



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



A produção financeirizada de habitação de mercado em Belém, PA

The financialized production of market housing
in Belém, PA

Raul Ventura Neto¹, FACL, netoventuraraul@gmail.com

José Júlio Lima², UFPa, jjlimaufpa@gmail.com

1 Mestre, doutorando (UNICAMP), docente da FACL.

2 PhD, docente da FAU-UFPa e dos Programas de Pós-graduação em AU e Geografia da UFPa.

RESUMO

A inserção do Brasil na lógica da acumulação financeira se consolidou nos anos 90 com a política neoliberal do governo FHC (1995 – 2002). A homogeneização do território para essa produção imobiliária de relações mais estreitas com o capital financeiro é efetivada a partir de alterações na estrutura de funcionamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e na criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelo governo federal e entre o segundo período do governo FHC (1999 – 2002) e o primeiro mandato do governo Lula (2003 – 2006). A estratégia adotada foi de fomentar a securitização de ativos imobiliários, inspirado no modelo norte-americano de hipotecas securitizadas, e apresentando para isso instrumentos jurídicos e financeiros formatados para essa função que auxiliariam na formação de um mercado secundário de hipotecas no país. Em decorrência, a produção de habitação de interesse social e de mercado a partir de 2008, ano da crise imobiliária norte-americana, esteve associada de maneira conectada a financeirização de mercado e a criação de mecanismos estatais de subsídio para a construção de unidades habitacionais. A análise contida deste trabalho busca compreender os efeitos da chegada de empresas de outros locais do Brasil para formar landbanks na periferia da cidade de Belém. Parte-se do entendimento dos desdobramentos da financeirização da habitação de mercado, e sugere-se que estes vão ao encontro das mudanças espaciais ainda em curso na cidade. Dados quantitativos são apresentados para demonstrar que no cerne das modificações observadas na periferia belenense, está a operacionalização do capital financeiro imobiliário.

Palavras Chave: produção imobiliária financeirizada, habitação de mercado, Belém.

ABSTRACT

The insertion of Brazil into the logic of financial accumulation was consolidated in the 1990s with the neoliberal policy of the FHC government (1995-2002). The homogenization of the territory based on the real estate production of closer relations with the financial capital is effected from changes in the structure of operation of the Housing Financial System (SFH) and by the creation of the Financial Real Estate System (SFI), by the federal government and between the second period of the FHC government (1999-2002) and the first term of the Lula government (2003-2006). The strategy adopted was to promote the securitization of real estate assets, inspired by the US model of securitized mortgages, and presenting legal and financial instruments formatted for this function that would contribute in the formation of a secondary mortgage market in the country. As a result, the production of social and market housing interest since 2008, the year of the North American housing crisis, was associated in a connected way with the financialization of the market and the creation of state subsidy mechanisms for the construction of housing units. The analysis of this paper seeks to understand the effects of the arrival of companies from other Brazilian locations to form landbanks in the outskirts of the city of Belém. It is based on the understanding of the unfolding financialization of the market housing, and it is suggested that these are connected with spatial changes that are still going on in the city. Quantitative data are presented to demonstrate that at the heart of the changes observed in the Belém periphery is the operationalization of real estate finance capital.

Keywords: financialized real estate, market housing, Belém.

INTRODUÇÃO

A produção de habitação de interesse social a partir de 2008, ano da crise imobiliária norte-americana, esteve associada de maneira conectada a financeirização de mercado e a criação de mecanismos estatais de subsídio para a construção de unidades habitacionais. A análise que consta deste trabalho busca compreender os efeitos da chegada de empresas de outros locais do Brasil para formar *landbanks* na periferia da cidade de Belém. Apesar dos dados obtidos junto a Prefeitura de Belém abrangerem até aproximadamente 2013, e longe de ser considerada “datada”, ainda vive-se, em meio aos eventos mais recentes da crise econômica brasileira, um número representativo de unidades habitacionais ou desocupadas, ou nem entregue. Parte-se do entendimento dos desdobramentos da financeirização da habitação de mercado, e sugere-se que estes vão ao encontro das mudanças espaciais ainda em curso na periferia de Belém. Dados quantitativos são apresentados para demonstrar que no cerne das modificações observadas na periferia belenense, está a operacionalização do capital financeiro imobiliário, tornado possível localmente, após a entrada de empresas nacionais na cidade e alterações na Máquina Imobiliária de Belém.

O presente trabalho está dividido em três partes, após esta breve introdução há uma revisão sobre as modificações na conjuntura nacional a partir dos anos 1990 quando começam a entrar em vigor medidas governamentais favoráveis a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil, seguidos de alterações no funcionamento do sistema financeiro imobiliário em direção a um aumento de soluções legais voltadas a possibilitar a implantação do modelo de securitização semelhante ao padrão de hipotecas norte-americanas. Nesta altura, já nos anos 1990, abre-se um campo importante para o crescimento expressivo do setor imobiliário por meio de uma aproximação sem precedentes no país do capital imobiliário com o capital financeiro.

A segunda parte examina a dimensão espacial da entrada de empresas incorporadoras nacionais de capital aberto na cidade de Belém a partir de 2011. A análise feita parte da constatação de que havia condições favoráveis pela presença e empresas locais com terras adquiridas, prestígio junto ao poder público, bem como necessitavam de reforço de capital para receber as empresas de fora. A expressão espacial das alterações viabilizaram o deslocamento do boom imobiliário do centro do município de Belém para a periferia metropolitana na produção de unidades habitacionais para várias faixas de renda, bem como da viabilização junto ao Estado na implantação de infraestrutura, principalmente viária. Dados quantitativos são apresentados para demonstrar que no cerne das modificações observadas na periferia belenense, está a operacionalização do capital financeiro imobiliário. Por último as considerações finais concluem o trabalho com reflexões que buscam realçar os processos em tela e a importância das mesmas para compreensão de futuros desdobramentos da temática.

A FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO DE MERCADO

A inserção do Brasil na lógica da acumulação financeira se consolida nos anos 90 com a política neoliberal do governo FHC (1995 – 2002), o que cria uma conjuntura favorável para Investimentos Estrangeiros Diretos (IED) no país (CARNEIRO, 2002) num ritmo de crescimento que chega a ser superior ao do PIB mundial (SILVA, 2010). Como desdobramento, ocorrem as primeiras articulações entre capital financeiro internacional e capital imobiliário, de forma restrita e incipiente na cidade de São Paulo e não se estendendo para outras regiões ou cidades, em virtude

de obstáculos que a financeirização encontra, naquele momento, para atuar sobre todo o território nacional, possivelmente por conta da formação econômica periférica do país (FIX, 2007). Algumas capitais do Nordeste também vivenciaram uma onda de investimentos no setor imobiliário ligados ao capital financeiro internacional, voltada ao turismo por meio de uma produção imobiliária de alto padrão construtivo. A semelhança entre São Paulo e o atendimento à demanda por uma segunda habitação de um público majoritariamente estrangeiro que ocorreu em Natal (SILVA, 2010), é que em ambos o capital financeiro se encontra presente em investimentos imobiliários, associados de alguma forma com agentes do imobiliário local.

A homogeneização do território para essa produção imobiliária de relações mais estreitas com o capital financeiro é efetivada a partir de alterações na estrutura de funcionamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e na criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelo governo federal e entre o segundo período do governo FHC (1999 – 2002) e o primeiro mandato do governo Lula (2003 – 2006). A estratégia adotada, é a de fomentar a securitização de ativos imobiliários, inspirado no modelo norte-americano de hipotecas securitizadas (FIX, 2011), e apresentando para isso instrumentos jurídicos e financeiros formatados para essa função que auxiliariam na formação de um mercado secundário de hipotecas no país.

A ideia defendida quando da criação do SFI era a de disponibilizar ao setor imobiliário soluções que dessem velocidade e ritmo à produção dos empreendimentos, priorizando pela organização de um ambiente de negócios seguro ao investimento privado, atenuando o que os agentes de mercado consideravam como “falhas de mercado” (ROYER, 2009 p. 135). Sua lógica de operação se daria de modo oposto à que rege o SFH durante o período BNH, cujo recursos provinham de *fundings* públicos, o SFI, a priori, não teria dependência de *funding* direto ou de qualquer tipo de direcionamento obrigatório de recursos. Na verdade, este apenas apresentava novas maneiras de captar os recursos, *a priori*, já disponibilizados no mercado, principalmente no mercado de capitais (ROYER, 2009 p. 147).

Muito embora tivesse sido considerado como um modelo de financiamento imobiliário obsoleto pelas entidades que defendiam o SFI, o SFH continuaria atuando em paralelo ao novo sistema, no lugar de financiador dos recebíveis que alimentariam o futuro mercado secundário de hipotecas (ROYER, 2009 p. 163), operando ambos como sistemas complementares de financiamento imobiliário (VENDROSSI, 2002 p. 17). Contudo, percebe-se que a aproximação entre os dois sistemas viabiliza-se somente através de normativas instituídas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS) que, em confluência com os instrumentos financeiros do SFI colocam novamente o SFH como propulsor do crédito imobiliário no país (ROYER, 2009), em detrimento do mercado de capitais como propagado pelas entidades de classe inicialmente.

Em conjunto, essas alterações no arcabouço institucional, financeiro e jurídico que estimula a abertura de linhas de crédito imobiliário impactam diretamente no ambiente do crédito imobiliário no Brasil, tanto para a pessoa física quanto para a pessoa jurídica, especialmente para empresas. O impacto desse novo cenário aparece já no ano de 2005 quando houve um aumento no número de contratações no âmbito do SFH que apresenta um expressivo crescimento se comparado aos anos anteriores, em uma escala que não era vista desde período áureo do BNH, de 1979-82 (ROYER, 2009 p. 18).

De fato, até 2008, portanto, antes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), os dados do SBPE já ratificam que o setor imobiliário enfrentava um período de crescimento progressivo, um *boom* imobiliário da habitação de mercado, expressão que se justifica por se tratar de uma reversão significativa de tendência de declínio do SBPE durante os anos 90. Só em 2005, o SBPE chega a um número anual de financiamentos superior ao recorde histórico do SFH ocorrido em 1981 (ROYER, 2009). O ambiente favorável incentivou que grandes empresas do setor imobiliário nacional fomentassem novas estratégias de atuação, que culmina, a partir de 2007, no processo de abertura de capital na BM&FBOVESPA através de seguidas Ofertas Públicas de Ações (OPA) por essas empresas.

Apesar de que, antes das OPA's naquele ano, algumas empresas de grande porte do setor imobiliário nacional já haviam recebido fluxos de investimento ligados ao capital financeiro principalmente por meio dos fundos de *private equity*, ou seja, investimentos em empresas e ativos cujas ações ou cotas não são negociadas publicamente em um mercado organizado, como da Bolsa de Valores, por exemplo. Segundo dados da elaborados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), apresentado em FIX (2011, p.: 163), entre 2005 e 2008 o incremento da indústria de *private equity* no segmento construção civil e mercado imobiliário foi da ordem de 13%, ocupando a segunda posição da categoria.

Cabe destacar ainda, que no Brasil a conexão do capital imobiliário com o capital financeiro via OPA, assumiu uma forma semelhante ao do modelo *real estate* norte-americano de negócios imobiliários disseminados internacionalmente, sem contudo implantar-se por completo no Brasil (SHIMBO, 2010 p. 118). De fato, nessa tentativa de aproximação, desenvolve-se satisfatoriamente apenas o mecanismo de entrada das empresas no mercado de capitais, em que somente as ações das empresas são transacionadas no mercado financeiro, e não a unidade habitacional, como ocorre no modelo norte americano, evidenciando limites a serem contornados.

A entrada abrupta a partir de 2008 de um volume de recursos na ordem de R\$ 11,2 bilhões de reais (aproximadamente R\$ 8 bilhões em ofertas primárias para empresas e cerca de R\$ 3 bilhões para acionistas controladores em ofertas secundárias) levou a um aumento na escala das empresas que abrem capital naquele momento. Houve a demanda por mudanças estruturais nas rotinas administrativas existentes, tendo em vista que tais rotinas estão diretamente ligadas à escala da empresa e não se expandem inercialmente. Se destaca nesse caso, como produto de um planejamento estratégico pautado numa estrutura empresarial ainda se adaptando ao mercado financeiro, o processo de compra acelerada de terrenos, norteado pela ideia de que ter um grande banco de terrenos garantiria os resultados prometidos (ROCHA LIMA JR. & GREGÓRIO, 2008).

Os *landbanks* como passam a ser classificados os estoques fundiários de empresas incorporadoras de capital abertos, funcionam na verdade como base para a criação de capital fictício, uma espécie de promessa de ganhos futuros, antecipando o que poderá ser construído nos terrenos adquiridos (FIX, 2011 p. 195). Além dos *landbanks*, as incorporadoras de capital aberto agregam à base de criação de capital fictício para assegurar ganhos futuros, expectativas de faturamento dos empreendimentos já utilizados na estrutura interna da empresa antes da abertura de capital. Com isso, o Valor Geral de Venda (VGV) dos empreendimentos, que equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade (SHIMBO, 2010 p. 131), combinado com os *landbanks*, se converte no principal parâmetro do desempenho operacional das empresas do setor imobiliário de capital aberto.

Essa combinação entre *landbanks* e VGV serviu principalmente para, na OPA, fazer parecer que as empresas que estavam abrindo capital maiores do que efetivamente eram, garantindo que essas aumentassem em “até oito vezes maiores quando lidas pela sua capacidade de investimento” (ROCHA LIMA JR; GREGORIO, 2008 p. 4). Em grande parte, há um deslocamento dos recursos líquidos captados via OPA para a compra de terrenos para apresentar um VGV que correspondesse às expectativas dos acionistas. O VGV não se converte em receita de imediato, a receita só efetiva-se quando há mercado, e num quadro que se agrava quando o empreendimento encontra seu mercado competitivo, já que VGV é fundamental no ato de precificar o ativo que está sendo negociado naquele mercado, ou seja, atribuir um preço às ações das incorporadoras nacionais de capital aberto.

A teoria da cidade como uma Máquina de Crescimento, (MOLOTCH, 1976; 1987; 1999) considera que as dinâmicas intraurbanas que orientam a atuação dos agentes do setor imobiliário, são na verdade formatadas a partir de coalizões entre membros das classes dominantes que, “amarradas às possibilidades econômicas dos lugares, direcionam as políticas urbanas como forma de expandir a economia local e acumular riqueza para o grupo” (JONAS & WILSON, 1999 p. 03).

Haveria a influência e disputa de dois grupos de indivíduos: um organizado em defesa do valor de uso do espaço urbano e outro em defesa do seu valor de troca, no qual o espaço urbano não passaria de uma *commodity* negociável no mercado de imóveis como estratégia para acumular capital. Harvey (1989) classifica esse ativismo como uma aliança de classes, na qual diferentes grupos se articulariam em torno da perpetuação do crescimento urbano como forma de ordenar o processo (anárquico) de acumulação no circuito imobiliário. Com isso, o espaço urbano acentua a sua condição de campo de disputa em torno do que é bom para a acumulação (grupo defende valor de troca) e do que é bom para as pessoas (grupo que defende o valor de uso).

Além de validarem a lógica da acumulação de capital através dos diferenciais de renda, como os teóricos da escola marxista de urbanismo, Molotch e Logan (1987) apontam também o ativismo humano como motor de dinâmicas intra urbanas que moldadas para influenciar o processo de acumulação de capital por diferenciais de renda urbana. Observações empíricas dos autores, baseadas em cidades norte americanas, sugerem que o ativismo humano é intenso principalmente em torno de questões relativas à preservação de elementos ligados à qualidade de vida e dos espaços para seu uso. Nesse ponto, a teoria da cidade como Máquina de Crescimento interage com as reflexões de Villaça (2011) quando sugere, sem fazer uso do termo ativismo, que membros das elites urbanas em cidades brasileiras, prezam principalmente pela preservação da qualidade de vida dos seus bairros, e se organizam para que o Estado beneficie a área com infra estrutura ou limitações urbanísticas.

Cabe destacar, que nas palavras dos autores, a teoria da Máquina do Crescimento não pode ser aplicada *vis a vis* a qualquer contexto de cidade, tendo em vista que “o processo de construção da cidade, ao mesmo tempo, revela e sustenta o sistema social existente, em níveis micro e macro, no que diz respeito à política, economia, ideologia, raça e classe social” (MOLOTCH, 1999 p. 250). Acrescenta-se a isso ainda, que Molotch (1999) sugere que o modo como os ativistas de uma Máquina Imobiliária local atuam se relacionam mais diretamente com o grau de “Commodification” daquele espaço urbano, ou “Mercantilização” numa tradução literal para o português. Sob essa ótica considera-se o processo atual de financeirização da habitação de mercado no Brasil como um elemento que eleva a “Mercantilização” do espaço urbano brasileiro, especialmente após a expansão de grandes incorporadoras nacionais de capital aberto para outras regiões do país, colaborando para a formação de Máquinas Imobiliárias locais ou alterações em Máquinas Imobiliárias já existentes.

O CAPITAL FINANCEIRO IMOBILIÁRIO EM BELÉM E SUA DIMENSÃO ESPACIAL

A chegada das primeiras incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém ocorre a partir de 2011, num contexto de expansão acelerada e elevada disponibilidade de recursos, bem como de expectativas futuras. Motivadas pelo acirramento da concorrência entre essas empresas nas regiões Sul e Sudeste, suas regiões de origem, induzindo a um processo de expansão territorial na busca por novos mercados consumidores (ALBUQUERQUE, 2005). De um modo geral, o processo de expansão territorial dessas empresas é influenciado diretamente pela análise do potencial daquele mercado, realizado em um momento anterior à sua entrada, combinado com o déficit habitacional da cidade ou região metropolitana (CARDOSO; LIMA, 2015). O movimento não segue uma ordem definida, mas de um modo geral percebe-se primeiramente a expansão dessas empresas para as principais capitais da região Nordeste, em detrimento das regiões Centro Oeste e Sul, seguida em menor número para os principais Estados região Norte, no caso Pará e Amazonas.

A necessidade de apresentar os resultados da produção utilizando o lançamento de novos empreendimentos gera uma pressão sobre os terrenos em Belém que se elevam subitamente de preço, chegando a registrar elevação de preço numa razão aproximada de 200% (VENTURA NETO, 2012). Essa situação se coaduna com o aferido por Rufino (2012), que analisou as mudanças no mercado imobiliário de Fortaleza mostrando que esse fenômeno possivelmente se ampliou para as outras cidades que se inserem no portfólio de atuação dessas empresas, no caso da capital cearense houve uma valorização nunca inferior a 100% (RUFINO, 2012 p. 166).

Os subsídios do PMCMV motivam uma “nova rodada” de OPA’s por essas empresas na BM&FBOVESPA a partir de 2009, e viabiliza a continuidade da expansão territorial das grandes empresas do circuito imobiliário nacional (FIX, 2011 p. 188), alimentando a entrada de novas empresas no mercado imobiliário de Belém. Ativa-se um movimento de segmentação dessas empresas dentro da RMB, fazendo com que a área central da cidade recebesse principalmente empreendimentos voltados para o segmento médio e alto dessas empresas, além de se tornar base operacional na sua atuação dessas na RMB e no Estado, enquanto por outro lado os municípios da RMB passam a ser contemplados com empreendimentos enquadrados no segmento econômico e adequados aos parâmetros do PMCMV. A reserva de terrenos que havia se constituído ao longo da Área de Expansão Metropolitana também atende aos pré-requisitos da produção imobiliária voltada para o segmento econômico dessas empresas, especialmente aqueles relacionados ao ganho de escala dos novos empreendimentos.

Acredita-se que a entrada de incorporadoras de capital aberto, acompanha o ritmo verificado em escala nacional e se coaduna com o estreitamento entre capital imobiliário tradicional e capital financeiro através de OPA’s. Dentre os seis grupos presentes atualmente em Belém, apenas um desses já atuava na cidade antes do primeiro movimento de abertura de capital ocorrido em 2007. Mesmo assim, se tratava de uma incorporadora que já possuía ligação com o capital financeiro internacional desde o final da década de 90, através de *private equity*. Nos outros casos, a entrada no mercado, num primeiro momento, ocorre quase que de forma imediata após as OPA’s, com duas dessas empresas entrando ainda em 2007 e mais quatro após 2009, em grande parte motivada também pelo PMCMV.

Tabela 1: Incorporadoras de capital aberto que entraram no mercado imobiliário entre os anos de 2005 e 2012 e o volume do VGV projetado para a cidade.

VGV/Ano	Valor de VGV por empresa (R\$)				
	Gafisa	Inpar	Agra/PDG	Cyrela	Direcional
2005	24.606.000	0	0	0	0
2006	23.803.200	0	0	0	0
2007	88.605.000	156.000.000	21.400.000	0	0
2008	66.414.000	150.000.000	30.200.000	0	0
2009	92.971.000	0	0	36.972.000	0
2010	206.138.000	0	0	249.699.000	0
2011	0	0	0	157.000.000	56.000.000
2012	0	0	248.500.000	89.000.000	0
Total	502.537.200	306.000.000	300.100.000	532.671.000	56.000.000

Obs. Valores não atualizados.

Fonte: Ventura Neto (2012)

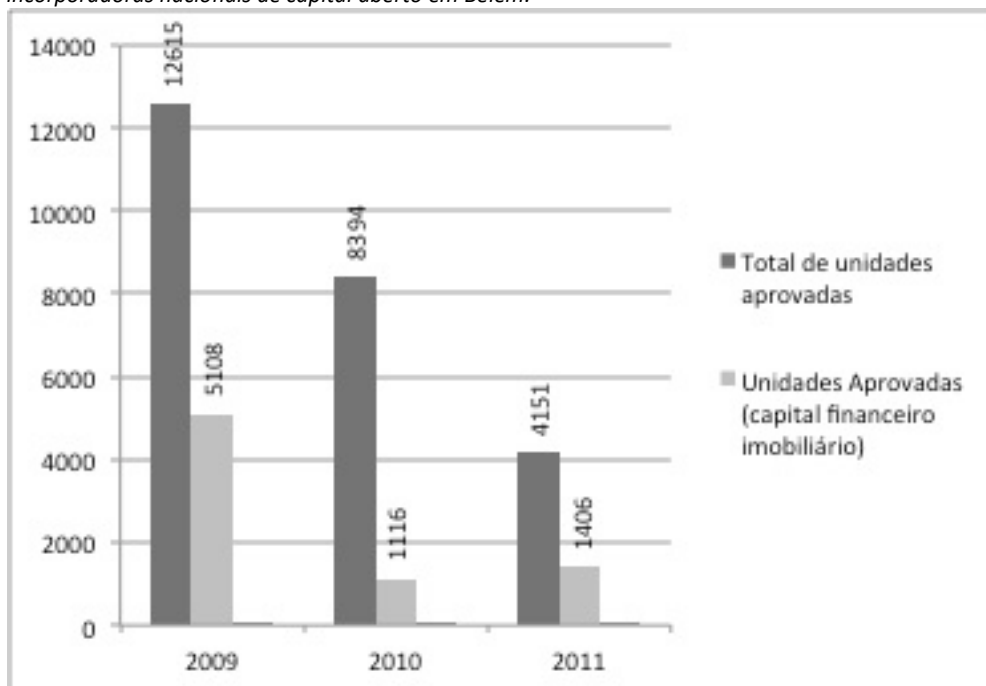
Mesmo sob a tutela do PMCMV, a lógica de formação de *landbanks* e VGV não se altera substancialmente. Pelo contrário, este é impulsionado em que pese os subsídios governamentais para a produção da chamada habitação social de mercado enquadrada no segmento econômico (SHIMBO, 2010). Das três incorporadoras de capital aberto que já atuavam em Belém desde de 2007 (tabela 1), uma delas amplia fortemente sua atuação nesse segmento para outros municípios da RMB, mas também na área de expansão do município de Belém, uma outra, após abortar empreendimentos de alto padrão que já possuíam inclusive alvarás aprovados na esfera municipal, recondiciona antigos projetos que haviam sido lançados fora do padrão do PMVCV para com isso viabilizar os subsídios do Governo Federal para o empreendimento, além de também expandir a sua atuação para municípios da RMB, mas utilizando exclusivamente a marca voltada para aquele segmento. A terceira empresa, não chega a dar procedimento às obras lançadas em 2007 e já no ano de 2008 é incorporada por um outro grupo do setor financeiro imobiliário, retomando efetivamente suas atividades somente após 2009, também sob o estímulo do PMVCV.

No caso dos quatro novos grupos que entram no mercado a partir de 2009 (tabela 1) percebe-se a participação no segmento econômico ainda mais marcante, chegando a suplantar, em número de unidades, sua produção imobiliária voltada para a classe média e alta. Duas dessas empresas, inclusive optam por atuar inicialmente nos municípios da RMB e em outros municípios do Estado em detrimento de Belém, que se torna unicamente a sua base operacional. A produção na área central de Belém por essas empresas acompanha o que já estava estabelecido pela Máquina Imobiliária local e se destina majoritariamente a um público voltado para as classes média e alta, reservando a “Nova Belém”, a qual será detalhada a seguir, para empreendimentos de padrão inferior e enquadrados no segmento econômico.

A relação entre produção imobiliária por parte de incorporadoras locais e produção imobiliária por parte de incorporadoras nacionais de capital aberto; é o elemento que mais chama atenção no panorama das unidades de habitação de mercado entregues em Belém no período de 1999 a 2011 (gráfico 1). A quantidade de unidades entregues em 2010 e 2011 é superior a toda a produção imobiliária entre 1999 e 2003 quando o setor imobiliário de Belém contava apenas com empresas locais. O salto na produção imobiliária em 2011 evidencia a capacidade de incremento do estoque habitacional da cidade por meio da atuação do capital financeiro imobiliário. Isso porque, em somente dois empreendimentos, duas dessas empresas colocam no mercado cerca de 769 unidades habitacionais, o que corresponde a quase 30 % do total das unidades entregues naquele ano. Em comparação com anos anteriores, a escala do capital imobiliário local não havia

conseguido entregar empreendimentos com mais de 232 unidades de uma vez, isso antes da consolidação do PMCMV, o que demonstra diferenças no ciclo e na lógica de produção entre as empresas locais ligadas ao capital imobiliário tradicional, e empresas de capital aberto.

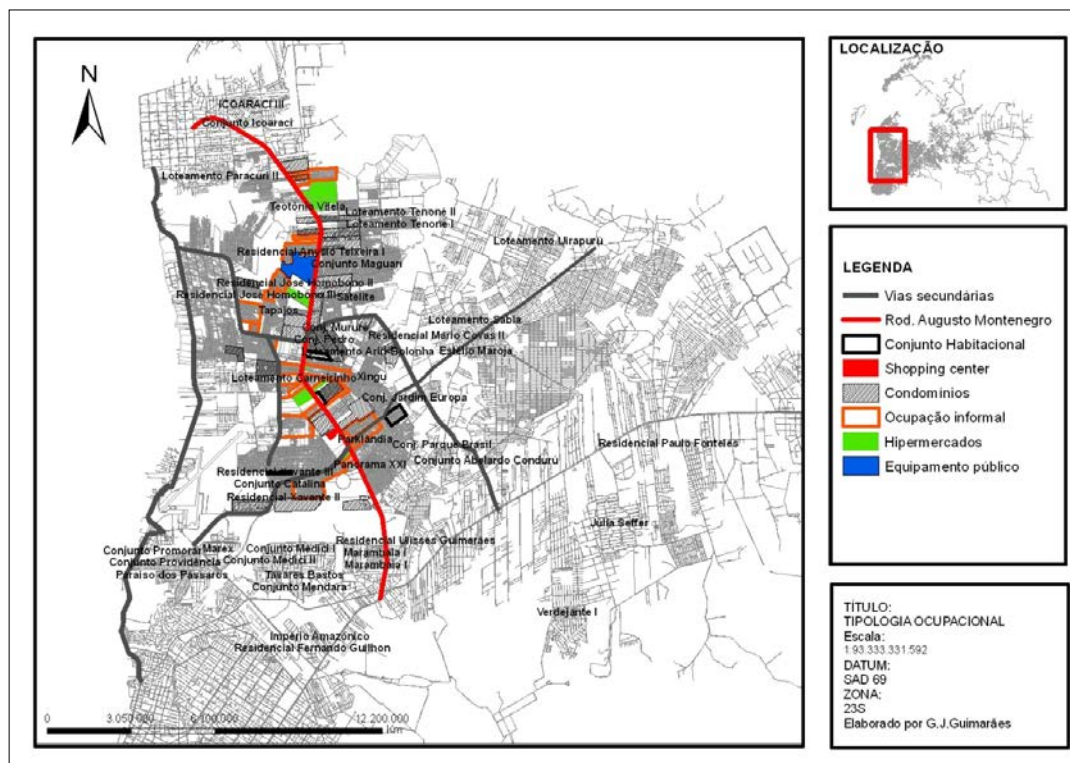
Gráfico 1: Relação entre as unidades aprovadas pelas incorporadoras locais e as unidades aprovadas pelas incorporadoras nacionais de capital aberto em Belém.



Fonte: SEURB. Elaboração: Núcleo Belém Observatório das Metrôpoles – período de 1999 a 2008 (2008); Ventura Neto – período de 2009 a 2011 (2012). Execução: Ventura Neto (2012).

No que se refere à localização desses empreendimentos, ficou evidente o processo de expansão da produção imobiliária de mercado para fora da área mais urbanizada do município de Belém. Merece destaque na área de expansão de Belém, as alterações ocorridas nos terrenos localizados ao longo da Avenida Augusto Montenegro (AAM). Os bairros ali existentes passaram a ser denominados pela mídia dos lançamentos imobiliários como “Nova Belém”.

Figura 1: Mapa da área da Av. Augusto Montenegro em Belém, usos e empreendimentos instalados a partir de 2005.



Fonte: elaborado por Guimarães, 2013, a partir de pesquisa de campo e base cartográfica da PMB.

Juntamente com condomínios fechados em terrenos lindeiros a AAM, grandes equipamentos estão sendo implantados, como um shopping center, uma faculdade, supermercados e outros serviços, incentivados pela perspectiva de ampliação da demanda por bens e serviços resultante do aumento da população residente, ainda que de diferentes faixas rendas. No interior dos bairros, condomínios para classes menos privilegiadas e assentamentos de habitação de interesse social também tem sido incrementados. A priorização de implantação de infraestrutura viária estruturante vem sendo feita com novas avenidas inauguradas em 2010, ocorrida em detrimento de melhoria sanitária, o que não impede a atração para a instalação de novos usos do solo, tais como equipamentos comerciais e o aumento da oferta de habitação para classes sociais mais abastadas, perde-se a noção de área de expansão e é possível que se torne inapropriada a denominação periferia urbana. Calcula-se a priori que na área seriam construídas mais de 10.000 unidades habitacionais até 2015, incluindo aproximadamente 2.500 unidades em projetos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e empreendimentos voltados à classe de renda média entre apartamentos e unidades horizontais, com destaque para fomentados do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O processo em curso é exemplar de mudanças no padrão periférico de crescimento urbano das cidades brasileiras. Embora similar enquanto manifestação do capital em áreas periféricas ocorridas a partir da década de 1980 sugere-se aqui um aporte teórico que inclua à análise os desdobramentos de processos de viabilização de capital no setor privado para produção imobiliária de mercado nos últimos dez anos. A instalação de novos assentamentos residenciais

periféricos ocorre em meio a decisões do Estado na dotação de infraestrutura urbana viária com desdobramentos em padrões de acessibilidade em meio a ajustes econômicos advindos dos pacotes anti-crise do Governo Brasileiro.

De forma distinta de períodos anteriores, em que a produção imobiliária local atuava principalmente em bairros centrais, diversos empreendimentos lançados pelas seis incorporadoras nacionais de capital aberto em atuação no mercado local se localizam na AAM. Entre 2005 e 2012, segundo pesquisas nas empresas, foram lançados 66 empreendimentos, destes 36 empreendimentos (54,55%) estão fora da área central, ou seja, na periferia metropolitana, composta pela área da AAM e em outros municípios da RMB. Na área sob a influência da AAM, segundo dados de cinco das seis incorporadoras instaladas em Belém, estariam ali localizados 3.443 unidades (63,02% do total de unidades lançadas no mercado), enquanto na área central o total seria de 2.020 unidades.

Tabela 2: Número de empreendimentos por localização lançados no período de 2008 a 2012 na Região Metropolitana de Belém

Localização	Empreendimentos		Unidades	
	N	%	N	%
1a Léngua Patrimonial	30	45,45%	3.443	63,02%
2a légua e RMB (inclui AAM)	36	54,55%	2.020	36,98%
Total	66	100,00%	5.463	100,00%

Fonte: arquivos da Secretaria de Urbanismo, Prefeitura Municipal de Belém

A transformação em processo na periferia de Belém pode ser notada pela formação de ocupação heterogênea, mas com a permanência da coexistência de ocupações irregulares em assentamentos precários, segregada do centro pela quebra de continuidade viária e condomínios horizontais e verticais de classe média e classe média baixa. O eixo da AAM já havia sido apontado em diagnósticos institucionais e no Plano Diretor do Município (Belém, 1993) como uma potencial nova centralidade, a ser incentivada para criação de polinucleações na RMB e mesmo na escala interna do município. São ali que se concentram desde 2010 investimentos imobiliários vultosos, oriundos de coalizões formadas em torno do aproveitamento de terrenos para a produção imobiliária financeirizada.

Pelas características recentes acredita-se que a área da AAM tenha se tornado estratégica para a expansão urbana no contexto metropolitano e que suas dinâmicas identificam na RMB os processos responsáveis pela acumulação do capital financeiro imobiliário. Nesse caso, a busca por terrenos periféricos, já identificados em contextos urbanos semelhantes, se torna um elemento essencial para remunerar a produção imobiliária financeirizada, ao mesmo tempo que representa alterações em dinâmicas do capital imobiliário tradicionais conectadas a uma Máquina imobiliária local, alinhando-se aos interesses de outras Máquinas Imobiliárias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atuação das incorporadoras de capital aberto em Belém pode ser classificada na teoria da cidade como Máquina de Crescimento como assumindo o papel de ativistas estruturais. Nesse caso não estaria em jogo somente a especulação sobre áreas específicas da cidade, tendo em vista que esses agentes teriam a capacidade de concretizar alguns fatos que estão sendo especulados sobre essas áreas. Isso porque geralmente, ou possuem grande influência política e viabilizam o

direcionamento de recursos de infraestrutura para aquela área, ou então possuem um volume de capital para promover grandes lançamentos imobiliários na área em curto espaço de tempo. De um modo geral, o ativista estrutural se distingue dos outros pela sua capacidade de influenciar no processo de tomada de decisões que incidem sobre a produção e transformação do espaço urbano de uma cidade, permitindo que, ao contrário dos outros tipos de ativistas, consiga capturar tanto a renda monopolista que essa terra passara a ter, quanto a renda diferencial oriunda do processo de transformação da terra.

Mostrou-se que a criação de condições favoráveis estariam relacionadas a securitização dos ativos imobiliários em escala nacional que levam à consolidação do capital financeiro imobiliário. Nesse caso, a homogeneização do território para o capital financeiro imobiliário inclui o mercado imobiliário de Belém não só nesse circuito de valorização, como também, numa escala intra-urbana, esse movimento pode ser entendido como o responsável pelo aumento no grau de mercantilização do espaço urbano da cidade, simbolizando a conexão do espaço urbano de Belém com interesses de acumulação de outras elites locais, seguindo o que Molotch (1999) classifica como *up-linkage*, e que marca a entrada de outras Máquinas Imobiliárias em Belém.

Diante da transformação que se verifica na periferia de Belém este trabalho procurou investigar a emergência e os processos decorrentes de mudanças envolta no aumento da atividade imobiliária de mercado em uma área anteriormente marcada pela instalação de assentamentos oriundos da política habitacional estatal, seja do BNH, seja de programas da Caixa Econômica Federal após o fechamento do banco. A ineficiência na implementação efetiva de uma política habitacional eventualmente associada a uma regulação urbanística includente que alcançasse níveis sócio-econômicos vulneráveis combinaram-se para que em uma conjuntura econômica marcada pela dominância do capital financeiro, se aproveitassem da estruturação urbana local para atender aos interesses impostos pelo circuito de valorização do capital financeiro imobiliário. O aumento de empreendimentos na periferia é sintomático dos efeitos das modificações estatais para viabilizar o funcionamento do SFI e dos instrumentos que surgem com o novo marco regulatório, pretensamente para a política habitacional. Por outro lado, a formação de *landbanks* e a apresentação de VGV-virtuais para projetar ganhos futuros acabaram por determinar novos padrões de ocupação encontrados em outras cidades com formações de ocupação periférica, como acontece na RMB a partir de 2007.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBUQUERQUE, L. S. L., **O desempenho das estruturas organizacionais de empresas real estate e a relação com seus valores de mercado** - Dissertação de mestrado (não publicada). São Paulo: Escola politécnica de São Paulo - USP, 2010.
- BELÉM, PREFEITURA MUNICIPAL, SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Arquivo de alvarás de habite-se e alvarás de construção 2004-2011**. (não publicado).
- BELÉM, PREFEITURA MUNICIPAL. Lei 7.703, de 13 de Janeiro de 1993. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do município de Belém e dá outras providências**. Diário Oficial do Município de Belém. Belém, 1993.
- CARDOSO, Ana Claudia e LIMA, José Júlio. **Belém: transformações na Ordem Urbana**. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles e Carta Capital . 2015

- CARNEIRO, R. **Desenvolvimento em crise: a economia brasileira no último quarto do século XX**. São Paulo, UNESP/IE-Unicamp, 2002.
- FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (doutorado em economia). Instituto de Economia da UNICAMP, (não publicada). Campinas, 2011.
- FIX, M. A. B. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- GUIMARÃES, Gisele **Novas centralidades na malha urbana da Região metropolitana de Belém: Estudo Aplicado ao Espaço da Rodovia Augusto Montenegro**. Dissertação de mestrado. PPGAU UFPA. 2012.
- HARVEY, D. **Urban Experience**. Baltimore: The John Hopkins University Press, 1989.
- JONAS, Andrew E.G. , WILSON, David. **The urban Growth Machine: Critical perspective two decades later**. Nova York: State University of New York, 1999.
- MOLOTCH, H. The City as a Growth Machine. **American Journal of Sociology**. v.82, n.2, p.309-330, Chicago, 1976.
- _____. Growth Machine Links: up down and across. In: JONAS, Andrew E. G.; WILSON, D. **The urban Growth Machine: Critical perspective two decades later**. New York: State University of New York, 1999.
- MOLOTCH, H.; LOGAN, J. **Urban fortunes: The Political Economy of Place**. Los Angeles: University of California Press, 1987.
- ROCHA LIMA JR. J. ; GREGÓRIO, C. A. G. Valuation e Investimento nas ações das empresas de Real Estate no Brasil: Cenário do ciclo de captação intensiva 2005-2007. VII SEMINÁRIO INTERNACIONAL LARES. **Anais...** 2008. Disponível em: <http://realestate.br>. Acesso em jan. 2012.
- ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas** – Tese de Doutorado (não publicada). São Paulo: FAU-USP, 2009
- RUFINO, M. B. C. **Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. São Paulo**. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU-USP, São Paulo, 2012.
- SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. São Carlos. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.
- SILVA, A. F. C. **O litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN – Tese de doutorado** (não publicada). Natal: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo UFRN, 2010.

VENDROSSI, Alessandro Olzon. **A securitização de recebíveis imobiliários: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil** – Dissertação de mestrado (não publicada). Escola Politécnica de São Paulo – USP, 2002

VENTURA NETO, R. da S. **Circuito Imobiliário e a cidade. O espaço intra-urbano de Belém entre alianças de classes e dinâmicas de acumulação.** Dissertação de Mestrado (não publicada) PPGAU-UFPA: Belém, 2012

VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras.** São Paulo: Estúdio Nobel, 2011