



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

AS DINÂMICAS RECENTES DO MERCADO FORMAL DE MORADIA NO ABCD

Letícia Moreira Sígolo (FAU-USP) - lesigolo@yahoo.com.br

Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela FAU-USP e atualmente é doutoranda pela mesma instituição. Pesquisadora do LABHAB-FAUUSP desde 2005. Participou de consultorias para elaboração e revisão de Planos Diretores e Habitacionais.

As Dinâmicas Recentes do Mercado Formal de Moradia no ABCD

Letícia Moreira Sígolo
lesigolo@yahoo.com.br
doutoranda FAUUSP /
pesquisadora LabHab FAUUSP

Resumo

Estratégias de expansão territorial e de diversificação de demanda atendida, acompanhadas pelo aumento do porte dos empreendimentos e dos terrenos onde se localizam, vêm pautando a atuação do mercado residencial na RMSP, em um contexto de forte capitalização do setor, com a consolidação do sistema de financiamento, e o conseqüente incremento dos créditos habitacionais, e a abertura de capital de parte das empresas do ramo. A liberação de solo urbano com parcelamento de uso industrial deu ao ABCD um papel de destaque nas dinâmicas atuais do mercado da região, por viabilizar os condomínios-clubes. A prática da Guerra dos Parâmetros Urbanísticos, com vistas a atrair o capital imobiliário para esta região – através da flexibilização e permissividade dos parâmetros urbanísticos –, que assiste à retirada de parte do capital industrial, tem se revelado pouco eficaz, pois outros fatores são mais decisivos na formação dos preços imobiliários e das margens de lucro auferidas, tais como fatores relacionados ao parcelamento e disponibilidade de solo urbano, ao perfil socioeconômico da população local, à qualidade urbanística e ambiental, do comércio e serviços locais, e à presença de elementos de desvalorização imobiliária.

As Dinâmicas Recentes do Mercado Formal de Moradia no ABCD¹

1. O contexto

A atual dinamização do mercado formal de moradia na região do ABCD², apesar de suas especificidades, deve ser compreendida como parte de um movimento mais amplo de aquecimento deste mercado em âmbito nacional. Fatores de ordem econômica, como a estabilidade da economia nacional, seu crescimento acompanhado pelo incremento da formalização no mundo do trabalho e do aumento real do salário mínimo nos últimos anos, tiveram fortes impactos na capacidade de consumo e, portanto, na capacidade de endividamento da população brasileira.

Outras medidas adotadas pelo Governo Federal contribuíram decisivamente para a consolidação de um sistema de financiamento habitacional e para o crescimento do crédito imobiliário no país³. Destacam-se: a Lei Federal Nº 10.931/2004, que garantiu segurança jurídica e financeira aos investidores do setor imobiliário através dos instrumentos: (i) alienação fiduciária e (ii) patrimônio de afetação⁴; as Normas aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, que exigiram a desova de 65% dos recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) para o crédito habitacional, sendo 80% destinado para o SFH (Sistema Federal de Habitação), o que contribuiu fortemente para a ampliação dos créditos imobiliários nas carteiras de créditos dos bancos no país; as reformulações definidas pelo Conselho Curador do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), que facilitaram o acesso aos recursos do fundo para fins habitacionais; além do Decreto Nº 5.804/2006, que reduziu as alíquotas do IPI sobre insumos da construção civil e da implementação de instrumentos para a securitização de recebíveis imobiliários⁵.

Paralelamente, a abertura de capital na Bolsa de Valores de parte das empresas do ramo⁶ contribuiu enormemente para a capitalização do setor e, conseqüentemente, para sua dinamização nos últimos anos, pois exigiu maior liquidez nos investimentos e resultados imediatos, o que acelerou o ritmo da construção para o atendimento das metas apresentadas aos investidores financeiros.

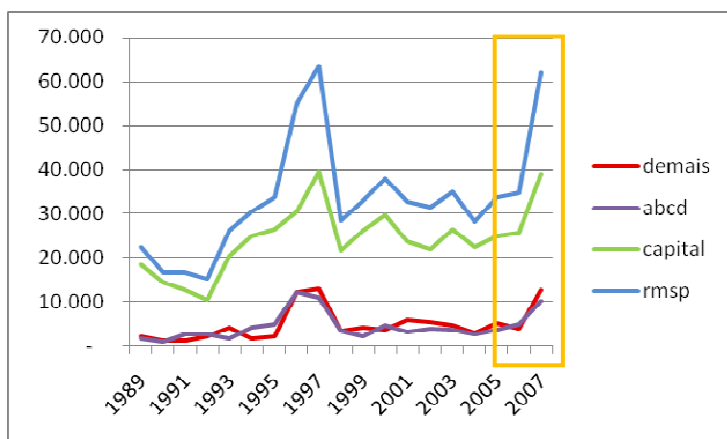
A oferta de financiamentos habitacionais a juros mais baixos e com prazos de amortização mais longos – chegando a 30 anos – foi outro fator determinante para o atual aquecimento do mercado residencial no país.

2. As atuais estratégias do mercado formal de moradia na RMSP

Frente à forte capitalização do setor imobiliário e à oferta crescente de crédito habitacional⁷ no país, o espraiamento territorial em âmbito nacional – incorporando regiões onde o mercado residencial pouco atuava – e a diversificação dos consumidores⁸ – inserindo faixas de menor renda, ao se voltar para o chamado “segmento econômico”⁹ – foram as estratégias adotadas por grande parte das empresas do setor.

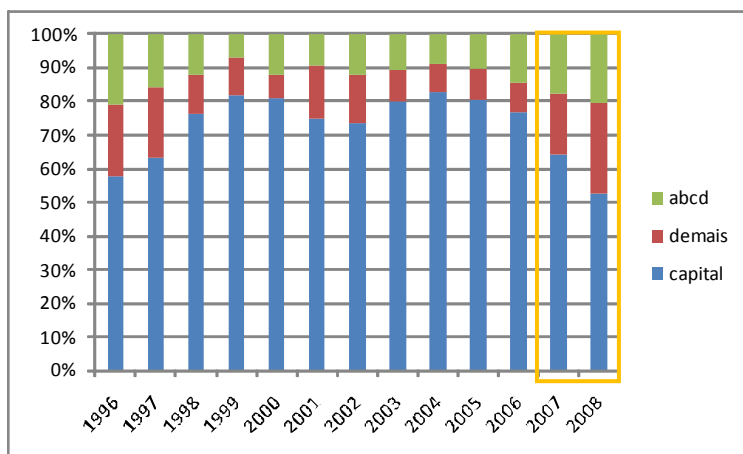
O comportamento do mercado formal de moradia na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) nos últimos anos reflete as estratégias apontadas acima. Um grande indício deste movimento é a redução da participação da Capital no total de unidades habitacionais (UHs) lançadas na RMSP nos últimos anos, mesmo com um aumento significativo do número de UHs lançadas na Capital neste período, conforme os gráficos a seguir. Este quadro evidencia a incorporação de outros municípios ao mercado residencial na RMSP.

Gráfico 1 – Evolução dos números de UHs lançadas na RMSP, na Capital, no ABCD e nos demais municípios da RMSP (1989 a 2007)



Fonte: Embraesp, 2008.

Gráfico 2 – Percentual de UHs lançadas em empreendimentos verticais na Capital, no ABCD e demais municípios da RMSP (jan. 1996 a mai. 2008)



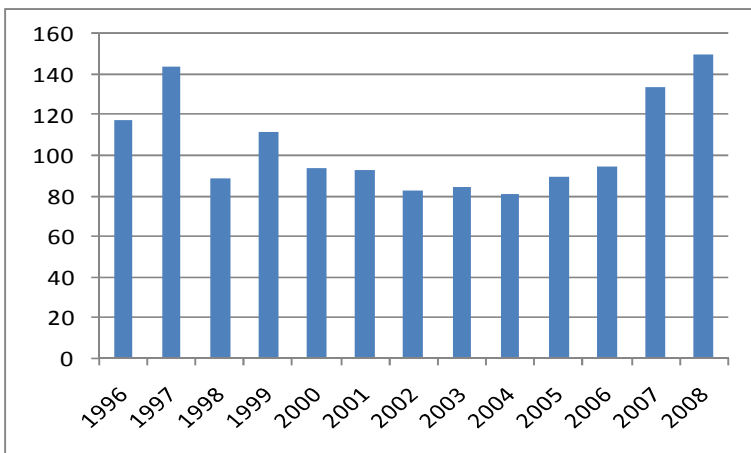
Fonte: Embraesp, 2008.

3. Paralelos entre períodos de aquecimento do mercado de moradia na RMSP

À semelhança do que ocorreu durante o aquecimento do mercado formal de moradia na RMSP na segunda metade da década de 1990 – cujo pico de produção se deu em 1996 e 1997¹⁰ –, que também apostou na estratégia de expansão e desconcentração geográfica da produção habitacional na RMSP, apesar de se valer de uma estrutura de financiamento completamente diferente, pois baseada no autofinanciamento, o porte dos empreendimentos residenciais tem aumentado, bem como o tamanho dos terrenos nos quais se localizam.

A média de UHs por empreendimento residencial vertical na RMSP que em 2006 era inferior a 95, saltou para 134 em 2007 e 150 UHs até maio de 2008. Em 1996, a média era de 117 UHs e em 1997 de 144, conforme mostra o gráfico a seguir.

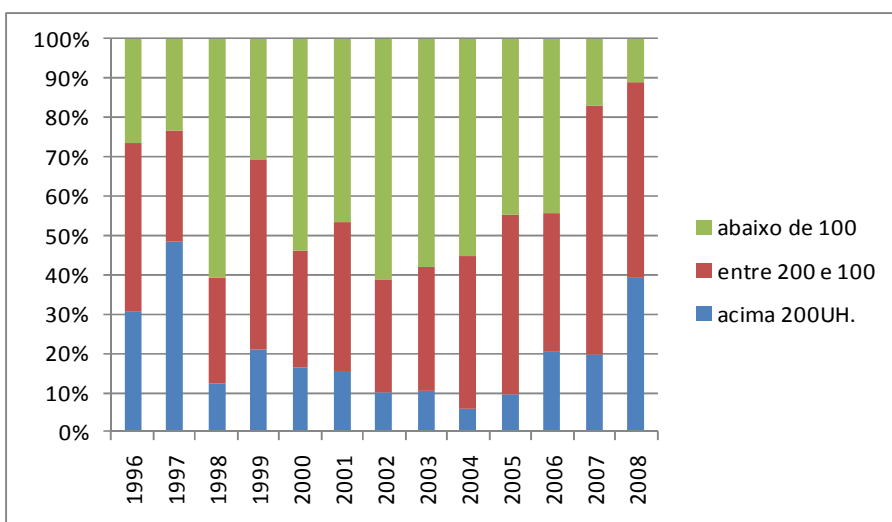
Gráfico 3 – Média do número de UHs por empreendimento vertical (jan. 1996 a mai. 2008)



Fonte: Embraesp, 2008.

Ao observar o percentual de UHs lançadas em empreendimentos verticais com mais de 200 UHs, verifica-se que apesar de este número ter aumentado significativamente a partir de 2006 – e apontar uma forte tendência de crescimento –, não foram alcançados os mesmos patamares de 1996 e 1997, quando superaram 30%. No entanto, a participação de UHs lançadas em empreendimentos com número de UHs entre 100 e 200 aumentou significativamente, superando a dos anos mencionados acima, ultrapassando os 50% em 2007 e 2008, em detrimento das UHs lançadas em empreendimentos com menos de 100 UHs, com participação inferior a 20%, conforme revela o gráfico a seguir.

Gráfico 4 – Participação percentual de UHs lançadas por N° de UHs por empreendimento vertical (jan. 1996 a mai. 2008)

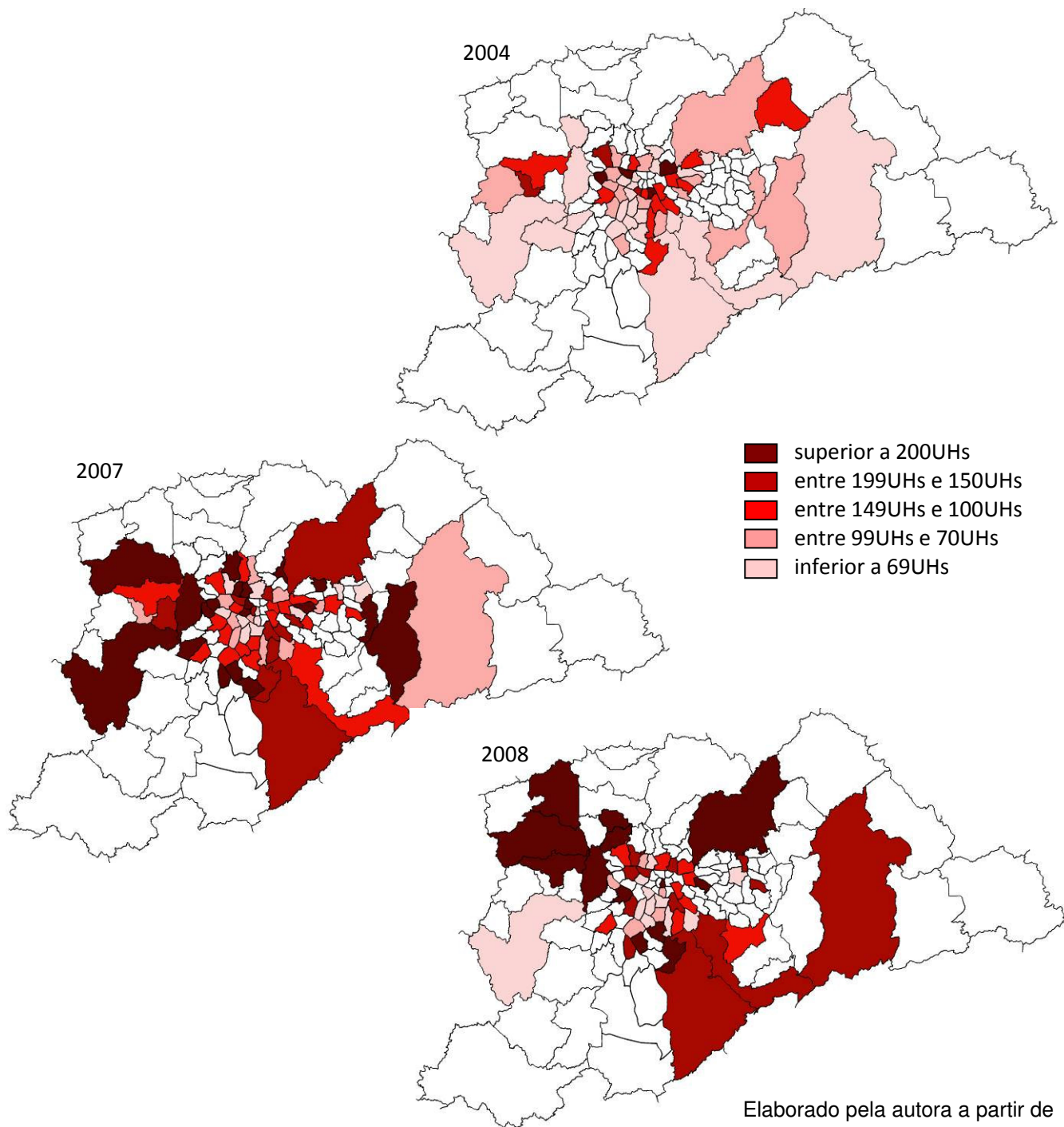


Fonte: Embraesp, 2008.

Ao analisar a evolução territorial deste dado nos distritos da Capital e demais municípios da RMSP a partir de 2004, verifica-se o espriamento territorial de empreendimentos com mais de 200 UHs. Todavia, os distritos mais centrais e os mais

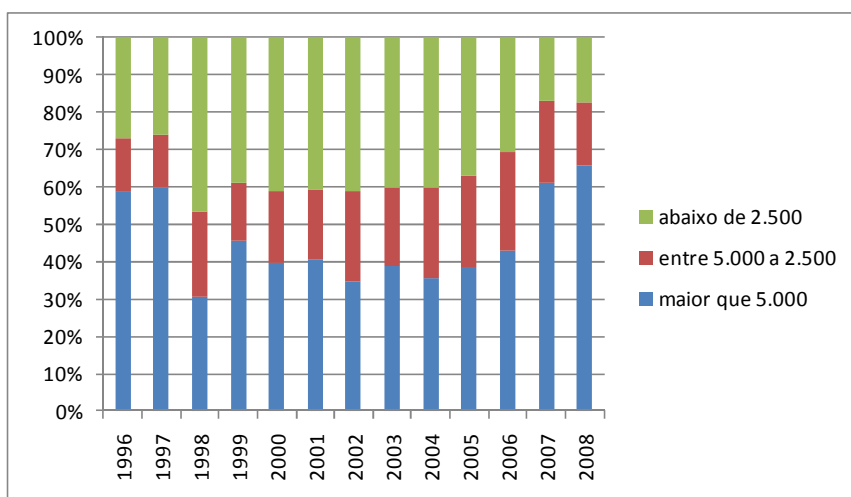
valorizados continuam lançando empreendimentos com números bastante inferiores de UHs, comprometidos, em grande medida, com estratégias de valorização através da exclusividade e da distinção sócio-espacial, o que compensa a reduzida disponibilidade de terrenos grandes nestas áreas.

Mapa 1 – N° de UHs por empreendimento vertical por ano na RMSP



Corroborando esta tendência, a participação percentual de UHs lançadas em terrenos com mais de 5 mil m², de 43% em 2006, passou para 61% em 2007 e 66% até maio de 2008. Enquanto a de UHs lançadas em terrenos com área inferior a 2.500 m² sofreu redução significativa, passando de 31% em 2006 para 17% nos dois anos seguintes.

Gráfico 4 – Percentual de UHs lançadas em empreendimentos verticais por área de terreno na RMSP (jan. 1996 a mai. 2008)

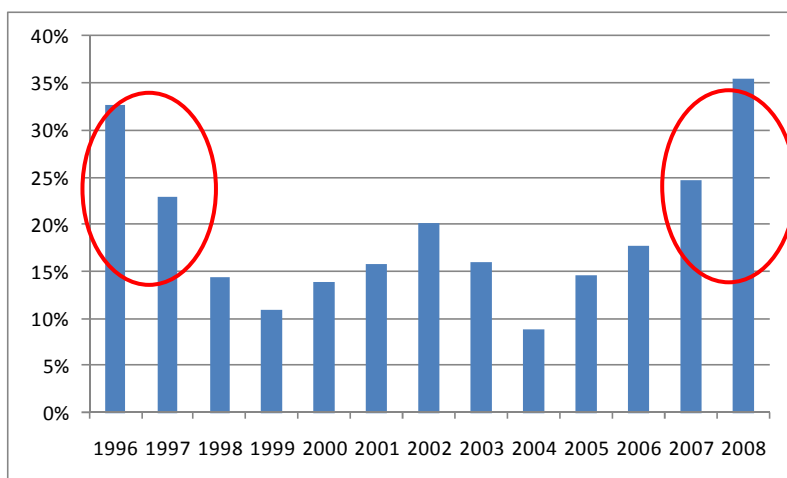


Fonte: Embraesp, 2008.

Apesar da segmentação dos produtos imobiliários e da demanda atendida em toda a RMSP, pode-se afirmar que o produto residencial mais decisivo para o recente aquecimento do mercado formal de moradia na região exige terrenos grandes, preferencialmente com mais de 5000m², que viabilizam a construção de elevados números de UHs.

Diante deste quadro de desconcentração territorial na RMSP, municípios como São Bernardo, Santo André, Guarulhos e Osasco assumem grande importância, tal como ocorrera na segunda metade da década de 1990, conforme revela o gráfico a seguir.

Gráfico 5 – Participação (%) no total de UHs lançadas em empreendimentos verticais na RMSP de São Bernardo, Santo André, São Caetano, Osasco e Guarulhos (jan. 1996 a mai. 2008)



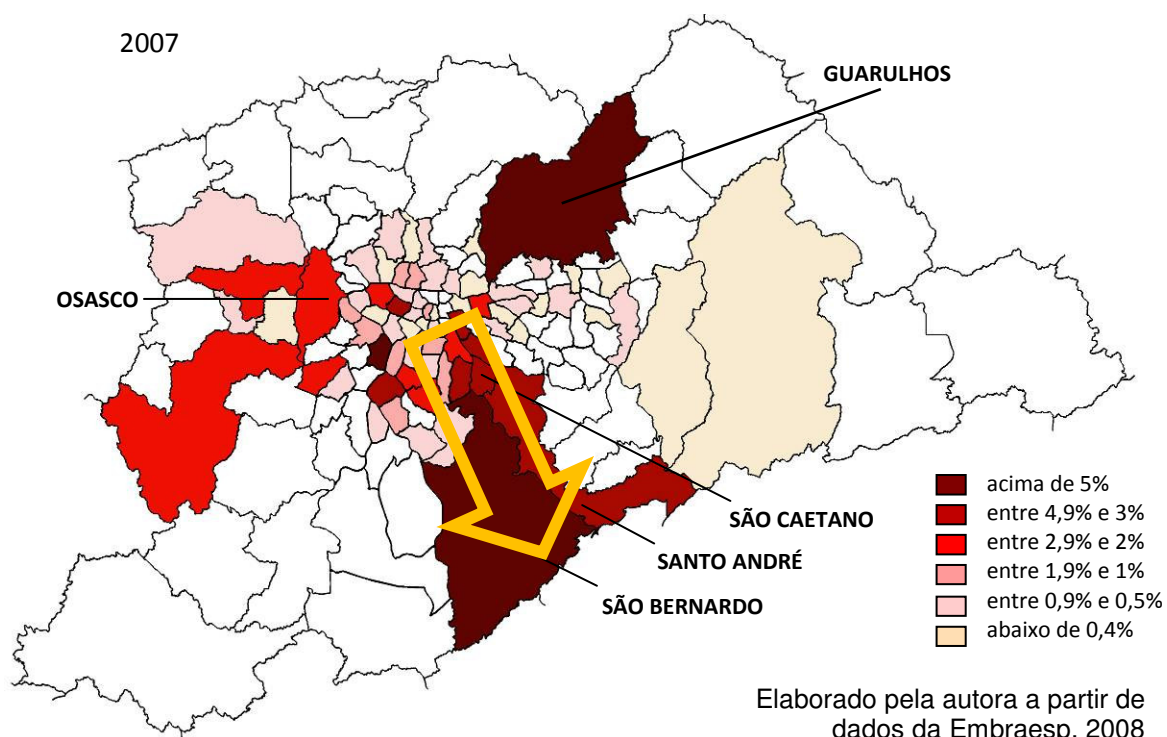
Fonte: Embraesp, 2008.

4. O papel do ABCD no atual aquecimento do mercado residencial

Neste contexto, a região do ABCD assume papel de destaque nas dinâmicas atuais do mercado de moradia na RMSP, respondendo por quase 50% das UHs lançadas fora da Capital entre 2004 e 2008, e constituindo, junto aos distritos da Capital, Mooca, Ipiranga, Vila Prudente e Sacomã, um importante vetor de expansão deste mercado.

O mapa a seguir revela a participação destes distritos e municípios no total de UHs lançadas em 2007 na RMSP. Nota-se que todas as regiões do referido eixo apresentaram percentuais superiores a 3%, sendo que São Bernardo respondeu por mais de 5%.

Mapa 2 – Participação (%) no total de UHs lançadas em empreendimentos verticais na RMSP



A região do ABCD, a partir da década de 1950, constituiu-se como uma das principais bases territoriais da industrialização fordista no Brasil. O Plano de Metas de 1956, durante o Governo de Juscelino Kubitschek (1956-1960), estabeleceu os pilares institucionais para a consolidação desta importante base industrial, com forte apoio governamental e investimentos estrangeiros para a implantação de indústrias automobilísticas, de metalurgia, de máquinas e equipamentos.

No entanto, desde o final da década de 1970, o ABCD vem sofrendo os impactos das mudanças recentes no regime de acumulação capitalista, na transição para o que David Harvey (1996) denomina regime de acumulação flexível, que impingiu a reestruturação das formas de produção e reprodução do capital, impondo novos paradigmas à relação entre o capital e o trabalho e aos processos de trabalho, invadindo, assim, os espaços das fábricas.

No Brasil, houve alterações significativas no projeto de industrialização nacional, com vistas ao enfrentamento da crise do petróleo de 1973 e suas repercussões na economia

mundial, apontando para uma perspectiva de desconcentração industrial, consubstanciada pelo II Plano Nacional de Desenvolvimento, lançado em 1974, durante o Governo de Ernesto Geisel (1974-1979), que fez diminuir a importância da RMSP na indústria nacional (MATEO e TAPIA, 2003).

Outros fatores também são apresentados como responsáveis pela saída de parte das indústrias da RMSP, mais especificamente do ABCD, como:

(i) a Guerra Fiscal, praticada por muitos estados e municípios no bojo da crise fiscal do final da década de 1980¹¹, após a promulgação da Constituição de 1988, com a oferta de incentivos diversos (reduções e/ou isenções fiscais, ofertas de terrenos, abertura de vias, implantação de infra-estrutura), por parte de órgãos públicos, para a atração de capital industrial, sob a égide da necessidade da geração de renda e da criação de empregos;

(ii) a chamada “deseconomia de aglomeração”, apontada por parte dos economistas regionais e urbanos como resultado de uma concentração urbana excessiva, que provoca a elevação da renda urbana, através do aumento dos valores dos terrenos, dos aluguéis, do custo de vida, dos salários, dos custos de transporte e do controle ambiental¹²;

(iii) a obsolescência de parte de seu parque industrial, inadequado às mudanças nos processos produtivos, com a introdução de novas tecnologias que implicavam menores custos e maior produtividade;

(iv) o elevado “custo ABC”, relacionado às conquistas históricas dos trabalhadores da região, o que para parte dos capitalistas industriais contribuiu enormemente para a perda de competitividade da região nos mercados nacional e internacional, devido ao repasse aos preços finais dos produtos do elevado, aos olhos destes agentes, custo de reprodução da força de trabalho local;

(v) a redução da necessidade de utilização de mão-de-obra qualificada nos processos produtivos, como a encontrada no ABCD, frente às novas estruturas produtivas vigentes, com os avanços tecnológicos e as conseqüentes alterações nos processos de trabalho, bem como a fragmentação dos processos produtivos e as terceirizações¹³.

Não se está defendendo aqui a ocorrência de um processo de desindustrialização no ABCD, posto que o setor industrial movimenta uma grande quantidade de capital e emprega um elevado número de trabalhadores na região. Em 2007, por exemplo, a participação do setor industrial no Valor Adicionado¹⁴ dos municípios do ABCD foi superior a 39%, enquanto em São Paulo ela foi de apenas 22%. Além disto, em 2008, a participação do setor industrial no total dos vínculos empregatícios foi superior a 20% em todos eles, enquanto na Capital ela foi de apenas 13%. À exceção de Santo André e São Caetano, onde o setor apresenta os menores percentuais da região, de 22% e 24%, respectivamente, nos demais municípios ela foi sempre superior a 38%, sendo que em Diadema superou 55%¹⁵ (SEADE, 2010).

É importante ressaltar mais uma vez que este processo de desconcentração industrial, a partir de mudanças no processo de acumulação capitalista com a 3ª Revolução Industrial e mudanças no projeto de industrialização nacional, não significou a perda da importância do setor industrial na região, mas uma alteração nos setores industriais que nela se fixaram. O fato é que houve mudanças no perfil das indústrias da região, no perfil de suas plantas, e, como consequência, a liberação de solo urbano para a produção imobiliária.

Neste contexto, o parcelamento do solo urbano decorrente do uso industrial torna-se bastante atraente para a produção residencial, em função da tipologia dominante dos novos empreendimentos residenciais amplamente promovidos pelo mercado na RMSP. As fotos a seguir ilustram bem este processo ao revelar antigas áreas de uso industrial que vêm cedendo lugar para novos empreendimentos residenciais.



Foto 1.1 dezembro de 2008



Foto 1.2. julho de 2006



Foto 1.3. julho de 2004

ANIMA CLUBE PARQUE CONDOMÍNIO
terreno: 67.222m² – São Bernardo do Campo

Fonte: Google Earth, 2009.



Foto 2.1 dezembro de 2008



Foto 2.2. julho de 2006



Foto 2.3. julho de 2004

DOMO HOME I
terreno: 40.371m² – São Bernardo do Campo
Fonte: Google Earth, 2009

5. A Guerra dos Parâmetros Urbanísticos no ABCD

Frente à retirada parcial do capital industrial do ABCD, aposta-se na atração de capital para a dinamização do circuito imobiliário. Neste contexto, a aposta na adoção de parâmetros urbanísticos mais generosos e permissivos como forma de atrair o capital imobiliário tem sido feita por muitas gestões municipais, das mais diversas matrizes ideológicas, deflagrando o que chamaremos aqui de Guerra dos Parâmetros Urbanísticos. Esta disputa entre municípios tem ocupado a agenda das discussões sobre a Política Urbana em muitos municípios brasileiros.

As vantagens comparativas e os incentivos oferecidos são diferentes daqueles destinados à atração do capital industrial, e se apresentam na forma de flexibilização e permissividade na legislação urbanística, principalmente nos coeficientes de

aproveitamento, para além das intervenções diretas realizadas pelo poder público em infraestrutura e nos sistemas viários para benefício de grandes empreendimentos privados.

Defensores da adoção de parâmetros urbanísticos mais permissivos pelos municípios do ABCD em suas legislações municipais argumentam que a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de São Paulo em 2004, bastante restritiva aos olhos destes agentes, provocou a desaceleração do mercado imobiliário na Capital, inviabilizando a reprodução do capital no setor imobiliário neste município, e obrigando-o a migrar para regiões cujos parâmetros urbanísticos fossem mais permissivos. Desta forma, se justificaria o aumento no número de lançamentos residenciais na região do ABCD no período.

Todavia, uma análise mais acurada dos números de lançamentos residenciais a partir do banco de dados da Embraesp¹⁶ nos permite verificar que não se trata de um movimento de migração do capital imobiliário para outros municípios da RMSP, mas sim de uma ampliação e expansão territorial dos investimentos imobiliários para regiões além dos limites administrativos da Capital. Tal constatação nos faz relativizar o protagonismo dos parâmetros urbanísticos no direcionamento da atuação do mercado residencial, tal qual apresentado por muitos representantes do setor imobiliário, bem como por parte dos gestores públicos.

Outro aspecto que nos faz relativizar ainda mais a importância dos parâmetros urbanísticos, especificamente dos coeficientes de aproveitamento, no direcionamento deste mercado está no perfil dos grandes protagonistas do atual aquecimento do mercado residencial no país, os chamados *condomínios-clubes*.

6. Os *condomínios-clubes*

Os *condomínios-clubes* têm revelado uma nova estratégia de valorização do produto imobiliário, não comprometida prioritariamente com as diretrizes de otimização do uso do solo urbano e de elevação da densidade construtiva, valendo-se da promessa de exclusividade e segurança, e se apresentando como resposta efetiva e qualificada à violência urbana.

A partir de aparatos ideológicos bastante eficientes, constrói-se para estes produtos imobiliários o que Karl Marx chama de preço de monopólio, *“que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como pelo valor dos produtos”* (MARX, 1983: Vol. III, Cap. XLVI, p.239).

Assim, muitos empreendimentos não atingem os coeficientes máximos permitidos na zona onde se localizam, simplesmente porque seus agentes promotores consideram que ter uma área de lazer ampla e exclusiva, com grandes áreas verdes no entorno, agrega mais valor ao metro quadrado construído, aumentando a rentabilidade do empreendimento para

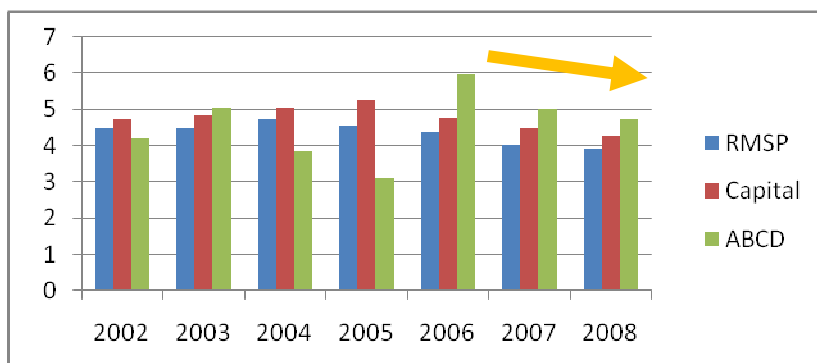
além do que se obteria com a ampliação de sua massa edificada. Muitas vezes o incremento dos itens de lazer nestes empreendimentos é assumido como dispositivo de compensação à redução das áreas úteis das UHs, o que resultaria em um procedimento bem menos dispendioso para o agente promotor.

Cria-se uma valorização parcialmente descolada do processo produtivo, que tem no *marketing* imobiliário um grande aliado, por contribuir tanto na elevação do preço do produto imobiliário quanto na velocidade das vendas.

Observados os coeficientes de aproveitamento reais¹⁷ utilizados nos empreendimentos residenciais verticais lançados na RMSP entre janeiro de 2002 e maio de 2008, verifica-se que, a partir de 2006, tanto a Capital quanto o ABCD apresentam redução nos coeficientes de aproveitamento adotados em seus lançamentos, o mesmo acontecendo com os demais municípios da RMSP.

Em 2006 a RMSP apresentou CA real de 4,4, em 2007 de 4,0 e em 2008 de 3,9, enquanto o ABCD apresentou CA real de 6,0 em 2006, 5,0 em 2007 e 4,7 em 2008, e a Capital de 4,8, 4,5 e 4,3, respectivamente. Destaca-se o fato da redução dos coeficientes de aproveitamento no ABCD ter sido muito maior entre 2006 e 2007 – com redução de 16,7% – do que a das demais regiões, inclusive a Capital – de 6,3% –, já sob a vigência da nova LUOS, aprovada em 2004, conforme mostra o gráfico a seguir.

Gráfico 6 – Coeficiente de Aproveitamento Real dos lançamentos residenciais verticais (jan. 2002 a mai. 2008)



Fonte: Embraesp, 2008.

Desta forma, constata-se que, independentemente das distinções existentes entre os parâmetros urbanísticos regulamentados pelos municípios que compõem a RMSP, todos eles apresentaram comportamento semelhante no que se refere aos coeficientes de aproveitamento adotados – ocorrendo reduções significativas a partir de 2006 –, o que evidencia a existência de outros fatores que atuam na decisão de qual índice de aproveitamento adotar.

Evidentemente, a definição do coeficiente de aproveitamento que irá ser adotado depende muito do público-alvo para o qual está se direcionando o produto imobiliário. Quando se trata de produtos imobiliários para média, média-alta e alta renda – a quem se

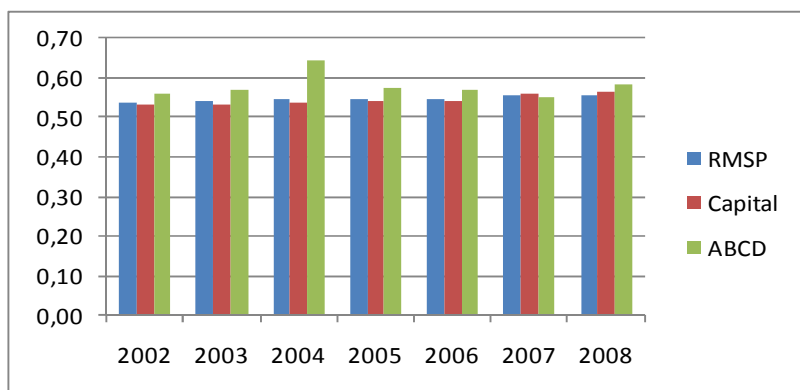
destina grande parte do que foi produzido pelo mercado de moradia no ABCD no período analisado¹⁸ – é esta a tendência verificada.

Isto, todavia, é um pouco diferente da lógica presente na produção de moradia direcionada para o mercado popular, posto que a produção em escala compensa a redução das margens unitárias de lucro neste segmento do mercado. Assim, também para o segmento econômico, que busca no ganho de escala as margens de lucro que considera adequadas, oferecendo produtos mais baratos para um público com menor renda e capacidade de endividamento, encontrar terrenos grandes torna-se ainda mais importante do que coeficientes de aproveitamento máximos mais permissivos.

A partir da análise da relação entre área útil e área total dos empreendimentos residenciais verticais lançados entre janeiro de 2002 e maio de 2008, verifica-se que esta relação se manteve sempre inferior a 60%, tanto na RMSP, quanto na Capital e no ABCD – salvo em 2004, quando foi de 64%.

Desta forma, evidencia-se uma aproximação da tipologia dos produtos residenciais lançados na Capital e no ABCD, pelas semelhanças na relação entre a área útil e a área total, ou seja, entre as áreas privativas e as áreas de uso comum e condominial, revelando, assim, a preferência pelos *condomínios-clube* nestes mercados.

Gráfico 7 – Relação entre AU e AT entre os lançamentos verticais (jan. 2002 a mai. 2008)



Fonte: Embraesp, 2008.

O resultado tipológico desta relação entre AU e AT é apresentado a seguir, a partir de alguns empreendimentos lançados entre dezembro de 2007 e maio de 2008, tanto na Capital como no ABCD, que seguem os preceitos dos *condomínios-clube*.

O *Fatto Club Diadema*, com relação AU/AT de 53%, 320 UHs e terreno de 7.053m², o *Fatto Show São Bernardo Fusion*, também com AU/AT de 53%, 216 UHs e terreno de 5.230m² e o *Fatto Morumbi*, com AU/AT de 57%, 277 UHs e terreno de 6.615m², incorporados pela *Plano & Plano – Cyrela Brazil Realty*, seguem esta tipologia.



FATTO CLUB DIADEMA em Diadema

Itens de LAZER: Brinquedoteca, Churrasqueira com Forno de Pizza, Circuito das Cores, Passarela, Piscina Infantil, Piscinas Infantil e Adulto com Raia e Deck Molhado, Praça das Estações, Praça dos Aromas, Praça dos Sabores com redário, Quadras de Street Ball e Street Soccer, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos

Fonte: site Plano & Plano, 2009.



FATTO MORUMBI em São Paulo

Itens de LAZER: Brinquedoteca, Churrasqueira com Forno de Pizza, Deck Molhado, Fitness, Piscina com Raia de 20m, Piscina Infantil, Pista de Cooper, Playground, Pomar, Praça de Entrada, Praça de Leitura, Praça dos Aromas, Praças de Convivência, Quadra Recreativa, Salão de Festas com Apoio Gourmet, Salão de Jogos, Solarium

Fonte: site Plano & Plano, 2009.

O *Nova Petrópolis Prime Life*, em São Bernardo, com relação AU/AT de 57%, 300 UHs e terreno de 8.246m² e o *Terraças Alto da Lapa*, na Capital, com AU/AT de 58%, 184 UHs e terreno de 6.944m², incorporados pela Gafisa, são outros exemplos.

O *Domo Home*, com AU/AT de 51%, 784 UHs e terreno de 40.371m² e o *Anima Clube Parque Condomínio*, com AU/AT de 47%, 1.196 UHs, distribuídas em 10 torres, e terreno de 67.222m², incorporados pela Agra, são exemplos de *condomínios-clubes* que ocupam antigas áreas industriais.



DOMO HOME em São Bernardo

Itens de LAZER: Sala de Autorama e Games, Salão de Festas Infantil, Recreação Infantil, Playground Infantil, Cinema, Sala de Estudo, Garage Band, Salão de Festas Adulto, Lan House e Jogos, Playground Juvenil, Walk Dog, Piquenique, Orquidário, Espaço Gourmet, Salão de Festas Adulto, Ateliê de Artes, Salão de Jogos Adulto, Espaço Mulher com Sala de Massagem, Churrasqueira e Fornos de Pizza, Quadra Recreativa, Quadra de Tênis, Pista de Caminhada, Equipamentos de Ginástica, Redario com Pergolado, Espaço Teen, Piscina Adulto, Biribol, Ilha, Solarium Piscina Infantil, Bar Tropical, Piscina Climatizada, Descanso com Spa, Sauna Úmida e Seca com Ducha, Sala de Ginástica.

Fonte: site Agra, 2009.



ANIMA em São Bernardo

Itens de LAZER: Quadra de Vôlei, Churrasqueira, Quadra Poli-esportiva, Espaço Office, Rua de Serviço, Quadra de Streetball, Walk Dog, Praça da Gula, Playground Juvenil, Praça das Mamães, Playground Infantil, Praça Teen, Redário, Recanto das Jabuticabeiras, Salão de Festas Adulto, Espaço Gourmet, Salão de Festas Infantil, Boliche, Recreação Infantil, Cinema, Garage Band, Bricolagem, Ateliê Adulto, Sala de Estudos, Sala de Autorama e Games, Salão de Jogos e Lan House, Ateliê Infantil, Salão de Jogos Adultos

Fonte: site Agra, 2009.

Outros exemplos, incorporados por uma empresa do ABCD, a M Bigucci, são o *Top Life*, com AU/AT de 63%, 259 UHs e terreno de 5mil m² e o *Star Life Residence Club*, com AU/AT de 51%, 270 UHs e terreno de 4mil m².



Fonte: FSP, out. 2007

O anúncio publicitário do empreendimento *Domo Home*, em São Bernardo, evidencia as estratégias de valorização adotadas pelo setor imobiliário, que justificam a opção pelos *condomínios-clube*. A presença de uma redoma sobre o terreno do empreendimento – de mais de 40 mil m² –, além da emblemática frase “*uma cidade [exclusiva] dentro da cidade*”, explicitam a proposta desta tipologia.

7. O perfil dos agentes imobiliários atuantes no ABCD

Além da aproximação tipológica entre os empreendimentos residenciais lançados na Capital e no ABCD, observa-se também certa semelhança entre os agentes do setor atuantes neste momento de aquecimento nestas localidades.

A partir de 2007 houve uma entrada significativa de empresas incorporadoras sediadas na Capital no ABCD. Se entre 2002 e 2006 mais de 50% das UHs lançadas em empreendimentos verticais foram incorporadas por empresas da região, em 2007 as empresas da Capital passaram a ter participação majoritária, respondendo por 73% em 2007 e 58% até maio de 2008.

É interessante observar que, das Dez incorporadoras que responderam pelo maior número de UHs lançadas em empreendimentos verticais no ABCD entre janeiro de 2004 e maio de 2008, 7 têm capital aberto – a *Agra* (1º), a *Plano & Plano – Cyrela Brazil Realty* (3º), a *Gafisa* (5º), a *MRV* (6º), a *Tecnisa* (7º), a *Klabin Segall* (8º) e a *Goldfarb* (9º) –, todas elas sediadas na cidade de São Paulo, à exceção da *MRV*, sediada em Belo Horizonte.

As outras 3 empresas estão sediadas na região do ABCD – a *M Bigucci* (2º) e a *ART* (10º), ambas de São Bernardo, e a *Lorenzini* (4º), de São Caetano do Sul. Elas não possuem capital aberto, mas parte delas consolidou parcerias com empresas de capital aberto na realização de alguns dos seus lançamentos na região.

Estas incorporadoras, que representam menos de 9% do total de 116 empresas atuantes no ABCD neste período, responderam por 43% das UHs lançadas em empreendimentos verticais na região, o que evidencia uma forte concentração de capital entre as empresas do setor e o protagonismo assumido pelas de capital aberto. Neste

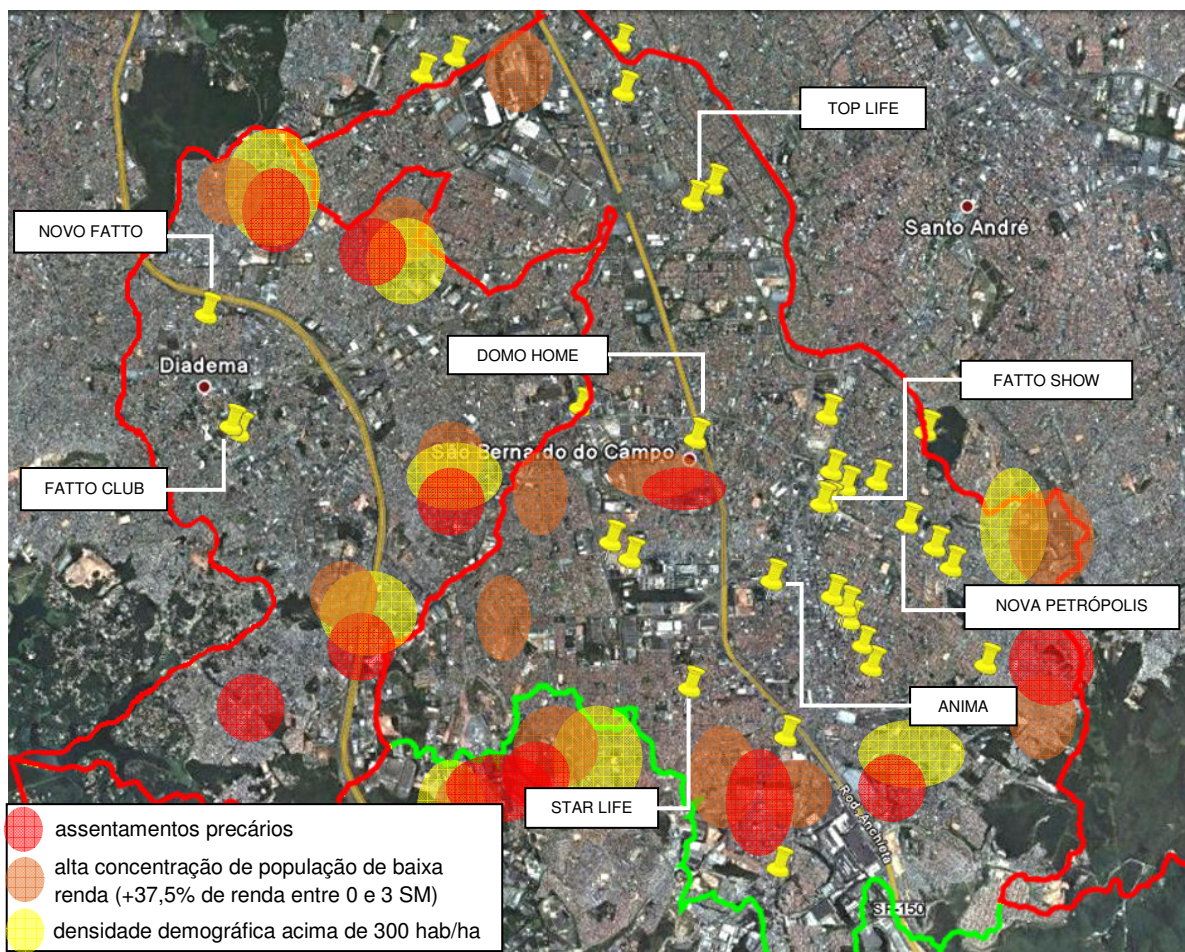
sentido, mais do que uma alteração na localização da sede das empresas atuantes na região, estes dados revelam uma mudança do seu perfil, com a ampliação da participação de grandes empresas.

Segundo entrevistas realizadas com agentes do setor, parte das empresas locais não considerou ruim a entrada das grandes empresas da Capital na região do ABCD, ainda que isto tenha aumentado significativamente a concorrência, posto que tais empresas trouxeram novos parâmetros de preço para a região. Além disto, as empresas locais – por sua participação efetiva na definição das legislações urbanísticas municipais – garantiram condições privilegiadas nas disputas sobre o solo urbano nestas localidades, além de se beneficiarem de um maior conhecimento das tendências sócio-territoriais destes municípios e adotarem estratégias de *marketing* mais efetivas para aquele contexto local.

A capitalização do setor imobiliário, o aumento da oferta de créditos, a liberação de recursos por meio de medidas promovidas pelo Governo Federal para fins habitacionais e a abertura de capital das empresas foram decisivos para a ampliação do mercado formal de moradia e para sua expansão territorial, sendo muito mais determinantes que a adoção de parâmetros urbanísticos permissivos, diferentemente do que defendem os adeptos da Guerra dos Parâmetros Urbanísticos.

Sendo assim, consideramos que outros fatores são mais decisivos para a atração do capital voltado para o setor imobiliário, principalmente aqueles relacionados à estruturação fundiária e ao preço e disponibilidade de terra urbana, além de outros referentes ao perfil socioeconômico da população local – que incide diretamente nos preços e nas margens de lucro com os quais irão trabalhar os agentes do setor.

Outros aspectos, relacionados à qualidade urbanística, dos serviços e do comércio local, também são importantes, posto que atuam na formação dos preços imobiliários. Neste sentido, a localização de alguns empreendimentos residenciais em São Bernardo e Diadema é bastante ilustrativa, ao revelar uma tendência clara de afastamento de áreas de maior densidade demográfica, de maior concentração de população de baixa renda e de assentamentos precários, assumidamente considerados elementos de desvalorização imobiliária, conforme o mapa a seguir.



Elaboração da autora, a partir de dados da Embraesp, 2008, e IBGE/Censo 2000.

8. Referências bibliográficas

- BARBOSA, Leon Victor de Queiroz. "Guerra fiscal: ataque ao pacto federativo brasileiro". In: Jus Navigandi. Teresina: Ano 8, n. 281, 14 de abril de 2004.
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.
- CASTRO, Carolina M. P. de. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU USP, 1999.
- CONCEIÇÃO, Jefferson José da. "A globalização da economia e os reflexos no mercado de trabalho na região do ABC". In: SCHIFFER, Sueli (org.) *Globalização e Estrutura Urbana*. São Paulo: Hucitec / Fapesp, 2004.
- CORREIA, João Carlos. *Impactos da indústria automobilística nas cidades do estado de São Paulo e sua transformação em função do processo industrial*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2008.
- DINIZ, Clélio Campolina. "Desenvolvimento poligonal no Brasil: nem desconcentração, nem contínua polarização". *Nova Economia*. Belo Horizonte, v. 3, nº 1, Setembro, 1993.
- DUALDE, Ricardo. *A utilização da renda fundiária no financiamento das cidades brasileiras. Estudo de relações-chave em municípios da área metropolitana de São Paulo*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2009.
- EMBRAESP. *Banco de dados dos lançamentos residenciais de janeiro de 1989 a maio de 2008*.

- FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FURTADO, Fernanda e SILVA, Gilberto. "Menos Pode ser Mais: questões acerca das relações entre o aproveitamento máximo e o aproveitamento ótimo dos terrenos urbanos". São Paulo: X Seminário Internacional LARES, 2010.
- HARVEY, David. "O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas". In: *Espaço e Debates* nº6. São Paulo, 1982.
- _____. *O novo imperialismo*. São Paulo: Ed. Loyola, 2005.
- LEFEVRE, Rodrigo. "Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo". In: MARICATO, Erminia. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- LENCIONI, Sandra. "Reestruturação Industrial no Estado de São Paulo. A Região da metrópole desconcentrada". In: *Espaço e Debates* nº 38. São Paulo, 1995.
- MANTEGA, Guido. "O Governo Geisel, o II PND e os economistas". Relatório de Pesquisa nº 3. São Paulo: EAESP/FGV/NPP, 1997.
- MARICATO, Erminia. *Proletarização do Espaço sob a grande Indústria: O caso de São Bernardo do Campo na Região da Grande São Paulo*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAU USP, 1977.
- _____. "Qual será o impacto do boom imobiliário nas grandes capitais brasileiras?". In: *Revista AU*. São Paulo, agosto 2008.
- MARQUES, Eduardo. "A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente". In: MARQUES, Eduardo e TORRES, Aroldo (org). São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: SENAC, 2005.
- MARX, Karl e ENGELS, Friedrich. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, 1983.
- MATTEO, Miguel e TAPIA, Jorge R. B. "A reestruturação da indústria paulista e o ABC". São Paulo: Cadernos de Pesquisa - Economia Regional e Negociações Coletivas no ABC Paulista, nº 8, março de 2003.
- NOBRE, Eduardo A. C. "Impactos da Globalização Econômica no Complexo Metropolitano Expandido de São Paulo: possibilidades de ação". In: *Anais do II Encontro Brasileiro de Estudos Urbanos e Regionais*. São Paulo: FEAUSP/FGV, 2002.
- OLIVEIRA, Francisco de. *Crítica à razão dualista e O ornitorrinco*. São Paulo: Ed. Boitempo, 2003.
- PASCALE, Andrea e ALENCAR, Cláudio Tavares de. "Atributos da qualidade de localizações residenciais em São Paulo". São Paulo: VI Seminário Internacional LARES, 2006.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios de luxo*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *A Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAU USP, 2009.
- SÃO BERNARDO DO CAMPO. *Lei Complementar nº 4.446*. Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Bernardo do Campo, 1996.
- _____. *Lei Complementar nº 5.716*. Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Bernardo do Campo, 2007.
- SEADE. *Pesquisa da Atividade Econômica Paulista (PAEP)*, 2001.
- SHIMBO, Lucia Zanin. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de Doutorado. São Carlos: EESC USP, 2010.
- SILVA, Gilberto César. *A atuação do Capital Incorporador em áreas consolidadas de alta renda na cidade do Rio de Janeiro: panorama e novas possibilidades de aproveitamento de terrenos no bairro do Leblon*. Dissertação de Mestrado. Niterói: UFF, 2009.

VAINER, Carlos. "Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano". In: ARANTES, Otilia, VAINER, Carlos e MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Estúdio Nobel / FAPESP/ Lincoln Institute of Land Policy, 1998.

VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do Capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: FFLCH USP, 2008.

WISSENBACH, Tomas C. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FFLCH, 2008.

¹ Este texto contempla um conjunto de informações e dados levantados como parte das investigações realizadas no âmbito de minha pesquisa de doutorado, em desenvolvimento na FAUUSP. Desta forma, o texto apresenta análises resultantes de uma etapa exploratória desta pesquisa.

² A sub-região do ABCD pertence à Região Metropolitana de São Paulo e compreende seis municípios: Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

³ Cabe esclarecer que a pesquisa desenvolvida até o momento teve como universo temporal o período entre 2002 e 2008. O *Programa Minha Casa, Minha Vida*, lançado em março de 2009, não será abordado neste texto.

⁴ A alienação fiduciária, criada em 1997 pela lei N° 9.514/1997, garante a retomada do imóvel, em caso de inadimplência, de forma mais rápida, enquanto instrumentos tradicionais levavam a morosas disputas judiciais. O patrimônio de afetação desvincula o empreendimento financiado do restante dos investimentos da empresa promotora, fazendo com que os valores desembolsados pelo adquirente do imóvel fiquem obrigatoriamente vinculados a apenas um empreendimento específico.

⁵ O Sistema Financeiro Imobiliário, seus instrumentos e mecanismos, é muito bem analisado por Luciana Royer em sua tese de doutoramento *Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas* (ROYER, 2009).

⁶ Até o primeiro semestre de 2008 foram 25 empresas, captando mais de US\$20 bilhões, de acordo com o artigo "Tolerância zero" publicado na Revista Eletrônica Capital Aberto, ano 5 / n° 52 / nov-dez. 2007.

⁷ Embora esteja em franco crescimento, o crédito imobiliário no país, que representa cerca de 3% do PIB, ainda é bastante tímido se comparado aos de outros países como: Portugal, Espanha e Inglaterra, onde é superior a 50% do PIB, e Chile e México, onde representa cerca de 15% (AGÊNCIA BRASIL, 15.09.2007).

⁸ Conforme destacado por Erminia Maricato, em grande parte de seus textos sobre o tema, o mercado formal de moradia, historicamente, é bastante restrito no país, atendendo a menos de 30% da população brasileira.

⁹ São considerados imóveis voltados ao segmento econômico aqueles cujo valor de venda é inferior a R\$200 mil, direcionados para a classe C – formada por famílias com renda mensal entre R\$1.115 e R\$4.807.

¹⁰ Este período de grande dinamismo da produção residencial, impulsionada pelo autofinanciamento, foi muito bem analisado por Carolina Maria Pozzi de Castro em sua tese de doutoramento *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90* (CASTRO, 1999).

¹¹ A Constituição de 1988 estava comprometida com tendências descentralizadoras, ampliando a autonomia federativa entre os estados e municípios. Este marco regulatório ampliou o montante de recursos tributários da União repassado para os estados e municípios e, paralelamente, concedeu poderes para que estes pudessem legislar sobre seus próprios recursos, sendo eles: o IPVA e o ICMS, estaduais, e o IPTU e o ISS, municipais (BARBOSA, 2004).

¹² Sobre isto, ver DINIZ, Clélio Campolina. "Desenvolvimento poligonal no Brasil: nem desconcentração, nem contínua polarização". *Nova Economia*. Belo Horizonte, v. 3, n° 1, set. 1993.

¹³ Estes aspectos não serão aprofundados neste artigo, apenas apontados para subsidiar a análise sobre a Guerra dos Parâmetros Urbanísticos que será desenvolvida a seguir.

¹⁴ Segundo o IBGE, o Valor Adicionado é calculado a partir da diferença entre o valor bruto da produção e os custos e despesas operacionais.

¹⁵ Em Santo André e São Caetano a participação do setor de serviços no total dos vínculos empregatícios é superior a 50%. Nos demais municípios da região ela é inferior a 35%, salvo em São Bernardo, 44%. A menor participação está em Diadema, 25%. Na Capital a participação deste setor é bastante superior, 64%.

¹⁶ Empresa Brasileira de Avaliações e Estudos do Patrimônio, que organiza um detalhado banco de dados dos lançamentos imobiliários na Região Metropolitana de São Paulo.

¹⁷ Considerou-se para o cálculo do coeficiente de aproveitamento real o total de área construída de cada empreendimento, sem descontar as áreas construídas não-computáveis, que variam em cada município, de acordo com seus marcos regulatórios específicos.

¹⁸ Segundo dados da Embraesp (2008), 57,2% das UHs lançadas na região do ABCD, entre janeiro de 2002 e maio de 2008, tiveram preço de venda superior à R\$120 mil, na Capital 69,7% das UHs lançadas encontravam-se nesta faixa de preços.