



TERRITÓRIOS AMPLIADOS E CONQUISTADOS VERSUS TERRITÓRIOS RECUADOS E AMEAÇADOS: as transformações no mercado imobiliário na pandemia da COVID-19, Brasil 2022-2024

Palavras-chave: transformações no mercado imobiliário, pandemia do Covid-19, centralidade urbana

Aluna: Thainá Pereira da Cruz | FECFAU – UNICAMP

Orientadora: Prof. Dr.^a Gisela Cunha Viana Leonelli | FECFAU - UNICAMP

INTRODUÇÃO

A pandemia da Covid 19 impactou drasticamente o acirramento das fragilidades socioeconômicas e territoriais nas cidades. Essa dinâmica fez com que territórios tradicionalmente frágeis evidenciassem mais suas baixas condições sanitárias e precárias, além do aumento do desemprego e de ocupações irregulares, despejos e falta de moradia paralelo a ampliação de territórios privilegiados. Nesse cenário, houve o crescimento de 30% do mercado imobiliário voltado para alta e média renda no Brasil, evidenciando o abismo entre a realidade de nossas cidades e o afastamento da meta da sustentabilidade urbana estruturada no equilíbrio dos pilares econômico, social e ambiental. A análise pretendida tem como questão direcional qual direção e de que forma as cidades brasileiras devem se expandir, perguntas que devem ser respondidas e guiadas pela gestão urbana municipal e não pela especulação imobiliária.

OBJETIVO:

- Descrever o marco conceitual (a) que fundamenta a elaboração e aplicação das transformações no mercado imobiliário no período da pandemia da COVID-19.
- Identificar os principais agentes públicos e privados intervenientes ao mercado imobiliário formal (d) e suas principais estratégias de ação vinculadas aos territórios ampliados. Identificar os principais produtos ofertados pelo mercado imobiliário formal de moradia e suas alterações no período.
- Levantamento dos empreendimentos horizontais no período datado.

METODOLOGIA

Etapa I: Revisão bibliográfica

- a) Levantamento e discussão do material bibliográfico para a constituição de um panorama geral do estudo da cidade e do mercado imobiliário em cidades brasileiras. Esta atividade foi realizada em conjunto com alunos e professores da UCSAL, UEM, UFSCAR, UNICAMP e USP, que também fazem parte desse grupo de pesquisa.
- b) Leitura e fichamento dos materiais selecionados.

Etapa II: Coleta de dados

- c) Levantamento de protocolos aprovados no período de 2019 a 2022 fornecidos pela Prefeitura Municipal de Campinas.
- d) Elaboração do banco de dados junto à legislação do Plano Diretor de Campinas.

Etapa III: Sistematização dos resultados

I: LEVANTAMENTO TEÓRICO

Para analisar a cidade, é necessário considerar as dinâmicas e os processos que resultam na atual configuração das suas formas espaciais: a atuação dos agentes urbanos – desde os proprietários do solo urbano até os construtores junto a forma como esses elementos agem no mercado – o Estado e a comercialização da cidade. De acordo com o texto, também temos os atores, que são todos os indivíduos que fazem uso e estão presentes na cidade. Um importante ponto introdutório do texto de Capel, foi a separação e categorização dos agentes. Primeiramente, os que atuam na transformação do solo urbano como agentes diretos: promotores, arquitetos, publicitários e vendedores. A segunda seria dos agentes indiretos, que são os que determinam os tipos de edificações e por conseguinte, seu uso, como por exemplo, a construção de um edifício de luxo em um determinado local; os proprietários sobre a decisão de venda ou conservação do solo e principalmente, os ligados ao setor financeiro para modelar o espaço de acordo com seus interesses. Articulações que foram alteradas e reforçadas na pandemia.

Sendo assim, a especulação é um elemento do mercado livre de terra, o qual constitui uma combinação dos diversos agentes capitalistas imobiliários, envolvendo proprietários fundiários, corretores, bancos, investidores, especuladores, empresas de construção e agências de financiamento. Gottdiener (1996, p. 22) afirma que esse complexo de agentes com suas estratégias “forma um segundo circuito do capital e, em combinação com o primeiro circuito de acumulação localizado na indústria e nos serviços, cumpre papel na base da crise do capitalismo”. Dessa forma, os capitais de outros segmentos econômicos encontram no imobiliário uma espécie de refúgio, por ocasião de crises econômicas, contudo, também nas fases de expansão, é um dos segmentos da economia que mais absorvem investimentos e estimulam outros que se relacionam com ele.” Gottdiener (1996, p22.)

Organizado pelos geógrafos Ana Fani Alessandri Carlos, Marcelo Lopes de Souza e Maria Encarnação Beltrão Sposito, "A produção do espaço urbano" é o terceiro texto discutido como leitura obrigatória, em que são abordadas questões do urbanismo contemporâneo. O capítulo discutido, A Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios, pontua como a crise torna dinâmico a busca de novos caminhos metodológicos para análise do espaço. Segundo Ana, a prática-sócio espacial é revelada em suas contradições conforme revela os sujeitos e suas respectivas ações. Assim, sua análise vai de acordo com os níveis de realidade em momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade, envolvendo a dominação política, o da acumulação do capital e a realização da vida humana. Para Ana, como ponto chave, é importante considerar os produtos produzidos pelo capital que se colocam como condição inerente à sua reprodução. Dá como exemplo a produção da natureza como mercadoria, que na cidade pode ser a estratégia de venda dos condomínios fechados.

O quarto texto discutido foi a Dinâmica econômica e mobiliária: periodização dos macro determinantes dos anos 2000 a 2020, da autora Beatriz Tamasso Miotto, para entender melhor as dinâmicas econômicas, setoriais e institucionais e suas influências na produção do espaço. É importante destacar que em sua análise, os períodos foram divididos em 2003 a 2008, de aceleração e mudança estrutural do mercado imobiliário, 2009-2011, o auge do setor em relação aos períodos estudados; 2012-2014, da desaceleração do setor; 2015-2019, da estagnação da economia nacional que afetou diretamente o setor e antecedeu a pandemia da Covid 19. Essa divisão, segundo a economista, segue o mesmo raciocínio que os textos mencionados até então, para que o estudo não fique entre delimitações tendenciosas - como mandatos ou censo demográfico, por exemplo -.

No primeiro período, com a política de expansão, o "consenso neoliberal", como escrito em seu texto, e a política de expansão imobiliária mais uma combinação inédita de diminuição da desigualdade e ampliação do consumo através de políticas ativas de crédito, emprego e renda. E

com dados no texto, essa política funcionou, principalmente no setor imobiliário. Nesse período, iniciou-se o início da política de compras de terreno (em áreas periféricas, rurais ou de fronteira) com intuito de criar e manter valor, VGV (Valor Geral de Vendas). Com a crise de 2008, tem-se medidas preventivas para recuperar e manter o setor. Em suma, vale destacar que nesse intervalo tivemos o início do Programa Minha Casa Minha Vida, com maior participação dos fundos públicos.

II: COLETA DE DADOS

a)

A crítica à expansão urbana espreada já está consolidada e se intensifica a partir de 1970¹. A transformação de terras rurais em urbanas é lucrativa, mas gera impactos negativos. Uma expansão dispersa que sobrecarrega a gestão urbana, aumentando custos para a população. Conceito nominado como “condominiarização”, que tem sido um modelo dominante de crescimento urbano no Brasil, mas gera segregação e espaços de baixo valor.

Estudos revelam a flexibilidade do perímetro urbano e a falta de controle do Estado no processo de expansão urbana mesmo com leis voltadas sancionar esse processo. A ação dos agentes privados na aprovação de loteamentos e legislações é

discutida, evidenciando a corrupção urbanística que em Campinas levanta questões sobre contradições e subterfúgios na legislação, refletindo desafios encontrados em outros municípios brasileiros.

As análises das propostas de lei resultaram em um conjunto de leis que regem a expansão urbana de Campinas. Regulamentos municipais (Lei nº 1.959/1933; Lei nº 6.031/1988; Lei nº 8.161/1994; Lei nº 8.763/1966; Decreto nº 17.742/2012; Decreto nº 2012/2017, com aprovação geral) para a prefeitura do mercado de vendas.

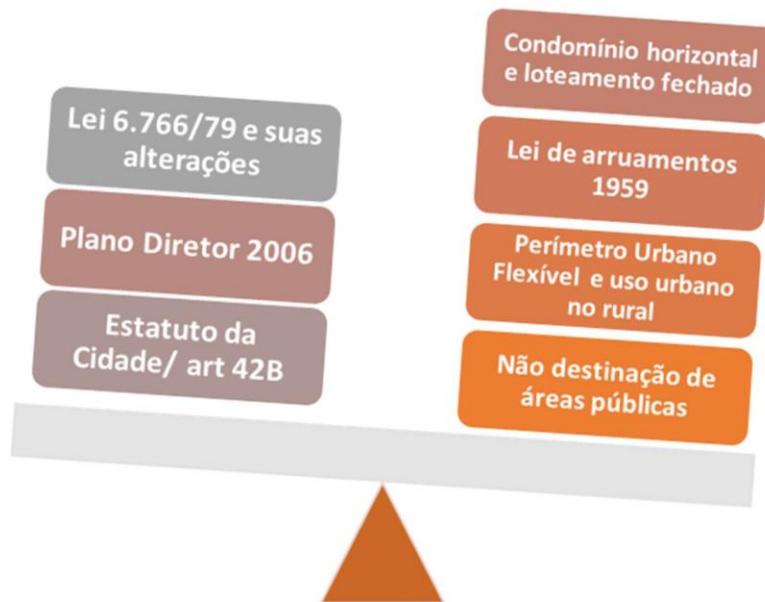


Figura 1 – Aspectos da Regulação sobre Expansão Urbana de Campinas
fonte nota 1 illografia

Essas regras são as “regras” aplicadas pela prefeitura que determinam diretamente a área urbana de Campinas. Este quadro jurídico não é regido pelo Plano Diretor nº 15/2006 e pelo menos segue a sua abordagem. O conflito entre as leis ficou evidente: de um lado, o Plano Diretor de Campina 2016 estabelece o poder do crescimento e incentiva o adensamento, de outro, uma lei que permite a expansão do meio ambiente e do desenvolvimento urbano. Uso em áreas rurais

O estudo de caso de Campinas mostra o funcionamento do arcabouço legal municipal que mobiliza a vontade do povo, mas é baseado em métodos materialistas. Este é mais um exemplo da importância de estudar o papel do direito municipal para compreender as nossas cidades, com base no mito da ilegalidade.

b)

Segundo dados coletados pela Coordenadoria Departamental de Parcelamento do Solo – SEPLURB, localizada na Prefeitura de Campinas, registramos todos os empreendimentos HORIZONTAIS E VERTICAIS aprovados e decretados com alvará de execução. A Figura 1 a seguir consta as informações e a Figura 2 a relação desses empreendimentos e suas modalidades.

PROTÓCOLO	EMPREENHIMENTO	MODALIDADE	ÁREA TOTAL	COEF. DE APROVEITAM.
2016/11/07802	VILA GARDEN	PLANO URBANÍSTICO	16.774,84	0,54
2015/11/14141	RESIDENCIAL VILA DOS RIOS	EHIS	171.397,03	0,39
2015/11/09601	QUINTA DO BARÃO	COM	43.201,50	0,42
2015/11/04675	LOTEAMENTO TERRAS FRIBURGO	EHIS	375.258,49	0,46
2014/1102226	COMERCIAL SQ	LUOS-COM	159.285,11	0,59
2013/11/19804	RESIDENCIAL BELA ALIANÇA	LUOS	1.462.443,48	0,42
2013/11/08903	ECOVILA SANTA MARGARIDA	LUOS	86.987,59	0,62
2010/11/09760	RESIDENCIAL ARBORAIS	LUOS	640.383,23	0,48
2008/11/1448	CLIC	LUOS-COM	119.234,36	0,53
2008/11/04105	RESIDENCIAL GEPHEN	LUOS	70.105,45	0,61
2008/11/03635	JARDIM DAS MANGABEIRAS	EHIS	46.208,16	0,37
2005/11/10320	FAZENDA SANTANA DA LAPA	LUOS	405.255,25	0,46
2002/10/07612	RESIDENCIAL PARQUE DAS ARAUCÁRIAS	LUOS	242.000,00	0,39
2019/11/00023	RESIDENCIAL JARDIM MADRID	COHAB	187.790,13	0,44
2019/11/16680	ALPHAVILLE DOM PEDRO ZERO	LRM-LAC	622.255,81	0,33
2019/11/03202	SAVEGNAGO	LNR	15.769,26	0,67
2018/19/00050	JARDIM TERRAZUL CG	EHIS-COHAB	394.561,19	0,34
2018/11/00018	RESIDENCIAL SAINT CLAUDE	EHIS-COHAB	33.321,00	0,45
2018/11/09959	SURENA I	LUOS	31.608,57	0,59
2017/11/05372	RESIDENCIAL VISTA CAMPINAS	LUOS	222.000,00	0,38
2016/11/17145	RESIDENCIAL CAMPO DA MANGABA	EHIS	51.650,61	0,54
2016/11/05432	RESIDENCIAL LUCIA ANDRADE	LUOS	36.559,62	0,46
2014/11/22537	VILA PROFETA	ELIS	232.535,71	0,45
2014/11/15124	RESIDENCIAL JARDINS DE TARSILA	LUOS	45.632,00	0,52
2014/11/09474	ARTESANO	LUOS	443.125,43	0,30
2012/11/10688	CENTRO LOGÍSTICO DE VIRACOPOS	LUOS-COM	134.547,00	0,44
2010/11/11274	RESIDENCIAL ALPHA	LUOS	160.753,69	0,55
2009/11/11274	RESIDENCIAL TERRAS SÃO FRANCISCO	LUOS	946.404,29	0,43
2008/11/12766	VILLE SAINTE ANNE	LUOS	1.588.142,74	0,38
2000/11/72661	CONJUNTO RESIDENCIAL ARUANÃ	LUOS	130.577,85	0,44

Figura 2 – Empreendimentos horizontais: 2019-2022 – fonte: PMC – elaborado pela autora

CONCLUSÕES

Com base no levantamento teórico apresentado, nos dados coletados e na representação desses dados na figura 3 (página 5), nota-se que um número considerável de empreendimentos, mesmo que residenciais, são voltados para classe média e alta. Estes estão nas melhores locações de Campinas, mais próximos de áreas verdes ou em distritos em que o acesso a equipamentos e áreas de lazer já são realidade, além da que seria incluída dentro da metragem do empreendimento. Nota-se também um número considerado no espraiamento e avanço em áreas rurais que acabam por evidenciar os interesses do mercado imobiliário e culminam em projetos em torno de baixa infraestrutura urbana, implantações em áreas ambientais e desconectadas do tecido viários da cidade. de Campinas, sem uma infraestrutura que atenda à população. É preocupante que esse seja o pilar que está guiando o crescimento das cidades em detrimento de leis funcionais voltadas para uma cidade sustentável e melhor para todos. É mais um exemplo da importância dos estudos do papel da legislação urbanística para compreensão das nossas cidades em contraponto ao mito da neutralidade da lei.

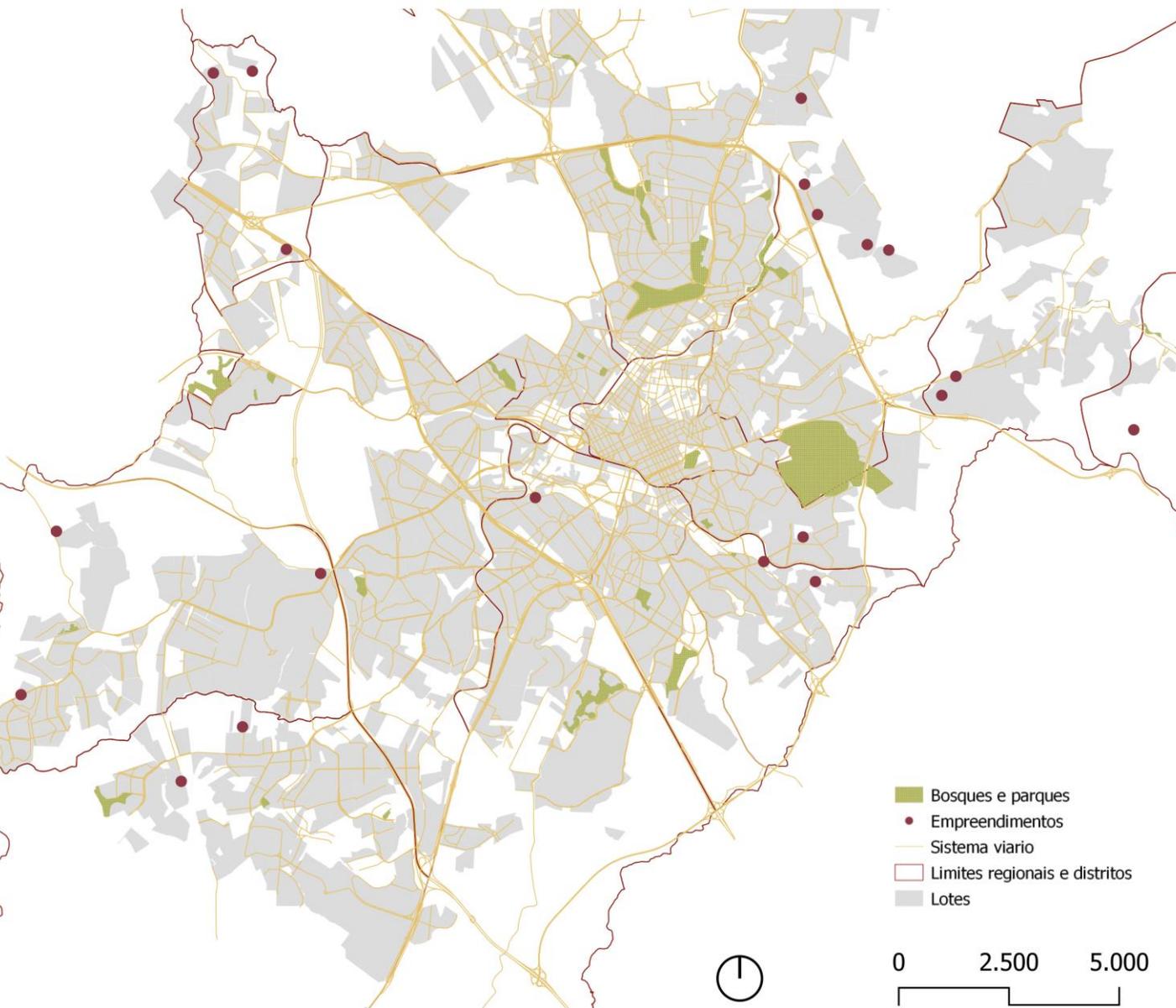


Figura 3 – Localização dos Empreendimentos horizontais em Campinas: 2019-2022 – fonte: PMC – elaborado pela autora

BILIOGRAFIA

SANFELICI, D. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (org.). A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015.

GOTTDIENER, M. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão e desregulação. In: NERY JÚNIOR, J. M.; SOMECKH, N.; ROLNIK, R. (Org.). Políticas públicas para o solo urbano: experiências e possibilidades. São Paulo: Polis, 1996. p. 17-26. (Publicações Polis, n. 27).

CAPEL, Horacio. La morfología de las ciudades. III. Agentes Urbanos y mercado inmobiliario. p.13-104. Ediciones del Serbal, 2013

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-73.

MIOTO, Beatriz. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes do ano 2000 e 2010. Cad. Metrop., São Paulo, v. 24, n. 53, p. 15-33, jan/abr 2022

OLIVEIRA, Isadora. RUFINO, Beatriz. As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional. Cad. Metrop., São Paulo, v. 24, n. 53, p. 93-118, jan/abr 2022

SANFELICI, D. As escalas de acumulação na produção das cidades. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (org.). A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015. p. 121-143

TONE, B. B.. Valorização imobiliária como produção de desigualdade social: exploração e espoliação. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. (Org.). Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea. 1ed. São Paulo: FAUUSP, 2018, v. 1, p. 29-4

¹ Leonelli, G. C. V., & Campos, E. F. R.. (2018). Leis expansivas para a expansão urbana: Campinas sem limites. *Urbe. Revista Brasileira De Gestão Urbana*, 10, 36-48. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.SUPL1.A003>

