar exponencialmente com o mesmo (LIMA JÚNIOR et al, 2011). Isso significa dizer que um projeto também pode ser ou não viável de acordo com previsão de velocidade de retorno financeiro. Por esta razão, a pesquisa de mercado é largamente aplicada, já que um projeto será tão rapidamente vendido quanto mais estiver de acordo com as expectativas dos consumidores. Em virtude disso, o *mercado imobiliário*, influenciado pela (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização*, tem utilizado a metodologia de Custeio-meta, já que contempla, de maneira eficiente, as variáveis que influenciam na velocidade de venda e rentabilidade do produto (FREITAS, 2000).

A metodologia de Custeio-meta foi desenvolvida no Japão, após a Segunda Guerra Mundial. O gerenciamento de custos nas indústrias japonesas foi visto como oportunidade para a reconstrução do país. Uma das metodologias de custeio testadas foi a Análise de Valor (AV) - uma metodologia norte-americana, desenvolvida durante a II Guerra Mundial por engenheiros da Empresa *General Electric*, que consistia na pesquisa de materiais que estivessem disponíveis para o mercado civil e que possuísem custos mais baixos, possibilitando a substituição de itens escassos e onerosos durante anos de guerra (FREITAS, 2000).

Os japoneses aliaram interdisciplinaridade à AV, combinando profissionais do planejamento, marketing, engenharia, finanças e produção, organizando equipes com objetivo de diminuir custos e aumentar qualidade. Por meio do refinamento da metodologia de AV, essas equipes criaram a metodologia de Custeio-meta. Em 1965, a Empresa Toyota passa a operar, oficialmente com esse sistema de gerenciamento de custos e planejamento de lucros, revolucionando a indústria japonesa. Essa metodologia, no entanto, só chega ao Ocidente no

final dos anos 80, quando estudiosos americanos e alemães traduzem literaturas japonesas (ANSARI, 1997, apud ONO, 2003, p.23).

Custeio-meta “é um processo estratégico de gerenciamento de custos utilizado para reduzir os custos totais nos estágios de planejamento e desenho do produto, necessitando dos esforços de várias áreas da empresa, tais como: marketing, produção e contabilidade” (SAKURAI, 1997, apud. ABREU, 2001, p.2). Essa metodologia tem como propósito assegurar as margens de lucro desejadas pela organização por meio da realização do planejamento do custo. Trata-se de técnica usada para administrar o custo como insumo no processo de desenvolvimento do produto e não como resultado, como era praticado tradicionalmente pelo método *mark-up*.

As variáveis diretamente vinculadas à metodologia de Custeio-meta são: preço de venda, lucro-meta e custo-meta. Nesse método o preço de venda é determinado pelo mercado e o lucro-alvo pela empresa. Já o custo-meta é obtido pela diferença do preço de venda em relação à lucratividade desejada, ou seja, este custo está vinculado com o ambiente externo (mercado) e o ambiente interno (empresa/investidores).

As principais atividades a serem realizadas a fim de obter o custo-meta são: pesquisa de mercado, análise da concorrência (*benchmarking*), definição de nicho de mercado, análise da reação dos consumidores perante os produtos encontrados no mercado, definição das características do produto através das exigências dos consumidores, estabelecimento de preço aceito pelo mercado (preço-alvo), estabelecimento de margem de lucro (lucro-alvo) (ONO, 2003).

Os investidores definem o lucro-meta, subtraem esse valor do preço-meta, obtendo assim o custo-meta – dando início, então, ao desenvolvimento de projeto adequado à realidade de mercado e aos anseios dos investidores. Para que o projeto seja considerável viável, são comparados custo-meta e custo contábil do Projeto Arquitetônico, conhecido como “custo flutuante”. Se o “custo flutuante” estimado for igual ou inferior ao custo-meta, significa que se este produto for executado, não só terá o seu custo-meta alcançado, mas também o lucro-meta. É importante observar que, para alguns autores, o custo-meta, seria a diferença entre o custo-meta e o “custo flutuante”, valor este conhecido como *GAP*. Portanto, neste caso, a fabricação do produto seria aprovada em caso do *GAP* ser igual ou maior que zero. No caso da fabricação não ser aprovada ($GAP < 0$), antes de descartar o projeto, é feita uma análise mais detalhada da especificação de materiais do projeto a fim de identificar onde pode haver corte de custos, ou até para a revisão geral do projeto a fim de verificar quais as prioridades do cliente e cortar o que para eles seria indiferente ou menos desejado. Para tanto, a metodologia de Custeio-meta incorpora a AV, objetivando racionalizar custos (ONO, 2003).

Após a realização da AV, verifica-se se o “custo flutuante” é menor ou igual ao custo-meta (ou se o *GAP* é maior, menor ou igual a zero), podendo o produto ser aprovado ou considerado depois de algumas Análises definitivamente inviável (Quadro 01 e Figura 02).

Quadro 01 – Fases para decisão pela fabricação ou não do produto.

	Valor	Resultado do GAP	Fases a seguir
Custo Estimado	100	GAP = 0	Fase3
Custo Máximo Permitido	-100		
GAP	0		
Custo Estimado	100	GAP < 0	Fase 2 ou 3
Custo Máximo Permitido	-120		
GAP	-20		
Custo Estimado	100	GAP > 0	Fase 2
Custo Máximo Permitido	-80		
GAP	20		

Fonte: Ansari (1997), adaptado por Ono (2003).

Conforme é possível observar na Figura 02, a AV é uma das etapas da ampla metodologia do Custeio-meta. A AV calcula o “custo flutuante” com base nas estimativas de valorização do produto projetado, objetivando reduzi-lo até o “custo máximo permitido”, com base nas diversas alternativas possíveis de fabricação e/ou de utilização de materiais. Portanto, a principal ferramenta para a adequação do “custo flutuante” ao “custo máximo permitido” é a AV. Por meio dela consegue-se identifica-se melhor as vantagens e desvantagens competitivas.

Figura 02 – Processo de aplicação da Metodologia de Custeio Meta.



Fonte: Ono (2003), adaptado pelos autores.

A AV foi desenvolvida por Miles, em 1947, após analisar detidamente o processo de desenvolvimento do custeio de um produto. Entende-se que a AV tenha por objetivo identificar de maneira eficiente os custos desnecessários em um produto, entendendo como tal tudo o que não agrega qualidade, utilidade, durabilidade, estética ou anseios do consumidor. Ou seja, custos que não agregam valor, custos que ao serem eliminados não diminuem o valor percebido pelo cliente no uso do produto ou serviço. Analogamente, o custo que não deve ser eliminado é o agregador de valor, ou seja, aquele que sendo extinto reduz o valor do produto ou serviço, aos olhos dos consumidores (ONO, 2003).

No entanto, não se trata apenas de agradar ao consumidor, mas de utilizar de maneira econômica e financeiramente eficiente o conhecimento sobre as preferências do mesmo, já que o objetivo maior do Projeto, no sistema capitalista, é alcançar os níveis de rentabilidade exigidos pelos investidores.

A AV utiliza dois conceitos fundamentais: valor e função. O valor é determinado pelas preferências declaradas pelo consumidor e a função determinada por meio da definição de programa de necessidades, definidos com base na AV das preferências. Na metodologia de AV, portanto, é (link não é bom, tente melhorar)

...encontrado o custo-alvo, decompõe-se o valor entre os diferentes componentes e características de acordo com a sua contribuição para o valor total do produto. Quanto maior o valor da contribuição de uma característica, maior o seu custo-alvo. Ou seja, o objetivo é investir mais nas áreas que irão criar valor para o fabricante e reduzir as outras. (BUTSCHER; LAKER, 2000, apud BADIN, 2005, p.87)

A AV, no caso do projeto arquitetônico, é fundamental não apenas para a geração do Programa de necessidades e pré-dimensionamento do mesmo, mas para o processo de especificação de material. Nessa pesquisa, no entanto, será dada particular atenção ao processo decisório referente ao programa de necessidades e, mais especificamente, ao pré-dimensionamento do projeto, já que o cliente poderá alterar os materiais de acabamento interno do imóvel após o recebimento, mas alterar o programa de necessidades e sua distribuição de área, trata-se de ação limitada, principalmente em projetos verticalizados.

Portanto, a AV é bastante relevante no processo de definição do Projeto Arquitetônico, já que nesta fase é possível eliminar o que não gera valor na percepção do cliente, e eliminar o que gera ônus aos níveis de rentabilidade, além de avaliar o impacto de ambos na Viabilidade econômica e financeira do empreendimento imobiliário. Toda essa racionalidade, então, interfere no processo decisório durante a concepção dos Projetos Arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a metodologia de Custeio-meta.

Mudanças do processo decisório na concepção do Projeto Arquitetônico provocadas pela adoção da metodologia de Custeio-meta

O tamanho do imóvel e a maneira como se dá a distribuição da área entre os ambientes internos, não interferem no VGV do mesmo, já que esse valor será proporcional à quantidade de área vendida e será estipulado em função do valor unitário do metro quadrado no mercado, na localidade e nicho de mercado do empreendimento. No entanto, para o custeio, a forma como a área do imóvel é distribuída interfere no custo total do imóvel, tendo em vista, entre outros fatores, a diferença entre o custo do metro quadrado construído de cada tipo de ambiente.

A diferença da composição de custos unitários de produção entre os diferentes ambientes é utilizada pela AV como meio para atingir o valor do custo-meta, durante o estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento (FREITAS, 2000). A percepção da diferença entre custos unitários de produção de cada ambiente, correlacionada ao resultado da pesquisa de mercado, gera variáveis utilizadas para o desenvolvimento de um projeto arquitetônico que seja considerado viável econômica e financeiramente. A possibilidade de utilizar essas variáveis com eficiência provoca as principais alterações no processo de concepção de projetos arquitetônicos, uma vez que pode direcionar a composição de programas de necessidades, que atrelada ao conhecimento do custo unitário de cada ambiente, leva ao direcionamento de decisão correspondente ao pré-dimensionamento do projeto

Informações sistematizadas por Freitas (2000), mostram que o percentual de custo por metro quadrado de ambientes em relação à área total de uma unidade habitacional é variável. Enquanto o coeficiente de custo de construção do metro quadrado de uma sala é de 1,136, o de um banheiro ou de uma cozinha corresponde a quase o dobro: 2,078. Isso ocorre pela evidente diferença de custo unitário de cada ambiente, já que um ambiente que necessite ter suas paredes revestidas terá um custo unitário maior do que um ambiente que não necessite disso, ou até um ambiente que tenha menos extensão de paredes, como é o caso de varandas e sacadas.

O processo decisório na concepção de Projetos Arquitetônicos desenvolvidos por meio da Metodologia do Custeio-meta é bastante influenciado pela AV feita a partir de resultados encontrados nas Pesquisas de Mercado. Isto porque, essa análise é utilizada como ponto de partida para a geração dos Programas de Necessidades mais adequados aos objetivos econômicos e financeiros do empreendimento. São eleitos os anseios dos consumidores que tenham um impacto positivo na viabilidade e/ou que sejam de grande importância para estabelecer uma velocidade de venda aceitável.

Os valores percentuais obtidos por Freitas (2000) indicam preferências a partir da escolha de dois “atributos contraditórios”, devendo os mesmos optar por um deles Coluna 3 do Quadro 04. Os resultados apresentados por Freitas foram analisados com o objetivo de criticar o processo decisório na fase de geração de Programa de Necessidades e Pré-dimensionamento de Projetos Arquitetônicos imersos na metodologia de Custeio-meta. Para tal, no Quadro 02 as colunas 4 e 5 apresentam posicionamentos próprios dos autores desse artigo, sobre os resultados do estudo de Freitas.

Quadro 02 – Análise de preferências no processo de concepção do projeto arquitetônico

Questões Pesquisadas		Percentual de preferência entre clientes	Impacto sobre a rentabilidade	Conduta projetual
Questão 1	Aumento de 1 m ² na área íntima	64%	Indiferente	Considerar
	Aumento de 1 m ² na área da sala de jantar	36%		
Questão 2	Aumento de 1 m ² na área social	72%	Positivo	Considerar
	Aumento de 1 m ² na área de serviços	28%		
Questão 3	Aumento de 1 m ² no banheiro	27%	Positivo	Considerar
	Aumento de 1 m ² no quarto	73%		
Questão 4	Aumento de 1 m ² de sala	27%	Negativo	Desconsiderar
	Espaço para mesa na cozinha	73%		
Questão 5	Sala sem varanda	41%	Positivo	Considerar
	Sala com varanda	59%		
Questão 6	Lavabo	55%	Indiferente	Considerar
	Segunda suíte	45%		
Questão 7	Varanda	48%	Negativo	Desconsiderar
	Closet	52%		
Questão 8	Quarto sem varanda	74%	Negativo	Desconsiderar
	Quarto com varanda	26%		
Questão 9	Grandes quartos e menos suítes	88%	Positivo	Considerar
	Pequenas Suítes	12%		
Questão 10	Despensa	74%	Positivo	Considerar
	Lavabo	26%		

Fonte de dados: Freitas (2004), alterado pelos autores.

Sugere-se que o impacto sobre a rentabilidade do empreendimento seja indiferente nas questões 1 e 6. Isso quer dizer que, para efeito de custo unitário médio de produção, a informação sobre a preferência do consumidor em potencial, em relação aos dois “atributos contraditórios” expostos, é indiferente. Ou seja, independentemente da decisão de projeto tomada, não acarretará em acréscimo ou decréscimo nos custos de produção. Sendo assim, nesses casos, o projetista tende a considerar a preferência do cliente em função de não onerar o projeto e agregar valor ao imóvel a ser projetado.

Já nas questões 2, 3, 5, 9 e 10, sugere-se que haverá um impacto positivo sobre a rentabilidade do empreendimento, pois ao considerar a preferência do cliente em relação aos dois “atributos contraditórios expostos”, haverá uma redução do custo unitário médio da produção da unidade habitacional a ser projetada. Ou seja, acatar a preferência do cliente acarretaria em aumento da rentabilidade do empreendimento pela redução de custos do metro unitário médio de

produção e do aumento simultâneo de velocidade de venda devido a consonância do projeto com os anseios dos clientes em potencial. Já as questões 4, 7 e 8, teriam impacto negativo sobre a rentabilidade do empreendimento, uma vez que os dois “atributos contraditórios” expostos levariam a um acréscimo no custo unitário médio de produção da unidade habitacional a ser projetada.

A velocidade de venda impacta efetivamente na rentabilidade do empreendimento, em virtude de a rentabilidade variar exponencialmente com o tempo (LIMA JÚNIOR, 2011). Por essa razão, é necessário que o projetista considere não só o impacto da conduta no que diz respeito ao custo unitário médio de produção do imóvel, mas o impacto dessa conduta na velocidade de venda do imóvel. Ou seja, se as preferências dos consumidores em potencial não provocassem grandes acréscimos de custos, os projetistas deveriam sempre considerar tais posicionamentos no processo decisório de concepção do projeto arquitetônico, já que a presença dos atributos preferidos pelos mesmos acarretaria em maior velocidade de venda e, conseqüentemente, maior rentabilidade.

Por essa razão, em situações em que os percentuais sejam muito diferentes entre um atributo e outro, a preferência do consumidor talvez não seja considerada, embora o projetista possa criar soluções no sentido de minimizar os possíveis acréscimos de custo ocorridos no caso de considerar a preferência. Sugere-se que um exemplo disso seja o que é perguntado na questão 4. Ao aumentar a área de cozinha na unidade habitacional para a inserção de uma mesa no *layout*, ocorre acréscimo no custo unitário médio de produção do imóvel. Isso porque, o custo metro quadrado de produção de uma cozinha é maior do que o de uma sala. No entanto, sendo o aumento de área desejado na cozinha para a utilização de uma área de refeições, o projetista pode criar soluções projetuais que permitam diminuir o impacto nos custos, como determinar que a parede próxima à mesa da cozinha não seja revestida. Desta forma, um acelerador de velocidade de venda pode ser viabilizado, mesmo que, à primeira vista, o impacto nos custos seja negativo.

O contrário também pode ocorrer. Quando a diferença percentual da preferência do consumidor potencial entre os “atributos contraditórios” não for grande, é possível que a conduta seja a de reduzir o custo unitário médio de produção. Isso porque, a pouca diferença existente entre os percentuais encontrados nesse item indica certa indiferença do consumidor em relação à essa questão. Na questão 7, onde 48% dos consumidores preferem a varanda a um *closet*. Trocar área de varanda por área de *closet* causa acréscimo no custo do empreendimento. Este é um caso no qual a conduta do projetista talvez seja optar pela varanda, reduzindo o custo médio unitário de produção do imóvel, já que considerar a preferência do consumidor talvez não gere impacto nenhum na velocidade de venda do imóvel, em função da diferença de apenas 4 pontos percentuais entre uma opção e outra, além de demonstrar indiferença dos consumidores quanto à essa troca.

A metodologia de Custeio-meta, portanto, permite integrar por meio da etapa de AV variáveis relativas ao custo e os processos decisórios do projeto arquitetônico. Por essa razão tal metodologia fora utilizada como base para o desenvolvimento de *softwares* de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos imobiliários, como o *Software Viabil*, utilizado para a análise de viabilidade econômica e financeira dos produtos utilizados como objeto dessa pesquisa.

ANÁLISE DOS OBJETOS DE ESTUDO

Os empreendimentos Condomínio Chácaras Montenegro e o Masterplan Parque Jardins possuem localização na AEM de Belém, tipologia e nichos de mercado semelhantes e, como dito, foram viabilizados por empresas de diferentes origens de capital, a SC local e a CBR de capital aberto. Além disso, segundo o Diretor Administrativo da SC, Ricardo Severino, entrevistado no decorrer dessa pesquisa, o desenvolvimento de ambos os empreendimentos se deu de maneira concomitante ao desenvolvimento do Parque Shopping, o primeiro *shopping center* da Área de Expansão de Belém.

Algumas outras semelhanças foram encontradas entre os dois empreendimentos, possivelmente porque tanto a CBR quanto a SC terem utilizado o *Software Viabil* no desenvolvimento dos estudos de viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários informações obtidas de Lucas Athayde ¹. O *Viabil* é o *software* de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos imobiliários que tem tido maior aceitação no mercado. Foi desenvolvido pela *BDK Solutions*, uma empresa especialista em criar sistemas e soluções que auxiliem profissionais na tomada de decisão e gestão de negócios. Segundo o site da empresa, o *Software Viabil* possui “uma base conceitual e matemática”, constantemente atualizada para que possa “acompanhar as mudanças do setor de incorporação e construção”. Esse software pode ser utilizado nas principais etapas de incorporação, contendo 4 módulos diferentes: “Módulo Terrenos”, “Módulo Viabilidade Análise de Cenários”, “Módulo Viabilidade Acompanhamento” e “Módulo Análise de Propostas. O módulo com maior relevância para fins de análise é o “Módulo Viabilidade Análise de Cenário”, já que a ocasião em que se inicia o contato das informações de projeto arquitetônico com as informações financeiras, econômicas e de mercado. Esse módulo é dividido nos seguintes temas: Viabilidade, Obra, Financeiro, Perfil de venda, Lançamentos Periódicos e Informações Complementares (Quadro 03).

¹ Em entrevista feita com Lucas Athayde, engenheiro civil treinado pela *BDK Solutions* para desenvolver viabilidades econômico-financeiras com o *Viabil*, atualmente, encontra-se inserida na arquitetura do *software* a metodologia de Custeio-meta, o que permite articular o panorama financeiro do negócio imobiliário às decisões de concepção de projeto arquitetônico.

Quadro 03: Transcrição do texto da página do Software Viabil na Internet

Estudo de viabilidade**Simulações**

O módulo de viabilidade é responsável pela elaboração de cenários que ajudam a planejar e acompanhar os resultados em todo o ciclo de um empreendimento.

Viabilidade: Identificação do projeto e do cenário; configuração do empreendimento e unidades (preços de venda, estoque, VGV); preço de venda por tipologia - por m²; área privativa ou valor da unidade; terreno e permutas (física, financeira, extema).”

Obra: configuração da área construída e do custo/m², por área total construída, privativa ou equivalente; área de obra (por fator ou por configuração de pavimentos e equivalências); curvas de obra (distribuição de custos físico-financeiros) ilimitadas e simultâneas, com configuração livre e custo diferenciado por curva ou fase; indicadores automáticos para análise do projeto arquitetônico.”

Financeiro: taxas de juros internos e atratividade; impostos e despesas bancárias; atualização de incorrido por índices econômicos ou por taxas percentuais, projeção inflacionária (opcional) por índices ou por taxas percentuais; taxas de administração sobre carteira e sobre obra; financiamento à produção – recursos próprios, SFH, Crédito Associativo (CEF), Programa Minha Casa Minha Vida e outros modelos derivados; securitização de recebíveis (global ou por fase); outros financiamentos externos Capital de Giro, entre outras modalidades.”

Perfil de Venda: configuração das tabelas de vendas das unidades e da velocidade de vendas; definição das diferentes estratégias de preço do empreendimento em função da fase; perda de receita; geração de tabelas de venda do empreendimento para análise de enquadramento ao perfil econômico do cliente.”

Lançamentos Periódicos: lançamentos periódicos configuráveis (com base em plano de contas); curvas pré-armazenadas (pelo cliente) de propaganda, pré-incorporação, pós-obra, etc.”

Informações Complementares: lançamentos financeiros (incorridos ou previstos) importados a partir de planilhas externas ou dos sistemas de gestão financeira da empresa; uma das formas de trabalhar o acompanhamento do negócio durante sua execução; lançamento de despesas ou receitas pontuais em caráter complementar.

Fonte: http://www.viabil.com.br/viabil_new_ptbr/viabilidade.asp. Acessado em 23 de abril de 2018

Metodologia

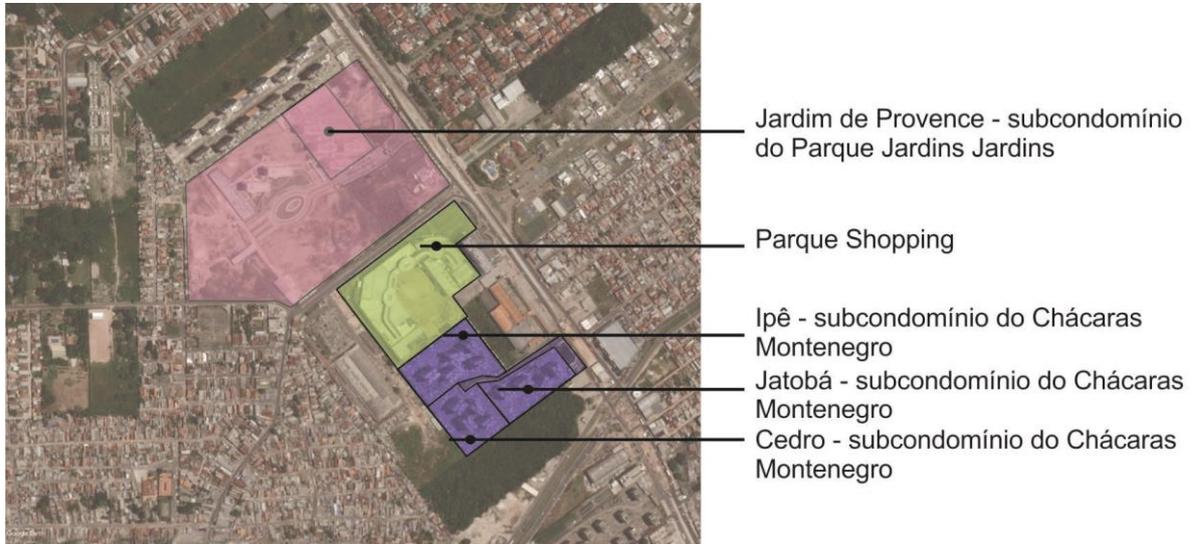
A escolha de variáveis de análise referentes a proporções geométricas, como a comparação de áreas, perímetros e suas relações no desenvolvimento do projeto arquitetônico, se deve ao fato de serem ligadas ao partido arquitetônico e a área construída. Existem variáveis, além das analisadas nesse artigo, inclusive no que se refere à especificação de materiais, que poderiam contribuir para o entendimento do processo decisório na concepção projetual consonante com as práticas financeiras, seria o caso da escolha de material, porém, acredita-se que podem distorcer os reais motivos e objetivos das tomadas de decisão, já que existem inúmeras possibilidades de negociação de preços com fornecedores.

Por essa razão, considera-se o Projeto Arquitetônico, enquanto resultado de decisões espaciais, mais adequado à busca de evidências de alterações no processo de concepção do mesmo, provocadas pela financeirização do mercado imobiliário. Além disso, o conhecimento das racionalidades da Metodologia de Custeio-meta, utilizadas no desenvolvimento do *Software Viabil*, foi fundamental para a percepção de que dados geométricos extraídos dos projetos analisados são mais adequados para a geração de variáveis e estatísticas relevantes aos objetivos desse artigo.

Em função da evidente diferença de escala entre os empreendimentos, definiu-se não avaliar a totalidade dos mesmos. Optou-se pela análise em nível de subcondomínio como ponto de partida. No caso do CCM, os subcondomínios apresentam-se bastante semelhantes entre si,

portanto, foram comparados ao subcondomínio Jardim de Provence, que possui um porte físico compatível e se trata do único dos subcondomínios do MPJ finalizado, até o momento (Figura 03).

Figura 03 – Mapa de situação dos Subcondomínios analisados, elaborado pelos autores.



Fonte: Google Earth. Acessado em: 12 de abril de 2018. Elaboração: autores, 2018.

Em nível de edificação, elegeu-se como parâmetro de comparação o tipo de torre do Subcondomínio Jardim de Provence que contém unidades habitacionais de 92m² e 66m², para que fosse comparada com o edifício, de padrão único, do CCM. Isto porque, essa torre guarda mais semelhanças com a torre padrão do CCM, quanto à área das unidades habitacionais, do que a outra opção de torre existente no subcondomínio Jardim de Provence.

Definidos os objetos a serem analisados, foram realizadas medições em seus projetos em nível de subcondomínio, torre e unidades habitacionais componentes das torres. A escolha das mensurações elencadas a seguir, se deve à percepção de que influenciariam na composição do custo unitário médio e, conseqüentemente, na rentabilidade dos empreendimentos imobiliários, independentemente de se fazerem presentes na metodologia utilizada na arquitetura do *Software Viabil*. Isso porque, analisar as coincidências geométricas entre os projetos, relativas à variáveis relacionadas com os indicadores do *Software Viabil*, contribuirá para ratificar a afirmação de que a utilização desse *software* limite as tomadas de decisão no processo de concepção do Projeto Arquitetônico de empreendimentos imersos nesse contexto, contribuindo para a geração de um padrão de produção de espaço fortemente influenciado pela *financeirização*. As divergências estatísticas, relativas a variáveis não utilizadas por indicadores do *Software Viabil*, entre os objetos analisados, também evidenciam o nível de interferência do *software* no processo decisório da concepção do projeto arquitetônico. Segue, portanto, o Quadro 04, referente às variáveis e relações identificadas.

Quadro 04 – Identificação de variáveis e relações a serem analisadas.

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DE VARIÁVEIS E RELAÇÕES A SEREM ANALISADAS		
Escala de Análise	Variáveis	Relação
Subcondomínio	área dos subcondomínios	total de área privativa dos subcondomínio/ área dos subcondomínios
	total de área privativa dos subcondomínios	
Torre	área do pavimento tipo das torres	área do pavimento tipo das torres/área da circulação comum dos pavimentos tipo das torres
	área do pavimento tipo das torres sem sacada	
	área da circulação comum dos pavimentos tipo das torres	perímetro das torres sem sacada/área do pavimento tipo das torres sem sacada
	área privativa do pavimento tipo das torres	número de unidades habitacionais por pavimento tipo/número de elevadores
	perímetro das torres	
	perímetro das torres sem sacada	área privativa do pavimento tipo das torres/número de elevadores
	número de elevadores	
número de unidades habitacionais por pavimento tipo		
Unidade Habitacional	área total da unidade habitacional	área total seca/área total da unidade habitacional
	área do setor social	
	área do setor íntimo	área total molhada/área total da unidade habitacional
	área do setor de serviços	
	área total seca	área total de sacada/área total da unidade habitacional
	área total molhada	
	área total de sacada	perímetro total de alvenaria/área total da unidade habitacional
	perímetro total de alvenaria	
	perímetro de alvenaria revestida externamente	perímetro total de alvenaria revestida externamente/área total da unidade habitacional
	perímetro de alvenaria compartilhada com outra unidade habitacional	perímetro total de alvenaria revestida internamente/área total da unidade habitacional
	área dos ambientes	perímetro de alvenaria compartilhada com outra unidade habitacional/ perímetro total de alvenaria da unidade habitacional
perímetro dos ambientes		
perímetro total de alvenaria revestida internamente		

Elaboração: autores, 2018

RESULTADOS DO ESTUDO DE CASO

O CCM é um empreendimento multifamiliar verticalizado, lançado no ano de 2010, localizado no Km 04 da Av. Augusto Montenegro, planejado por etapas, nas quais foram lançados três subcondomínios: Jatobá, Cedro e Ipê. Os dois primeiros compostos por quatro torres e o último por cinco torres, conforme pode ser verificado na Figura 04. Os três subcondomínios encontram-se construídos e entregues.

Figura 04 – Imagem da implantação do Subcondomínio Jatobá do Condomínio Chácaras Montenegro.



Fonte: Google Earth. Acessado em 20 de abril de 2018. Elaboração: autores, 2018.

Assim como o empreendimento já mencionado, o Masterplan Parque Jardins fora desenvolvido sob o regime de Patrimônio de Afetação. Lançado no ano de 2011 pela CBR, em parceria com a construtora local Síntese. O empreendimento é divulgado como um bairro planejado incorporado com seis subcondomínios multifamiliares verticais, um subcondomínio de uso misto e um de uso comercial. O subcondomínio utilizado para comparação com os do CCM é Subcondomínio Jardim de Provence, composto por quatro torres de 12 pavimentos implantadas conforme ilustrado na Figura 05.

Figura 05 – Implantação das torres no subcondomínino Jardim de Provence.



Fonte: documento desenvolvido pelo marketing da CBR em 2011.

Após dividir a área do terreno dos subcondomínios do CCM e do Jardim de Provence pelo total de área privativa de cada um deles, obteve-se o valor aproximado do coeficiente de aproveitamento dos mesmos. Conforme, pode ser verificada no Quadro 05, a média dos coeficientes de aproveitamento dos subcondomínios do CCM é muito próxima do coeficiente de aproveitamento do subcondomínio Jardim de Provence.

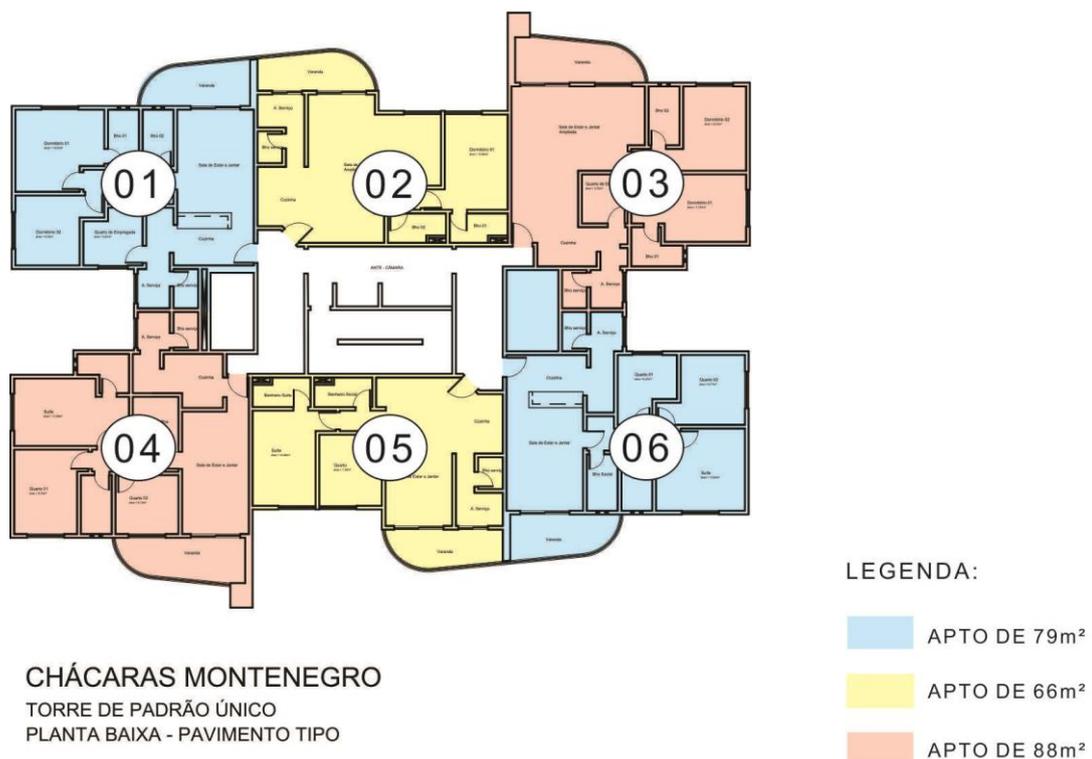
Quadro 05 – Coeficientes de aproveitamento dos subcondomínios analisados.

Subcondomínio/ Condomínio	Área do terreno (m ²)	Área privativa construída (m ²)	Coefficiente de Aproveitamento	Média dos subcondomínios
Jatobá/ Chácaras Montenegro	13.938,00	21.427,00	0,54	1,50
Cedro/ Chácaras Montenegro	13.858,00	21.427,00	1,55	
Ipê/ Chácaras Montenegro	19.107,00	26.843,00	1,40	
Jardim de Provence/ Parque Jardins	18.825,00	28.416,00	1,51	1,51

Elaboração: autores, 2018.

Na escala de edificação, cada um dos subcondomínios do CCM contou com a implantação de torres de padrão único, compostas por térreo mais 11 pavimentos. O pavimento tipo, conforme pode ser verificado na Figura 07, é dividido em 6 apartamentos, sendo dois de 68m², 2 de 79m² e dois de 88m². Cada uma das torres conta com hall de entrada, um elevador social e um elevador de serviço (Figura 06). Além disso, as torres possuem acabamento externo em revestimento cerâmico.

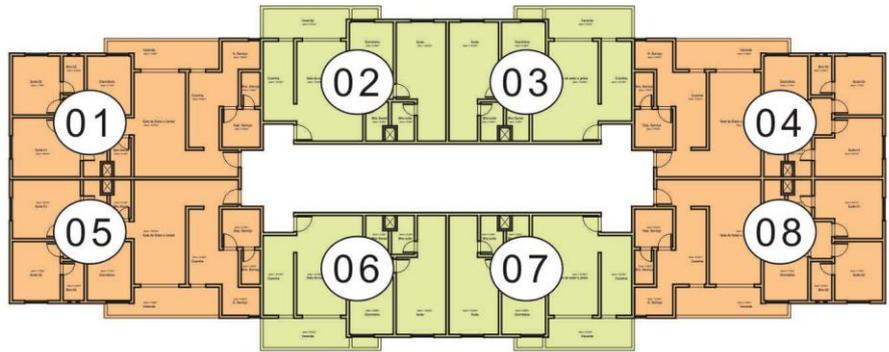
Figura 06 – Planta Baixa do Pavimento Tipo das Torres implantadas no empreendimento Chácaras Montenegro.



Fonte: documento de apresentação do empreendimento Chácaras Montenegro, feita pela Status Construções em 2010.

Para fins de comparação com a torre de padrão único do CCM, foi utilizada a torre que contém unidades habitacionais de 92m² e 66m² do Subcondomínio Parque Jardins. O pavimento tipo dessa torre possui três elevadores e oito unidades habitacionais, sendo quatro de 92m² e quatro de 66m² (Figura 07).

Figura 07 – Planta Baixa do Pavimento Tipo da Torres com unidades habitacionais de 92m² e 66m² do Subcondomínio Jardim de Provence.



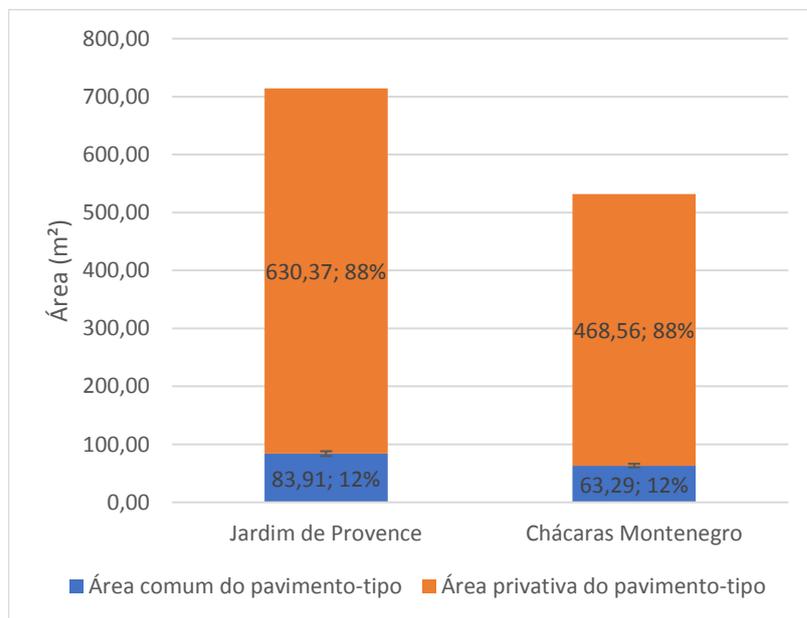
JARDIM DE PROVENCE
 TORRE COM UNID. HABITACIONAIS DE 92m² E 66m²
 PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO

LEGENDA:
 APTO DE 92m²
 APTO DE 66m²

Elaboração: autores, 2018.

Observou-se como coincidências que as torres analisadas possuem exatamente a mesma proporção entre a área comum e a área privativa no pavimento tipo (Gráfico 01).

Gráfico 01 – Comparação das proporções entre áreas comuns e privativas dos pavimentos tipos da torre do Subcondomínio Jardim de Provence e da torre do Condomínio Chácaras Montenegro.



Fonte: Planta baixa e plantas de urbanização, elaboração da autora, 2018.

Ainda nessa escala de análise, uma das variáveis que faria considerável diferença para a rentabilidade de um empreendimento, é a relação entre o perímetro da torre e a área dos pavimentos tipo, principalmente em situações nas quais as torres sejam revestidas externamente. O que também é observado em ambos os projetos analisados. Isso porque, com um mesmo perímetro é possível abarcar uma quantidade de área variável, conforme é observado no Quadro 06.

Quadro 06 – Quadro ilustrativo da relação entre perímetro das torres e área dos seus pavimentos tipo, sem incluir sacadas.

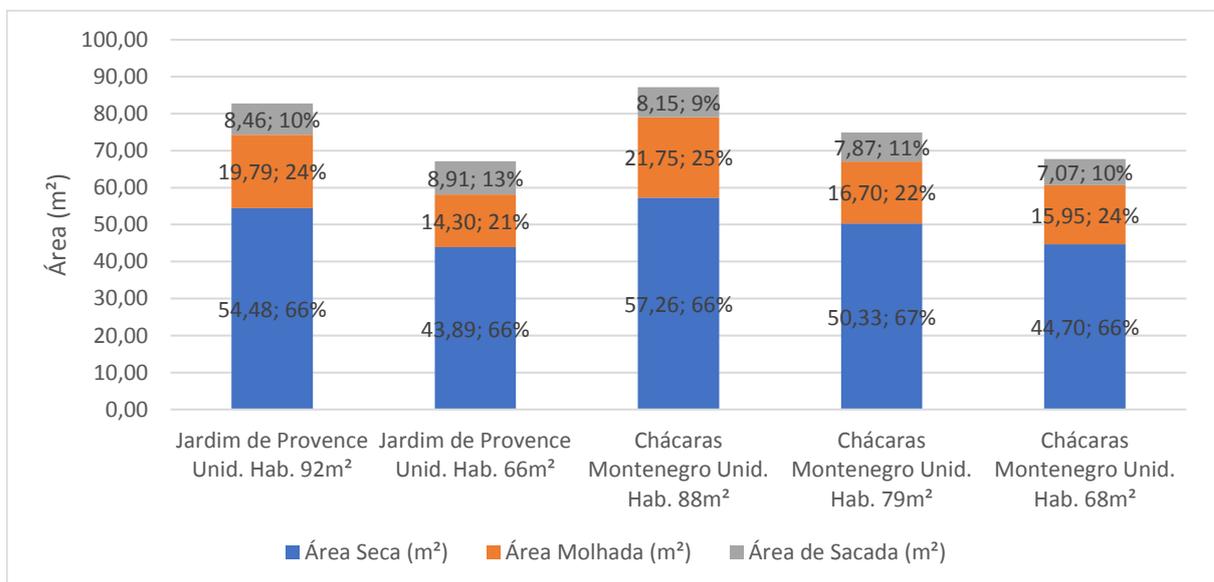
Variável	Empreendimento	
	Chácaras Montenegro	Jardim de Provence
Área da Torre sem Sacada (m ²)	486,03	644,78
Perímetro da Torre sem Sacada (m)	138,92	131,72
Relação entre Perímetro e área das torres (sem sacada)	3,50	4,90

Elaboração: autores, 2018.

Cada unidade de perímetro do projeto da torre do CCM vem acompanhada de 3,5m² de área do pavimento tipo, enquanto no do Jardim de Provence, cada metro de perímetro vem acompanhado de 4,9m² de pavimento tipo. Levando em conta que, ambos os projetos têm a mesma proporção entre área privativa e área de circulação comum, pode-se afirmar que a relação entre perímetro de torre sem sacada e área de pavimento tipo sem sacada é 28,53% mais eficiente no Projeto do Jardim de Provence, no que tange a análise financeira, em comparação com o Projeto do CCM.

Em nível de unidade habitacional, também foram encontradas convergências de proporções de áreas nos projetos. Existe forte semelhança entre as proporções de área molhada, área seca e área de varanda de cada um dos tipos de unidade habitacional de ambas as torres analisadas. Conforme pode ser observado no Gráfico 02, quase todas as unidades habitacionais tiveram área seca limitada a 66% da área total, tendo a exceção de 67% na unidade habitacional de 79m² existente na torre de padrão único do CCM.

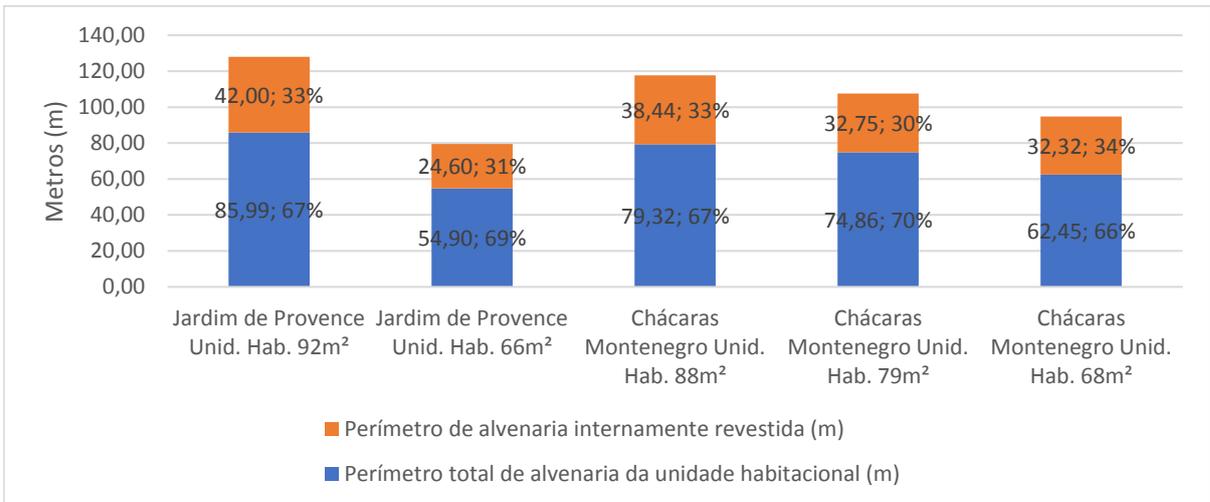
Gráfico 02 – Comparação das proporções entre área seca, molhada e de varanda das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do Condomínio Chácaras Montenegro.



Fonte: Planta baixa e plantas de urbanização, elaboração da autora, 2018.

Outra congruência existente é a limitação do perímetro de alvenaria revestida internamente nas unidades habitacionais, em relação ao total do perímetro de alvenaria da unidade habitacional. Essa proporção parece ser estabelecida entre 30 e 34% do total de alvenaria de cada uma das unidades habitacionais (Gráfico 03).

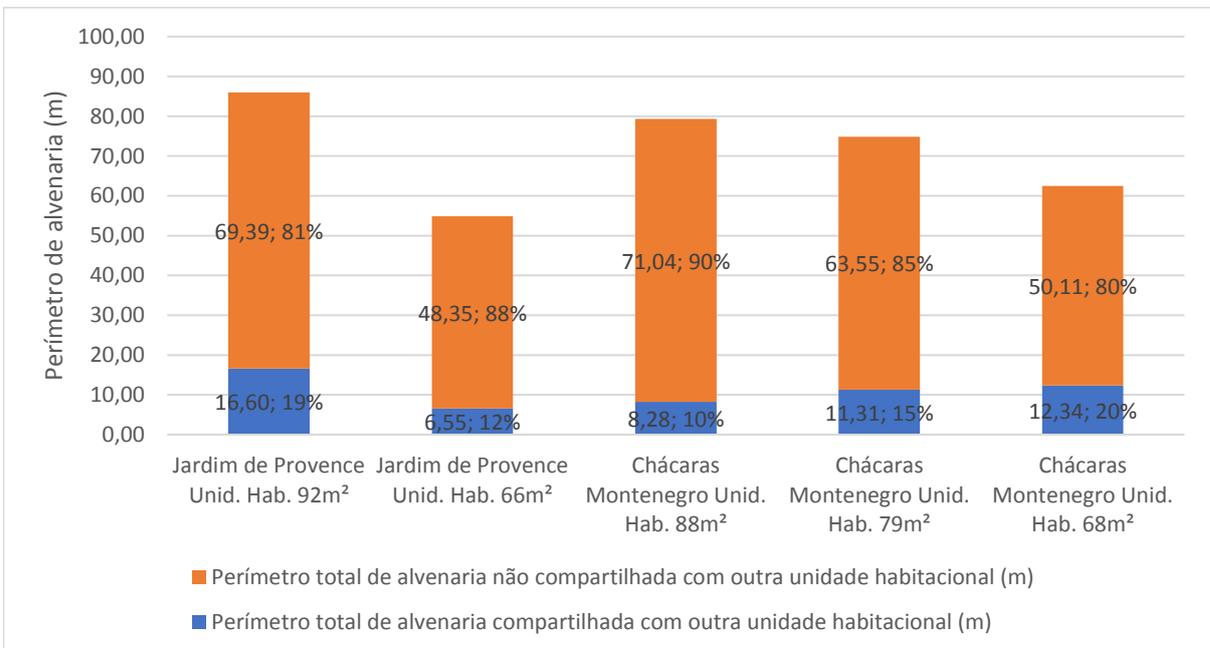
Gráfico 03 – Comparação das proporções entre área seca, molhada e de varanda das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do Condomínio Chácaras Montenegro.



Fonte: Planta baixa e plantas de urbanização, elaboração da autora, 2018.

A proporção de alvenaria compartilhada entre unidades, em relação a quantidade total de alvenaria da unidade habitacional, também interfere na rentabilidade do empreendimento. No entanto, as proporções encontradas em ambos os projetos evidenciam que essa não é uma relação restringida pelo *Software Viabil*. Conforme é possível ser verificado no Gráfico 04, não existem coincidências de proporções nem entre unidades habitacionais do mesmo empreendimento.

Gráfico 04 – Proporção entre o perímetro de alvenaria compartilhada com outra unidade habitacional e o perímetro de alvenaria não compartilhada, de cada uma das unidades habitacionais do Subcondomínio Jardim de Provence e do Condomínio Chácaras Montenegro.

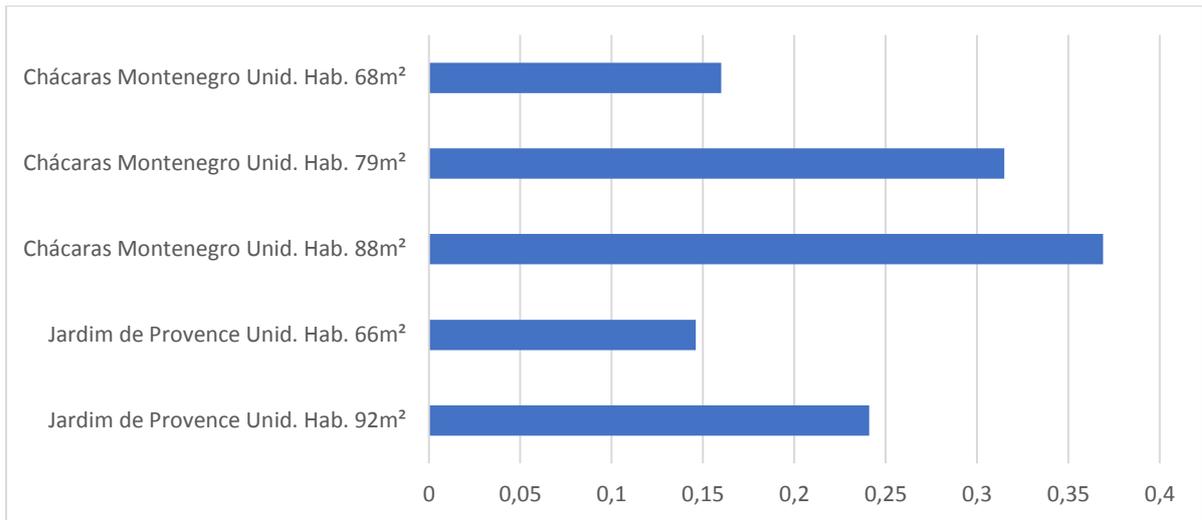


Elaboração: autores, 2018.

A diferença entre as relações de perímetro de alvenaria revestida externamente com a área da unidade habitacional, também diverge. É necessário observar que as comparações devem ser efetuadas entre unidades habitacionais que se localizam nas quinas das torres e as unidades internas das torres. No Gráfico 05 é possível verificar essa relação só converge no caso das

unidades de 68m² e 66m², apresentando aproximados 15cm de alvenaria revestida externamente para cada metro quadrado da unidade habitacional. As unidades habitacionais do CCM de 79m² e de 88m² têm certa proximidade entre si, mas divergem quando comparadas com a unidade de 92m² do Condomínio Jardim de Provence. Aparentemente, essa é mais uma relação vinculada à análise de perímetro que parece não ser restringida pelo *Software Viabil*.

Gráfico 05 – Ilustração da relação do perímetro de alvenaria total de cada unidade habitacional com a área total de cada unidade habitacional existente no Subcondomínio Jardim de Provence e no CCM.



Fonte: Planta baixa e plantas de urbanização, elaboração da autora, 2018.

Discussão dos resultados

A percepção da existência de determinadas convergências de proporções métricas nos projetos arquitetônicos dos empreendimentos analisados, dá indícios de que não sejam meras coincidências. O fato dos dois empreendimentos possuírem localização, público alvo e regimes de incorporação semelhantes, possibilita afirmar, com maior segurança, o vínculo dos resultados encontrados com a utilização do *Software Viabil*, já que ambas as empresas o utilizaram para desenvolvimento das viabilidades econômicas e financeiras dos objetos pesquisados.

A análise dos dados encontrados por meio da mensuração de ambientes e panos de parede e piso nos Projetos Arquitetônicos pesquisados sugere que variáveis ou relações de variáveis caracterizadas como convergentes afetam a rentabilidade dos empreendimentos e apresentam-se claramente restringidas pelo *Software Viabil*, por se tratarem de variáveis e relações mais simples de serem administradas durante o processo de concepção do projeto arquitetônico. Isso porque, é mais simples controlar o pré-dimensionamento durante o processo de concepção de projeto arquitetônico do que o perímetro do mesmo, ou alguma relação que o envolva. Analogamente, as variáveis divergentes, apesar de também influenciarem na rentabilidade dos empreendimentos, divergem por serem mais complexas de serem administradas durante o processo decisório da concepção do projeto arquitetônico. Por essa razão, a maior parte das convergências se dá no âmbito da proporcionalidade geométrica de área e não de perímetro.

A aceitação especificamente do *Software Viabil*, portanto, está imprimindo determinadas características físicas aos empreendimentos imobiliários, principalmente, no que tange a distribuição de área dos ambientes, já que, matematicamente, a manutenção de determinada proporção garante uma viabilidade econômica e financeira positiva, como demonstrou a

lógica de tomada de decisão pautada na diferença de custos do metro quadrado construído entre os ambientes da unidade habitacional e na preferência do consumidor em potencial.

Outra convergência entre os empreendimentos analisados, que pode ser atribuída à utilização do *software*, mas que não está expressa nos resultados, é o fato de ambas as empresas optarem por lançar os empreendimentos em etapas. Essa decisão passou a ser recorrente, inclusive em outros empreendimentos lançados na Área de Expansão municipal, em função dos *softwares* de viabilidade permitirem a análise financeira de diferentes cronogramas de lançamentos feitos por etapas. É provável que a utilização do *software* tenha facilitado a percepção de que a apropriação de renda fundiária pode ser otimizada quando o empreendimento é planejado em etapas. Isso porque a medida que o cronograma de obras e as entregas vão ocorrendo, o “valor de aglomeração” e a sensação de segurança da entrega contribuem para o crescimento do valor de mercado venda do imóvel e, conseqüentemente, da rentabilidade. Ou seja, o empreendimento gera renda diferencial por meio de uma espécie de especulação fundiária previsível e, sobretudo, internamente controlável.

Os resultados evidenciam, portanto, que a utilização do *software* Viabil com conceitos alinhados pela Metodologia do Custeio-meta, leva a utilização de indicadores de maneira automática na concepção do projeto arquitetônico. Aparentemente, a utilização de *softwares* como o utilizado, em combinação com a prática de replicar projetos em diferentes cidades pode gerar resultados previsíveis, capazes de imprimir equivalências geométricas nos projetos arquitetônicos de empreendimentos viabilizados por meio dos mesmos, independentemente da empresa a que pertençam.

A influência do mercado financeiro na produção espaço por meio da percepção da repetição de projetos é facilmente verificada por todo o país nas produções de empresas de capital aberto. Esse fato é justificado pela necessidade dessas empresas lançarem seus empreendimentos e realizarem as OPA's no menor tempo possível em função da perceptível influência da variável na rentabilidade do empreendimento como um todo. Por meio da reprodução dos projetos, de planilhas orçamentárias e previsões de lucros facilmente calculados, agiliza-se a geração das Cédulas de Recebíveis Imobiliários. Conforme já comentado, a questão parece bem evidente e facilmente compreensível por meio das racionalidades financeiras.

O que não é tão evidente e que é evidenciado nesse artigo, é a interferência das racionalidades financeiras, inclusive, no processo de concepção de Projetos Arquitetônicos de Empreendimentos Imobiliários, que embora não sejam exigidos no âmbito da *governança corporativa*, pelo fato de não se tratarem de empresas de capital aberto, ainda assim absorvem tecnologia e acabam por reproduzir determinada matriz espacial. É válido observar que a empresa de capital local, Status Construções, tem histórico de participação em Sociedade de Propósito Específico com empresa de Capital aberto anterior à *join venture* com a Aliance relativa ao Parque Shopping. Essa sociedade viabilizou um empreendimento imobiliário verticalizado residencial na Primeira Léguas de Belém, ocasião na qual, provavelmente, a empresa local absorveu tecnologia de racionalidades financeiras.

A partir do momento em que o mercado imobiliário local se apropria de ferramentas custeio utilizadas por empresas de capital aberto, não retornam mais à forma tradicional de custeio do tipo *mark up*. O nível de controle financeiro que o Custeio-meta e/ou os *softwares* de viabilidade possibilitam fazem com que sejam utilizados independentemente da necessidade de *governança corporativa*.

Os dados e as análises de resultados apresentados anteriormente, não são as únicas evidências de que um padrão financeirizado de produção do espaço vem sendo construído,

independentemente de ser produzido por empresa de capital aberto ou local. A utilização de uma mesma estratégia de criação de centralidade - por meio de rápida articulação entre agentes imobiliários, possibilitada pela recente desregulamentação do mercado imobiliário - é um exemplo disso.

Portanto, não só a decisão pela utilização do *software* e as consequências disso, mas todo um *modus operandis* próprio de empresas de capital aberto, inclusive no que se refere a estratégia de entrada no mercado, foi absorvido por parte de empresas de capital local. Por essa razão, é possível afirmar que a (des)regulamentação brasileira em direção à *financeirização* provocou o estabelecimento de um padrão de produção de espaço fortemente ligado a racionalidades financeiras, independentemente da presença, propriamente dita, do capital portador de juros no empreendimento imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a criação denexo oficial entre o mercado imobiliário e mercado financeiro, viabilizada pela sanção da Lei de Patrimônio de afetação, o setor da construção civil sofreu adaptações de ordem contábil, jurídica e administrativa com o objetivo de atingir uma gestão compatível com a *governança corporativa* requerida pelo mercado financeiro. Para que isso fosse possível, as incorporadoras nacionais, que almejavam se alavancar através da abertura de capital na bolsa, se engajaram no desenvolvimento de planilhas financeiras que facilitassem a gestão de informações vinculadas aos Projetos Arquitetônicos de seus produtos e suas estimativas de custo.

A partir do momento em que o processo de (des)regulamentação brasileiro permitiu a aceleração do fluxo de capital para outras localidades por meio da possibilidade de incorporação em regime de Patrimônio Afetação, as empresas de capital aberto, incluindo a CRB, iniciaram a exploração de outros mercados através de Sociedades de Propósito Específicos realizadas com construtoras locais. As articulações a partir da ida de empresas de capital aberto a outros mercados e associações com empresas locais modificaram a produção local, o que pode ser observado com a utilização do *Software Viabil* no projeto arquitetônico dos casos estudados em Belém. As empresas de capital local, portanto, reconhecendo a possibilidade de otimização de lucros, começam a utilizar o *software* mesmo em empreendimentos de capital exclusivamente local, ou seja, absorveu inovação advinda de empresas de capital aberto.

Por essa razão é possível verificar além de convergências de características entre os projetos analisados, por extensão, relação com indicadores financeiros do *software Viabil*, mesmo sendo de empresas de composição de capital distintas. Desta maneira, é pertinente afirmar que, independentemente da origem do capital investido nos empreendimentos imobiliários da atualidade, foi criado um *padrão de produção do espaço* bastante influenciado pelo processo de des(regulamentação) brasileiro em direção à *financeirização*. Confirma-se, portanto, que a influência de práticas de determinação de AV por empresas de capital aberto, fortemente influenciada por racionalidades financeiras, tenha gerado um padrão de produção do espaço construído ligado a essas racionalidades, independentemente da presença de capital portador de juros no quadro societário dos empreendimentos imobiliários.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMATO, F. B. **Implantação de Empreendimentos de Base Imobiliária por Meio de Fundos de Investimento Imobiliário: Critérios de Governança dos Recursos Financeiros para Mitigação dos Riscos Capaz de Potencializar a Captação de Investimentos**

Privados com Características de Poupança. 2009. Folhas: 217. Tese (Doutorado) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

BADIN, N.T. **Modelo de referência para o processo de desenvolvimento de produtos integrando fornecedores e baseado nos conceitos de engenharia simultânea, custeio-alvo e empresa virtual.** 2005. 210f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Departamento da Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

BALARINE, O.F.O. **Contribuições metodológicas ao estudo de viabilidade econômico financeiro das incorporações imobiliárias.** Folhas:8. Faculdade de Ciências Políticas e Econômicas. Porto Alegre, 2000.

BORNIA, A. C.; WERNKE, R. **Considerações acerca do custeio-meta (target-costing).** In: XXI ENEGEP e VII International conference on industrial engineering and operations management, 2001, Salvador.

BRANDLI, L. L.; HEINECK, L. F. M. **As abordagens dos modelos de preferência declarada e revelada no processo de escolha habitacional.** Revista Antac: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 5, n. 2, p. 61-75, abr./jun. 2005.

FREITAS, A. A. F. **Modelagem Comportamental dos Decisores através de Preferência Declarada: Uma Aplicação no Setor Imobiliário de Florianópolis-SC.** 1995. Xxf. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Departamento de Engenharia de Produção, Universidade de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

FREITAS, A. A. O.; HEINECK, L. F. M. **A Participação do Usuário na Gestão da Qualidade de Habitações.** In: VII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 1998, Florianópolis. Anais do VII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído - Qualidade no Processo Construtivo, 1998. v. 2. p. 27-36.

FREITAS, A. A. F. **Segmentação do Mercado Imobiliário Utilizando Dados de Preferência Declarada.** 2000. 149f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Departamento de Engenharia de Produção, Universidade de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

FREITAS, A. A. F.; HEINECK, L. F. M. **Linhas de pesquisa no estudo do comportamento do consumidor: da mobilidade residencial à avaliação pós-ocupação.** Revista Antac: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 3, n. 1, p. 25-33, jan./mar. 2003.

FREITAS, T. A. P. A. **Muito Prazer! Target Costing.** In: 4º CONGRESSO USP CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 2004, São Paulo. Anais do 4º CONGRESSO USP CONTROLADORIA E CONTABILIDADE. São Paulo, 2004. V.0.p.0-0.

FORMOSO, C. T.; TZORZOPOULOS, P. **Gestão da Qualidade na Construção Civil: estratégias e melhorias de processos em empresas de pequeno porte.** 2001. 354f. Relatório de Pesquisa (Projeto de pesquisa financiado pela FINEP) – UFRGS/PPGEC/NORIE, Porto Alegre, 2001.

LIMA JUNIOR, J. R.; MONETTI, E.; DE ALENCAR, C.T. **Real Estate: fundamentos para análise de investimentos.** Elsevier Editora Ltda. Rio de Janeiro, 2011.

MARTINS, D. N. **Metodologia para determinar e avaliar a qualidade e o custo da solução geométrica do projeto arquitetônico de apartamentos.** 1999. Trabalho de

Conclusão de Curso (Pós-graduação em Engenharia de Produção) – Universidade de Santa Catarina, Florianópolis, 1999.

ONO, K. Utilização do “Target Costing”: Um Estudo Exploratório em um Município de Santa Catarina. 2003. Folhas: 164. Dissertação (mestrado em Controladoria e Contabilidade) - Departamento de Contabilidade e Atuaria: Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

SANFELICI, D. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Folhas: 307. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo – Departamento de Geografia. São Paulo, 2013.

CONCLUSÃO

Ao final dessa pesquisa pode-se concluir que, de fato, a partir da sanção da lei de Patrimônio de Afetação, o processo de produção do espaço construído fora acelerado na AEB, em função das políticas públicas federais e estaduais estabelecidas no período do recorte de pesquisa, acompanhadas pelo investimento de capital privado, que aliado a esses investimentos públicos alteraram a paisagem urbana, imprimindo novas características morfológicas na região. Isso significa dizer que a hipótese geral de pesquisa foi confirmada.

Quanto ao objetivo específico 1, a pesquisa mostra que embora a “criação de localização” seja estabelecida tradicionalmente como fruto de articulações público-privadas, foram identificadas mudanças no processo de produção do espaço urbano e arquitetônico na Área de Expansão de Belém, após a sanção da lei de Patrimônio de Afetação. As mudanças em questão dizem respeito à velocidade e volume de capital investidos na região no recorte temporal de pesquisa. Pode-se afirmar, portanto, que a aceleração do fluxo de capital, bem como a nova articulação entre empresas privadas viabilizada pela proteção de patrimônio privado, tornou a produção do espaço mais eficiente para o capitalismo. Isso porque além da produção do espaço ocorrer de maneira heterogênea e fragmentada, características bastante convenientes a geração de valor fundiário, ela se dá em velocidade bem maior e de maneira bem mais eficiente no que tange a certeza do investimento mútuo de diferentes empresas. Percebeu-se, ainda, que a entrada de capital portador de juros no mercado imobiliário de Belém, estabeleceu um modelo de produção articulado entre empresas que será mantido mesmo na ausência de predominância desse tipo de capital na produção local, já que as articulações oficiais entre empresas se mostraram úteis à geração de valor e aceleração de “criação de localização”.

Assim como a absorção de inovação alterou a produção do espaço urbano, também alterou a produção arquitetônica na região estudada, aspecto analisado no atendimento do objetivo 2 da pesquisa. Isso se deu porque, de maneira similar, o mercado local absorveu inovação vinda como parte da metodologia de elaboração dos estudos de Viabilidade Econômica e Financeira dos Empreendimentos Imobiliários, fortemente influenciados pela predominância de capital portador de juros nos investimentos das empresas de capital aberto, recentemente inseridas no mercado imobiliário de Belém. Entende-se que a utilização do mesmo *software* de Viabilidade

Econômica e Financeira de Empreendimentos Imobiliários, criado com a finalidade de responder às necessidades do mercado financeiro, influencie diretamente na expressão de características morfológicas do projeto arquitetônico, mesmo na ausência de capital portador de juros, em função dessa absorção de inovação.

Percebe-se que a utilização desse *software*, dada a capacidade de gerenciar diversas variáveis financeiras simultaneamente, facilitou a percepção da vantagem financeira em se organizar os empreendimentos em etapas, já que torna mais eficiente à apropriação de renda fundiária gerada – o que não só altera a paisagem urbana como otimiza a especulação imobiliária, criando inclusive a possibilidade de uma espécie de intra-especulação, bastante questionável, no que tange o respeito à função social da propriedade.

Por essa razão, acredita-se que a necessidade de compreender a produção da cidade no contexto atual, traz novos questionamentos relativos à questão da função social da propriedade diante da (des)regulamentação em direção à financeirização, já que pelos resultados dessa pesquisa, percebe-se que a criação de nexos entre o mercado financeiro e o mercado imobiliário exacerbou a especulação imobiliária. A questão se mostra ainda mais interessante quando se evidencia que no próprio Estatuto da Cidade se concede legalidade ao lançamento de empreendimentos por etapas, motivo pelo qual questiona-se os propósitos de tal instrumento jurídico. Isso porque essa prática, ao que tudo indica, institucionaliza e assegura a apropriação de renda diferencial gerada por um tipo de intra-especulação fomentado pela organização e planejamento dos lançamentos subdivididos.

Portanto, a percepção do problema citado requer mais estudos no sentido de identificar a maneira como essa geração e apropriação de renda fundiária vem ocorrendo, a proporção dessa geração de valor intra-emprego, bem como avaliar os resultados e expectativas dos empreendedores em relação a tal política interna. Compreende-se também a necessidade de analisar detidamente toda a legislação relacionada ao ciclo de (des)regulamentação criado para a criação de nexos entre o mercado financeiro e o imobiliário, a fim de compreender os propósitos para os quais foram criados.