



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

VÂNIA DA SILVA

**A DINÂMICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO ESPACIAL
EM CUIABÁ - MT**

**CAMPINAS
2016**

VÂNIA DA SILVA

**A DINÂMICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO ESPACIAL
EM CUIABÁ - MT**

**TESE APRESENTADA AO INSTITUTO DE
GEOCIÊNCIAS DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE
CAMPINAS PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE
DOUTORA EM GEOGRAFIA NA ÁREA DE ANÁLISE
AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL.**

ORIENTADORA: PROFA. DRA. ARLETE MOYSÉS RODRIGUES

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL
DA TESE DEFENDIDA PELA ALUNA VÂNIA DA SILVA,
E ORIENTADA PELA PRPFA. DRA. ARLETE MOYSÉS
RODRIGUES**

**CAMPINAS
2016**

Agência(s) de fomento e nº(s) de processo(s): CAPES

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca do Instituto de Geociências
Cássia Raquel da Silva - CRB 8/5752

Si38d Silva, Vânia da, 1979-
A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá - MT / Vânia da Silva. – Campinas, SP : [s.n.], 2016.

Orientador: Arlete Moysés Rodrigues.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Incorporação imobiliária - Cuiabá (MT). 2. Capital (Economia). 3. Espaço urbano. I. Rodrigues, Arlete Moysés, 1943-. II. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Geociências. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em outro idioma: The dynamic of the real state incorporation in the production space in Cuiabá - MT

Palavras-chave em inglês:

Estate development - Cuiabá (MT)

Capital (Economy)

Urban Space

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

Titulação: Doutora em Geografia

Banca examinadora:

Arlete Moysés Rodrigues [Orientador]

Rafael Faleiros de Padua

Izabel Aparecida Pinto Alvarez

Luciana Oliveira Royer

Adriana Maria Bernardes da Silva

Data de defesa: 23-08-2016

Programa de Pós-Graduação: Geografia



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

AUTORA: Vânia da Silva

A Dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá - MT.

ORIENTADORA: Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues

Aprovado em: 23 / 08 / 2016

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues – Presidente

Prof. Dr. Rafael Faleiros de Padua

Profa. Dra. Isabel Parecida Pinto Alvarez

Profa. Dra. Luciana de Oliveira Royer

Prof. Dr. Adriana Maria Bernardes da Silva

***A Ata de Defesa assinada pelos membros da Comissão Examinadora,
consta no processo de vida acadêmica do aluno.***

Campinas, 23 de agosto de 2016.

A Wagner Stoffelshaus.

AGRADECIMENTO

No caminho trilhado até a conclusão do doutorado pude contar com diversas pessoas, às quais deixo aqui registrada a minha gratidão:

A Arlete Moysés Rodrigues, pela orientação atenta e meticulosa. Tem o meu profundo respeito e admiração.

Aos professores Adriana Bernardes e Rafael Faleiros de Pádua, pela leitura minuciosa e contribuições no exame de qualificação.

Ao professor Rafael Straforini, pela convivência afetuosa e aprendizado, durante a realização do estágio de docência.

Aos colegas do “Lacam”, Ana Luísa, André, Arthur, Eliane, Fernanda, John, Leda, Leianne, Mariana, Mariana Traldi, Márcia, Milene, Rafaela, Rodrigo, pelos debates inspiradores. Aprendi muito com vocês.

A Valdirene Pinotti, secretária do programa de pós-graduação, pela generosidade e competência para resolver as questões burocráticas.

Aos meus pais, Manoel e Honorita, pelo amor e apoio incondicional em todas as escolhas e caminhos que resolvi trilhar. Obrigada, por me ensinarem que o meu lugar seria onde eu quisesse ir. Tudo que sou devo a vocês!

A minha irmã Vanda, que, por sua coragem e determinação, sempre tive como exemplo. Muito do pouco que sei, devo a você.

Ao meu irmão Vanderlei e a minha querida cunhada Ana Rúbia, pelo apoio, incentivo e compreensão.

Aos meus sobrinhos Miguel e Mariana, que, com doçura, perspicácia e inocência, peculiares à infância, deram suas contribuições para a pesquisa. Foram inúmeras vezes que, especialmente o Miguel, trouxe folhetos de empreendimentos imobiliários, mesmo sem ter a compreensão exata, sabia que era importante para a minha pesquisa. Mariana, com sua irreverência, brincava de “fazer tese” e inúmeras vezes se propôs a me ajudar, deixando sua marca nos meus livros. Vocês sempre trazem felicidade aos meus dias!

Ao meu noivo, Wagner, pelo amor e companheirismo. Sou grata ainda pela paciência e atenção com que sempre me ouviu falar da pesquisa e suas observações sempre pertinentes, apoio logístico nas minhas inúmeras idas a Campinas e São Paulo, por compreender a minha ausência e, nas minhas voltas, sempre me receber com um sorriso, pelo auxílio na coleta de dados e pesquisa de

campo, registro fotográfico e companhia nos congressos. Você foi fundamental para a realização desta tese.

À querida Tia Anita e ao meu primo Jardel, pela torcida e apoio incondicional.

À Dona Nair, pela torcida, pelo carinho e orações.

A Leni e Ezemar, pelo carinho, incentivo e auxílio com os trâmites legais no processo de licença qualificação.

Aos amigos de todas as horas, Gino, Izabel, Izolda, Juliana, Katia, Kelly, Margot, Ricardo, Rutenberg, Paula, Priscila e Valdiney. Agradeço, em especial, ao Cláudio Smalley, um interlocutor importante, que muito contribuiu com suas reflexões e apoio irrestrito nas horas difíceis durante a escrita deste trabalho, e Maria, com quem dividi minhas angústias, incertezas e conquistas.

A Vitor Camacho, pela elaboração dos mapas.

Ao apoio institucional da Secretaria Estadual de Educação e Cultura do Estado de Mato Grosso, pela concessão da licença qualificação.

Enfim, obrigada a todos que direta ou indiretamente se fizeram presentes neste processo.

Acima das trocas humanas produtoras de riqueza, uma nova forma abstrata de poder, chamada mercado financeiro, regula a vida social, sustentada pela crença globalmente compartilhada que faz equivaler acumulação do dinheiro à riqueza. Em consequência, os desígnios do capital financeiro, sempre fora do alcance do homem comum, não podem ser contrariados. Trabalha-se para o mercado como se trabalha para o gozo: o mercado financeiro e a indústria do espetáculo são as duas pontas avançadas da acumulação do século XXI.
(KEHL, 2009, p. 96)

RESUMO

A dinâmica da incorporação imobiliária na produção espacial em Cuiabá-MT

A produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá, até o século XX, estavam ligadas a grandes projetos e intervenções estatais. Na contemporaneidade, essa dinâmica foi modificada, nota-se uma alteração no comando desse processo. No século XXI, a produção e reprodução do espaço urbano passaram a ser conduzidas pelo setor imobiliário, que tem no incorporador o agente que se destaca. A atividade de incorporação é tradicionalmente descrita como a mediação para execução de empreendimentos imobiliários, realizada entre o proprietário do terreno, a construtora, os financiadores e os compradores. Entretanto, observa-se que os incorporadores imobiliários passaram a realizar atividades que, até então, apenas mediavam, o que implicou o aumento da capacidade de atuação e decisão deste agente na produção e reprodução do espaço urbano. Ao que se refere ao incorporador, outra característica a se destacar são os vínculos que ele estabelece com o capital financeiro, que é a marca do capitalismo na contemporaneidade, o que contribui para a sua inserção na produção espacial. O produto imobiliário, resultante da aliança entre o imobiliário e o financeiro, precisa assegurar a reprodução ampliada do capital, o que promove mudanças na dinâmica da produção espacial e conformação da cidade. A aliança entre o incorporador imobiliário e o capital financeiro acontece de diversas maneiras, dentre elas, destacamos o acesso facilitado ao crédito, a abertura de capital na bolsa de valores, securitização dos seus títulos de dívida e captação de recursos via fundos de investimentos. A presença do capital financeiro contribui para a generalização da urbanização, intensifica o processo de fragmentação e segregação do espaço, e estabelece a inserção ao espaço produzido via mercado. O atual processo de produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá-MT, realizado pelo setor imobiliário, constitui novos eixos de expansão, com produtos imobiliários dos quais sobressaem os denominados de alto padrão. A divulgação desses empreendimentos de alto padrão tem como foco o diferencial que estes possuem; são apresentados como uma nova forma de viver, na qual o luxo e o requinte são necessários. Verifica-se que o capital produz espaços elitizados, que intensificam a fragmentação e a segregação socioespacial.

Palavras chave: Incorporação imobiliária. Capital financeiro. Alto padrão. Cuiabá-MT.

ABSTRACT

The dynamic of the real state incorporation in the production space in Cuiabá-MT

The production and reproduction of the urbane space of the city Cuiabá, up to the century XX, were tied do great projects and state interventions. In the contemporaneity, was this dynamic modified, one notes an alteration in the command of this process. In the century XXI, the production and reproduction of the urbane space passed being driven by the property sector, which has in the incorporator the agent who is outstanding. The incorporation activity is traditionally described like the mediation for execution of real estate developments, carried out between the land owner, the building firm, the financiers and the buyers. Meantime, it is observed that the real estate incorporators started to carry out activities that, up to that time, were hardly mediating, which implicated the increase of the acting and decision capacity of this agent in the production and reproduction of the urbane space. As regards to the incorporator, another characteristic to stand out are the connections that he establishes with the financial capital, which is the mark of the capitalism in the contemporaneity, which contributes to his insertion in the space production. The real estate product, resultant of the alliance between the real estate and the financier, needs to secure the enlarged production of the capital, which promotes changes in the space production and city conformation dynamic. The alliance between the real estate incorporator and the financial capital happens in several manners, among them, we highlight the easy access to credit, the capital opening in the Stock Exchange, securitization of its debt securities and fundraising through investment funds. The presences of the financial capital contributes to the urbanization generalization, intensify the process of the space fragmentation and segregation, and establishes the insertion to the pace produced in the market. The current process of production and reproduction of the urbane space of the city Cuiabá-MT, carried out by the real estate sector, it constitutes new axles of expansion, with whose real estate products of which stand out so-called of high standard. The disclosure of these high standard enterprises focuses on the differential that these have; they are presented like one new form of living, in which the luxury and refinement are necessary. It is verified that the capital produces elitist spaces, which intensify the fragmentation and sociospatial segregation.

Keywords: Real estate development. Financial capital. High standard. Cuiabá-MT.

RESUMEN

La dinámica de las propiedades inmobiliarias en la producción del espacio en Cuiabá-MT

La producción y reproducción del espacio urbano en la ciudad de Cuiabá, hasta el siglo XX, estaban vinculados a grandes proyectos y intervenciones estatales. En la época contemporánea, esta dinámica ha cambiado, hay un cambio en el control de este proceso. En el siglo XXI, la producción y reproducción del espacio urbano llegaron a ser dirigidos por buenos inmuebles, que tiene en lo incorporador el agente que se destaca. La actividad de incorporación se describe tradicionalmente como la mediación para la ejecución de proyectos inmobiliarios llevados a cabo entre el propietario de la tierra, el constructor, los financieros y los compradores. Sin embargo, se observa que los incorporadores inmobiliarios comenzaron a llevar a cabo actividades que, hasta entonces, sólo mediaban, lo que llevó al aumento de la capacidad de actuación y decisión de este agente en la producción y reproducción del espacio urbano. Referido al incorporador, otra característica a destacar son los vínculos que el estableció con el capital financiero, que es el sello distintivo del capitalismo en el mundo contemporáneo, lo que contribuye a su inserción en el espacio de producción. El producto inmobiliario resultante de la alianza entre el sector inmobiliario y el financiero, necesita garantizar la reproducción ampliada del capital, que promueve cambios en la dinámica de la producción espacial y conformación de la ciudad. La alianza entre el incorporador inmobiliario y el capital financiero se lleva a cabo de diversas maneras, entre las que destacamos el acceso facilitado al crédito, la apertura de capital en la bolsa de valores, securitización de sus títulos de deuda y recaudación de fondos a través de los fondos de inversiones. La presencia de capital financiero contribuye a la propagación de la urbanización, intensifica el proceso de fragmentación y segregación del espacio, y establece la inserción al espacio producido a través del mercado. El actual proceso de producción y reproducción del espacio urbano en la ciudad de Cuiabá-MT, llevado a cabo por el sector inmobiliario, crea nuevos ejes de expansión, con productos inmobiliarios de los cuales se destacan los llamados de alto nivel. La revelación de estos desarrollos de alto nivel se centra en la diferencia de que tienen; se presentan como una nueva forma de vida, donde se necesitan lujo y refinamiento. Se comprueba que el capital produce espacios elitizados que mejoran fragmentación y la segregación socio-espacial.

Palabras clave: Incorporación inmobiliaria. Capital financiero. Alto nivel. Cuiabá-MT.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURAS

Figura 01 - Localização do município e delimitação do perímetro urbano	60
Figura 02 - Divisão administrativa de Cuiabá-MT	64
Figura 03 - Características da área de influência do shopping Estação Cuiabá	82
Figura 04 - Master plan do bairro planejado Mirante do Pary	85
Figura 05 - Master plan do loteamento Parque das Águas	85
Figura 06 - Áreas de interesse nas proximidades do loteamento Parque das Águas	86
Figura 07 - Entorno do loteamento Parque das Águas	86
Figura 08 - Localização dos condomínios verticais com até 75 m ²	94
Figura 09 - Localização dos condomínios verticais com 75,1 m ² a 110 m ² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	98
Figura 10 - Localização dos condomínios verticais de 110,1 m ² a 130 m ² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	101
Figura 11 - Localização dos condomínios verticais de 130,1 m ² a 150 m ² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	104
Figura 12 - Localização dos condomínios verticais acima de 150,1 m ² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	109
Figura 13 - Localização de todos os condomínios verticais entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	110
Figura 14 - Localização dos condomínios horizontais entregues em fração de terreno entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	113
Figura 15 - Classificação dos imóveis à venda	116
Figura 16 - Número de milionários	117
Figura 17 - Evolução da estrutura de formação do PIB matogrossense	119
Figura 18 - Morar em uma grife	126
Figura 19 - Reine neste lugar	126
Figura 20 - Viva momentos raros	127
Figura 21 - Inovação e exclusividade	127
Figura 22 - Principais marcos dos projetos imobiliários	131
Figura 23 - Estados em que atuam: BC Genera, Plaenge, Vanguard e Brookfield	155
Figura 24 - Estados em que atuam: CX construções, MRV, PDG, Mudar	156

Figura 25 - Estados em que atuam: Helbor, Rodobens, Rossi e Concremax	157
Figura 26 - Estados em que atuam: Imobiliária e Construtora São Benedito, GMS Imobiliária e Construtora, Alphaville e Gincó Urbanismo	158
Figura 27 - “Cidade GMS”	175
Figura 28 - “Cidade Plaenge”	175
Figura 29 - “Cidade São Benedito”	176
Figura 30 - Média de valorização dos empreendimentos Gincó	204
Figura 31 - Localização da região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá	232
Figura 32 - Localização dos municípios de Várzea Grande e Cuiabá	233
Figura 33 - Percentual de valorização	234

FOTOS

Foto 01 - Entrada da área onde está localizada a “via alternativa”	80
Foto 02 - Vista aérea do empreendimento	136
Foto 03 - Detalhe da “praia”	136
Foto 04 - Localização da “praia” no empreendimento	137
Foto 05 - A marca Vanguard	171
Foto 06 - A marca Plaenge	171
Foto 07 - A marca GMS Imobiliária e Construtora	171
Foto 08 - A marca WSM	171
Foto 09 - A marca Gerencial Construtora	172
Foto 10 - A marca São Benedito Imobiliária e Construtora	172
Foto 11 - Vista do terreno da Incorporadora Plaenge	173
Foto 12 - Vista do terreno da Incorporadora Vanguard	174
Foto 13 - Galeria Arya Floral	182
Foto 14 - Galeria Arya Floral	182
Foto 15 - Placa de venda e locação	182
Foto 16 - Salas para aluguel	182
Foto 17 - Entrada dos Condomínios Alphaville I e II	183
Foto 18 - Apha Mall 1	184
Foto 19 - Apha Mall 2	184
Foto 20 - Clínica de estética	184
Foto 21 - Outdoor “Ginco Moeda Forte”	203
Fotos 22 a, b - Galeria prevista para ser construída na região administrativa Leste, próximo à entrada do Condomínio Belvedere e ao complexo de condomínios “Rios de Cuiabá”	235

IMAGENS

Imagem 1 - Núcleo Habitacional Sucuri e “Florais”	62
Imagem 2 - Avenida Getúlio Vargas	71
Imagem 3 - Avenida Miguel Sutil	72
Imagem 4 - Avenida das Torres e Avenida Fernando Corrêa da Costa	76
Imagem 5 - Traçado da “via alternativa”	80
Imagem 6 - Condomínios horizontais “região administrativa Leste” e “região administrativa Sul”	114
Imagem 7 - Condomínios “Florais”	115

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Empreendimentos Residenciais Verticais - com até 75 m ² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014	90
Quadro 02 - Empreendimentos Residenciais Verticais - com 75,1 m ² a 110 m ² entregues /ou em construção, de 2000 a 2014	95
Quadro 03 - Empreendimentos Residenciais Verticais – com 110,1 m ² a 130 m ² entregues /ou em construção, de 2000 a 2014	99
Quadro 04 - Empreendimentos Residenciais Verticais – com 130,1 m ² a 150 m ² entregues /ou em construção, de 2000 a 2014	102
Quadro 05 - Empreendimentos Residenciais Verticais - acima de 150 m ² entregues /ou em construção, de 2000 a 2014	105
Quadro 06 - Condomínios horizontais aprovados, de 2000 a 2014	111
Quadro 07 - Incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, Empreendimentos Verticais	132
Quadro 08 - Incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, Empreendimentos Horizontais	133
Quadro 09 - Síntese das características das incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT	153
Quadro 10 - Grupos econômicos	163
Quadro 11 - Empresas de desenvolvimento urbano	177
Quadro 12 - Complexo de condomínios “Rios de Cuiabá”	230
Quadro 13 - Empreendimentos Comerciais - entregues /ou em construção, de 2000 a 2014	231

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Participação do crédito imobiliário no PIB Brasileiro	47
Tabela 2 - Demonstrativo das Cédulas de Créditos Imobiliários	51
Tabela 3 - Regulamentação legal do perímetro urbano em Cuiabá-MT	59
Tabela 4 - Leis de criação e delimitação dos bairros em Cuiabá-MT	65
Tabela 5 - Bairros e localidades e zonas de expansão, por região administrativa	65
Tabela 6 - Assentamentos informais, por regiões administrativas	66
Tabela 7 - Variação do preço do metro quadrado	206

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AA	Alto Padrão
ADR	<i>American Depositary Receipt</i>
ABECIP	Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança
BNH	Banco Nacional da Habitação
Abrainc	Associação Brasileira das Incorporadoras
BRDU	Brasil Desenvolvimento Urbano
CCB	Cédula de Crédito Bancário
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário
CEF	Caixa Econômica Federal
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CMDU	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
COAF	Conselho de Controle de Atividades Financeiras
Concla	Comissão Nacional de Classificação
CPA	Centro Político Administrativo
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Cura	Comunidade Urbana para recuperação acelerada
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
FCP	Fundação da Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Imea	Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPO	<i>Initial Public Offering</i>
ISIN	<i>International Securities identification Number</i>
ISNI	<i>International Standard Name Identifier</i>
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
MPT	Ministério Público do Trabalho
MT	Mato Grosso
OPI	Oferta Pública Inicial

PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDI	Programa de Desenvolvimento Institucional
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
Seplan	Secretaria de Planejamento
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFHU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
Sinduscon	Sindicato das Indústrias da Construção
SPE	Sociedade de Propósito Específico
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TCE-MT	Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso
Unicamp	Universidade Estadual de Campinas
VGv	Volume Geral de Vendas

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
1 CRISES, CAPITAL FINANCEIRO, CAPITAL FICTÍCIO E FINANCEIRIZAÇÃO	29
1.1 O CAPITAL FINANCEIRO	36
1.2 O CAPITAL FINANCEIRO E O SETOR IMOBILIÁRIO	38
1.3 DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL À FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	41
1.4 INSTRUMENTOS FINANCEIROS	47
1.4.1 Fundos de investimento imobiliário	53
1.4.2 Sociedade de propósito específico	55
2 CUIABÁ E A URBANIZAÇÃO	56
2.1 A EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO	61
2.2 A CIDADE E O SETOR IMOBILIÁRIO	87
2.2.1 Empreendimentos de alto padrão	122
3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	129
3.1 PERFIL DAS INCORPORADORAS	134
3.2 GRUPOS ECONÔMICOS	161
3.3 ABERTURA DE CAPITALS	166
3.4 A MARCA DA INCORPORAÇÃO	170
3.5 BANCOS DE TERRAS	172
3.6 DESENVOLVIMENTO URBANO	176
4 ELEMENTOS SOBRE A PROPRIEDADE URBANA EM CUIABÁ-MT	185
4.1 RENDA DA TERRA URBANA: APORTES, PARA ENTENDER O PROCESSO EM CUIABÁ	190
4.2 OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS EM CUIABÁ E O MERCADO DE TERRAS	196
4.3 A TERRA URBANA E O LUCRO FICTÍCIO	202
CONCLUSÃO	210
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	214
APÊNDICES	230
APÊNDICE A	230
APÊNDICE B	231

ANEXOS	232
ANEXO A	232
ANEXO B	233
ANEXO C	234
ANEXO D	235

INTRODUÇÃO

A análise da produção e reprodução do espaço urbano se apresenta como um imperativo na contemporaneidade. As cidades são os lócus que abrigam a maior parte da população, que, contraditoriamente, faz parte do processo de produção e reprodução desse espaço, entretanto, parcela significativa não possui acesso, de fato, aos bens produzidos.

Considerando o município de Cuiabá, capital do Estado de Mato Grosso, sede da região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, averiguamos que nos últimos 15 anos a produção imobiliária residencial aumentou de forma expressiva, em especial a produção de produtos imobiliários denominados de alto padrão¹, que contribuem para a intensificação da segregação e fragmentação do espaço urbano. Produz-se muito para poucos e o ônus dessa produção recai sobre todos. Produz-se para atender aos interesses capitalistas da cidade mercadoria. É preciso desvelar as características dessa produção e analisar criticamente as implicações desse processo, para além do discurso de desenvolvimento econômico, comumente empregado quando se trata da produção imobiliária, cujo ideário serve para apontar que as cidades que apresentam elevada produção imobiliária têm “vocação para o futuro”.

A análise centrada apenas no desenvolvimento econômico mascara elementos fundamentais da produção do espaço e da reprodução das relações sociais ao ignorar as mazelas sociais que o capitalismo produz. Os produtos imobiliários de alto padrão não serão de acesso a todos, o que significa que este tipo de produção promove e intensifica as desigualdades. Desvendar as características desse processo e analisar criticamente suas implicações é uma forma de mostrar as contradições e conflitos da produção e reprodução do espaço urbano em Cuiabá.

Ressaltamos que a problemática da produção e reprodução do espaço urbano se faz presente em nossas pesquisas desde o mestrado, realizado entre os anos de 2009 e 2011 na Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT), e resultou na dissertação intitulada “Produção do espaço urbano: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT”, que teve como foco averiguar a legalidade desses empreendimentos imobiliários. Constatou-se que os empreendimentos

¹ Iremos utilizar a terminologia “alto padrão” adotada pelo setor imobiliário e ao longo do texto ficarão evidentes suas características.

contrariavam os princípios legais do uso do solo urbano e que contribuíram significativamente para a ampliação do perímetro urbano. Observou-se que a “necessidade” de moradias é utilizada pelo mercado imobiliário como práticas tipicamente capitalistas, como meio de reprodução ampliada do capital, o que evidencia a produção do espaço urbano como negócio, no qual a propriedade privada da terra exerce papel fundamental na produção do espaço e na conformação da cidade, e que a produção não tinha como foco atender a uma demanda social.

A pesquisa, no mestrado, também mostrou indícios de alianças entre o setor imobiliário e o capital financeiro; entretanto, não nos permitiu identificar e nem analisar quais eram as formas de integração entre capital financeiro e setor imobiliário, e quais os reflexos dessa produção imobiliária de alto padrão, financeirizada, na dinâmica da produção e reprodução do espaço urbano de Cuiabá-MT, questões que procuramos responder em nossa tese.

A análise da produção e reprodução do espaço urbano na contemporaneidade exige esforços teóricos e metodológicos que sejam capazes de desvelar os processos que, a priori, não estão aparentes, que vão além da materialidade observável, e que sejam eficazes para auxiliar a explicar as abstrações. Abstrações que dão concretude e materialidade ao processo. Sendo assim, o exame crítico do espaço urbano não pode ser dissociado do exame, igualmente crítico, da economia política, uma vez que a produção e reprodução do espaço urbano estão vinculadas aos processos econômicos.

A apreciação crítica da produção e reprodução do espaço urbano precisa, assim, ir além da materialidade observável, da coleta de dados empíricos, da observação da expansão de condomínios horizontais/verticais, de loteamentos murados², novos centros comerciais, de obras de infraestrutura, que trazem consigo mudanças no cotidiano, novas formas de vivências, bem como, também, trazem imbricada a estreita relação com o modo de produção econômico vigente. Lefebvre (2008, p. 62) aponta que a “análise crítica define como e de acordo com qual estratégia determinado espaço constatável foi produzido”. As dimensões da produção espacial, que não se materializam concretamente no espaço, tal como a financeira, muitas vezes ficam ocultas ou são evidenciadas apenas como dados que

² Ver Rodrigues (2010).

destacam o crescimento como desenvolvimento econômico. Dissociam, assim, dimensões que fazem parte da dinâmica da produção e reprodução espacial, e são decisivos para que a cidade seja apropriada de forma seletiva, o que revela uma contradição, uma vez que a produção é coletiva.

Parcela significativa da produção e reprodução do espaço urbano, na contemporaneidade, é realizada via setor imobiliário, que lança produtos, denominados diferenciados, no mercado; se, antes, a casa tinha uma finalidade determinada, a de servir de abrigo, hoje o setor imobiliário introduz “novos conceitos”, “novos estilos” de morar, criando assim “novas necessidades”. Desse modo, as cidades, ou parte, se configuram de acordo com os interesses do setor imobiliário que, por sua vez, vem atuando cada vez mais vinculado ao setor financeiro. Considerando que a cidade:

É um grande meio de produção material e imaterial, lugar de consumo, de comunicação [...] o entendimento do processo global de produção não se contenta com a mera economia política, nem se basta com a Economia Política da Urbanização, exigindo uma Economia Política da Cidade. (SANTOS, 2009, p. 114).

E, nessa perspectiva de desvelar a dinâmica da produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá, que averiguamos que o discurso de desenvolvimento é utilizado para mascarar os processos de circulação e reprodução do capital. A produção do espaço urbano realizada pelo setor imobiliário, via empreendimentos, é comumente vista apenas como meros dados, utilizados para apontar o “aquecimento da economia” ou, ainda, mostrar o quanto a cidade é moderna, desenvolvida e aprazível, ao dispor de tais empreendimentos.

Os dados da produção imobiliária, vistos dessa forma, mascaram algumas questões fundamentais, que pretendemos demonstrar ao longo da nossa pesquisa, que revela uma produção expressiva de empreendimentos imobiliários em Cuiabá-MT, dentre eles, uma parcela significativa de empreendimentos de alto padrão. Quais são as mudanças promovidas por esses empreendimentos na constituição espacial da cidade? Quem são os beneficiados por essas mudanças? Por que observamos uma produção imobiliária “aquecida”, ao mesmo tempo em que

presenciamos um déficit habitacional?³ Por que tantos empreendimentos imobiliários residenciais são construídos, se podemos notar a presença de muitos imóveis residenciais, em perfeitas condições de uso, desocupados? Por que a cidade se expande, se existem terrenos vagos em áreas urbanas já consolidadas? Questões que, a priori, parecem simples, entretanto, para esboçar algumas respostas, se faz necessário compreender a produção capitalista do espaço, no qual parte da produção material da cidade, via empreendimentos imobiliários, aparenta servir apenas como meio para a expansão de mecanismos financeiros. Nosso objetivo é analisar formas de integração entre capital financeiro e setor imobiliário, e seus reflexos na produção e reprodução do espaço urbano de Cuiabá-MT.

A produção e reprodução espacial das cidades se confundem, como se verá ao longo da tese, com a produção imobiliária. O capital financeiro, guiando a produção, contribui para a generalização da urbanização, intensifica o processo de fragmentação e segregação do espaço, estabelece a inserção ao espaço produzido via mercado. Centramos nossa análise na produção espacial realizada via empreendimentos imobiliários residenciais, pois são as áreas com finalidades habitacionais que ocupam a parcela mais significativa do espaço urbano.

O atual processo de produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá-MT está imbricado com as estratégias de reprodução do capital, que se articulam com o setor imobiliário. Sendo assim, a tese, aqui desenvolvida, é que a produção e a reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá-MT, via empreendimentos imobiliários, revelam a integração do capital financeiro com o setor imobiliário, o que promove mudanças no conteúdo e na forma de atuação dos agentes imobiliários e na dinâmica espacial da cidade. Definimos como recorte temporal o período entre os anos de 2000 e 2014.

A inserção do capital financeiro na produção e reprodução do espaço urbano em Cuiabá ocorre pela expansão do crédito para produção e consumo, pela ampliação de produtos e instrumentos financeiros, tais como os certificados de recebíveis imobiliários, que permitem a securitização dos títulos de dívidas, fundos de investimentos, e a presença de incorporadoras e construtoras que possuem capital aberto.

³ Déficit que seria ainda mais considerável caso não existissem programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida. O Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado em março de 2009 como Medida Provisória e aprovado pela Lei nº 11.977, em julho do mesmo ano.

A análise da produção espacial via setor imobiliário é uma tarefa complexa e apresenta uma série de obstáculos, dentre eles, podemos destacar: a obtenção dos dados e a própria dinâmica do ciclo de produção dos empreendimentos imobiliários, que é longo, e que compreende uma fase de concepção do projeto e uma fase de execução, na qual acontece a materialização do empreendimento no espaço urbano. Muitas vezes, o que se materializa no espaço foi concebido atendendo a uma lógica econômica que difere da lógica que direciona a produção, nos momentos em que está sendo edificado e será entregue, o que pode conduzir a análises equivocadas. Os ciclos de produção dos empreendimentos imobiliários podem ser considerados longos, o setor imobiliário aponta como sendo de três anos o período ideal para a sua realização. Entretanto, nas pesquisas, verificamos que este período é maior. O que pode promover um descompasso entre o ciclo de produção e a comercialização de fato do empreendimento, pois podem acontecer mudanças nas diretrizes políticas e econômicas, como mudanças nas taxas de juros, interferindo diretamente no incentivo ao crédito.

As incorporadoras, principalmente as que não possuem capital aberto, não disponibilizam relatórios, o que não significa, contudo, que as que negociam seus papéis na bolsa apresentem todos os seus dados, mas, como disponham relatórios para os investidores, e estes costumam ser de acesso público, nos permitem acessar alguns dados, tais como, volume geral de vendas (VGV), número de empreendimentos lançados sob sua responsabilidade, parcerias, bem como parte da sua movimentação financeira. Os dados permitem também traçar algumas diretrizes da sua atuação na produção do espaço urbano e seus elos com o capital financeiro, mas são insuficientes se não forem analisadas como ele se materializa no espaço.

Como a aprovação para a implantação dos empreendimentos imobiliários depende, pelo menos teoricamente, do poder público, espera-se que os órgãos públicos responsáveis disponham de dados referentes ao número de empreendimentos aprovados, sua localização e respectivas características, de forma sistematizada e atualizada, o que, na prática, não acontece. Há um descompasso entre o que acontece, de fato, na produção e reprodução do espaço urbano e na sistematização dos dados nos órgãos públicos responsáveis.

A “cidade” encontrada nos documentos públicos oficiais difere da cidade materializada, e não estamos, aqui, nos referindo às ocupações informais, pois muitos dos empreendimentos imobiliários considerados de alto padrão, edificados ou

em fase de construção, não constam nos registros públicos. É comum que alguns incorporadores enfrentem processos de embargo de seus empreendimentos, nas diferentes etapas de execução dos empreendimentos imobiliários, por não atenderem dispositivos legais, tais como estudo e relatório de impacto de vizinhança, impacto ambiental, etc., ou, até mesmo, por estarem em desacordo com a lei de uso e ocupação do solo, ou ainda, porque, apesar de ser aprovada a construção/edificação não segue o que foi aprovado, etc. O que nos leva a considerar que vários empreendimentos são lançados e até mesmo iniciam a execução do projeto sem, contudo, estarem aprovados nos órgãos competentes, ou que algumas esferas do poder público são “negligentes” e mesmo “condescendentes”, pois aprovam empreendimentos que não atendem aos dispostos legais por eles mesmos estabelecidos.

Ponderamos essas questões de procedimentos metodológicos, para mostrar a dificuldade da obtenção de informações, justificar a ausência de alguns dados na análise, mas principalmente como uma forma de apresentar a complexidade da trama que envolve a produção espacial. Trama que está sempre em movimento e tem sido guiada, na contemporaneidade, pelo capital financeiro, que encontra no incorporador imobiliário o seu principal elo para se inserir nesse processo, como será demonstrado ao longo do trabalho. E desvelar a trama não é atividade fácil, entretanto se faz urgente e necessário.

Os procedimentos metodológicos adotados foram: pesquisa bibliográfica e documental; coleta de dados sobre a produção dos empreendimentos; pesquisa de campo para averiguar as transformações espaciais na cidade de Cuiabá. Com a pesquisa bibliográfica buscaram-se subsídios teóricos para compreender de forma mais aprofundada as tramas, os conteúdos da produção e reprodução do espaço urbano, as formas pelas quais o capital se expande no período de crise econômica no urbano, entender a imbricação do setor financeiro com o imobiliário. A pesquisa bibliográfica fornece o arcabouço teórico necessário para embasar a análise dos dados, os quais foram obtidos através da pesquisa documental.

Os dados referentes aos empreendimentos imobiliários e seus respectivos empreendedores, que compõem esta pesquisa, foram obtidos via levantamento nos sites das incorporadoras responsáveis pelo lançamento dos empreendimentos, material publicitário, revistas, sites especializados na divulgação de empreendimentos imobiliários, participação como observadora em eventos do setor

imobiliário, entre os quais, a Edificar - Feira de Negócios de habitação e Construção de Mato Grosso, nos anos de 2012, 2013 e 2015⁴, bem como, verificação in loco dos empreendimentos imobiliários. Informações complementares foram obtidas com corretores e promotores de vendas. Foram solicitados, na prefeitura, dados referentes ao número de empreendimentos imobiliários e as suas respectivas características, aprovados entre os anos de 2000 e 2014; entretanto, a solicitação não foi atendida sem nenhuma resposta ou justificativa. As informações oficiais municipais, aqui analisadas, foram obtidas via publicações oficiais da Prefeitura do Município de Cuiabá-MT.

O trabalho compreende quatro capítulos. No primeiro capítulo, “Crises, capital financeiro, capital fictício e financeirização”, nos debruçamos na discussão teórica. Focamos as crises como elemento inerente ao sistema capitalista, e que, a cada tentativa de superação das crises, se aprofundam suas contradições. Apresentamos, de modo geral, o protagonismo do capital financeiro, como uma resposta à crise; a ascensão do crédito, como mecanismo de igualar o tempo da produção e circulação e realização das mercadorias. Destacamos elementos para entender como o capital fictício, entendido como um deslocamento mais acentuado do capital financeiro com o setor produtivo, se acentua nos últimos anos, com mecanismos financeiros criados para propiciar e facilitar a inserção do crédito no setor imobiliário.

No segundo capítulo, intitulado “Cuiabá e a Urbanização”, focamos nos principais marcos do processo de produção espacial da cidade de Cuiabá, bem como nas características decorrentes deste processo, no qual fica evidente que, até o final do século XX, o protagonista do processo de urbanização era o Estado, via implementação de projetos de integração, promoção e realização de obras de infraestrutura e instalação de prédios de órgãos públicos, e que, a partir do ano 2000, nota-se uma mudança nesse processo. Os setores imobiliários e financeiros

⁴ O levantamento das incorporadoras foi realizado via sites que anunciam os lançamentos de empreendimentos imobiliários (<<http://www.lancamentosonline.com.br/pagina-inicial.html>>) e jornais. Foram realizadas visitas à Feira de Negócios da Habitação e Construção de Mato Grosso, a edificar, nos anos de 2012, 2013 e 2015. A feira é organizada pelo Sinduscon-MT e Secovi-MT, e conta como parceiros as empresas e sindicatos ligados à construção civil; dentre outras atividades que acontecem na feira, as incorporadoras montam stands expondo os “seus produtos”. Disponibiliza corretores de plantão para efetuarem vendas. Nas visitas realizadas, foi coletado material de divulgação de todas as incorporadoras presentes no evento, bem como de todos os empreendimentos imobiliários que estavam sendo divulgados. A primeira Edificar foi a que ocorreu em 2012; e, em 2013, foi anunciado que o evento passaria a ser bianual.

se imbricam na produção espacial, no processo de urbanização. Em especial, aqui tratado em Cuiabá.

No terceiro capítulo, “Incorporação imobiliária”, apresentamos a definição legal da atividade de incorporação, como ela foi tradicionalmente descrita nas pesquisas, e pontuamos as mudanças que os incorporadores vêm promovendo na sua forma de atuação. Fato que tem assegurado a esse agente, o incorporador, o protagonismo na produção espacial. Listamos e analisamos as incorporadoras que atuam em Cuiabá.

O quarto capítulo, intitulado “Elementos sobre a propriedade urbana em Cuiabá-MT”, destaca o papel da propriedade da terra na produção e reprodução do espaço urbano. Sendo os produtos imobiliários uma mercadoria peculiar, formada pela construção propriamente dita e pela terra urbana, é preciso considerar os lucros e as formas de renda que ela assegura. Desvelar as características do mercado fundiário, as formas de rendas que a propriedade assegura, foi o objetivo nesse capítulo.

E por fim, a conclusão, na qual sintetizamos os principais argumentos das reflexões expostas ao longo do trabalho, que deixa evidente a alteração do comando do processo de produção e reprodução do espaço urbano, em especial aqui tratado, de empreendimentos imobiliários residenciais, da cidade de Cuiabá, que passa do Estado para o setor imobiliário, em destaque, o incorporador imobiliário.

1 CRISES, CAPITAL FINANCEIRO, CAPITAL FICTÍCIO E FINANCEIRIZAÇÃO

A ascensão do capital financeiro, uma das marcas do capitalismo na contemporaneidade, altera a aparência e a essência da produção material do espaço urbano, porém mantém a finalidade da reprodução ampliada do capital e a busca por assegurar altas taxas de lucros. O capital financeiro passa a estabelecer vínculos com o setor imobiliário que, segundo Pereira (2015, p. 146), se tornou um dos principais “abrigo (s) para os investimentos novos, e em volume inédito”, o que contribui para a ampliação da escala de produção e generaliza o processo de urbanização, ao mesmo tempo em que acentua a fragmentação e segregação espaciais. Neste capítulo apontaremos aspectos da mudança estrutural do capitalismo, que conduz a mudanças no padrão de acumulação, que passa a ser caracterizado pelo predomínio do capital financeiro.

Partiremos do pressuposto de que o ciclo de acumulação capitalista e suas crises são inerentes à natureza expansionista e contraditória do sistema capitalista. Tais apontamentos serão realizados com o intuito de demonstrar a ascensão do capital financeiro como resposta às contradições inerentes ao sistema, que se manifestam nas chamadas crises, e a propagação do crédito como meio de garantir a circulação e reprodução do capital financeiro, fundamentação que embasará nossas análises empíricas. Ao dissertar sobre a reestruturação imobiliária, Pereira (2015, p. 156) alerta para o fato de que as crises relevam “aspectos que tenderiam a ficar obscurecidos por outros mais visíveis”.

O ciclo de acumulação capitalista compreende a produção, a circulação e a comercialização de mercadorias que, uma vez produzidas, precisam circular, de preferência de forma rápida⁵, e ser comercializadas, sempre com o valor acima do que foi investido, produzindo mais valor, garantindo assim a reprodução e acumulação do capital, que deverá ser empregado em uma nova atividade, iniciando um novo ciclo de produção, que deve ser sempre ascendente. Entretanto, a cada reinvestimento se aumenta o volume de capital, o que exigirá a ampliação das atividades produtivas, que assegurem a manutenção da taxa de lucros, que faz com que o capitalismo seja “extremamente dinâmico e inevitavelmente expansionista” (HARVEY, 2013, p. 225). Quando os detentores do capital não encontram atividades

⁵ Marx (2011, p. 119) explica que o tempo é elemento fundante no processo de valorização: “Economia do tempo, a isto se reduz afinal toda a economia”.

nas quais os capitais possam ser reinvestidos de forma lucrativa, vêm as crises, “pois o capitalismo é um sistema econômico que prefere não produzir que produzir sem lucros” (HUSSON, 1999, p. 89).

Harvey (2013) explica que as crises são resultado da sobreacumulação de capitais e da tendência do sistema capitalista da taxa decrescente de lucros. Nas crises de sobreacumulação, os capitais investidos produzem lucros decrescentes. Conforme Grespan (2012), a sobreacumulação não se refere apenas à mercadoria que vai requerer redução do preço para ser comercializada, a sobreacumulação se refere ao capital imobilizado, seja na forma de dinheiro, mercadorias e meios de produção.

Com base em vários autores, podemos afirmar que as crises do capitalismo são de ordem estrutural e inerentes a sua natureza contraditória, e tendem a se tornar cada vez mais acirradas, o que faz com que a atual etapa do capitalismo seja cada vez mais especulativa e parasitária, como apontam Carcanholo e Sabadini (2009), com visão semelhante à de Harvey, que assevera que o capitalismo contemporâneo “foi em tudo espetacular por estilo especulativo e contraditório” (HARVEY, 2014, p. 123).

Considerando as crises de sobreacumulação como inerentes ao sistema capitalista, suas tentativas de superação podem ser expressas como a busca de mecanismos que assegurem a reprodução do capital, possível pela ampliação da exploração do trabalho, pela inserção de mecanismos tecnológicos na produção, pela ampliação de novos mercados e produtos no rol da produção capitalista. Mecanismos que podem absorver o capital excedente por um período, ao mesmo tempo em que promovem a expansão do sistema. As crises também evidenciam a concorrência entre os diferentes capitais e entre os capitalistas.

A década de 70 é apontada por diversos autores, tais como Chesnais (1996; 2005; 2010), Harvey (2011a), Fiori (1999) e Brunhoff (2010), como marco, no qual o capitalismo deu início a um novo padrão no regime de acumulação, uma vez que o padrão vigente não mais assegurava as taxas de lucros. O capitalismo estava no ápice de uma crise, com o esgotamento do fordismo, o que exigiu medidas políticas e econômicas que alteraram o padrão da acumulação, para que o capital continuasse a obter altas taxas de lucros.

O esgotamento do fordismo, dentre outros aspectos, pode ser caracterizado pela queda no número de investimentos produtivos e taxas de lucros decrescentes,

que refletiram no acirramento das relações trabalhistas, pois resultou no recuo da remuneração dos trabalhadores, tornando mais acentuadas as desigualdades sociais. Para alterar esse cenário houve mudanças no direcionamento político da economia, de forma que o capital pudesse se reproduzir, garantindo a manutenção da taxa de juros. As mudanças promovidas não tinham por objetivo resolver os problemas sociais decorrentes da crise, pois a finalidade do capital é sempre o próprio capital, “é a necessidade primária de avançar, ‘progredir’, acumular-se” (GRESPLAN, 2009, p. 13). O objetivo é sempre a busca de novas formas lucrativas de reinvestimento, de modo que possa absorver os capitais excedentes, que garanta a reprodução ampliada do capital.

As medidas adotadas como resposta a esta crise de acumulação capitalista da década de 70⁶ atenderam aos princípios do neoliberalismo, o que é definido por Harvey (2011a, p. 12) como:

Uma teoria das práticas políticas-econômicas que propõe que o bem estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos a propriedade privada, livres mercados e livre comércio.

A desregulamentação e a flexibilização asseguraram liberdade para os fluxos de capital. Liberdade, não apenas de circulação, mas para se manter na esfera da circulação. A mudança imposta pelo neoliberalismo irá culminar no predomínio de um novo padrão de acumulação, denominada por Harvey como acumulação por espoliação.

David Harvey (2011a) explica que a acumulação por espoliação tem por características a privatização e mercadificação dos ativos públicos, financialização, administração e manipulação da crise, e redistribuição via Estado.

Ao que se refere à privatização e à mercadificação, Harvey (2011a, p. 172-173) chama atenção para o fato de que, na acumulação por espoliação de bens, aqueles que eram concebidos como bens públicos, são privatizados, com a finalidade de assegurar sua inclusão na taxa de lucratividade.

⁶ Harvey (2011a, p. 16) explica que “da mesma forma que o neoliberalismo surgiu como uma resposta à crise dos anos de 1970, o caminho escolhido hoje definirá o caráter da próxima evolução do capitalismo. As políticas atuais propõem sair da crise com uma maior consolidação e centralização do poder da classe capitalista”.

Todo tipo de utilidade pública [...] foi privatizado em alguma medida por todo o mundo capitalista [...] a passagem de direitos de propriedade comum, obtidos ao longo de anos de dura luta de classes [...] ao domínio privado tem sido uma das egrégias políticas de espoliação, com frequência imposta contrariando a ampla vontade da população. Todos esses processos equivalem à transferência de ativos do domínio público e popular aos domínios privados e de privilégio de classe.

A financialização é descrita por Harvey (2011a, p. 174) como uma gestão da riqueza, caracterizada pela forma especulativa e predatória, que gera a desregulamentação e faz com que o sistema financeiro se torne um dos principais centros de atividades redistributivas, estabelecendo a criação de novos instrumentos de especulação e tornando as desigualdades na apropriação das riquezas cada vez mais acirradas:

Operações fraudulentas com ações, esquemas Ponzi⁷, a destruição planejada de ativos por meio da inflação, a dilapidação de ativos por meio de fusões e aquisições agressivas, a promoção de níveis de endividamento que reduziram populações inteiras à escravidão creditícia, para não falar das fraudes corporativas e da espoliação de ativos (o assalto aos fundos de pensão e sua dizimação pelo colapso do valor de títulos e ações e de corporações inteiras) por manipuladores de crédito e de títulos e ações – tudo isso constitui a verdadeira natureza do atual sistema financeiro capitalista.

A administração e manipulação das crises, de acordo com o mesmo autor, contam com a intervenção direta do Estado:

A criação, a administração e a manipulação das crises no cenário mundial evoluíram para uma sofisticada arte de redistribuição deliberada de riqueza de países pobres para países ricos [...]. Uma das principais funções das intervenções do Estado e das instituições internacionais é controlar as crises e desvalorizações de maneira que permitam a acumulação por espoliação sem desencadear um colapso geral ou uma revolta popular. (HARVEY, 2011a, p. 175-176).

E, por fim, Harvey (2011a, p. 176-177) aponta como característica da acumulação por espoliação a redistribuição via Estado, que é marcada pelas

⁷ Harvey (2011a, p. 174) explica, em nota de texto (NT), que o Esquema Ponzi são “propostas fraudulentas, tipo pirâmides, em que se pagam rendimentos normalmente altos (“lucros”) a alguns investidores a partir do dinheiro pago por investidores subsequentes, sem envolver receita gerada por algum negócio real”.

políticas redistributivas que favorecem as classes sociais mais abastadas em detrimento das frações de classes de menor poder aquisitivo.

Ele o faz antes de tudo promovendo esquemas de privatização e cortes de gastos públicos que sustentam o salário social. Mesmo quando a privatização parece favorável às classes baixas, seus efeitos de longo prazo podem ser negativos. Por exemplo, numa primeira impressão, o programa thatcheriano de privatização da habitação social na Inglaterra pareceu uma bênção para as classes baixas, cujos membros poderiam a partir de então passar do aluguel à casa própria a custos relativamente baixos, obter o controle de um valioso ativo e aumentar sua riqueza. Mas, uma vez feita a transferência, a especulação com moradias assumiu o controle, particularmente em áreas nobres, acabando por expulsar as populações de baixa renda, via propina ou pela força, para a periferia de Londres, transformando propriedades antes destinadas à moradia da classe trabalhadora em centros de intensa gentrificação.

As características apontadas por Harvey mostram que a necessidade de expansão do capital faz com que se amplie a mercadificação: criam-se novos produtos, forjam-se novas necessidades, o capitalismo coloca sua etiqueta (preço) em bens até então considerados naturais, ou serviços que eram assegurados pelo Estado, portanto, considerados públicos. Ao apontar a financialização, Harvey deixa evidente a centralidade do capital financeiro e a expansão de mecanismos que assegurem o crédito. Nas duas últimas características destacadas por Harvey, manipulação das crises e redistribuição, fica manifesta a atuação direta do Estado para assegurar a continuidade de acumulação do capital. Paulani (2010, p. 131) aponta que “acumulação por espoliação alia o poder do dinheiro e o poder do Estado, que dela participa sempre – ou indiretamente ou por conveniência, ou por omissão”.

Chesnais (1996; 2003; 2005) também enfatiza a ascendência do capital financeiro⁸ como uma das características do padrão de acumulação após a crise da década de 70, o qual nomeará de regime de acumulação com dominância financeira. Chesnais (2005, p. 35) aponta que o capital financeiro busca fazer dinheiro sem “sair da esfera financeira”. E que o regime de acumulação de

⁸ Chesnais (2005) pontua que esse capital também recebe o nome de capital portador de juros ou simplesmente finanças. Optamos, no texto, por chamá-lo de capital financeiro. Harvey (2013, p. 342) define capital que rende juros como “qualquer dinheiro ou equivalente a dinheiro emprestado pelos proprietários de capital em troca da taxa de juros vigente”.

dominância financeira é marcado pela “relação estreita com a mundialização⁹ do capital, uma etapa particular do estágio do imperialismo, compreendido como dominância interna e internacional do capital” (CHESNAIS, 2003, p. 46). A observação de Chesnais evidencia a dimensão política do processo, bem como, dá indícios de que, nesse processo, permanecem os centros de comandos que continuam a dominar os comandados, que o desenvolvimento é desigual e combinado. A desregulamentação assegura uma relativa liberdade ao capital que flui para os locais que propiciam maior lucratividade. Contudo, nos momentos de crise retorna às suas origens, fato que nos alerta para as múltiplas escalas e temporalidades do processo.

Embora apontemos como marco da ascensão financeira o início da década de 70, em parte creditada à adoção de políticas neoliberais, Fiori (1999) afirma que medidas políticas e econômicas, que antecedem a esse período, já sinalizavam e contribuem de forma significativa para as mudanças no regime de acumulação. Dentre os acontecimentos, Fiori destaca o fim do padrão-ouro, que foi substituído pelo padrão dólar-ouro, o sistema de Bretton Woods que, posteriormente, em 1971, durante o governo Nixon, deixou de vigorar, e o dólar passou a ser a moeda de referência mundial, sem a necessidade de qualquer correspondente que assegurasse lastro. Os Estados Unidos, ao desvencilharem a moeda de um elemento material, concreto, asseguraram a disputa entre as moedas que, ao deixarem de possuir valores fixos, lastros, adotando um câmbio flutuante, passaram a concorrer entre si, passando a ter valores variáveis que flutuam de acordo com mudanças políticas e econômicas, o que propiciou a ascensão e o aumento da valorização financeira.

A ascensão do capital financeiro está diretamente imbricada com a expansão do sistema de crédito, seja pelo aperfeiçoamento de mecanismo já existente, seja com a criação de novos instrumentos creditícios. David Harvey (2013, p. 322) afirma que o “sistema de crédito é um produto do próprio esforço do capital para lidar com as contradições internas do capitalismo”; na tentativa de equacionar os problemas nos ritmos de produção e circulação. O papel do crédito contempla tanto o adiantamento necessário do dinheiro para o consumo individual, quanto para

⁹ Chesnais (1996, p. 24) considera que o termo mundialização é mais preciso do que globalização, pois transmite melhor a ideia de que “se a economia se mundializou, seria importante construir depressa instituições políticas mundiais capazes de dominar o seu movimento”.

adiantamento do capital necessário para viabilizar a produção, o consumo produtivo. O crédito está diretamente relacionado com a circulação do capital e do dinheiro.

David Harvey (2013, p. 374) aponta que o sistema de crédito assegura vários benefícios técnicos à circulação do capital. Dentre esses benefícios, o sistema de crédito possibilita a circulação e realocação do capital financeiro entre as diversas atividades econômicas, em diversos locais, reduz o tempo e os custos da rotação das mercadorias, ao servir como um substituto da mercadoria dinheiro. O crédito possibilita que as diferenças de ritmos entre a circulação de mercadorias e de dinheiro sejam equiparadas. A equiparação entre os ritmos de circulação da mercadoria e do dinheiro equacionaria a oferta e a demanda.

A necessidade de capital disponível na forma de dinheiro, capital monetário, sempre esteve presente no sistema capitalista. Dinheiro que pode ser colocado em circulação via crédito e é empregado para dinamizar a produção, ou utilizado como forma de assegurar a comercialização. Entretanto, a participação do crédito no sistema capitalista se expande e se complexifica com a evolução do sistema creditício, que passa a ser utilizado de modo a assegurar a acumulação de capital, na esfera financeira.

A inserção do capital financeiro na produção material do espaço urbano das cidades brasileiras foi decorrente de medidas que asseguraram o crédito e criaram mecanismos que aumentavam a segurança dos credores. Outro aspecto foram as medidas políticas e econômicas que elevaram e mantiveram elevadas as taxas de juros, o que assegurava o país como atraente a investidores, medidas consonantes com as demandas do sistema econômico. Criam-se alternativas para o emprego do capital excedente.

No que se refere ao crédito, Harvey (2013, p. 351) destaca que “o crédito não permite apenas que as funções tradicionais do dinheiro sejam ampliadas, generalizadas e elaboradas: ele faz exatamente o mesmo em relação às tendências para a crise no capitalismo”. A abundância da oferta de crédito, em um dado momento, dinamiza o ciclo de reprodução do capital, que é visto como desenvolvimento econômico e, embora muitas vezes promova a inserção de um maior número de pessoas no rol do consumo, não assegura desenvolvimento social. A expansão do crédito e do consumo não tem como acontecer de forma infinita e, quando acontece a diminuição, vem a crise, que revela o endividamento que aconteceu no auge do crédito, acirrando as desigualdades sociais.

1.1 O CAPITAL FINANCEIRO

Harvey (2013) chama atenção para o fato de que o termo capital financeiro não foi utilizado por Marx, embora em sua obra seja possível identificar várias passagens que contemplam o processo de circulação de diferentes tipos de capitais monetários.

O capital financeiro foi teorizado, inicialmente, por Hilferding (1985), no início do século XX, tinha como objeto de análise empírica a realidade da Alemanha e Áustria. As formulações de Hilferding têm como pressuposto teórico as formulações analíticas de Karl Marx, mas Hilferding acrescenta formulações teóricas e categorias analíticas que contemplam a própria evolução do sistema capitalista, que traz consigo elementos que não se faziam presentes no período que compreende a escrita de “O Capital”.

Para Hilferding (1985), a principal característica do capital financeiro é a estreita relação entre o capital bancário e o capital industrial, que surge em etapa específica do sistema capitalista.

Podemos interpretar as colocações de Hilferding (1985), de que o capital bancário não apenas é utilizado de modo a assegurar a produção, mas a produção passa a ser direcionada, de modo a garantir o aumento do capital bancário, com os juros obtidos via lucro da produção. O capital bancário assume o papel de financiador. As formulações de Hilferding colocam o capital bancário em uma posição superior, a qual pressupõe uma junção entre os capitais industrial, comercial e bancário, realizando o último uma função de comando. Embora se reconheça o mérito de Hilferding, pelo empenho em desvelar o capital financeiro, seus apontamentos não permitem a compreensão de capital financeiro e financeirização na contemporaneidade, pois o capital financeiro se imiscui nas ditas atividades produtivas, e a concessão do crédito, seja para a produção ou consumo, se faz presente de forma massiva; nas palavras de Braga (1997), a hegemonia de uma lógica financeira.

Para Harvey (2013, p. 383), Hilferding construiu uma teoria financeira do fenômeno monetário, na qual os “fenômenos monetários são reduzidos a meros órgãos de financiamento”, o que difere das formulações de Marx que, de acordo com Harvey (2013, p. 383), “construiu uma teoria monetária das finanças, na qual o capital financeiro é ‘capturado em sua própria rede de contradições internas’”.

De acordo com Harvey (2013) e Chesnais (2005), dentre outros estudiosos do tema, o capital financeiro não se realiza de forma totalmente dissociada da produção; sem a necessidade do trabalho, a exploração de mais-valia continua como chave central; o que aparenta alterar é a lógica da acumulação, pois é preciso considerar que nem todos os capitalistas estão liberados do processo produtivo de fato, precisando alguns empreender na esfera produtiva, bem como o capital não pode se reproduzir infinitamente, deslocado de qualquer atividade produtiva e, quando acontece, trata-se de capital fictício. A ascensão do capital financeiro evidencia a concorrência entre os capitalistas, entre os que dispõem de capital, proprietários de capital, que o podem liberar através da concessão de empréstimos, e asseguram o seu retorno via juros e rendas, e aqueles que dependem da concessão de empréstimos, empregadores de capital, para efetuar a produção.

A ascensão do capital financeiro conduz ao processo de financeirização que, nas palavras de Sanfelici (2013b, p. 28), “reside na crescente penetração de práticas financeirizadas por todas as relações econômicas relevantes do capitalismo atual”.

Para entender o processo atual de produção e reprodução do espaço cuiabano, consideramos necessário esboçar algumas notas sobre o capital fictício. Quando pensamos em riqueza, no sentido econômico, é comum nos remetermos a objetos e coisas materiais, passíveis de serem vistos e mensurados, tais como: metais preciosos, instalações industriais, extensões de terras, etc.; entretanto, observamos que, cada vez mais, a “dita” riqueza econômica vem ganhando contornos abstratos, transações que não estão mais ligadas de forma direta à posse material de ativos reais, que caracterizam a riqueza patrimonial. Se apenas o trabalho produz valor, como explicar essa riqueza que aparenta se formar deslocada da esfera produtiva, e que não é equivalente a um bem material, real?

Chesnais (2010, p. 99) explica que o termo capital fictício “designa os títulos que foram emitidos no momento do empréstimo em dinheiro a entidades públicas ou a empresas ou como a expressão da participação dos primeiros participantes no financiamento do capital dessa empresa”. Quem concede o empréstimo e recebe os títulos, o faz na expectativa de obter rendimentos. Entretanto, esses papéis não correspondem a um valor real.

A explicação dada por Chesnais (2010) coaduna com o esclarecimento de Harvey (2013, p. 334-335), de que:

A categoria capital fictício é um fato implícito quando o crédito é ampliado previamente, em antecipação ao trabalho futuro como um contravalor [...]. Mas a criação de valores fictícios antes da sua produção e realização da mercadoria é sempre um negócio arriscado [...] a lacuna entre os valores fictícios dentro do sistema de crédito e o dinheiro ligado aos valores reais se amplia. É montado o palco para as crises dentro do sistema de crédito.

1.2 O CAPITAL FINANCEIRO E O SETOR IMOBILIÁRIO

As mudanças econômicas e políticas, que culminaram em um novo padrão de acumulação, promoveram diversas alterações na sociedade; dentre essas mudanças destacamos a produção espacial das cidades. Se, antes, a produção espacial seguia a lógica produtiva, que tinha a atividade industrial como a principal indutora, sob o domínio das finanças essa dinâmica é alterada. Intensificam-se a produção e o consumo do espaço urbano como negócio. A cidade é vista como mercadoria e a produção do seu espaço como meio de garantir lucros, juros e rendas. Nesse contexto, a produção imobiliária, habitacional e de base imobiliária¹⁰, passa a ser concebida como um mecanismo que permite a circulação e reprodução do capital.

Antes de iniciarmos a exposição dos vínculos entre o capital financeiro e o imobiliário, procuraremos caracterizar o setor imobiliário, apontando as suas especificidades em relação à construção civil. O setor imobiliário compreende, em partes, o setor da construção civil, entretanto, não são termos equivalentes.

Oseki (1982), ao estudar as tendências da construção civil no Brasil, aponta que o setor da construção civil é heterogêneo e comporta subsetores variados, tais como: edificações residenciais, comerciais, industriais, obras públicas e a produção dos insumos necessários às edificações. O setor mantém relação estreita com outros setores da economia, como o financeiro, o comercial e o empresarial (empreendedores), com proprietários fundiários, promotores, equipes de projeto, bem como os consumidores. A caracterização realizada por Oseki (1982), do setor da construção civil, se assemelha à classificação efetuada pela Comissão Nacional

¹⁰ Segundo Rocha Lima Junior (1994, p. 5), empreendimentos de base imobiliária são “aqueles que têm a renda dos investimentos na sua implantação associada ao desempenho da operação que se verificará com base no imóvel, seja meramente a locação por valor fixado, seja pela exploração de uma determinada atividade, da qual se deriva renda”. Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/BT_PCC_132%281%29.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2014.

de Classificação (Concla), que estabelece três subdivisões ao setor da construção civil.¹¹

Pontuamos as características apresentadas do setor da construção civil, com a finalidade de assinalar quais delas foram inseridas no setor imobiliário. Botelho (2007) destaca que o setor imobiliário é composto pelas atividades da indústria da construção civil ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; da produção dos insumos necessários à edificação e atividades ligadas ao terciário, que envolvem as edificações tanto no processo construtivo quanto a posteriori. As características expostas por Botelho (2007), em essência, se assemelham às apontadas por Volochko (2008), que descreve, de forma detalhada, a gama de atividades que envolvem o setor imobiliário, mas, de modo geral, também demonstra que estão estruturadas nos três subsectores da construção civil e vinculadas, diretamente, à produção com a finalidade privada. Diante das considerações realizadas por Botelho (2007) e Volochko (2008), apontamos que o setor imobiliário é complexo e envolve atividades múltiplas que contemplam a construção civil em seus três subsectores, na dimensão das edificações, com finalidade particular, excluindo, assim, as obras de infraestrutura e obras públicas¹². Compreende, ainda, agentes ligados a outros setores da economia, mantendo estreita relação com o financeiro.

A produção imobiliária envolve altos custos: compra do terreno, insumos para a edificação de fato, pagamento da mão de obra, relacionada ao projeto, ao parcelamento do solo e à edificação, etc., o que faz com que o montante de capital para a realização, concretizado na venda de um empreendimento, seja elevado. Outro elemento que precisa ser considerado é o tempo de produção do empreendimento, que imobiliza o capital por um período que os empreendedores consideram longo. Os custos da produção refletem em um produto final, o imóvel, com preço elevado, na maioria das vezes inacessível para grande parcela da

¹¹ A atividade construtiva é dividida em três subsectores, sendo: a construção de edifícios em geral (divisão 41), as obras de infraestrutura (divisão 42) e os serviços especializados para construção que fazem parte do processo de construção (divisão 43). Destacamos que o setor da construção de edifícios compreende a construção de edifícios para usos residenciais, comerciais, industriais, agropecuários e públicos. Também estão compreendidas nesta seção as reformas, manutenções correntes, complementações e alterações de imóveis; a montagem de estruturas pré-fabricadas in loco para fins diversos de natureza permanente ou temporária. Já a incorporação está inserida na seção de serviços especializados para a construção (CNAE 2.2).

¹² Contudo, isso não significa que as obras de infraestrutura e obras públicas não se vinculam ao capital financeiro e nem estejam totalmente dissociadas do setor imobiliário.

população, características que contribuem para a inserção do crédito no setor imobiliário. O crédito aparenta ser a solução para a captação de dinheiro, para assegurar a realização do empreendimento, garantir a circulação do capital empregado via securitização dos títulos de dívida, e viabilizar a comercialização dos empreendimentos.

Podemos considerar que toda atividade econômica depende de capital monetário para propiciar a sua produção, entretanto, quando destacamos a estreita relação entre o financeiro e o imobiliário, não se trata apenas do capital monetário necessário para viabilizar a produção imobiliária, ele se torna parte essencial do negócio, invertendo a lógica produtiva para a financeira, em que a sua reprodução não ocorre, necessariamente, apenas no processo produtivo direto, passa a incidir igualmente na esfera financeira. A produção realizada pelos capitalistas visa sempre à reprodução ampliada do capital. O capitalista, ao realizar um empreendimento imobiliário residencial, não tem como objetivo principal promover a provisão de moradias, e sim, obter lucros com o negócio, pois a produção tem como predomínio o valor de troca. E os capitalistas detentores do capital financeiro, ao investirem na produção imobiliária, têm como finalidade garantir a reprodução do seu capital financeiro, acrescido dos juros.

Destacamos que o setor imobiliário é híbrido e envolve atividades ligadas a diversos setores da economia. Diante da gama de atividades que compreende o setor imobiliário, podemos concluir que, igualmente, ele compreende diversos agentes. Entretanto, na contemporaneidade, um dos seus agentes vem assumindo papel de destaque, o incorporador, seja por mediar as múltiplas atividades, ou mesmo, por concentrar sob sua responsabilidade atividades que, até então, ficavam a cargo de outros agentes. Dada a importância que os incorporadores vêm assumindo dentro do setor, trataremos, em específico, as suas características e suas formas de atuação na dinâmica da produção espacial, tendo como realidade empírica a produção e a reprodução espacial da cidade de Cuiabá-MT, posteriormente¹³. No momento, apenas destacamos que o incorporador é o principal interlocutor entre o capital financeiro e o imobiliário.

¹³ No capítulo 3.

1.3 DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL À FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Comumente, os estudos que analisam a instituição e evolução de sistemas de crédito, que têm por objetivo destacar o financiamento ligado às atividades imobiliárias no Brasil, dentre elas a provisão habitacional, reconhecem três períodos ou fases. Botelho (2005) e Sanfelici (2013) apontam que a primeira fase compreende o período de 1930 a 1964 e é marcada pelo caráter rentista e pelas primeiras intervenções estatais para o financiamento habitacional para a classe trabalhadora. A segunda fase é caracterizada pela vigência do Banco Nacional de Habitação (BNH), que vai de 1964 a 1986; e a terceira fase, iniciada em 1997, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário. Fix (2011) e Royer (2009), embora não estabeleçam fases ou períodos para a instituição e evolução do financiamento ligado às atividades habitacionais e imobiliárias, em suas análises apontam, como marco, os mesmos mecanismos e instrumentos creditícios assinalados por Botelho (2005) e Sanfelici (2013).

Antes de iniciarmos a exposição da instituição e evolução do financiamento habitacional e imobiliário, pontuamos dois aspectos: o primeiro se refere à divisão em fases ou períodos, a qual tomaremos apenas como referência analítica, apontando os acontecimentos que são marcos das políticas de financiamento adotadas e os seus desdobramentos. Embora os acontecimentos sejam apresentados de forma linear, eles não são estanques e fechados, e sim, parte do processo, no qual consideramos as mudanças econômicas políticas e sociais.

O segundo aspecto se refere aos termos imobiliários e habitacional. Royer (2009) chama atenção para o fato de esses termos serem utilizados de forma indistinta, embora possuam sistemas de financiamento distintos, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Ainda de acordo com Royer (2009), a manutenção da imprecisão é mantida por conveniência, pois, muitas vezes, políticas de crédito imobiliário são instituídas com a justificativa de que estão assegurando a provisão habitacional.

Destacaremos as principais características das fases apontadas por Botelho (2005) e Sanfelici (2013). Das duas primeiras fases pontuaremos apenas os aspectos considerados mais pertinentes para esta análise. Deter-nos-emos mais detalhadamente na última fase, que tem como marco a criação do SFI, que contempla o nosso objeto e recorte temporal de análise, entretanto, considerando os

nexos estabelecidos entre os sistemas financeiros e, sempre que necessário, retomaremos o SFH.

Na primeira fase¹⁴, 1930 a 1964, a base econômica do país era centrada no modelo agroexportador, intensificando-se o processo de urbanização e a implantação de indústrias de bases, no período Getúlio Vargas, e de indústrias de bens duráveis, como a automobilística, no período do Governo Juscelino Kubitschek. Nessa fase, as habitações, no geral, eram realizadas via encomenda dos seus futuros proprietários. Aos que não dispunham de condições econômicas para serem proprietários, o acesso à habitação era predominantemente realizado mediante aluguel. A produção habitacional, que tinha como objetivo assegurar rendas via aluguel, geralmente era realizada por médios e pequenos investidores que, de modo geral, se dedicavam a outras atividades econômicas, e que, quando dispunham de capital “ocioso”, o empregavam na aquisição de terrenos, seja para realizar loteamentos ou edificações para aluguel. A provisão habitacional seguia a lógica rentista.

É importante salientar que, na chamada “era Vargas”, com a criação da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e de outros organismos estatais, o Estado buscava atuar no processo de produção de habitação para a classe trabalhadora. Bonduki (1998) aponta que era consenso que a iniciativa privada era ineficiente para prover habitações e solucionar os problemas.

As primeiras intervenções estatais procuraram criar mecanismos que assegurassem financiamentos para a obtenção da propriedade habitacional, para a crescente massa de trabalhadores urbanos. Criaram-se as carteiras prediais, relacionadas com os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs)¹⁵, articulando o mundo do trabalho à produção de moradias populares, com financiamento por meio de recursos obtidos com parte dos depósitos compulsórios dos empregadores e empregados; como aponta Rodrigues (2015, p. 254), “são fundos provenientes do mundo do trabalho investidos na produção de moradia para a classe trabalhadora”. As carteiras prediais, do IAPs, atendiam os trabalhadores registrados por categoria profissional, enquanto que a Fundação da Casa Popular (FCP) provia financiamentos por faixa de renda para os que não participavam de categorias

¹⁴ Estamos seguindo as fases apontadas por Botelho (2005) e Sanfelici (2013).

¹⁵ Os IAPs foram instituídos no Governo de Getúlio Vargas.

profissionais¹⁶. Tanto as carteiras prediais dos IAPs como a FCP demonstram a entrada do financiamento da habitação pelo Estado.

Entretanto, a transformação de maior vulto ocorreu com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criado durante o regime militar, através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o Plano Nacional de Habitação e criou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SFHU). O BNH tinha por finalidade prover habitações para as classes de menor renda, assegurar o financiamento ao setor imobiliário, para a construção e financiamento para as classes de renda intermediária. O principal instrumento do SFH foi o BNH, que inicialmente orientava e organizava o sistema, administrando os repasses às demais instituições que compunham o sistema, e atuava com as pessoas que acessavam o financiamento.

Ao longo do seu desenvolvimento, o SFH passou a contar, como as principais fontes de recursos, com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)¹⁷ e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Rodrigues (2012, p. 14) explica que os recursos do FGTS têm origem no mundo do trabalho, e a utilização desse recurso no financiamento habitacional constitui um “deslocamento do mundo do trabalho para o do viver com a socialização capitalista da exploração da força de trabalho”.

Embora o SFH tenha sido instituído com a finalidade de realizar a provisão habitacional, a lógica para a efetivação é empresarial. Botelho (2005) aponta que os formuladores do SFH não tinham como premissa criar mecanismos que assegurassem, de fato, habitações para a população de menor renda, e sim, formular mecanismos que assegurassem formas de financiar a produção capitalista das habitações. O sistema tinha as regras ditadas pelo Estado e a provisão efetuada pelo setor privado.

O SFH entrou em crise no final da ditadura militar. Ermínia Maricato (1987, p. 84) explica que a crise foi decorrente do seguinte:

¹⁶ Em 1946 foi instituída a FCP, que financiava com recursos da União os que não tinham relação de trabalho nos institutos de aposentadorias e pensões.

¹⁷ O FGTS foi instituído pela Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966. Sendo regido, atualmente, pela Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e regulamentado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990 (http://www.fgts.gov.br/quem_administra.asp). Consiste no depósito compulsório de 8,5% (oito e meio por cento) do salário bruto pago ao trabalhador. Para os contratos de trabalho firmados nos termos da Lei nº 11.180/05 (Contrato de Aprendizagem), o percentual é reduzido para 2%. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/beneficios-trabalhador/fgts/perguntas-frequentes /Paginas/default.aspx](http://www.caixa.gov.br/beneficios-trabalhador/fgts/perguntas-frequentes/Paginas/default.aspx)>. Acesso em: 7 jan. 2014.

As demissões e o desemprego em massa atingem a arrecadação do FGTS seja pelo número de saques causado pelas demissões, seja pela diminuição das contribuições motivadas pelo desemprego. Até 1980 a proporção entre saques e depósitos dificilmente ultrapassava 50%, em 1982 ela cresce 60.3%, em janeiro de 1983 para 95% e em abril os saques são maiores do que os depósitos em 11,6%, pela primeira vez desde a criação do fundo em 17 anos. 2) As retiradas das cadernetas de poupança superaram os depósitos nos primeiros quatro meses de 1983. Outras opções de investimento afastaram os depositantes das cadernetas de poupança durante os anos de 1982 e 1983. 3) O retorno dos investimentos já concedidos declina. Em maio de 1983 a inadimplência (atraso de mais de três meses no pagamento de prestações) era de 18% o que representava 720 mil mutuários.

A crise no BNH não significou a extinção do SFH. Os recursos obtidos com o FGTS passaram a ser administrados pela Caixa Econômica Federal (CEF). É importante ressaltar que o uso dos recursos para aquisição da casa própria não significa “abertura de crédito” no setor bancário. A garantia é dada pelo FGTS e não por um empréstimo bancário pessoal.

O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)¹⁸ foi criado pela Lei nº 9.514/97 que, no seu artigo primeiro, traz a sua finalidade, que é “promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos”. Como podemos observar, o SFI trata do financiamento imobiliário de forma ampla, não se restringe ao financiamento da produção habitacional, nem se limita ao financiamento imobiliário ligado à produção não habitacional. “O SFI apresenta um viés mais mercadológico, e passa a atender ‘clientes bancários’” (VEDROSSI, 2002, p. 17). Há um deslocamento no foco, pois, embora ainda mantendo o financiamento de provisão habitacional, o sistema privilegia a dinâmica financeira, ao criar e permitir o surgimento de instrumentos financeiros que assegurem mobilidade ao capital e garantia aos seus operadores.

A criação do SFI proporciona, desse modo, um ambiente favorável aos negócios que imbricam o capital financeiro e a produção imobiliária, sendo assim, a produção imobiliária é que vai se adaptar aos interesses do capital financeiro e produzir o que assegurar maior rentabilidade, maior renda, juros e lucros.

A Lei nº 9.514/97, que cria o SFI, em seu art. 4º aponta que:

¹⁸ O SFI foi instituído durante o governo do então presidente da República Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), que privatizou diversas estatais, implementou programas de austeridade e promoveu uma crescente financeirização da economia, período que é apontado como marco da ascensão neoliberal no país.

As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas às prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiros e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Como podemos observar, o SFI foi um passo importantíssimo para que mercado de capitais¹⁹ pudesse estabelecer relações com o setor imobiliário e com as instituições financeiras de financiamentos imobiliários. Outro aspecto que merece destaque, em relação à Lei nº 9.514/97, foi a criação da alienação fiduciária de coisa imóvel que, até então, era restrita aos bens mobiliários. Na prática, permite que o bem imóvel, na ausência de pagamento, seja recuperado pelo agente financeiro. A alienação fiduciária assegura que o bem imóvel financiado só pertença de fato ao comprador do bem (devedor), no final do pagamento do financiamento, o que significa uma garantia ao setor financeiro.

Inicialmente, o SFI, que institui/aperfeiçoa mecanismos para a obtenção de crédito, não apresentou os resultados esperados, embora o modelo delineado fosse atrativo, os juros continuavam altos, o que fazia com que o sistema não fosse lucrativo aos investidores. O SFI só decolou, de fato, com a redução da taxa de juros. O sucesso experimentado pelo SFI, nos últimos anos, está intrinsecamente relacionado à expansão do crédito.

Segundo a Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), o SFI é um:

Modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirados no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários. (ABECIP, 2015, s/p.).

O SFI permite a integração do mercado imobiliário com o mercado de capitais, que se torna possível via constituição de instrumentos que propiciam a criação de ativos financeiros. Alguns desses instrumentos foram projetados tendo

¹⁹ O mercado de capitais é um sistema de distribuição de valores mobiliários, que tem o propósito de proporcionar liquidez aos títulos de emissão de empresas e viabilizar seu processo de capitalização. É constituído pelas bolsas de valores, sociedades corretoras e outras instituições financeiras autorizadas. Disponível em: <<http://www.bmaiscompet.com.br/arquivos/MercadodeCapitaisBovespa.pdf>>. Acesso em: 3 fev. 2014.

por finalidade atender a essa demanda específica, a criação de ativos financeiros, bem como outros instrumentos já existentes, que foram reformulados de modo que pudessem atender as especificidades do imobiliário. Dentre os instrumentos financeiros projetados, se destacam: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI). Esses dois últimos instrumentos foram instituídos pela Lei nº 10.931/2004, conhecida como Lei do Patrimônio de Afetação. Já, entre os instrumentos que passaram por mudanças, para atender às especificidades do financiamento imobiliário, se sobressaem: as debêntures, as letras hipotecárias e as cédulas de crédito bancário (ROYER, 2009).

Na Tabela 1 apresentamos a evolução da participação do crédito no PIB brasileiro e destacamos o percentual do crédito imobiliário, que mostra a crescente participação do crédito no PIB brasileiro. Nota-se que o crédito imobiliário permaneceu relativamente estável no PIB até o ano de 2008, depois passou a apresentar um crescimento mais expressivo, o que revela o aumento da oferta de crédito voltado ao imobiliário. Estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas sobre o crédito imobiliário do Brasil, características e desafios, aponta que o crescimento do crédito imobiliário advém da consolidação da estabilidade da economia, elevação da renda, modernização do quadro jurídico-institucional e das condições necessárias para a redução dos riscos e ampliação dos mercados financeiros (2007). O capital financeiro encontrou as condições necessárias para a sua expansão.

Tabela 1 - Participação do crédito imobiliário no PIB brasileiro

Ano	PIB Brasileiro	Participação do Crédito Geral no PIB Brasileiro (%)	Participação do crédito imobiliário no PIB Brasileiro (%)
2001	R\$ 1,316 trilhão	25,8%	1,8%
2002	R\$ 1,491 trilhão	26,2%	1,7%
2003	R\$ 1,720 trilhão	24,4%	1,5%
2004	R\$ 1,959 trilhão	24,9%	1,4%
2005	R\$ 2,172 trilhões	26,6%	1,3%
2006	R\$ 2,410 trilhões	29,6%	1,5%
2007	R\$ 2,718 trilhões	32,1%	1,6%
2008	R\$ 3,108 trilhões	37,7%	1,9%
2009	R\$ 3,328 trilhões	42,5%	2,5%
2010	R\$ 3,887 trilhões	44,6%	3,3%
2011	R\$ 4,375 trilhões	47,3%	4,4%
2012	R\$ 4,806 trilhões	53,9%	6,8%
2013	R\$ 5,316 trilhões	56,0%	7,9%
2014	R\$ 5,521 trilhões	58,9%	8,9%

Fonte: Banco Central do Brasil; IBGE.
Elaborado pela autora (2016).

Vejamos, a seguir, as principais características dos instrumentos criados ou modificados, que contribuem para a expansão dos mecanismos de crédito e possibilitam o imbricamento entre os setores financeiro e imobiliário.

1.4 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram instituídos pela Lei nº 9.514/97²⁰ que, em seu artigo 6º, define os CRIs como: “título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos, pagamento em dinheiro”. São emitidos pelas companhias securitizadoras de crédito imobiliário. Na prática institui o processo de securitização, que pode ser entendida como:

²⁰ A mesma lei que criou o SFI.

Processo pelo qual empresas produtivas, bancos, demais empresas financeiras, e governos emitem títulos de dívida, com inúmeras finalidades, envolvendo e interligando, desta forma os chamados mercados creditício, de capitais, de derivativos [...]. Ela é uma modalidade financeira que torna os títulos negociáveis, flexibiliza prazos e taxas de rendimento, adaptável a múltiplos agentes, funcional à administração de riscos, substituta dos empréstimos bancários e, ao mesmo tempo, propícia aos bancos na captação de fundos. Como tal, é peça chave do padrão de riqueza em questão, disseminando-se nas operações nacionais e transnacionais, nos regimes monetário-financeiro e cambial. (BRAGA, 1997, p.198).

A securitização, conforme explica Challub (2012, p. 461), se realiza:

Por meio de uma sucessão de negócios e atos jurídicos, a saber: (i) constituição de uma sociedade empresária [...] encarregada de operar a securitização, (ii) cessão de créditos a esse veículo ou agente, passando esses créditos a construir um patrimônio autônomo, (iii) emissão, veículo de títulos lastreados nos créditos integrantes do patrimônio autônomo, (iv) classificação de risco de emissão e (v) venda dos títulos.

A securitização propicia que as empresas negociem os seus títulos de dívidas, a sua expectativa futura de caixa. No caso dos empreendimentos imobiliários²¹, os responsáveis pela sua execução podem utilizar mecanismos que permitem a securitização dos seus títulos de dívida, tanto para assegurar fundos para a realização de novos empreendimentos, quanto para garantir liquidez a empreendimentos já realizados, uma vez que recebem o montante investido. Assegura, também, aos compradores dos títulos da dívida, remuneração mediante o pagamento realizado pelos compradores iniciais dos seus imóveis. A securitização propicia mecanismos que garantem a fluidez e liquidez; ao mesmo tempo, diminui o ciclo de circulação de capitais. Dessa forma, os imóveis são transformados em ativos imobiliários. A circulação do capital ocorre via título de propriedade e títulos financeiros.

O processo de securitização de ativos imobiliários tem se constituído a amálgama entre o capital financeiro e o capital imobiliário ao proporcionar que um ativo físico, de baixa liquidez e elevado custo de transação, adquira a característica de um ativo financeiro com elevada liquidez, especialmente quando a securitização ocorre em

²¹ De acordo com o art. 8º da Lei nº 9.514 /97, “a securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

países com mercados secundários organizados e profundos. Com efeito, o processo de securitização ao conferir liquidez aos direitos de propriedade sobre o estoque de capital físico promoveu uma ampliação das oportunidades para os investidores do mercado imobiliário, uma vez que os mesmos poderão exercer sua função especulativa não somente com a propriedade fundiária e imobiliária, mas também com os direitos de propriedade. (PAIVA, 2007, p. 141).

A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) foi instituída pela Lei nº 10.931/2004 e, em seu art.18, estabelece:

A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

A CCI representa um crédito que é originado a partir da existência de direitos de crédito imobiliário, com pagamento parcelado. Quem emite a cédula é o credor, com o objetivo de simplificar a cessão do crédito.

A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela apresenta. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária. (LFRATING, 2013, p. 5).

Na prática, significa que um empreendimento é comercializado via crédito, suas unidades são financiadas, e os títulos de financiamentos são postos à venda, o que garante a mobilidade do capital, ao mesmo tempo em que permite que o capital seja reinserido no processo de produção de um novo empreendimento, viabiliza a reprodução na esfera financeira, gerando um quantitativo ainda maior de títulos financeiros.

A CCI é uma das formas que permitem a securitização do crédito imobiliário. Fernandes (2006, p. 258) pontua que:

As securitizações de créditos correspondem à transformação do crédito concedido em títulos negociáveis de renda fixa. Em busca de recursos para novos negócios, para reduzir riscos de inadimplência ou adequar aos limites de Basileia. [...] Os investidores finais cumprem o papel de financiadores do capital, adiantando ao emissor o valor dos títulos securitizados, recebendo juros e a promessa de liquidação pelo valor de face quando do seu vencimento.

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) são regidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/04²². São definidas como títulos de crédito lastreados por crédito imobiliário, garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel, são títulos de renda fixa.

Debênture é um título de dívida, de médio e longo prazos, que confere a seu detentor um direito de crédito contra a companhia emissora. Quem investe em debêntures se torna credor dessas companhias. No Brasil, as debêntures constituem uma das formas mais antigas de captação de recursos por meio de títulos. Todas as características desse investimento, como prazo, remuneração, etc., são definidas na escritura de emissão.

A Letra Hipotecária é um título lastreado em crédito imobiliário. São poucos os bancos que a emitem, pois a maioria deles não precisa de recursos, além dos captados por meio da caderneta de poupança, para conceder financiamentos imobiliários.

As Cédulas de Crédito Bancário compreendem títulos que são originados em atividades de crédito, e correspondem à expectativa futura de pagamento em espécie.

Os novos mecanismos financeiros instituídos e aperfeiçoados, ao assegurarem liquidez aos capitais empregados no setor imobiliário e tornarem o investimento (o negócio) mais seguro para os investidores, fazem com que o setor imobiliário fique mais atrativo e passe a ser um caminho adotado pelo capital financeiro, o que propicia a expansão do setor imobiliário, pois o capital financeiro havido para um emprego lucrativo encontra, nessa atividade, emprego para o excedente, fazendo com que a produção espacial siga a lógica financeira.

A Gincó Urbanismo²³, uma das incorporadoras que atuam em Cuiabá, se utiliza da emissão de debêntures e Cédulas de Crédito Imobiliário, as quais têm como garantia os direitos creditórios dos condomínios horizontais que realizam, ou

²² Foram instituídas, inicialmente, pela Medida Provisória nº 2.223, de 1994.

²³ Trataremos dos incorporadores no capítulo 3.

seja, ela comercializa as frações de terrenos dos seus respectivos condomínios, geralmente a crédito, e a expectativa de pagamento futuro é utilizada como garantia de pagamento aos investidores que adquirem as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas; em outras palavras, realiza a securitização, na qual os imóveis são transformados em ativos financeiros. Na Tabela 2, apresentamos alguns dados referentes à emissão das Cédulas de Crédito Imobiliário realizada pela Gincó Urbanismo.

Tabela 2 - Demonstrativo das Cédulas de Créditos Imobiliários

ISNI*	Data de emissão	Data de vencimento	Valor em R\$
BRGNCOCCI047	24/09/2012	24/09/2017	10.000.000,00
BRGNCOCCI054	24/09/2012	24/09/2017	4.000.000,00
BRGNCOCCI062	24/09/2012	24/09/2017	1.500.000,00
BRGNCOCCI070	24/09/2012	24/09/2017	1.000.000,00

* ISIN (*International Securities identification Number*), criada visando estabelecer uma padronização internacional na codificação de títulos financeiros, atribuindo a cada ativo um código único de identificação. Fonte: BM&FBovespa. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/consulta-isin/BuscaCodigosIsin.aspx?idioma=pt-br>>. Fonte: BM&FBovespa. Disponível em: <<http://bmfbovespa.com.br/consulta-isin/DetalheCodigosIsin.aspx?idioma=pt-BR&emissor=GNCO>>. Acesso em: 12 dez. 2015. Elaborado pela autora (2015).

A remuneração para os adquirentes das CCI²⁴ é de 11% ao ano, mais correção pelo IPCA/IBGE²⁵. Apontamos esses dados, pois eles expressam a estreita relação entre o financeiro e o imobiliário, que irá refletir na produção espacial de Cuiabá, objeto de análise da tese, e revela que a dimensão dos negócios ocorre para além da materialização dos empreendimentos imobiliários, acontecendo igualmente na dimensão financeira. A lógica financeira imprime a sua marca na produção espacial. Nota-se um processo de financeirização, na qual “a forma de capital que se valoriza sob a forma de aplicação financeira e que provém da repartição do lucro das empresas apresenta-se como a fração dominante do capital,

²⁴ Estamos tomando como referências os dados da emissão de quatro CCIs emitidas pela Gincó, apresentadas na tabela 2.

²⁵ Índice de Preço ao Consumidor Amplo que é medido mensalmente pelo IBGE.

aquela que tem condição de comandar as formas e o ritmo da acumulação” (CHESNAIS, 2002, p. 2).

A realização da securitização depende de uma série de requisitos, para que seja atrativa para o investidor. Dentre esses requisitos, Royer (2009) aponta geração de fluxo de caixa, qualidade dos recebíveis, diversificação do portfólio, periodicidade dos pagamentos, homogeneidade no prazo, forma de amortização e facilidade de comercialização dos títulos, valor máximo de cada crédito, relação entre a dívida com o valor do empreendimento e a capacidade de pagamento dos adquirentes. Aspectos interligados com as características dos empreendimentos, o que pode direcionar o setor imobiliário a realizar empreendimentos que são atrativos, considerando os imperativos do setor financeiro, que nem sempre coincidem com as necessidades reais, para assegurar a provisão habitacional.

Ao conversar com os corretores que vendem as frações ideais de terrenos dos condomínios horizontais da referida incorporadora, além de se focarem nos atributos do empreendimento enquanto local de moradia, evidenciam que a compra é um investimento seguro e rentável. Enfatizam que a sua valorização é de no mínimo 10% ao ano²⁶, e que o preço dos terrenos não retroage, embora não ofereçam garantias dessa “valorização”.

Ao estruturar uma operação de comercialização de cédulas de créditos imobiliários, a incorporadora estabelece relações com outros agentes, para além da construção civil, fato que revela as redes e os nexos com o capital financeiro. A materialidade do processo, a implantação dos condomínios horizontais, evidencia a imbricada trama financeira.

²⁶ Percentual informado pelos corretores no ano de 2013. Destacamos que, em propagandas veiculadas em meios diversos (TV, redes sociais e outdoor) em 2016, o empreendedor ressalta que a média de valorização dos seus empreendimentos é, em média, de 25%. Voltaremos a essa questão no quarto capítulo. Em um empreendimento específico, a empresa divulga que a valorização entre o lançamento e a entrega foi de 36%. Ver o anexo, figura 33.

1.4.1 Fundos de investimento imobiliário

Os fundos de investimentos foram criados pela Lei nº 8.668, em julho de 1993, e de acordo com o art. 1º da referida lei:

Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, [...] destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Foram regulamentados, em janeiro de 1994, pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nas Instruções nº 205 e 206, e passaram por nova regulamentação pela Instrução CVM nº 472, em 31/10/2008.

Os fundos de investimentos podem ser organizados em forma de condomínios abertos ou fechados. De acordo com informações retiradas do site da CMV²⁷, nos fundos de investimentos abertos:

É permitido a entrada de novos cotistas ou o aumento da participação dos antigos por meio de novos investimentos, assim como é permitida a saída de cotistas, por meio de resgates de cotas, isto é, mediante a venda de ativos do fundo para a entrega do valor correspondente ao cotista.

Já nos fundos de investimentos fechados:

A entrada e a saída de cotistas não é permitida. Após o período de captação de recursos pelo fundo, não são admitidos novos cotistas e nem novos investimentos pelos antigos cotistas (embora possam ser abertas novas fases de investimento, conhecidas no mercado como “rodadas de investimentos”) [...] não é admitido o resgate de cotas por decisão do cotista, que tem que vender suas cotas a terceiros se quiser receber o seu valor antes do encerramento do fundo.

Ressaltamos ainda que os fundos de investimentos abertos, geralmente, possuem prazo de funcionamento indeterminado, já os fundos de investimentos fechados podem apresentar prazos determinados, e os ativos são comercializados e, dessa forma, remuneram-se os cotistas e encerram-se as atividades.

²⁷ <http://www.portaldoinvestidor.gov.br/menu/Menu_Investidor/valores_mobiliarios/FundodeInvestimento409.html#1>.

Fix (2007, p. 68), ao analisar o funcionamento dos fundos de investimentos, aponta que há dois tipos principais, os que asseguram rendas e os de incorporação:

Prazos indeterminados, a liquidez ganha importância, e pode ficar comprometida em períodos de alta taxa de vacância dos imóveis [...]. A renda é capturada em forma de aluguel. Já os de incorporação, [...] tem um tempo de duração limitado, que se encerra na venda. A renda nesse caso vem da incorporação.

Sobre os fundos de investimentos, Volochko (2008, p. 39) destaca que: “colocam-se ao mesmo tempo como uma possibilidade de investimento para o capital financeiro e como uma possibilidade de financiamento e captação de recursos ao setor imobiliário”. Os fundos de investimentos oferecem meios para que o capital financeiro e o setor imobiliário aprofundem seus vínculos, propiciam que os investidores que dispõem de capital o empreguem no setor da construção civil, ao mesmo tempo em que esses bens imóveis passam a ser negociados em forma de títulos, o que lhes assegura mobilidade de capital. Os ativos imobiliários são transformados em ativos financeiros passíveis de serem comercializados e asseguram aos seus detentores a obtenção de rendas e juros sobre a produção dos empreendimentos imobiliários.

Os fundos de investimentos expandem o acesso ao financiamento e à captação de recursos, e a sua presença na produção do espaço urbano permite observar o avanço do processo de financeirização da produção espacial. Financeirização que viabiliza a execução de novos “produtos” imobiliários, ao mesmo tempo em que atende a princípios e necessidades de circulação e acumulação do capital. Os fundos de investimentos promovem a acumulação por vias financeiras (PAULANI, 2009). Em Cuiabá, observamos tanto a presença de grupos que constituem fundos de investimentos fechados, que é o caso da BCGenera, responsável pela implantação do Condomínio Residencial Brasil Beach Home Resort, quanto de incorporadoras que têm dentro do seu quadro de acionistas fundos de investimentos, como a Alphaville²⁸, responsável pelos condomínios que levam o mesmo nome da incorporadora.

²⁸ No capítulo 3, ao traçarmos o perfil das incorporadoras, apresentaremos outros elementos.

1.4.2 Sociedade de propósito específico

A SPE, por sua vez, é uma sociedade com personalidade jurídica, escrituração contábil própria e demais características comuns às empresas limitadas ou S/As. É também a sociedade patrimonial que, ao contrário dos consórcios, pode adquirir bens móveis, imóveis e participações²⁹. Na prática, as sociedades de propósito específico asseguram a constituição temporária de uma empresa para a execução, no caso do imobiliário, de um contrato para a realização de um número determinado de empreendimentos e, ao findá-los, cessa a sociedade. No contrato ficam definidas a responsabilidade dos ganhos e a responsabilidade de cada um. As contabilidades dessas sociedades são individualizadas, por empreendimento.

Caracterizamos os mecanismos que possibilitam a integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário, sinalizando a presença de tais mecanismos na ação dos incorporadores que atuam na produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá-MT. Destacamos que a mesma incorporadora pode utilizar diferentes mecanismos e ainda que cada empreendimento é individualizado, e os vínculos que estabelece com o capital financeiro podem ser igualmente individualizados por empreendimento.

²⁹ Lei nº 11.079, de dezembro de 2004, modificada pela Lei Complementar nº 128/2008.

2 CUIABÁ E A URBANIZAÇÃO

Nós estamos construindo cidades para investir, não para viver.
(David Harvey)³⁰

Cuiabá, capital do Estado de Mato Grosso, principal município da região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá³¹, vem passando pelo tão alardeado “boom imobiliário”, ou seja, o setor imobiliário tem desenvolvido as suas atividades de forma intensa, promovendo mudanças na dinâmica da produção do espaço e na configuração espacial do município. O boom imobiliário também acarretou a elevação dos preços dos produtos imobiliários. Uma pesquisa³² realizada em 54 países sobre a valorização imobiliária mostrou que o preço médio dos imóveis no Brasil “subiu em 121,6% pós crise de 2008” (NAKAWAGA, 2014). Dados que evidenciam a importância da produção do espaço para absorção de capital excedente.

O “boom imobiliário”, visto apenas na aparência, confere à cidade o aspecto de um canteiro de obras. No discurso, aparece que a produção é para atender as demandas da população. Para além da destinação final da produção imobiliária, que atende o mercado, é preciso considerar que “quanto mais cidade se produz [...], maior é o preço da terra, das edificações” (RODRIGUES, 2009, p. 13). O que faz com que a renda, juros e lucros auferidos por alguns se traduzam em elevação do custo da cidade para muitos, fato que acirra a contradição entre a produção e a apropriação do espaço. A ação do setor imobiliário em Cuiabá-MT se alastra, especialmente, nas áreas tradicionalmente consideradas “elitizadas”, bem como vai se expandindo para áreas afastadas, com empreendimentos, produtos imobiliários,

³⁰ Frase dita no debate realizado do seminário Cidades rebeldes, no dia 09/06/2015, em São Paulo.

³¹ A região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá foi instituída em 2009, pela Lei Complementar Estadual nº 359/2009, sendo composta pelos municípios de Cuiabá, Várzea Grande, Nossa Senhora do Livramento e Santo Antônio de Leverger. A lei também define o entorno metropolitano, formado pelos municípios de Acorizal, Barão de Melgaço, Chapada dos Guimarães, Jangada, Nobres, Nova Brasilândia, Planalto da Serra, Poconé e Rosário Oeste. Ver Figura 31, anexada.

³² O levantamento dos dados foi coordenado pelo Banco de Compensações Internacionais (Bis). O Bis funciona como uma espécie de “banco central” do Banco Central. No Brasil, o levantamento ficou a cargo do Banco Central e foram usados dados do mercado nacional, sendo em alguns países considerados apenas de uma cidade. “É esse estudo que mostra que o valor médio dos imóveis no Brasil mais que dobrou em cinco anos até o terceiro semestre de 2013. A valorização brasileira superou mercados aquecidos como o de Hong Kong – cujo metro quadrado ficou 101,4% mais caro em cinco anos, e foi praticamente o dobro da observada em Kuala Lumpur, na Malásia (62,5%), e em Cingapura (61,6%)”. (NAKAGAWA, 2014). Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,valorizacao-de-imovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663e>>.

que, por suas dimensões, são comumente designados de “megaempreendimentos”, promovendo a expansão do perímetro urbano, produzindo “cidades entre muros”, que só podem ser acessadas por aqueles que podem pagar para viver nesses espaços.

No que se refere à dinâmica atual da produção espacial de Cuiabá-MT, é preciso considerar o fato de a cidade ter sido uma das subsedes do Mundial de 2014, o que intensificou a ação do capital na produção material do espaço urbano. O evento Copa do Mundo de 2014 não deu início à inclusão da produção espacial no rol de circulação e reprodução do capital, pois, mesmo antes da realização de grandes obras infraestruturais, o setor imobiliário já vinha servindo a esse propósito, entretanto, o evento Copa do Mundo intensificou esse processo.

Em Cuiabá-MT, dentre as obras propostas e realizadas, para preparar a cidade para ser uma das subsedes da Copa do Mundo de Futebol 2014, se destacam as obras de mobilidade, das quais pontuamos dois aspectos: o primeiro é que as obras previstas se concentravam em áreas já dotadas de infraestrutura e, portanto, valorizadas do ponto de vista do imobiliário. O segundo aspecto é que a maioria delas ainda não foi concluída. Das 56 obras previstas, apenas 19 foram entregues, mesmo assim, algumas precisam de reparos.

O município de Cuiabá possui área de 3.224,68 km², correspondendo 254,57 km² à macrozona urbana e 3.238,60 km² à área rural. Sua população, segundo o censo do IBGE, é de 551.350 habitantes. Deste total, 541.002 correspondem à população urbana e 10.348 à população rural. A delimitação da área urbana é resultado de nove atos/leis que definiram o perímetro urbano. Na Tabela 3 apresentamos os respectivos números dos atos/leis e as alterações que promoveram no perímetro urbano

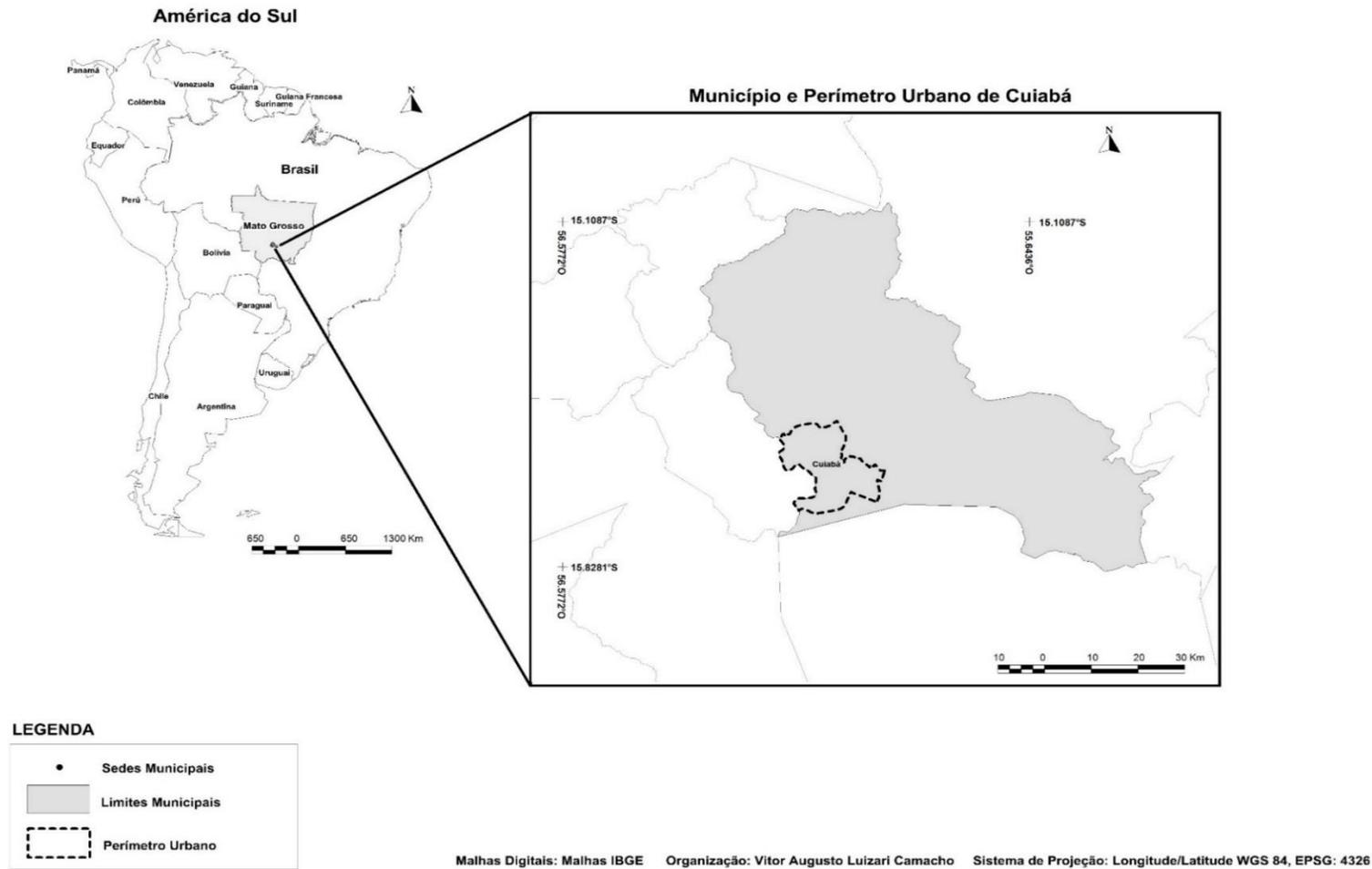
Tabela 3 - Regulamentação legal do perímetro urbano em Cuiabá-MT

Atos/Leis nº	Ano	Área urbana em km²
176	1938	2,59
534	1960	4,50
1.346	1974	48,45
1.537	1978	104,98
2.023	1982	153,06
3.412	1994	251,94
4.485	2003	254,57
4.598	2004	252,58
4.719	2004	254,57

Fonte: Perfil Socioeconômico de Cuiabá, v. I. v. II, v. III, v. IV e v. V.
Elaborado pela autora (2014).

Na Figura 01 destacamos a localização do município de Cuiabá e a delimitação do perímetro urbano.

Figura 01 - Localização do município e delimitação do perímetro urbano



2.1 A EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

No que se refere aos atos e leis que definiram o perímetro urbano, destacamos as três últimas: a de 2003, e as duas de 2004, pois as áreas que elas anexam ao perímetro urbano abrigam um número expressivo de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à fração de classe que detém alto poder aquisitivo, no jargão imobiliário, o consumidor AA. Os empreendimentos compreendem condomínios horizontais e condomínios verticais, que materializam uma produção do espaço urbano que segue a lógica capitalista.

A alteração no perímetro urbano, realizada pela Lei nº 4.485, de 2003, tinha por objetivo anexar uma área denominada como “Sucuri”, na qual estava prevista a construção, pelo poder público, de um núcleo habitacional de moradias populares, o Núcleo Habitacional Sucuri³³. A área estava fora da macrozona urbana, fato utilizado para explicar e justificar a ampliação do perímetro urbano, entretanto, a ampliação do perímetro urbano realizada não contemplou a referida área. A explicação dada pelo poder público municipal foi de que: “devido a um equívoco, a Câmara Municipal aprovou e o prefeito [...] sancionou a [...] ampliando a área na Região da Rodovia Arquiteto Hélder Cândia, via de acesso ao Distrito da Guia” (CUIABÁ, 2007, p. 10).

A Lei nº 4.598, de 2004, revogou a Lei nº 4.485, de 2003, anexando ao perímetro urbano o Núcleo Habitacional Sucuri, e excluindo a área de entorno da Rodovia Arquiteto Hélder Cândia; entretanto, a área da região Hélder Cândia, que constou da Lei 4.485, de 2003, e que foi revogada, foi novamente incluída no perímetro urbano pela Lei nº 4.719, de 2004, fato que ocorreu “sem a apreciação do CMDU e sem nenhum embasamento técnico” (CUIABÁ, 2007, p. 100).

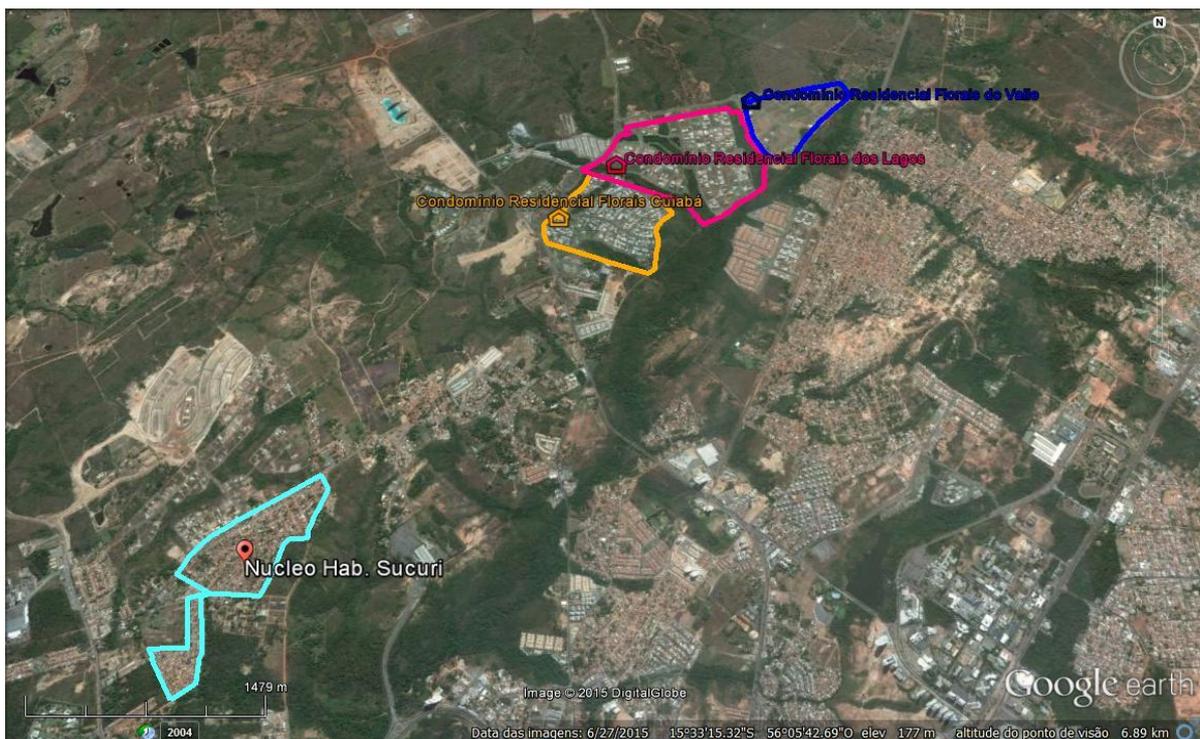
A ausência de um parecer técnico, ou qualquer outra justificativa que procurasse destacar a inclusão da área, no entorno da Rodovia Arquiteto Hélder Cândia, como algo de interesse ao coletivo da cidade, deve ser interpretada como uma questão relacionada aos interesses contraditórios na expansão da área urbana e, também, com a ausência de controle do poder público municipal e a clara atuação em benefício de interesses específicos do setor imobiliário. Destaca-se que a

³³ O Núcleo Habitacional Sucuri, com 200 residências, foi construído em parceria entre o Governo do Estado e a Prefeitura de Cuiabá.

mudança de terra rural para terra urbana assegura a elevação do preço da terra, o que pode ser traduzido em aumento do lucro e renda para os seus proprietários.³⁴

A área anexada pela Lei nº 4.719, de 2004, é conhecida como “região dos florais”³⁵, devido à concentração de condomínios verticais que têm florais no nome, todos eles realizados pelo mesmo empreendedor imobiliário. Convém salientar que, mesmo estando no perímetro urbano, a área está em zona de expansão urbana que, de acordo com o que está estabelecido no Plano Diretor do município de Cuiabá, Lei nº 150/2007, só deveria ser ocupada quando se esgotassem os terrenos nas áreas urbanas consolidadas. Na imagem 1 podemos observar a localização das áreas, a do Núcleo Habitacional Sucuri e a “Região dos Florais”.

Imagem 1 - Núcleo Habitacional Sucuri e “Florais”



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 2 ago. 2015.

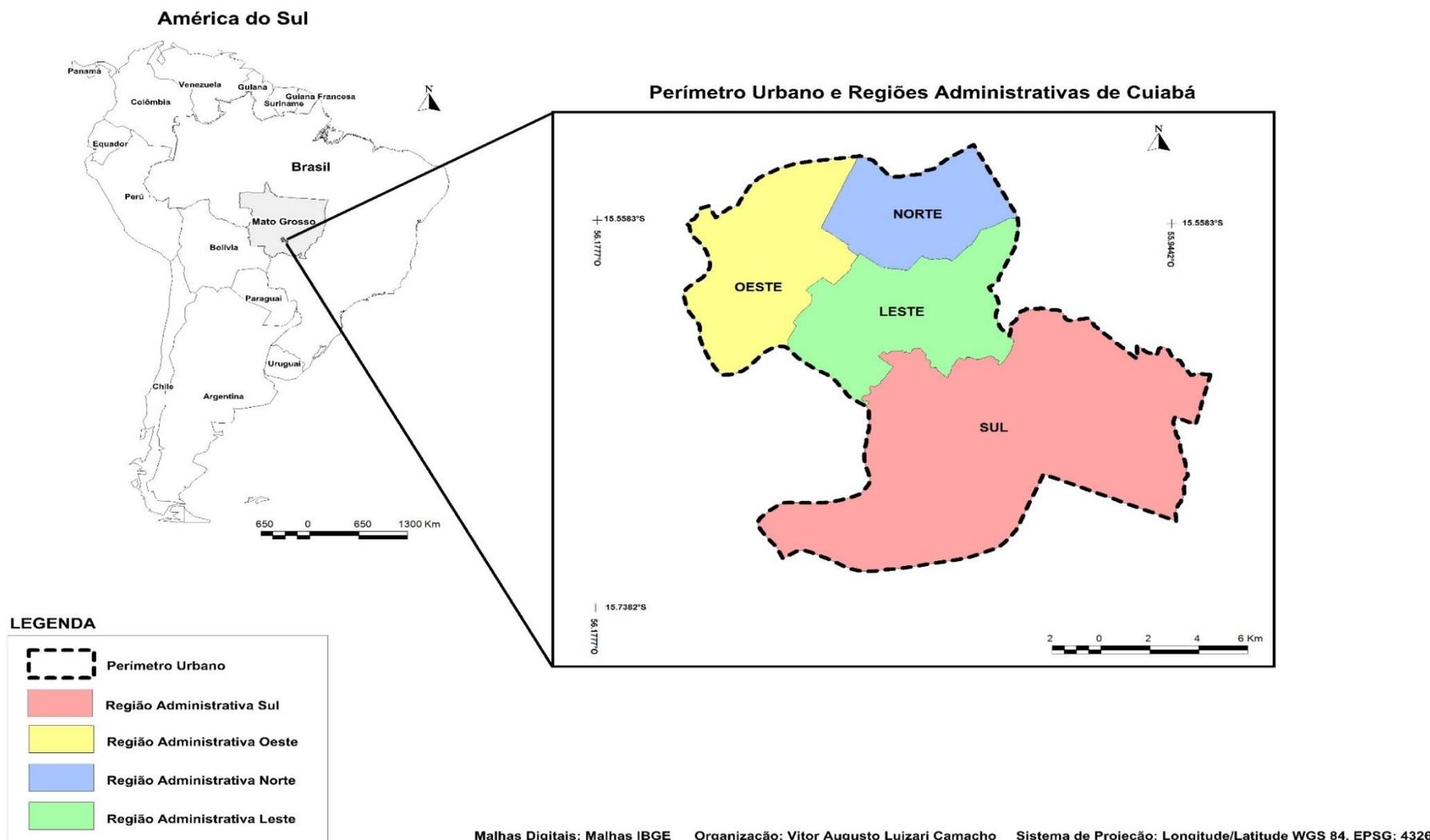
³⁴ Voltaremos a essa questão no capítulo 4.

³⁵ Retornaremos a essa questão ainda neste capítulo, quando tratarmos dos ciclos de produção do espaço urbano da Cidade de Cuiabá–MT.

A cidade de Cuiabá é dividida administrativamente em quatro regiões administrativas³⁶: Norte, Sul, Leste e Oeste. Essa divisão foi estabelecida pela Lei nº 3.262/1994, tendo por finalidade a descentralização da administração e integração da comunidade com o poder público. A Figura 02 apresenta as divisões estabelecidas:

³⁶ As regiões administrativas não apresentam natureza jurídica, nem autonomia política ou financeira.

Figura 02 - Divisão administrativa de Cuiabá-MT



Cuiabá-MT possui 115 bairros, 397 localidades³⁷, cinco zonas de expansão urbana³⁸ e um distrito industrial. Na Tabela 4 constam quantos bairros foram criados e delimitados pelas leis municipais:

Tabela 4 - Leis de criação e delimitação dos bairros em Cuiabá-MT

Nº da Lei	Ano	Nº de bairros delimitados	Total
1.315	1973	15	15
2.529	1988	01	16
2.530	1988	01	17
3.723	1997	98	115

Fonte: Composição dos Bairros de Cuiabá (2013a).
Elaborado pela autora (2013).

A última lei de abairramento é de 1997 e, de lá para cá (mais de 19 anos), a cidade de Cuiabá-MT contou com a implantação de diversos empreendimentos imobiliários e de ocupações irregulares que estão incluídas nas chamadas localidades sem denominação de bairros. De acordo com os dados oficiais da prefeitura municipal, Cuiabá possui 397 localidades. Na Tabela 5 está relacionado o número de bairros e localidades por região administrativa.

Tabela 5 - Bairros e localidades e zonas de expansão, por região administrativa

Região administrativa	Bairro	Localidade	Zona de expansão
Norte	10	72	01
Sul	33	104	02
Leste	49	115	01
Oeste	24	106	01
Total	116*	397	05

* O bairro Araés está situado em duas regiões administrativas, Leste e Oeste, por isso, o total neste quadro foi 116.

Fonte: Composição dos Bairros de Cuiabá (2013a).
Elaborado pela autora (2013).

³⁷ É considerada localidade toda a forma de ocupação urbana existente: loteamentos regulares, irregulares, clandestinos ou fechados, desmembramentos, assentamentos informais, conjuntos ou núcleos habitacionais, condomínios verticais ou horizontais (CUIABÁ, 2014, p. 20).

³⁸ Áreas localizadas na Macrozona Urbana, de características rurais, foram destinadas à ampliação da ocupação urbana (CUIABÁ, 2014, p. 20).

Na Tabela 6, especificamos o número de assentamentos informais³⁹. Ressaltamos que, em sua grande maioria, as denominadas localidades são resultado da presença de novos empreendimentos imobiliários, voltados às frações de classes de alto poder aquisitivo e conjuntos habitacionais. Das 397 localidades, apenas 27 são assentamentos informais, ou seja, não têm origem na ação direta do setor imobiliário ou do poder público. Como se observa na tabela não há diferença significativa no número de assentamentos informais entre as regiões administrativas.

Tabela 6 - Assentamentos informais, por regiões administrativas

Região administrativa	Assentamentos informais
Norte	07
Sul	07
Leste	08
Oeste	05
Total	27

Fonte: Composição dos Bairros de Cuiabá (2013a).
Elaborado pela autora (2013).

E, no que se refere à provisão habitacional de interesse social, de acordo com dados oficiais disponibilizados no Plano Estratégico⁴⁰, Cuiabá apresenta:

Um déficit habitacional em torno de 22.062, sendo 19.580 de déficit UHs Zona Urbana e 2.482 de déficit UHs Zona Rural. Além disso, 24.128 lotes carecem de Regularização Fundiária, sendo que em torno de 75 mil pessoas vivem nestes bairros. (CUIABÁ, 2013b, p. 31).

³⁹ O poder público municipal, em Cuiabá, define como assentamentos informais a “ocupação de uma área de propriedade pública ou privada, predominantemente para fins de moradia, sem a autorização do titular de domínio, podendo ou não haver a abertura de vias” (CUIABÁ, 2014, p. 22). Entretanto convém destacar que os documentos oficiais que regem a Política Nacional de Habitação denominam de “assentamentos precários” o conjunto de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda (BRASIL, 2005, p. 37). Os assentamentos precários englobam os cortiços, favelas, loteamentos irregulares de baixa renda e até mesmo conjuntos habitacionais que foram realizados pelo poder público, mas que estão em situação irregular. Sobre o assunto, ver: Guia para o mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários, 2010.

⁴⁰ “Este Plano Estratégico é resultado da adesão da Prefeitura Municipal de Cuiabá ao Programa de Desenvolvimento Institucional (PDI) do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso (TCE-MT). Dimensionamos objetivos e metas para o período de 2013-2023 a serem alcançados pela administração municipal para transformar Cuiabá como Capital do Pantanal e do Agronegócio (CUIABÁ, 2013b, p. 8). Disponível em: <<http://www.cuiaba.mt.gov.br/secretarias/fazenda/plano-estrategico-2013-2023/>>.

Na pesquisa, utilizamos para critério de localização dos empreendimentos imobiliários as regiões administrativas, pois, muitas vezes, na divulgação dos empreendimentos constam nomes de bairros e localidades que não são instituídos legalmente/ou reconhecidos pelo poder público.

Apontamos as características que definem e delimitam o espaço urbano da cidade de Cuiabá não como algo autoexplicativo. Partimos dos aspectos visíveis e materiais do espaço urbano para desvelar o processo e o que ele oculta, para além da aparência⁴¹, o que ele traz no cerne, na sua essência, a produção e reprodução do espaço urbano, que têm se tornado cada vez mais complexas. Buscamos a essência do processo de produção e reprodução para explicar a aparência, que não é resultado do acaso. Ao analisarmos a produção espacial da cidade de Cuiabá, vinculada aos processos econômicos, mostramos a nossa concordância com autores, tais como: Lefebvre (2006; 2008), Carlos (2001; 2004; 2008), Santos (1996), Gottdiener (2010), dentre outros, que, salvaguardado suas respectivas diferenças teóricas, mostram que o espaço é produzido e, portanto, social. No qual, para além da localização dos fenômenos, analisam-se “as relações que os constituem”. Trata-se da análise da produção do espaço e não apenas da produção que acontece no espaço (LEFEBVRE, 2006).

O espaço, como produto social, carrega em seu cerne as contradições, pois, quem o produz, o faz de acordo com intencionalidades, capacidade de atuação, e em determinado tempo histórico. Nas palavras de Carlos (2008, p. 33), “o espaço é produto, condição e meio de toda atividade humana”. Quando afirmamos que o espaço é produzido socialmente, deixamos evidente a multiplicidade de agentes que atuam na produção. Agentes que operam de acordo com os seus interesses específicos, o que faz com que a produção espacial seja permeada por contradições. Quando focamos a produção e reprodução do espaço urbano, em nossa pesquisa, damos destaque à atuação de um agente tipicamente capitalista,

⁴¹ No livro *Lógica formal/Lógica dialética*, Lefebvre (1975 p. 218-219) aponta que “a aparência, manifestação ou ‘fenômeno’, portanto, é apenas um aspecto da coisa, não a coisa inteira. Com relação à essência, o fenômeno em si é apenas uma abstração, um lado menos rico e menos complexo que a coisa, um momento abstrato negado pela coisa. A coisa difere da aparência; e, como relação à aparência, a coisa é em si mesma diferença, negação, contradição. Ela não é a aparência, mas a sua negação. [...] E, não obstante, a aparência está na coisa. A essência não existe fora de sua conexão com o universo, de suas interações. [...] Cada uma dessas interações é um fenômeno, uma aparência. Em si, a essência é apenas totalidade das aparências; e a coisa é apenas a totalidade dos fenômenos. E aqui, sob esse ângulo, a aparência ‘aparece’ como uma diferença cuja essência contém a unidade, a identidade”.

que tem como premissa a reprodução ampliada do capital, que faz parte do setor imobiliário, o incorporador que, na contemporaneidade, vem mantendo estreita relação com o capital financeiro.

No que se refere aos agentes produtores do espaço urbano, Harvey (1980) aponta que os agentes que detêm mais recursos ampliam sua capacidade de atuação, ocupam, modelam, segregam, fragmentam o espaço de acordo com os seus interesses. Centramo-nos no incorporador, pois parcela significativa da produção do espaço urbano ocorre via ação desse agente, que passou a realizar atividades que antes apenas mediava, adotando estratégias distintas⁴². E, ao tratar da ação desse agente, incorporador imobiliário, não desconsideramos a presença dos demais, bem como destacamos as relações que mantêm entre si.

Se a aparência do espaço urbano revela o esquadramento da cidade, em regiões administrativas, bairros e localidades, ocupadas por diferentes empreendimentos imobiliários, muitas vezes divulgados como resultado da opulência do desenvolvimento econômico, ou ainda, lugares aprazíveis para se viver, que oferecem conforto, segurança e qualidade de vida, que são promovidos pelo mercado, pela iniciativa privada, em detrimento de outros espaços, nos quais falta estrutura básica que, frequentemente, são vistos como o fracasso do poder público. Harvey (2014, p. 46) destaca que:

A qualidade da vida urbana tornou-se uma mercadoria para os que têm dinheiro, como aconteceu com a própria cidade em um mundo no qual o consumismo, as atividades culturais e baseadas no conhecimento, assim como o eterno recurso à economia do espetáculo, tornaram-se aspectos fundamentais da economia política urbana.

Desvelar o processo de produção, a busca pela essência, nos revela que a atuação do capital, que geralmente é designado apenas de “mercado” e, no caso específico do urbano, chamado de “mercado imobiliário”, tem a sua produção centrada para acumulação ampliada do capital, e está ligado diretamente tanto na produção da opulência quanto da miserabilidade, e o poder público, Estado, igualmente se insere nesse processo. O mercado não prescinde do Estado, como já apontamos no primeiro capítulo, ao discutirmos a acumulação por espoliação, é o Estado que estabelece as diretrizes e mecanismos legais, necessários para a

⁴² Trataremos de forma pormenorizada dessa questão no capítulo 3.

circulação e reprodução do capital. Entretanto, é o Estado que, igualmente, pode criar entraves, ao instituir tais mecanismos, o que nos permite apontar que a ação do Estado é contraditória.

A produção do espaço via “imobiliário” necessita de capital, seja para romper com os limites impostos pela propriedade privada da terra, seja pelas imposições do processo de produção, como: compra de materiais, pagamento da força de trabalho, etc., o que faz com que esse setor seja cada vez mais dependente de fontes de financiamento, do crédito, que também são utilizadas no processo de comercialização, como apontamos ao caracterizar o SFI. O setor imobiliário, ao estabelecer estreitas relações e ficar dependente do sistema de crédito, torna a produção espacial um caminho para a aplicação e absorção de capitais excedentes, podendo ser uma alternativa para as crises estruturais do sistema.

A produção e reprodução espacial das cidades estão ligadas às necessidades de acumulação e expansão do capital, em nível global, sendo assim, o que se observa é que parte dos espaços produzidos, em escala local, mantém estreita relação com os movimentos de circulação e reprodução do capital. Harvey (2011b, p. 122) aponta que:

A produção do “urbano”, onde a maioria da população mundial em crescimento agora vive, tornou-se ao longo do tempo mais estreitamente ligada à acumulação do capital, até o ponto em que é difícil distinguir uma da outra.

Ao tratar da produção espacial da cidade de Cuiabá, Freire (1997) aponta três ciclos: o primeiro compreende o ciclo da mineração; o segundo, o da sedimentação administrativa; e o terceiro, o da modernização. Para fins de análise, seguiremos os ciclos propostos por Freire, mas recorreremos a outros autores, sempre que necessário, para caracterizar e analisar cada período demarcado nos ciclos; apontaremos eventos, tais como abertura de avenida, programas oficiais de integração nacional, de desenvolvimento regional, dentre outros, que, a nosso ver, contribuíram para a produção espacial das cidades matogrossenses, em especial, destacada nesta pesquisa, Cuiabá.

O ciclo da mineração compreende desde a fundação, 1719, até 1820, o ano em que Cuiabá se tornou, de fato, capital da província de Mato Grosso. E tem como marca a descontinuidade do espaço urbano.

O ciclo da sedimentação administrativa, de 1820 a 1968, tem como marca a construção dos primeiros arranha-céus, as ações do poder público nas edificações de grande porte e obras de infraestrutura.

Coy (1994) explica que a década de 1960 iniciou mudanças econômicas que refletiram no espaço urbano de Cuiabá. Mudanças que se intensificaram nos anos 1970 e 1980. Uma característica desse período, ainda de acordo com Coy, foi a modernização a qualquer custo, que foi fomentada pela estratégia nacional de crescimento econômico e modernização da sociedade instituída pelos governos militares. Em Cuiabá esse ideal de modernidade viabilizou a implantação de obras de infraestrutura que serviram como atrativo populacional.

A produção espacial da cidade de Cuiabá, nesse período, foi marcada pela ação efetiva do poder público. Dentre as ações realizadas, ressaltamos que o arruamento da área central foi substituído por avenidas, com destaque para a Av. Getúlio Vargas⁴³, ao longo da qual foi edificado o Grande Hotel, o Cine Teatro e repartições do serviço público, escolas e quartéis. Em 1945, a Av. Getúlio Vargas foi prolongada, e o seu entorno foi sendo ocupado por moradias de alto padrão, os proprietários receberam os terrenos por doação e a avenida se consolidou como área nobre da cidade. Na Imagem 2 podemos visualizar a extensão da referida avenida.

⁴³ A Avenida Getúlio Vargas está localizada na região oeste. Destacamos que a referida avenida, durante o Governo de Getúlio Vargas, foi o local que recebeu as chamadas “obras oficiais” que tinham por objetivo assegurar a “modernização”. Sobre o assunto, ver: LACERDA, Leilla Borges de. **Patrimônio Cultural de Cuiabá: preservação e história**. Cuiabá: Aguapé, 2004.

Imagem 2 - Avenida Getúlio Vargas



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 1 ago. 2015.

Outro marco, nesse ciclo, foi a construção, em 1967, da Avenida Miguel Sutil⁴⁴, que foi projetada para contornar o perímetro urbano e facilitar o tráfego. A expectativa era de que a presença da avenida faria com que os veículos que transitavam dentro da cidade passariam a utilizar o “anel do contorno da área urbana”, proporcionando fluidez ao trânsito, o que de fato ocorreu, porém por pouco tempo, pois a construção da via se tornou um forte atrativo, tornando-se um indutor da produção espacial, que resultou na ocupação do entorno tanto por residências quanto pelo comércio, contrariando os critérios estabelecidos para a ocupação do solo, e alterou o perfil e a demanda da referida avenida.

A ocupação na cercania da avenida ocorreu tanto de forma legal, realizada pelo poder público e também pelo setor imobiliário, quanto pela presença de assentamentos informais. Em 1992⁴⁵ a avenida foi duplicada, o que, por um breve período, assegurou melhorias para o fluxo dos veículos; entretanto, o adensamento da ocupação do entorno da avenida e a expansão da cidade aumentaram ainda

⁴⁴ A Avenida Miguel Sutil possui 13,4 de extensão. Foi realizada com verba do governo federal.

⁴⁵ Em 1987, com a construção da Rodovia dos Imigrantes, que passou a servir de contorno, a Avenida Miguel Sutil passou a ser classificada como artéria urbana. De acordo com o código brasileiro de trânsito, a artéria é a via “caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade”. Ela se caracteriza por fazer a ligação de um bairro a outro.

mais a demanda. Pontuamos que alguns dos bairros surgidos na circunvizinhança da Avenida Miguel Sutil, ou que a têm como principal via de acesso, possuem o preço do metro quadrado de terra mais elevado da cidade. Na Imagem 3 está assinalada a Avenida Miguel Sutil, que permite visualizar o quanto o perímetro urbano foi expandido. A avenida, que margeava o limite do perímetro urbano, atualmente integra a cidade.

Imagem 3 - Avenida Miguel Sutil



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 20 abr. 2016.

Já o ciclo da modernização⁴⁶ tem como marco o desejo pelo “progresso” e “modernidade”, que resultou em uma “espoliação dos bens culturais, decorrente da justa aspiração de desenvolvimento, manipulada pela política de expansão do capitalismo” (FREIRE, 1997, p. 87). Tanto, que tem como marco a derrubada da Catedral do Senhor Bom Jesus de Cuiabá.⁴⁷

⁴⁶ Pontuamos que foi nesse período, no ano de 1977, que o Estado foi dividido, dando origem a Mato Grosso do Sul. Sobre o assunto, ver: SILVA, Jovam Vilela. **A Divisão do Estado de Mato Grosso: uma visão histórica. 1892-1977.** Cuiabá: EdUFMT, 1996.

⁴⁷ A catedral foi derrubada em 26 de setembro de 1968 e, em seu lugar, foi edificada a Basílica do Senhor Bom Jesus de Cuiabá. Sobre o assunto, ver Lacerda (2005) e Brandão (1997).

Destacamos que, no início dos anos 70, ocorreu a expansão da fronteira agrícola, sentido região Centro-Oeste, iniciou-se a produção de commodities, o agronegócio, que alterou tanto a dinâmica da produção agrícola, quanto da produção dos espaços urbanos do Estado de Mato Grosso. Cuiabá, dado a sua posição geográfica, se tornou uma entrada/ou ligação para a Amazônia⁴⁸, o que reflete em investimentos do governo federal na infraestrutura da cidade.

Bonfim (2010, p. 21) aponta que “a modernização que acontece em Cuiabá, nos anos 60 e 70, é fruto do processo de expansão capitalista”. A cidade foi sendo moldada para atender aos interesses capitalistas, o que, se por um lado garantiu algumas obras de infraestrutura, por outro, por ser capital do Estado que era o alvo de projetos de colonização⁴⁹, muitos migrantes se estabeleceram em Cuiabá. Bonfim (2010) explica que o estabelecimento de alguns migrantes em Cuiabá foi decorrente do fato de que muitos migrantes, que tinham como destino o norte do Estado, dispunham de poucos recursos financeiros para seguir viagem e, por não encontrarem amparo nas políticas públicas, acabaram por se estabelecer em Cuiabá, em áreas de ocupação, fato que evidencia as contradições na produção espacial, o capital produzindo a cidade fragmentada, segregada e desigual.

Dentre as principais intervenções que ocorreram nesse período, no ciclo da modernização, Freire (1997) aponta a canalização do Córrego da Prainha, construção de pontes, implantação de pistas laterais, asfaltamento da Avenida 15 de Novembro, da Avenida Fernando Corrêa da Costa, sendo esta última um importante indutor da expansão da cidade. A criação e implantação do Centro Político Administrativo (CPA), e a abertura da Avenida Historiador Rubens de Mendonça (popularmente conhecida como Avenida do CPA), que também irá configurar outro indutor da expansão espacial, tanto de conjuntos habitacionais, quanto áreas de assentamentos informais.

O Estado também doou áreas para a construção de órgãos públicos federais, igrejas, associações e parques verdes (ROMANCINI, 2005). Convém destacar que, com o passar dos anos, as áreas mais próximas à avenida e ao Centro Político Administrativo se tornaram valorizadas. Outra intervenção do poder público nesse

⁴⁸ Foi nesse período que se construíram a BR-163, que liga Cuiabá a Santarém, e a BR-364, que liga Cuiabá a Porto Velho.

⁴⁹ Ver: MORENO, Gislane. A Inserção de Mato Grosso na Economia Nacional. In: MORENO, Gislane. HIGA, Tereza Cristina Souza (Org.) **Geografia de Mato Grosso**. Território. Sociedade. Ambiente. Cuiabá: Entrelinhas, 2005.

ciclo da modernização, que interferiu diretamente na dinâmica da produção do espaço urbano, foi a implantação do projeto Cura (Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada), nos anos de 1978/1979⁵⁰. Acrescenta-se a construção do Pantanal Shopping, inaugurado em 2004, que contribuiu significativamente para o adensamento do entorno e para o aumento do preço da terra.

Tendo como referência os trabalhos de Freire (1997), Bonfim (2010), Romancini (2005), Coy (1994) e Vilarinho Neto (1982), consideramos que o grande indutor da dinâmica da produção do espaço urbano de Cuiabá, até o final da década de 90, foi o Estado, que atuava de forma direta. Santos (2013, p. 17) pontua que “até 1980 o Estado produzia o urbano como condição de acumulação do capital”. A atuação estatal compreendia as três esferas: federal, por meio de programas de integração nacional e programas habitacionais; estadual e municipal, com abertura e pavimentação de avenidas, e construção de conjuntos habitacionais.

Ao considerarmos o Estado como o grande indutor da dinâmica da produção do espaço urbano nesse período, não significa que os demais agentes produtores do espaço urbano, tais como os incorporadores, construtores, proprietários de terra, não estivessem presentes e atuando, porém, destacamos a predominância do Estado. Além disso, o Estado também subsidiava o setor privado com recursos. Foi nesse período que muitos incorporadores constituíram seus bancos de terras, adquirindo terrenos próximos às áreas que estavam recebendo as principais intervenções, o que significava a possibilidade de valorização futura. Quando apontamos o Estado como o grande indutor da produção espacial, não estamos considerando apenas a dimensão política do processo, mas também a dimensão econômica, pois o Estado é um aparato necessário à reprodução capitalista (MASCARO, 2013).

⁵⁰ Os bairros Lixeira, Araés e Quilombo são oriundos desse projeto que tinha por justificativa promover a realização de áreas urbanizadas que atendessem a população, sobretudo os migrantes que aqui chegavam, o que possibilitava igualmente a expansão capitalista na produção do espaço e a interferência direta do Estado nesse processo. Sobre o assunto, ver Vilarinho Neto (1982).

Ao tratarmos da produção espacial em Cuiabá, pontuamos que a instalação de espaços públicos, tais como parques urbanos⁵¹, contribuiu de maneira significativa para a intensificação do processo de urbanização. Dentre esses parques, destacamos o Parque Mãe Bonifácia⁵², inaugurado em dezembro de 2000. O Parque Mãe Bonifácia está localizado na região administrativa Oeste, e o seu entorno foi ocupado por diversos empreendimentos imobiliários de alto padrão, condomínios verticais. O referido parque tem como principal via de acesso a Avenida Miguel Sutil. Martins (2005), ao analisar a ocupação no entorno do Parque Mãe Bonifácia, aponta que, na divulgação dos empreendimentos, o marketing ressaltava o contato com a natureza, estratégia amplamente utilizada pelo setor imobiliário como elemento de valorização dos empreendimentos. O parque contribuiu significativamente para a elevação dos preços dos imóveis que aí foram lançados. Soma-se, ainda, que o local em que o parque está situado assegura acesso de forma rápida a outros locais de interesse na cidade. Entretanto, esse acesso rápido só é possível via transporte individual.

Dentre a ação estatal na produção do espaço urbano mais recente, destacamos a construção de uma avenida, que se iniciou em 2007, a Avenida Professora Edna Affi⁵³, conhecida popularmente como Avenida das Torres, que tinha como função “descongestionar a Av. Fernando Corrêa” (CUIABÁ, 2012, p. 39).

⁵¹ Cuiabá possui atualmente quatro parques, estando prevista, para 2016 a entrega do parque das Águas. Os quatro parques já em funcionamento são: Parque Mãe Bonifácia (localizado na região administrativa Oeste), Parque Tia Nair (localizado na região administrativa Leste), Parque Massairo Okamura (localizado na região administrativa Leste) e Parque Zé Bolofô (localizado na região administrativa Norte). O Parque Massairo Okamura é estadual e foi inaugurado em 2004, situa-se em área de proteção ambiental de 54 hectares, próximo à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, ao Centro Político Administrativo e ao Shopping Pantanal. Embora seja utilizado como elemento de atração para a divulgação dos empreendimentos imobiliários residenciais que aí foram instalados, e também sirva como elemento de valorização, ele não foi o indutor, nem é elemento determinante. Sobre o assunto, ver Barros (2013). O Parque Zé Bolofô é municipal, possui uma área de 66 hectares e foi inaugurado em 2001; no seu entorno não se observa uma ocupação significativa de empreendimentos imobiliários. O Parque das Águas está sendo construído pela prefeitura e podemos observar, no seu entorno, a presença de terrenos vagos em que, nos tapumes que os cercam, se faz presente o logo de algumas incorporadoras. O Parque Tia Nair, criado em 2007 pela Prefeitura Municipal, teve seu projeto de revitalização e ampliação aprovado em 2013, realizado pela Gincó Urbanismo, via Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), como mecanismo de compensação pelos impactos ambientais causados pela construção de empreendimentos imobiliários realizados pela incorporadora. O parque foi entregue à população em 2015 e no seu entorno estão localizados quatro condomínios horizontais: o Aphaville Cuiabá 1 e 2, o Florais Itália e o Supremo Itália, estes dois últimos implantados pela Gincó Urbanismo. O parque serve como um elemento de valorização para os empreendimentos aí situados. Dois meses após a entrega do parque, a prefeitura realizou sua concessão para a iniciativa privada, com fins de exploração comercial por 20 anos.

⁵² O parque compreende uma área de 770 mil m². A área pertencia ao Exército brasileiro e foi doada ao Estado de Mato Grosso em 8 de abril de 1999.

⁵³ Via estrutural com 12,5 km, que interliga a região leste com a região sul da cidade.

Almeida (2011), ao analisar a implantação da Avenida Professora Edna Affi, aponta que a abertura da nova avenida não atendia a essa função, entretanto contribuiu para a valorização dos terrenos e imóveis nos bairros do seu entorno. Jornais da época⁵⁴ destacavam a excepcional valorização em torno da avenida e que, em alguns casos, foi superior à 500%⁵⁵. Na Imagem 4 visualizamos a Avenida das Torres e a Avenida Fernando Corrêa da Costa.

Imagem 4 - Avenida das Torres e Avenida Fernando Corrêa da Costa



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 7 ago. 2015.

Em publicação oficial, a prefeitura destaca que a construção da Avenida Professora Edna Affi “induziu significativas alterações nos bairros de seu entorno, porquanto atrai novos empreendimentos imobiliários” (CUIABÁ, 2012, p. 39). Ressaltamos que alguns bairros e, até mesmo, a área de expansão urbana, que passam a ser contornados pela avenida, já contavam com alguns empreendimentos imobiliários de alto e médio padrão, tais como o Alphaville Cuiabá 1 e o Belvedere 1.

⁵⁴ MACIEL, Marcondes. O novo boom imobiliário. In: **Diário de Cuiabá**, n. 11850, de 27/06/2007. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=289923>>. Acesso em: 11 ago. 2013.

⁵⁵ Valorização imobiliária chega a 500% na região. Disponível em: <<http://sindusconmt.org.br/noticia.php?cat=3470>>.

Após a abertura da via, os empreendedores desses empreendimentos, que já dispunham de terras no local, intensificaram a sua atuação, realizando novos empreendimentos, entre os quais, o Alphaville Cuiabá 2 e o Belvedere 2, Primor das Torres e Supremo Itália e Florais Itália.⁵⁶

Como já apontamos, ao tratar da expansão legal do perímetro da cidade de Cuiabá-MT, a última expansão contempla a área que vem sendo chamada de “região dos florais”, na zona de expansão urbana da região administrativa Oeste. O nome, “região dos florais”, foi inicialmente empregado pelo empreendedor imobiliário responsável pelos condomínios horizontais, Gincó Urbanismo, em seus materiais de divulgação. A denominação se propagou e passou a ser utilizada nos meios de comunicação, por populares e, até mesmo, pelos órgãos públicos quando querem se reportar a algum fato do cotidiano que acontece nesse local, “região dos florais”, que abriga três grandes condomínios horizontais que foram/são comercializados em frações ideais de terrenos, são eles: os Florais Cuiabá, Florais dos Lagos e Florais do Vale. Embora sejam esses empreendimentos que servem de referência para nomear a “região”, ela abriga outros empreendimentos, tanto residenciais quanto comerciais, que foram instalados pós “florais”, o que permite considerar que esses condomínios horizontais constituíram um indutor da produção espacial, formando um novo eixo de expansão da produção espacial, neste caso, guiado diretamente pelo setor imobiliário. Quando apontamos que é um eixo guiado pelo setor imobiliário, não estamos negando a participação do Estado, tanto que foi o poder público municipal que incorporou a referida área ao perímetro urbano, pois, como lembra Gottdiener (2010, p. 260):

As atividades do setor da propriedade avançam com a ajuda do Estado. Mudanças de zoneamento, variâncias, construção de rodovias e outros melhoramentos de infraestruturas e subsídios públicos de todas as espécies são apenas alguns dos meios pelos quais se manifesta a articulação Estado-setor da propriedade.

⁵⁶ Trataremos dos empreendimentos no capítulo 3.

Entretanto, o que queremos destacar é que, diferentemente do que foi observado nos demais ciclos de produção espacial, o Estado, como indutor, na “região dos florais” ressalta a ação direta do setor imobiliário, na qual podemos observar a integração entre o imobiliário e o capital financeiro, o que nos permite apontar que a produção e reprodução espacial seguem a lógica financeirizada.

Embora a “região dos florais” defina um eixo de expansão em que predominam os empreendimentos de alto padrão, não significa que o poder do capital consiga assegurar todas as facilidades e comodidades, que geralmente divulgam em seu material publicitário, revelando a necessidade da ação estatal para suprir a infraestrutura urbana. O mercado não é perfeito. Negam a cidade, mas fazem parte dela, e enfrentam parte dos problemas que nela acontecem. Muitos dos problemas são decorrentes da própria ação do setor imobiliário que, ao visar ao lucro e à renda, define suas ações, muitas vezes desconsiderando a cidade em sua totalidade. O que prevalece é o econômico. Ressaltamos essa questão, pois, muitas vezes, se atribui a existência dos chamados problemas urbanos apenas como resultado da ineficiência do poder público. Ignora-se, dessa forma, que muitos dos problemas têm origem na lógica capitalista empregada na produção. A “região dos florais” enfrenta, dentre outros problemas, dificuldade no acesso, uma vez que é realizado via rodovia MT-010⁵⁷, mais conhecida como Rodovia Helder Cândia, que conta com pista simples.

Dadas as dimensões dos empreendimentos, dos condomínios horizontais que asseguraram essa nomenclatura, “região dos florais”, a via de acesso, MT-010, se mostrou ineficiente, ou seja, quem aí mora enfrenta os problemas ligados à mobilidade. Ainda, por se mostrar promissora do ponto de vista econômico, a “região dos florais” atraiu outros empreendimentos, sendo alguns igualmente de grande porte, o que compromete ainda mais a mobilidade. Dentre os empreendimentos instalados, destacamos o condomínio horizontal Village do Bosque⁵⁸, um Centro Educacional⁵⁹ e o Condomínio Brasil Beach Home Resort Cuiabá⁶⁰. Outro aspecto, ainda relacionado à mobilidade, é o acesso ao local via transporte público, que conta

⁵⁷ A rodovia Helder Cândia é a via de acesso ao Distrito de Nossa Senhora da Guia. Segundo o censo realizado pelo IBGE em 2010, o distrito possui uma população de 3.777 habitantes.

⁵⁸ Condomínio horizontal entregue com as edificações. O empreendimento foi realizado em parceria constituída pela Ginco e PDG, e entregue em 2013.

⁵⁹ Trata-se do Centro Educacional Plural, que ocupa uma área de 10.000m²; dentre outros itens, conta com piscina semiolímpica, complexo poliesportivo, lanchonetes, restaurante.

⁶⁰ Empreendimento que conta com uma praia artificial - voltaremos a esta questão no capítulo 3.

apenas com uma linha de ônibus que faz o trajeto Cuiabá - Distrito da Guia. Como se trata de empreendimentos de alto padrão, os moradores se deslocam com meio de transporte individual; entretanto, necessitam de empregados que dependem do transporte público. São comuns reclamações dos moradores dos condomínios da dificuldade de encontrar empregados, devido à precariedade do transporte público, que ocasiona, igualmente, constantes atrasos dos seus funcionários.

Para solucionar essa questão e viabilizar futuros empreendimentos, uma vez que ainda possui terrenos na referida região, o incorporador responsável pelos “Florais”, a Ginco Urbanismo, aponta que tentou, no poder público, a duplicação da rodovia⁶¹ MT-010 e, diante da não concretização das propostas, propôs a realização da abertura de uma via alternativa de acesso:

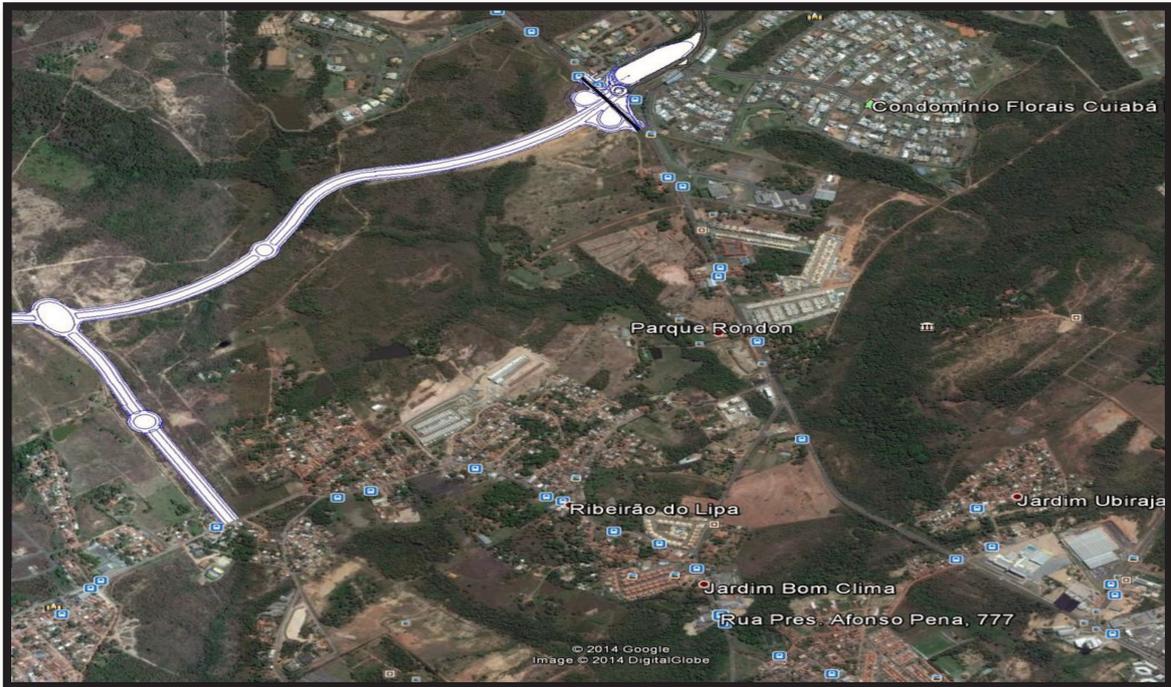
A Ginco iniciou, em 2012, o projeto de uma via alternativa dentro de uma área privada para facilitar o acesso. A nova avenida, que está sendo construída pela empresa, ligará a região dos Florais até o Centro de Eventos do Pantanal. O trabalho de elaboração do projeto, licenciamento de construção e acordo com o proprietário da área já foram feitos e as obras iniciadas este ano. (CORTES, 2014, p. 35).

Na Imagem 5 podemos visualizar o traçado da via⁶², a qual, além de ser um caminho alternativo, articula a “região dos Florais” com outros locais de interesse da cidade e com a via expressa, a Avenida Miguel Sutil. No entorno da “via alternativa”, observa-se a presença de terrenos vagos que, segundo o diretor-presidente da incorporadora, que está realizando a ‘via alternativa’, “essa região em que está sendo realizada a obra será destinada também à oferta de áreas comerciais, formando um novo polo mercantil na região, com grande fluxo” (CORTES, 2014, p. 35). O que mostra a consolidação da expansão da cidade, guiada pelo setor imobiliário que mantém estreitos vínculos com o setor financeiro. A Foto 01 mostra a entrada da área na qual terá início da construção da “via alternativa”.

⁶¹Ver “Um novo Caminho”, disponível em: <<http://www.ginco.com.br/noticias/um-novo-caminho/>>.

⁶²“A avenida será em frente ao trevo de entrada dos “Florais”. Os moradores terão um acesso direto da Rodovia Helder Cândia à nova via que interligará a região à avenida Mario Palma, que circunda o Centro de Eventos do Pantanal”. (CORTES, 2014, p. 35).

Imagem 5 - Traçado da “via alternativa”



Fonte: Revista Ginco, n. 28. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/revista/edicao-n-28/>>.

Foto 01 - Entrada da área onde está localizada a “via alternativa”



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2016).

Ainda no que se refere à produção espacial em Cuiabá, destacamos a construção de mais um shopping⁶³, o Shopping Estação Cuiabá, localizado na região administrativa Oeste, no bairro Santa Rosa, com a frente voltada para a Avenida Miguel Sutil. A localização do shopping permite fácil acesso à “região dos florais”, com uma distância de aproximadamente nove quilômetros.⁶⁴

O Shopping Estação Cuiabá⁶⁵ é voltado às frações de classe de alto poder aquisitivo. A figura 3, extraída do site do empreendimento, evidencia o perfil do entorno e justifica a escolha do local para a realização do empreendimento. Embora os empreendimentos comerciais não sejam o nosso foco, achamos pertinente destacar a construção do shopping, pois mostra como a região administrativa Oeste concentra as frações de classe de alto poder aquisitivo e, por conseguinte, empreendimentos de alto padrão⁶⁶, tanto por condomínios verticais, quanto pelos condomínios horizontais, dentre eles, os que formam a “região dos florais”, que configuram um indutor da produção espacial. A Figura 03 traz as características que, segundo o empreendedor responsável pelo Shopping Estação Cuiabá, justificam a escolha do local para a sua realização.

⁶³ A cidade possui três shoppings: o Goiabeiras, inaugurado em 1989, ampliado em 2014, localizado na região administrativa Oeste; o shopping Três América”, inaugurado em 1996, localizado na região administrativa Leste; e o shopping “Pantanal”, inaugurado em 2004 e ampliado em 2015, localizado na região administrativa Leste.

⁶⁴ Que terá o acesso facilitado quando for concluída a via alternativa.

⁶⁵ Empreendimento realizado pela BRMALLS, grupo formado em outubro de 2006, quando a GP Investimentos e a Equity Internacional compraram a Ecisa, a Egec e a Dacom. Previsto para ser o maior shopping de Mato Grosso, o projeto prevê três pisos, com uma área de 47 mil metros quadrados de lojas e estacionamento coberto para 2.110 vagas. Previsto para ser inaugurado em 2017. Disponível em: <<http://www.shoppingestacaocuiaba.com.br/>>.

⁶⁶ Veremos essa questão de forma pormenorizada ainda neste capítulo.

Figura 03 - Características da área de influência do Shopping Estação Cuiabá



Fonte: Estudo Gismarket, em janeiro de 2013.
Disponível em: <<http://www.shoppingestacaocuiaba.com.br>>.

A dinamicidade da produção espacial, guiada pelo setor imobiliário, que ocorre na região administrativa Oeste, em Cuiabá, contribui, ainda, para a produção espacial que vem acontecendo na cidade de Várzea Grande⁶⁷, em especial ao norte, que passou a atrair a atenção do setor imobiliário. Dentre essa produção, destacamos o bairro “planejado” Mirante do Pary⁶⁸, realizado pela Gincó Urbanismo e o Loteamento Parque das Águas⁶⁹, realizado pela BRDU⁷⁰. No bairro planejado

⁶⁷ Cidade com a qual Cuiabá é conurbada. Separada apenas pelo Rio Cuiabá. Ver Figura 32, anexada.

⁶⁸ Segundo o empreendedor, o bairro planejado é uma área de planejamento urbano inovador com mais de 5 milhões de m², localizada nas proximidades da Passagem da Conceição, em Várzea Grande. Projetado para abranger moradia, negócios, lazer e bem-estar, o projeto terá localização estratégica, aproveitando novos acessos a pontos importantes das cidades vizinhas, a “[...] área total considerada pela Gincó para projetos no Mirante do Pary conta com uma área de preservação permanente dimensionada em 593 mil m². Áreas verdes e comunitárias somarão 632 mil m², além de uma estimativa de mais de 10 mil novas unidades no bairro, entre salas comerciais, escritórios, lotes, casas e apartamentos. Um dos destaques do projeto da Gincó é a implantação de um parque público aberto à comunidade, que contará com uma estrutura para lazer, prática de esporte e contemplação”. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/noticias/os-novos-investimentos-em-varzea-grande/>>. No site do empreendedor, o responsável destaca que “Nosso ponto de partida é a busca por uma nova cidade. Não apenas para morar, mas para trabalhar, para se ter lazer e mobilidade” (disponível em: <<http://www.ginco.com.br/empreendimentos/condominios-horizontais-obras-em-andamento/florais-da-mata/>>). Acesso em: 3 dez. 2015.

⁶⁹ Trata-se de um loteamento “convencional”, aberto, com 1.426 lotes de 250 m².

Mirante do Pary está sendo construído um grande empreendimento imobiliário, o Florais das Matas⁷¹. O empreendedor responsável pelo empreendimento é o mesmo do bairro planejado e dos condomínios horizontais, em Cuiabá, que compõem a “região dos florais”, a Ginco Urbanismo. Próximo ao Florais das Matas está projetada a instalação de um Parque Tecnológico⁷², bem como está em processo a construção de um Centro de Treinamento, Coti⁷³, dentre outras instalações de órgãos públicos.⁷⁴

Embora os empreendimentos estejam localizados em Várzea Grande, estão mais conectados a Cuiabá do que à própria cidade de Várzea Grande, como aponta Silva (2015, p. 185): “essa região norte da cidade, em expansão, tende a interagir com a cidade de Cuiabá com mais intensidade do que com a própria cidade de Várzea Grande”. No material publicitário utilizado para a divulgação dos referidos empreendimentos, o bairro planejado Mirante do Pary, do condomínio horizontal Florais das Matas e loteamento Parque das Águas, não aponta relação entre o empreendimento e a cidade de Várzea Grande. A principal via de acesso entre o norte da cidade de Várzea Grande e a região administrativa Oeste de Cuiabá é a rodovia Mario Andreazza⁷⁵, duplicada recentemente. E tem-se a expectativa da

⁷⁰ A BRDU é uma empresa de desenvolvimento urbano, dentre os seus sócios está a Ginco. Trataremos dessa questão de forma pormenorizada no capítulo 3.

⁷¹ O Florais da Mata segue o padrão “florais”, é o primeiro condomínio vertical de Várzea Grande, e marca o início das atividades da Ginco na cidade de Várzea Grande-MT. O empreendimento compreende uma área de mais de 600 mil m², com 654 lotes. Com mais de 150 mil m² de áreas verdes e de uso comum, e mais de 100 mil m² de Áreas de Proteção Permanente. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/empreendimentos/condominios-horizontais-obras-em-andamento/florais-da-mata/>>. Acesso em: 4 dez. 2015.

⁷² De acordo com as informações oficiais disponibilizadas no site do Estado: “Os parques espalhados pelo mundo são ambientes de inovação tecnológica em que convivem empresas e instituições de pesquisa e desenvolvimento. Para isso é preciso uma área física delimitada, urbanização moderna condizente com o conceito dos ambientes, que propicie condições de interação visando à inovação. [...] Um parque tecnológico não é apenas uma obra, como a construção de uma escola ou de um viaduto, é um processo de construção de espaço físico e de relações institucionais. A inter-relação entre os componentes do parque fazem da sua instalação um processo complexo que leva, no mínimo, dez anos até a sua consolidação. Por isso é um investimento estratégico de longo prazo. [...]. O Parque Tecnológico Mato Grosso tem 80 hectares que vão abrigar empresas inovadoras já consolidadas com foco em inovação, além de instituições públicas e privadas ligadas à ciência e tecnologia que vão ocupar os 16 hectares doados ao Estado pela Prefeitura de Várzea Grande”. Disponível em: <<http://www.mt.gov.br/-/parque-tecnologico-vai-avancar-ainda-mais-em-2016>>. Acesso em: 21 abr. 2016.

⁷³ O Centro Oficial de Treinamento do Barra do Pary foi projetado para ser utilizado durante o Mundial de Futebol em 2014, entretanto a obra não foi concluída e está parada e a sua destinação ainda é incerta.

⁷⁴ Sobre o assunto, ver: SILVA (2015).

⁷⁵ A duplicação da Rodovia MT-444, Mario Andreazza, fez parte do pacote de construções previstas para a Copa do Mundo e foi entregue em novembro de 2015 (a previsão inicial de entrega era novembro de 2012). A duplicação da rodovia compreendeu 9,4 quilômetros de extensão entre o trecho da Avenida Miguel Sutil, em Cuiabá, e o Trevo do Lagarto, em Várzea Grande.

abertura de uma nova via, realizada pelo setor público, divulgada como “linhão”, que conta com a construção de uma nova ponte⁷⁶. A referida obra já foi iniciada, entretanto ainda sem previsão de conclusão.

O bairro planejado Mirante do Pary também pode ser interpretado como a expansão do conceito “florais”, tanto no que se refere à escala de atuação do incorporador responsável, pois passa a atuar em uma nova cidade, quanto à escala do empreendimento, que é ampliado, passando de um empreendimento para um bairro. Ao tratar do bairro planejado Mirante do Pary, em uma reportagem veiculada em revista própria, o presidente da incorporadora aponta que “o ponto de partida é a busca por uma nova cidade. Não apenas para morar, mas para trabalhar, para ter lazer e mobilidade” (BINI, 2012, p. 58). Um aspecto amplamente explorado, na divulgação desses empreendimentos, é a facilidade de acesso e os atrativos que irão valorizar a referida região. Entretanto, o material publicitário traz, em letras miúdas, a ressalva de que “as melhorias urbanas e transportes públicos na região serão implementadas pelo poder público competente, sendo passíveis de modificação”. Embora utilize dessas possíveis “melhorias urbanas” como elemento de valorização do empreendimento, não há garantias de quando elas serão efetivadas de fato e, até mesmo, se serão efetivadas.⁷⁷

Nas Figuras 04, 05, 06 e 07 podemos observar o material publicitário de divulgação do bairro planejado Mirante do Pary e do loteamento Parque das Águas, no qual enfatizam a proximidade e o acesso dos referidos empreendimentos com Cuiabá. Em destaque, a região administrativa Oeste.

⁷⁶ Segundo um dos diretores da incorporadora, “a nova ponte sobre o Rio Pari facilita o acesso e a fluidez no trânsito entre as duas cidades”. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/noticias/os-novos-investimentos-em-varzea-grande/>>. Acesso em: 15 fev. 2016.

⁷⁷ Um dos atrativos utilizados no material publicitário era o Centro de Treinamento Oficial, Coti do Pari, que era para ser entregue antes do Mundial de Futebol de 2014, uma vez que fazia parte das obras contempladas na matriz de responsabilidade, entretanto, ainda não foi concluído. O terreno em que o Coti está sendo construído foi doado por um agropecuarista que requereu, na Justiça, a devolução da área, com a justificativa de que “é ação declaratória de descumprimento de doação condicionada, com reversão de imóvel, contra o Governo do Estado. Na ação, solicita a reversão do ato e aponta que a área de dez hectares não serviu, de fato, à verdadeira finalidade de doação, ou seja, a construção e entrega do Centro de Treinamento Oficial para atender as demandas da Copa do Mundo. O termo de doação foi assinado em setembro de 2011” (NEVES, 2016). Disponível em: <<http://www.olhardireto.com.br/juridico/noticias/exibir.asp?noticia=sem-cot-agropecuarista-que-doou-area-pede-terreno-de-volta-a-justica&id=31723>>. Acesso em: 30 mar. 2016. Fato que mostra a complexidade da produção espacial e a dependência do setor privado do Estado. É que a doação era benéfica para o doador.

Figura 04 - Master plan do bairro planejado Mirante do Pary



Fonte: <<http://www.ginco.com.br/noticias/os-novos-investimentos-em-varzea-grande/>>.

Figura 05 - Master plan do loteamento Parque das Águas



Fonte: <http://www.ginco.com.br/noticias/os-novos-investimentos-em-varzea-grande/>

2.2 A CIDADE E O SETOR IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário, até o ano 2000, atuava de forma pouco expressiva na cidade de Cuiabá. Poucos empreendimentos eram lançados. Havia poucos empreendedores imobiliários que atuavam de forma regular na cidade⁷⁸. O setor imobiliário, que vinha contabilizando prejuízos, no ano de 2000 registrou um crescimento de 30% em relação aos três últimos anos anteriores e, desde então, está em franca expansão.⁷⁹

Os empreendimentos imobiliários residenciais verticais⁸⁰, lançados até o ano de 2000, tinham por característica serem torres únicas. De 2001 em diante, comumente, têm mais de uma torre, as áreas de lazer foram ampliadas, com mais itens, passando muitos condomínios a serem divulgados como condomínios clubes, resorts urbanos, e apresentados como megaempreendimentos. Sampaio (2010, p. 112) aponta que os condomínios clubes:

Como são chamados pelo mercado imobiliário, são condomínios verticais dotados de ampla área de lazer, para tanto ocupam terrenos de metragem quadrada expressiva. [...] Estes condomínios oferecem como apelo de vendas e imagem uma atmosfera de tradição e segurança que visa garantir ao público consumidor um diferencial na forma de morar e status social. [...] A imagem construída e disseminada pelo marketing apregoa que o morador poderá obter intramuros, as vantagens do espaço público quanto à disponibilidade de lazer e permanência, sem ter que enfrentar as incertezas e perigos da cidade, trazendo a área de lazer para dentro dos condomínios e neles oferecendo inúmeros equipamentos de lazer.

A efervescência imobiliária alterou o ritmo de lançamentos das incorporadoras que atuavam na cidade, ocasionou a constituição de novas incorporadoras e atraiu empreendedores imobiliários que atuavam em outros estados. Os empreendimentos

⁷⁸ Discutiremos e listaremos os incorporadores imobiliários que estão atuando na produção do espaço urbano de Cuiabá no capítulo 3.

⁷⁹ MACIEL, Marcondes. Mercado imobiliário de MT pode crescer este ano 30%. **Diário de Cuiabá**, ed. 9747, 09/10/2000. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=24731>>. Acesso em: 13 jan. 2013.

⁸⁰ Em Cuiabá, de acordo com Freire (1997), os primeiros “edifícios altos” construídos foram prédios públicos e comerciais, na década de 60. A intensificação da construção de edifícios com fins residenciais aconteceu na década de 1980. Coy (1994, p. 148) aponta que: “O processo de verticalização inicia-se nos anos 80 e pode ser visto como um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, já que coincidindo a nível social e cultural com profundas mudanças na moradia cuiabana e do estilo de vida tradicional das classes médias e altas”. E destaca ainda que a verticalização em Cuiabá não é decorrente da “falta de terrenos urbanos ou pela densidade populacional existente ou ainda pelo elevado nível do preço imobiliário em determinados bairros” (1994, p. 149). Mas sim pelo fato de que são considerados modernos e símbolo de status.

imobiliários residenciais horizontais⁸¹ também aumentaram significativamente o número de lançamentos, passaram a ocupar áreas maiores, apresentam características que os qualificam como alto padrão e são voltados, principalmente, às frações de classe que detêm alto poder aquisitivo. Convém ressaltar que vários desses empreendimentos, embora recebam a denominação de condomínios horizontais, e assim são reconhecidos pelo poder público, essa designação não corresponde às suas características reais, não se trata de aproveitamento do lote em regime de copropriedade, como estabelece a Lei Federal nº 4.591/1964, Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias. São parcelamentos de solo⁸², portanto são loteamentos e, por estarem entre muros, loteamentos murados.⁸³

No que se refere à legislação municipal que trata dessa questão, houve mudanças no decorrer dos anos, sendo a primeira lei específica que dispõe sobre os condomínios horizontais de 1999, Lei Municipal nº 056/1999, embora tenha sido modificada pela Lei Complementar nº 389, de 3 de novembro de 2015⁸⁴; para fins de análise e caracterização dos empreendimentos aqui tratados, a tomaremos como referência, pois era a legislação em vigor no período em que os empreendimentos analisados nesta pesquisa foram aprovados e realizados.

⁸¹ Em Cuiabá, de acordo com os dados disponibilizados pela prefeitura em seus documentos oficiais, até o ano 2001, não havia registro de nenhum condomínio horizontal aprovado em fração de terrenos. Até 1999, ano em que foi promulgada a primeira lei municipal que disciplina e normatiza a implantação de condomínios horizontais, os registros oficiais apontam a existência de 30 condomínios horizontais que foram entregues com as habitações já edificadas.

⁸² Ver Silva, 2011.

⁸³ Denomino de **loteamentos murados** porque são, equivocadamente, chamados de loteamentos fechados ou de condomínios. São ilegais do ponto de vista urbanístico e jurídico (RODRIGUES, 2010, p. 4). Sobre o assunto, ver: RODRIGUES, Arlete Moysés. O projeto de lei de responsabilidade territorial e a atuação dos geógrafos urbanos. **Cidades**, São Paulo, v. 7, n. 1, 2010. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/issue/view/60>>.

⁸⁴ Antes dessa lei complementar, foi sancionada a Lei Complementar nº 231, em maio de 2011, que versava sobre a disciplina, o uso, a ocupação e a urbanização do solo urbano no município de Cuiabá, que, depois de passar por diversas revogações e ter vários artigos julgados inconstitucionais, foi substituída. Sobre o assunto ver: MACHADO, Marcela. TJ declara inconstitucional leis sobre o uso e ocupação do solo de Cuiabá. **RDNews**, 11/04/2014. Disponível em: <<http://www.rdnews.com.br/judiciario/tj-declara-inconstitucional-leis-sobre-o-uso-e-ocupacao-do-solo-de-cuiaba/52955>>. Acesso em: 30 nov. 2015. SABINO, Welington. Leis de ocupação do solo são inconstitucionais, decide TJ. **Gazeta digital**, 10/04/2014. Disponível em: <<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/10/materia/417668/t/leis-de-ocupacao-do-solo-sao-inconstitucionais-decide-tj>>. Acesso em: 30 nov. 2015. Publicada no Diário Oficial a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cuiabá. Disponível em: <<http://sindusconmt.org.br/noticia/publicada-no-diario-oficial-a-lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo-do-municipio-de-cuiab/8416>>. Acesso em: 30 nov. 2015.

O primeiro aspecto que ponderamos sobre a referida lei, nº 056/1999, é que ela é condescendente e, contrariando a legislação federal, o próprio plano diretor e a lei de parcelamento do solo do município, permitiu a implantação, de acordo com a sua designação, de condomínios horizontais em frações ideais de terreno, em áreas superiores a 30.000 m² (tamanho máximo de terreno urbano admitido na cidade, de acordo com a lei municipal de parcelamento do solo urbano). Vejamos:

Art. 4º. Para efeito de cálculo do Coeficiente de Ocupação – CO de um Condomínio considera-se nesta Lei como ÁREA CONSTRUÍDA a soma das Projeções de todas as Áreas Privativas mais as Projeções das edificações das Áreas Comuns.

(...)

Art. 7º Os Condomínios horizontais com área superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) estão sujeitos à apresentação do Relatório de Impacto Urbano – RIU) e deverão cumprir as exigências urbanísticas da legislação federal e municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º O percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total, destinada a equipamentos comunitários, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 2.021/82, deverá situar-se fora do perímetro fechado do condomínio a que se refere.

§ 2º O percentual referente às áreas livres de uso público, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 2021/82, poderá situar-se integral ou parcialmente no interior do perímetro fechado do condomínio a que se refere a critério do Relatório de Impacto Urbano – RIU.

§ 3º As áreas a que se referem os parágrafos 1º e 2º, situadas fora do perímetro fechado do condomínio, exigidas pela Legislação de parcelamento, serão transferidas ao patrimônio do poder público municipal. (CUIABÁ, 1999).

Como podemos observar, a legislação municipal permitiu a realização dos loteamentos murados, ao admitir que sejam instalados “condomínios com frações ideais do terreno”, porém, a questão mais importante se refere às áreas livres que não são propriedades privadas, nem como fração ideal de terreno, e que ficam fechadas entre muros. Sobre os empreendedores imobiliários que atuam nesse segmento, dois aspectos se destacam: a formação e consolidação dos que passam a atuar nesse segmento do mercado imobiliário e que vêm promovendo a expansão do perímetro urbano.

Nos Quadros 01, 02, 03, 04, 05 e 06 listamos os empreendimentos residenciais verticais e horizontais lançados/em construção e entregues entre 2000 e

2015⁸⁵; identificamos os empreendedores responsáveis e em que região administrativa estão localizados. Para melhor analisarmos, separamos e classificamos os empreendimentos imobiliários de acordo com o tamanho em metros quadrados.

Classificamos os imóveis dos empreendimentos verticais: com até 75 m², de 76 m² a 110 m², 111 m² a 130 m², 131 m² a 150 m² e acima de 150 m². Como algumas torres apresentam unidades com tamanhos variados, optamos por considerar o tamanho máximo em nossa classificação.

Quadro 01 - Empreendimentos Residenciais Verticais - com até 75 m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada	Entrega
Ed. Portal da Amazônia	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	62,00	2003
Boa Esperança Residence	05	Mudar	Leste	57,10 a 68,54	*
Ed. Duets	02	Plaenge	Leste	71,00	2008
Garden Goiabeiras	02	Vanguard	Oeste	66,00 a 69,00	2010 2011
Vila Sophia	03	CX Construção	Oeste	54,00	2010 2011 2012
Piazza das Mangueiras	04	Vanguard	Oeste	70,83 a 50,66	2011 2012 2013
Piazza di Napoli	06	Vanguard	Oeste	50,66 a 70,83	2012 2013 2015
Parque Residencial Beira Rio	04	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	72,81 a 60,04	2012 2013 2014
Residencial Monte Carlo***	05	PDG	Oeste	45,00 a 56,00	2012
Residencial Valência***	05	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2012
Garden Bosque da Saúde	03	Vanguard	Leste	66,31 a 69,00	2012 2013

⁸⁵ No Apêndice B apresentamos um quadro com o número de edifícios comerciais lançados/em construção e entregues entre 2000 e 2015, bem como os incorporadores responsáveis e a sua localização por região administrativa. Embora nossa análise seja centrada nos empreendimentos imobiliários residenciais, a produção de edifícios comerciais contribui para a compreensão da dinâmica espacial, uma vez que a sua concentração ocorre praticamente nas mesmas regiões administrativas que os empreendimentos residenciais, regiões Leste e Oeste, e parte significativa é de responsabilidade dos mesmos incorporadores dos empreendimentos residenciais.

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada	Entrega
Della Rosa I	01	CX Construções	Oeste	40,39 a 50,17	2013
Via Ipiranga	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	62,58 a 62,94	2013
Residencial Imola***	05	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2013
Residencial Barcelona***	03	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2013
Residencial Lisboa***	05	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2013
Residencial Monza***	05	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2013
Residencial Montreal***	05	PDG	Oeste	45,92 a 56,68	2013
Piazza do Boa Esperança	03	Vanguard	Leste	50,66 a 70,00	2013
Garden Três Américas	03	Vanguard	Leste	66,30 a 69,80	2013 2014
Villagio dos Ypês	07	CX Construções	Oeste	59,40	2013 2014 2015
Piazza di Senna	05	Vanguard	Oeste	50,60 a 66,60	2013 2014 2015
Spazio Charme Goiabeiras***	02	MRV	Oeste	50,00	2014
Garden Monte Líbano	02	Vanguard	Oeste	69,74 a 69,95	2014 2015
Residencial Yolanda***	12	GMS Imobiliária e Constr. Rossi	Sul	44,00	2014
Parque Chapada Diamantina***	08	MRV	Leste	42,69 a 46,50	2015
Ed. Verdes Matas	01	Construtora Carajás	Oeste	62,05 a 74,00	2014
Residencial Alvorada Cuiabá	03	Brookfield Incorporação	Oeste	59,84 a 72,43	2015
Aquila Residence	01	CX Construções	Oeste	73,50	2015
Parque Chapada dos Montes***	09	MRV	Sul	37,23 a 46,40	2015
Residencial Torres de Madri	03	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	44,42 a 54,27	2015
Ed. Jardim Olivia	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	62,93 a 63,82	2015
Della Rosa II Smart Life	01	CX Construções	Oeste	40,39 a 50,17	201
Villagio di Bonifácio	02	Gerencial Construtora	Oeste	71,88 a	2015 2016
Torres Imperial***	04	Alva Construtora	Leste	52,75 a 73,81	2015
Garden Shangri-lá	02	Vanguard	Leste	69,74 a 69,93	2015
Parque Chapada do Horto***	03	MRV	Sul	37,00 a 45,00	2015
Ville de Itália	06	Gerencial Construtora	Leste	56,00 a 70,00	2017
(continuação)					

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada	Entrega
Parque Chapada dos Bandeirantes***	09	MRV	Sul	36,68 a 46,41	**
Spazio de Cristalli***	06	MRV	Sul	41,09 a 58,49	**
Parque Chapada Imperial***	08	MRV	Leste	43,64 a 62,65	**
Residencial Vila Bela***	10	Construtora Tocantins	Oeste	46,00	**

* A construtora e incorporadora paralisou a obra (analisaremos no cap. 4).

** Empreendimento em fase de construção, a incorporadora responsável não informou a previsão de entrega.

*** Programa Minha Casa Minha Vida

Fonte: Site dos empreendedores responsáveis e site:

<<http://www.lancamentosonline.com.br/>>.

Elaborado pela autora (2015).

Há 42 empreendimentos em que a metragem vai até 75 m², que se concentram em três regiões administrativas: Leste, Oeste e Sul. São empreendimentos considerados populares e de médio padrão. Dentre estes 42, apenas 17 atendem às especificidades do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV⁸⁶), e contemplam o valor máximo financiado.

Apenas cinco incorporadores produzem empreendimentos que contemplam o PMCMV: a PDG, MRV, GMS, Imobiliária/Rossi, Alva Construtora e Construtora Tocantins, com maior destaque para a PDG e a MRV. A MRV foi que mais produziu unidades habitacionais que podem contar com o subsídio do PMCMV, é a única que continua lançando empreendimentos relacionados ao programa.

Destacamos que os empreendimentos da PDG, realizados em Cuiabá, foram em regime de Sociedade de Propósito Específico (SPE). A PDG, no momento, não conta com nenhum empreendimento em fase de lançamento ou em construção. Destaca-se que essas incorporadoras, PDG e MRV, passaram a atuar em Cuiabá após a abertura de capitais.⁸⁷

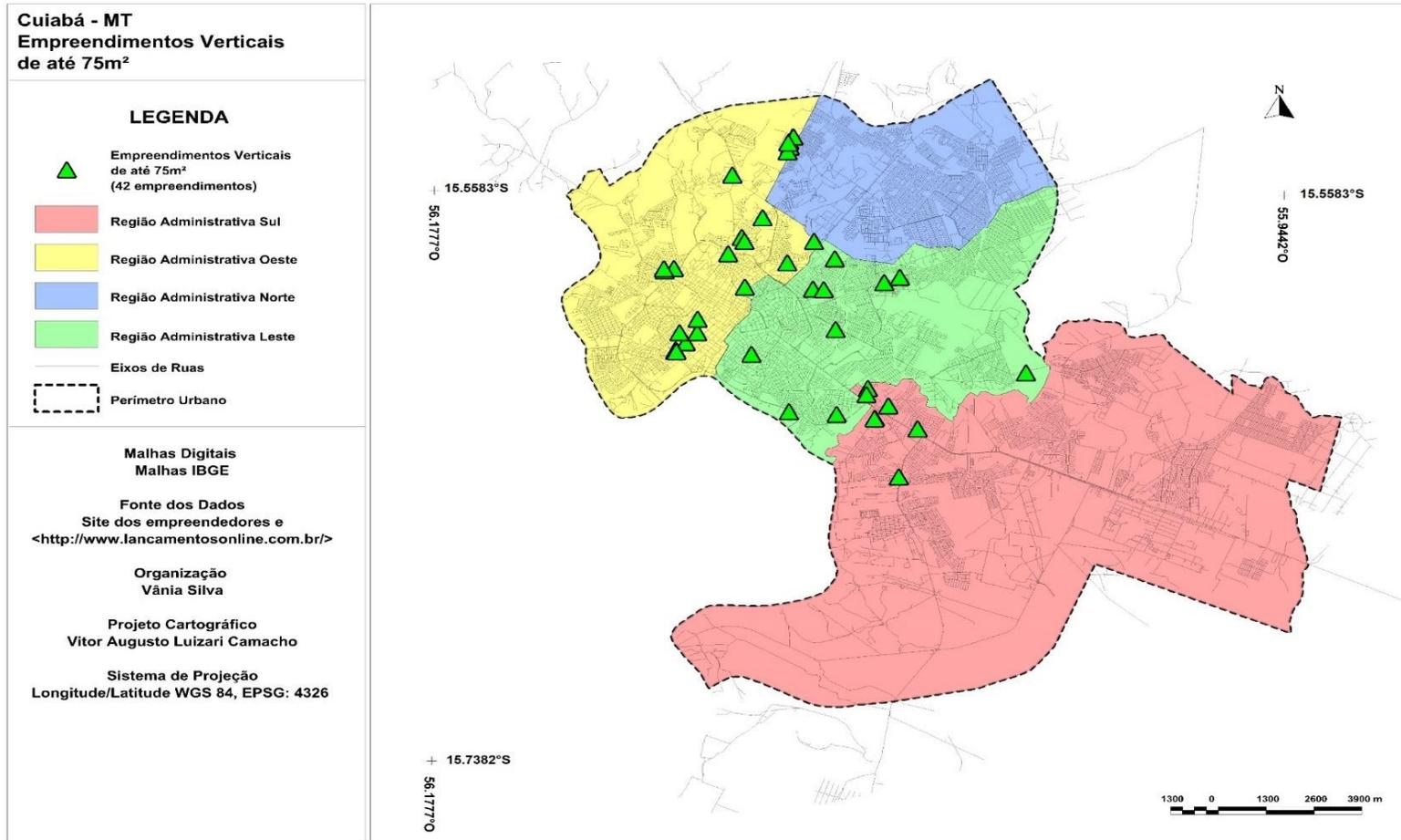
No que se refere à localização dos empreendimentos, podemos notar que eles se dividem em três regiões administrativas: Oeste, Leste e, secundariamente,

⁸⁶ A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, estabelece em seu art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR).

⁸⁷ Trataremos da abertura de capitais no capítulo 3 - Incorporação Imobiliária.

na região Sul. Embora os empreendimentos na região Sul sejam em menor número do que nas demais, é onde se concentram os últimos lançamentos da MRV. Na Figura 08 destacamos a localização dos condomínios verticais até 75 m².

Figura 08 - Localização dos condomínios verticais com até 75 m²



Quadro 02 - Empreendimentos Residenciais Verticais – com 75,1 m² a 110 m²
entregues /ou em construção, de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m²)	Entrega
Ed. Coral Gables	01	Plaenge	Leste	110,00	2000
Vilaggio de Roma	01	Gerencial Construtora	Oeste	77,00	2000
Ed. Tucana	01	Concremax	Oeste	105,00	2001
Ed. Tom Jobim	01	Construtora Conenge	Oeste	94,00	2001
Ed. Miami Gardens	01	Plaenge	Leste	100,00	2001
Ed. Portal da Chapada	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	85,00	2002
Ed. Bordas da Chapada	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	88,00	2002
Ed. Portal de Cuiabá	01	GMS Imobiliária e Construtora	Leste	85,00	2002
Ed. Villagio di Montacilno	01	Gerencial Construtora	Oeste	85,00	2003
Ed. Villagio de Piemonte	01	Gerencial Construtora	Oeste	110,00	2005
Ed. Joan Miró	01	Plaenge	Oeste	84,00	2007
Ed. Torres de Murano	01	Camilloti	Oeste	110,00	2008
Torres de Málaga	02	Plaenge	Oeste	96,00 a 109,00	2009 2010
Torres do Cerrado	06	Gerencial Construtora	Leste	65,84 a 86,76	2010
Parque Pantanal I	03	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	96,00	2010
Residencial Torres das Palmeiras	03	Gonçales Construtora	Sul	67,27 a 83,73	2011
Ed Le Parc I	01	Avant	Leste	76,00	2011
Ed Le Parc II	01	Avant	Leste	76,00	2011
Residencial Green Hill	01	Ibiza Construtora	Leste	102,00	2011
Ed. Rosa D' América	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	90,00	2011
Residencial Morada do Parque	12	Concremax	Norte	80,62 a 101,10	2011 2012 2013
Ed. Baia Blanco	01	Gabarito Construtora	Oeste	86,99	2012
Torres do Coxipó	04	Gerencial Construtora	Sul	75,57 a 91,60	2012
Villagio de Pompeia	01	Gerencial Construtora	Oeste	75,08 a 92,36	2012
(continua)					

(continuação)					
Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m²)	Entrega
Residencial Nova Petrópolis	01	Construtora Lopes	Leste	110,00	2012
Ed. Reserve Nature	01	Avant	Oeste	82,00 a 84,00	2012
Villagio de Santa Elena	01	Gerencial Construtora	Oeste	76,00	2013
Eco Vita Ideale	02	Plaenge	Oeste	92,00 a 96,00	2012 2013
Harmonia	05	Brookfield Incorporação	Leste	62,00 a 90,00	2012 2013 2014
Ed. Solar do Bosque	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	93,55	2014
Floradas do Ipê	02	G-sete	Oeste	76,00	2014
Residencial Mariana	02	Paleare	Oeste	74,37	2014
Vero Club	02	Construtora Lopes	Oeste	54,25 a 112,45	2014 2015
Brisas do Parque	01	Sisan	Oeste	90,15 a 97,72	2015
Ed. Saint Etienne	01	Ibiza Construtora	Oeste	82,00 a 91,00	2015
Golden Green Residence	03	Rodobens	Oeste	89,60 a 94,77	2016
Luxxor Residence	01	Gonçales Construtora	Norte	73,49 a 89,25	2016
Gran Arena Residence	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	91,95	2016
Residencial Valle das Palmeiras	05	Solaris Construtora	Sul	53,88 a 87,68	2016 2017
Jardim Beira Rio	02	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	78,44 a 81,89	2017
Vivart Bosque da Saúde	01	Plaenge	Leste	106,00 a 109,00	2017

Fonte: Site dos empreendedores responsáveis e site:

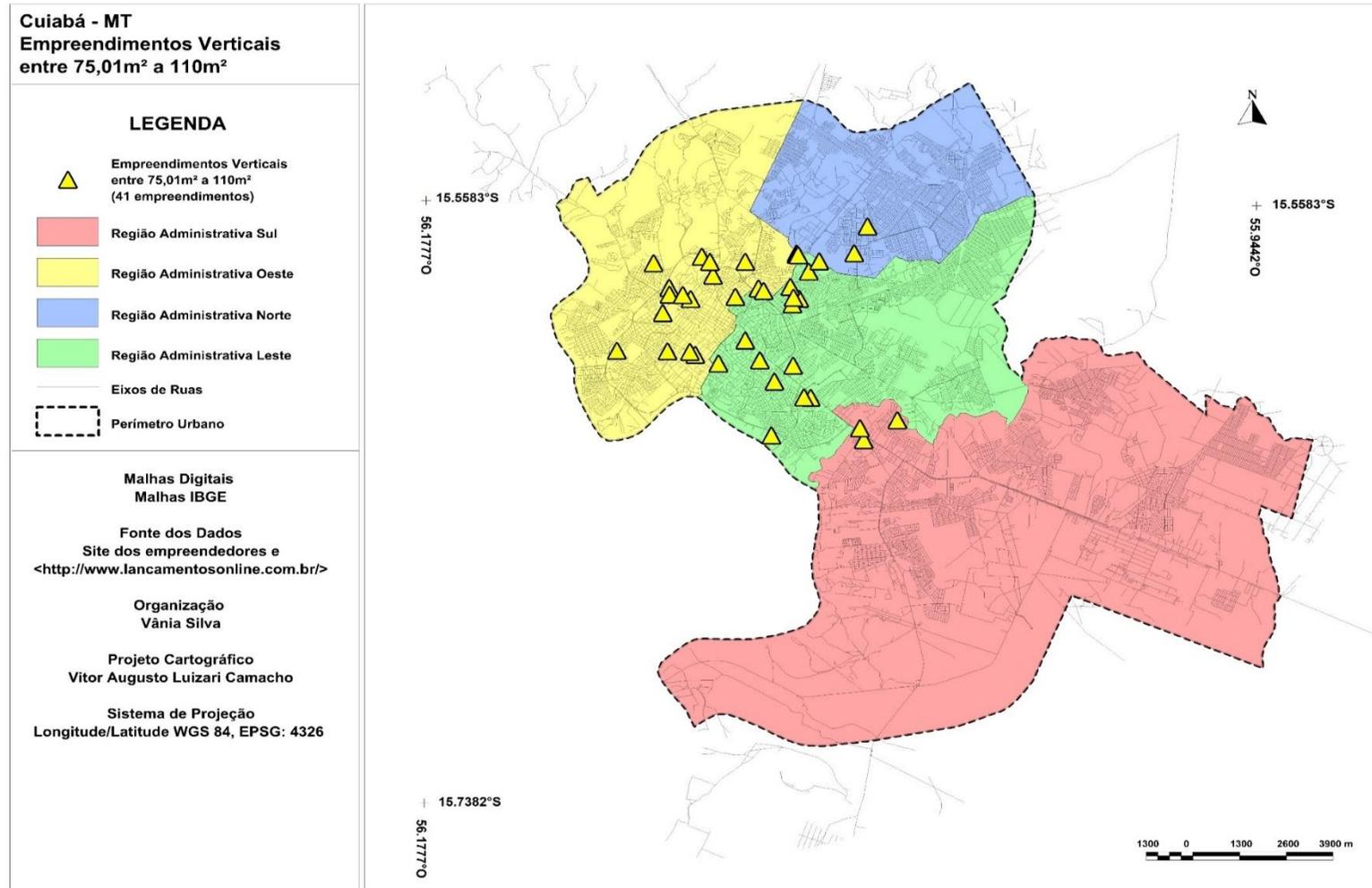
<<http://www.lancamentosonline.com.br/>>.

Elaborado pela autora (2015).

Nos empreendimentos com metragem de 75,1 m² a 110 m² nota-se a concentração nas regiões leste e oeste, estando a maioria, 21 dos 40 listados, na região oeste. No que se refere aos empreendedores, foram edificadas por 18 incorporadoras diferentes, embora mereçam destaque a Imobiliária e Construtora São Benedito, e a Gerencial Construtora, com sete empreendimentos cada. Na Figura 09 destacamos

a localização dos condomínios verticais com 75,1 m² a 110m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014.

Figura 09 - Localização dos condomínios verticais com 75,1 m² a 110m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014



Quadro 03 - Empreendimentos Residenciais Verticais – com 110,1 m² a 130 m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada m²	Entrega
Solar d' América	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	120,00	2002
Anita Malafatti	01	Plaenge	Oeste	120,00	2003
Paul Cezane	01	Plaenge	Oeste	120,00	2004
Maison São Georges	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	125,00	2006
Ed. Cora Coralina	01	Plaenge	Leste	127,00	2007
Goiabeiras Tower	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	125,00	2010
Vila Real	01	Camilloti	Oeste	121,00	2012
Innovare Condomínio Club	02	Plaenge	Leste	125,00 129,00	2011 2012
Maison Nicole	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	125,39 127,68	2012
Ed. Cuiabá Central Park	02	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	107,02 114,82	2013
Saint Riom	01	Farol Construções	Oeste	112,92	2014
Villagio de Salerno	01	Gerencial Construtora	Oeste	118,92 a 124,34	2014
Ed. Portal do Bosque	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	118,15	2014
Parque Pantanal III	03	Imobiliária e Construtora São Benedito Imobiliária e Construtora	Leste	107,02 a 114,83	2014
Santa Monica Residence	03	Guaná	Oeste	96,74 a 121,60	2015
Ed. Park Líbano	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	116,22	2016
Ed. New Avenue	01	Imobiliária e Construtora São José	Leste	118,15	2017

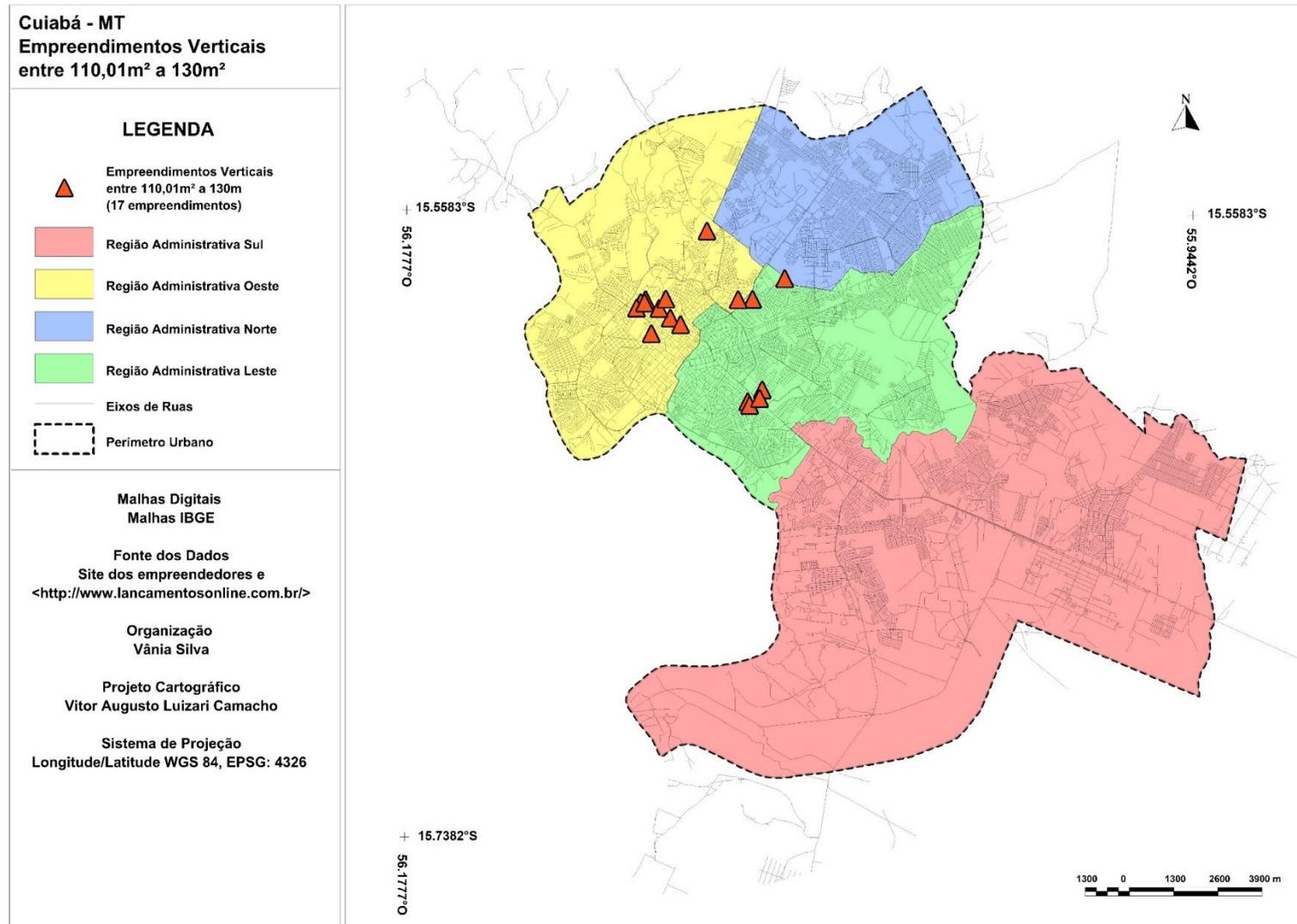
Fonte: Site dos empreendedores responsáveis e site:

<<http://www.lancamentosonline.com.br/>>.

Elaborado pela autora (2015).

Os empreendimentos que compreendem a metragem de 110,1 m² a 130 m² também se concentram nas regiões administrativas Oeste (11 empreendimentos) e Leste (6 empreendimentos). No que se refere aos incorporadores, identificamos oito diferentes, sendo o maior número de empreendimentos (6) nessa metragem da Imobiliária e Construtora São Benedito. Na Figura 10 destacamos a localização dos condomínios verticais até de 110,1 m² a 130m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014.

Figura 10 - Localização dos condomínios verticais de 110, 1 m² a 130 m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014



Quadro 04 - Empreendimentos Residenciais Verticais – com 130,1 m² a 150 m²
entregues /ou em construção, de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m²)	Entrega
Ed. Portal D' América	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	148,00	2005
Ed. Torre do Sol	01	Camilloti	Oeste	148,00	2007
Ed. Residencial Park	01	Imobiliária e Construtora São Jose	Oeste	146,77	2007
Vilaggio Trebbiano	01	Gerencial Construtora	Oeste	136,76	2008
American Park	01	Imobiliária e Construtora São Benedito I	Leste	147,00	2009
Ed. Maison Isabela	01	GMS Construtora e Imobiliária	Oeste	138,00	2009
American Residence	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	132,85	2012
Bonavita	04	Brookfield Incorporação	Leste	115,00 a 143,00	2013 a 2014
Parque Pantanal II	02	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	140,67	2014
Ed. Jardim da América	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	134,69	2014
Opera Prima	01	Rossi	Oeste	139,66 a 147,37	2014
Versátil Quilombo	01	Ecovillage	Oeste	68,00 a 144,00	2015
Residencial Arboretto	02	Plaenge	Oeste	86,00 a 134,00	2014 a 2015
Reserva Bonifácia	02	Helbor	Oeste	110,65 a 136,60	2015
Ed. Riviera Duque de Caxias	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	147,96	2016
Belle Vie Residence	02	Plaenge	Leste	110,00 a 134,32	2017

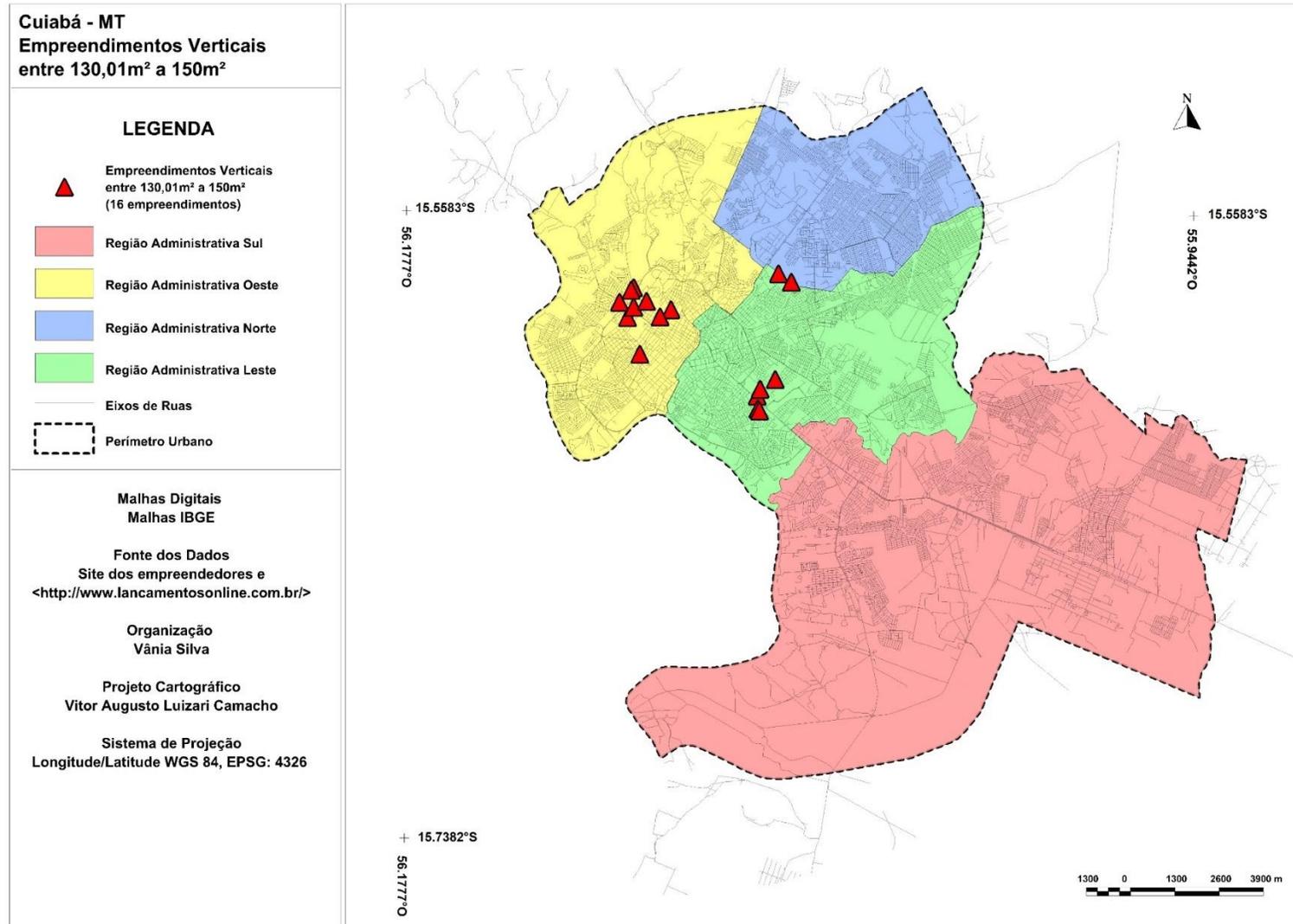
Fonte: Site dos empreendedores responsáveis e site:
<<http://www.lancamentosonline.com.br/>>.

Elaborado pela autora (2015).

Os empreendimentos com 130,1 m² a 150 m² totalizam 16; estão concentrados nas regiões administrativas Oeste, com 9 empreendimentos, e Leste (07). Identificamos nove incorporadores diferentes, dentre os quais, a São Benedito Imobiliária e Construtora, a que possui o maior número de empreendimentos (05).

Na Figura 11 destacamos a localização dos condomínios verticais de 130,1 m² a 150m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014.

Figura 11 – Localização dos condomínios verticais de 130,1m² a 150m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014



Quadro 05 - Empreendimentos Residenciais Verticais - acima de 150 m²
entregues /ou em construção, de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m²)	Entrega
Ed. Giordano di Roma	01	Camilotti	Oeste	203,00	2000
Ed. Salvador Dali	01	Plaenge	Leste	181,00	2000
Ed. Di Cavalcanti	01	Plaenge	Leste	220,00	2001
Ed. Ana Vitória	01	Imobiliária e Construtora São José	Oeste	218,08 a 107,79	2001
Ed. Maison de France	01	GMS Imobiliária Construtora	Leste	230,00	2001
Ed. Solar Riviera	01	Plaenge	Leste	217,00	2002
Ed Tuparandy	01	Construtora Carajás	Oeste	210,00	2002
Ed. Sunset Boulevard	01	Plaenge	Oeste	141,00	2002
Ed. Caravelas	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	153,00	2002
Ed. Candido Portinari	01	Plaenge	Oeste	225,00	2003
Ed. Cecilia Meireles	01	Plaenge	Oeste	154,00	2004
Ed. Maison Paris	01	GMS Imobiliária Construtora	Oeste	242,00	2004
Ed. Saint Mikhael	01	Imobiliária e Construtora São José	Oeste	158,00	2004
Ed. Cuiabá Rio Park	01	Camilotti	Oeste	189,00	2005
Ed. Riviera D' America	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	280,00	2005
Riviera Santa Rosa	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	164,00	2006
Ed. Maison du Parc	01	GMS Imobiliária	Oeste	304,00	2006
Ed. Maison Ravel	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	166,00	2006
Ed. Villagio Toscana	01	Gerencial Construtora	Oeste	209,90	2007
Ed. Campo D' Orique	01	Gafisa ¹	Oeste	251,00	2008
Ed. Beverly Hills	01	Brookfield Incorporação	Oeste	215,00	2009
Ed. Maison Eldorado	01	GMS Imobiliária e Construtora	Leste	123,00 a 166,00	2009
Ed. Torre de Valencia	01	Plaenge	Leste	158,00	2010
Ed. Athenas Garden	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	160,00	2011
					(continua)

(continuação)					
Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m²)	Entrega
Ed. Villagio Siciliano	01	Gerencial Construtora	Oeste	215,00	2011
Ed. Amadeo Modigliani	01	Plaenge	Leste	256,00	2011
Residencial Garden Ville	02	Imobiliária e Construtora São José	Leste	112,34 a 160,38	2011
Maison Gabriella	01	GMS Imobiliária e Construtora	Oeste	166,00 a 123,00	2012
Nova Petrópolis	01	Lopes Construtora	Leste	110,00 a 210,00	2012
Sofisticato	01	Plaenge	Oeste	190,00	2013
Helbor Park Elegance	01	Helbor	Oeste	178,00 a 205,00	2013
Absoluto	01	Plaenge	Oeste	156,70	2014
Ed. Privilegie	01	Avant	Oeste	65,00 a 165,00	2014
Ed. Arthe	01	Imobiliária e Construtora São José	Oeste	209,90 a 269,68	2014
Jardins de Provence	01	Imobiliária e Construtora São José	Oeste	107,44 a 257,63	2014
Ed. Wish	01	Brookfield Incorporação	Oeste	212,00 a 338,00	2014
Saint Charbel	01	Imobiliária e Construtora São José	Oeste	115,41 a 291,73	2015
Ed. Forest Hill	01	CX Construção	Oeste	441,35 a 867,33	2015
Helbor Privilegie Goiabeiras	01	Helbor	Oeste	255,27	2015
Maison Classic	01	Brookfield Incorporação	Oeste	232,70	2015
Premiatto	01	Plaenge	Oeste	194,89 a 201,03	2015
Glam – Goiabeiras Luxury Apartments	01	Construtora Lopes	Oeste	290,00 a 247	2015
Vila Nova Artigas	01	Plaenge	Leste	185,00	2015
Brasil Beach	04	BC Genera	Oeste	88,55 a 155,14	2016
Superia	01	Plaenge	Oeste	226,00	2016
Ed. Riviera do Goiabeiras	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	169,20	2016
Ed. American Diamond	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	182,21	2016

(continua)

(continuação)					
Nome do Empreendimento	Nº de Torres	Empreendedor Responsável	Região Administrativa	Área privada (m ²)	Entrega
Ed. Royal President	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	271,38	2016
Ed. Le Champ	01	Plaenge	Oeste	156,00	2016
Ed. Uniko 87	01	Construtora Lopes	Oeste	87,00 a 316,65	2016
Ed. Residencial Arthur	01	GMS Imobiliária e construtora	Oeste	114,00 a 206,00	2017
Sky Wiew Paiaguás	01	CX Construções	Oeste	411,16 a 427,87	2017

¹Atuou em parceria com a Lotufo Engenharia e realizou apenas um empreendimento em Cuiabá.

Fonte: Site dos empreendedores responsáveis e site:

<<http://www.lancamentosonline.com.br/>>.

Elaborado pela autora (2014).

Os empreendimentos acima de 150,1 m² se concentram, principalmente, na região oeste, com 39 dos 52 identificados, secundada pela região leste, que tem 13. Há 13 incorporadores diferentes, ou seja, parece não haver monopólio nesse tipo de empreendimento. A Plaenge possui o maior número de empreendimentos nessa metragem, com 14, seguida da GMS Imobiliária e Construtora, com 8, São José Imobiliária e Construtora, com 6, e Imobiliária e Construtora São Benedito, também com 6.

Em relação aos empreendimentos residenciais verticais, construídos ou em fase de construção, chama atenção o número dos de alto padrão⁸⁸. Dos 167 identificados, construídos ou em fase de produção, 85 possuem metragem acima de 110 metros quadrados (ou seja, mais de 50%); observa-se, também, que esses empreendimentos se concentram principalmente nas regiões administrativas Oeste (59) e Leste (26), regiões nas quais o preço do metro quadrado do terreno é mais elevado⁸⁹. No que se refere aos incorporadores, embora notemos a presença significativa dos que atuam em escala nacional, a maior parte dos empreendimentos é realizada pelos locais, que possuem uma atuação consolidada no setor imobiliário na cidade de Cuiabá. Também se fazem presentes novos incorporadores, que atuam em escala local, voltados ao segmento de alto padrão, como é o caso da CX

⁸⁸ Os empreendimentos de alto padrão serão caracterizados no capítulo 3.

⁸⁹ Dados referentes aos preços dos terrenos estarão contidos no capítulo 4.

Construção⁹⁰. Na Figura 12 destacamos a localização dos condomínios verticais acima de 150,1 m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014. E nas Figuras 12 e 13 a localização de todos os condomínios verticais entregues/ou em construção, de 2000 a 2014.

⁹⁰ Traçaremos os perfis das incorporadoras no capítulo 3.

Figura 12 - Localização dos condomínios verticais acima de 150, 1 m² entregues/ou em construção, de 2000 a 2014

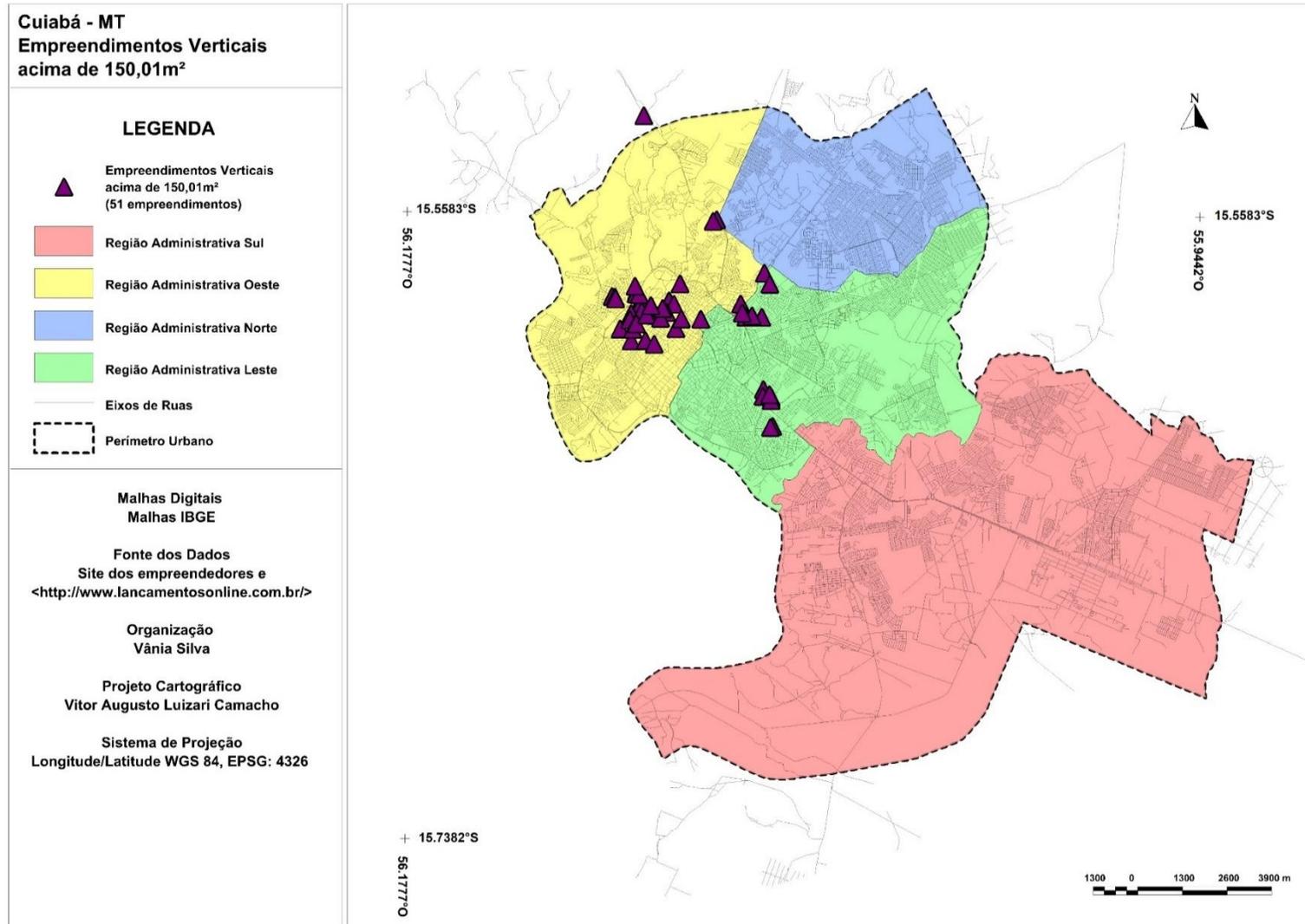
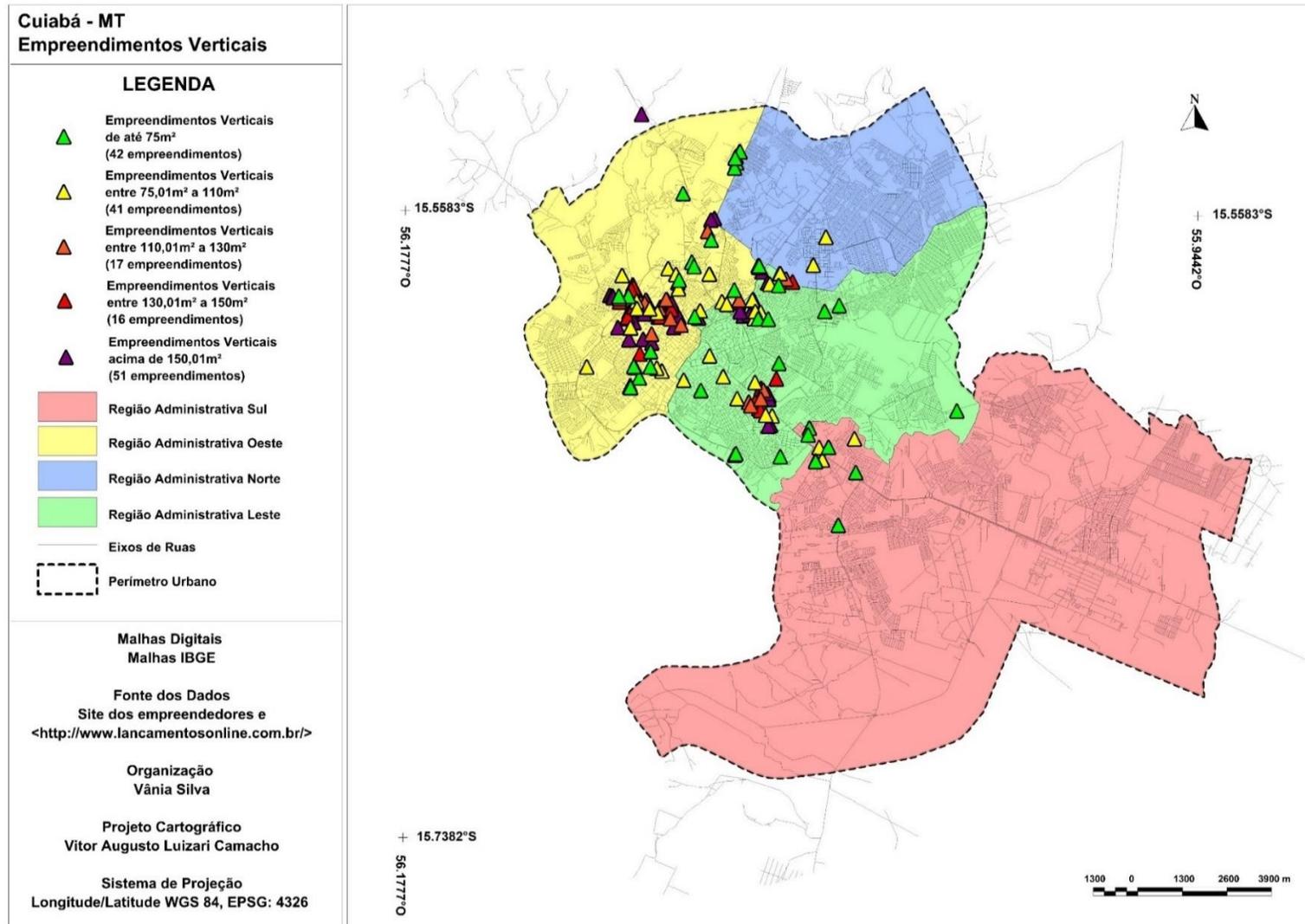


Figura 13 - Localização de todos os condomínios verticais entregues/ou em construção, de 2000 a 2014



No Quadro 06 listamos apenas os condomínios horizontais que foram implantados em frações ideais de terreno⁹¹, aprovados entre 2000 e 2014.

Quadro 06 - Condomínios horizontais aprovados, de 2000 a 2014

Ano de aprovação	Nome do Empreendimento	Empreendedor ou Responsável	Região Administrativa	Área do terreno (m ²)	Nº de lotes	Tamanho médio dos lotes (m ²)
2002	Condomínio Florais Cuiabá	Ginco Urbanismo	Região Oeste	639.798,00	510	512,26
2003	Cond. Alphaville Cuiabá	Alphaville	Região Leste	545.630	890*	450,00
2004	Condomínio Residencial Belvedere I	Ginco Urbanismo	Região Leste	769.047,50	936 ¹	426,00
2007	Condomínio Florais dos Lagos	Ginco Urbanismo	Região Oeste	879.991,00	638 ²	574,00
2007	Lot. Alphaville Cuiabá II	Alphaville	Região Leste	256.813,68	378	378,00
2010	Condomínio Florais do Valle	Ginco Urbanismo	Região Oeste	546.463,36	403	445,00
2012	Villa Jardim	Ginco Urbanismo	Região Oeste	573.798,51	447	500,00
2012	Florais Itália	Ginco Urbanismo	Região Leste	445,00	443	448,00 a 831,00
2013	Supremo Itália	Ginco Urbanismo	Região Leste	342.004,27	198	708,16 a 1.842,85
2013	Condomínio Residencial Belvedere II	Ginco Urbanismo	Região Leste	256.009,64	460	300 a 418,28
2013	Primor das Torres	Ginco Urbanismo	Região Sul	286.000	682	250 a 533,88

¹ Dados oficiais da prefeitura. No memorial descritivo do empreendimento constam 924 lotes.

² Dados oficiais da prefeitura. No memorial descritivo do empreendimento constam 624 lotes.

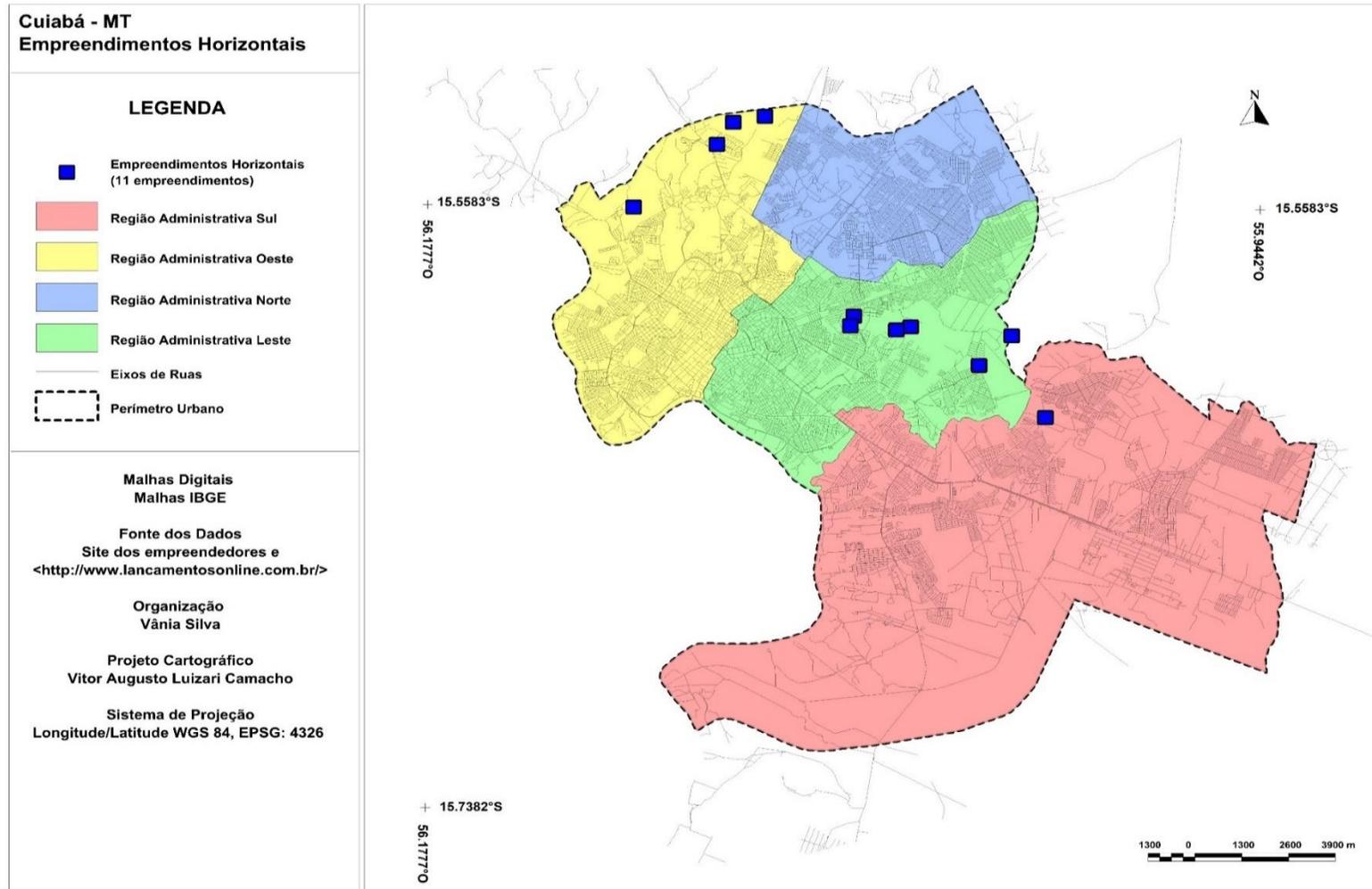
Fonte: Perfil socioeconômico de Cuiabá, v. V. E memorial descritivo dos empreendimentos. Elaborado pela autora (2013).

⁹¹ Embora estejamos listando apenas os “condomínios horizontais” implantados em frações ideais de terreno, sempre que necessário, reportaremos a condomínios horizontais que foram entregues com as edificações.

Os dados do Quadro 06 mostram a expressiva produção de condomínios horizontais realizados pela Ginco Urbanismo: dos 11 empreendimentos, 9 são de responsabilidade da Ginco, sendo os outros 2 da Alphaville. Todos esses condomínios são voltados às frações de classe que detêm alto poder aquisitivo. Os condomínios horizontais também estão concentrados nas regiões administrativas Oeste e Leste. Embora a região Leste abrigue o maior número desses condomínios, chamamos atenção para o fato de que os condomínios horizontais, que estão na região oeste, possuem dimensões maiores, seja no tamanho total da área dos empreendimentos, seja no tamanho das unidades individuais (frações de terreno).

Na Figura 14 destacamos a localização dos condomínios horizontais entregues em fração de terreno entregues/ou em construção, de 2000 a 2014.

Figura 14 - Localização dos condomínios horizontais entregues em fração de terreno entregues/ou em construção, de 2000 a 2014



Os condomínios horizontais, localizados na região Leste, são próximos, sendo alguns deles limítrofes, Alphaville Cuiabá 1 e Alphaville Cuiabá 2, realizados pela Alphaville Urbanismo e o Belvedere 1 e Belvedere 2, realizados pela Ginco Urbanismo. Fato que evidencia a constituição dos bancos de terrenos, por parte dos incorporadores, que adquirem grandes extensões de terra e vão desenvolvendo os seus projetos imobiliários em momentos economicamente favoráveis.

Na Imagem 6, podemos observar a localização dos empreendimentos. Destacamos que dos empreendimentos realizados pela Ginco Urbanismo, localizados na região administrativa Leste, o Belvedere 1, foi o primeiro a ser realizado, podemos perceber que ele está localizado em uma posição mais extrema em relação ao Belvedere 2, com o qual faz limite, e o Florais Itália, estratégia que favorece a valorização desses empreendimentos.

Imagem 6 - Condomínios horizontais - região administrativa Leste e região administrativa Sul



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 7 dez. 2015.

Os condomínios horizontais, realizados pela Ginco, na região Oeste, que constitui a “região dos florais”, conforme já apontamos, são limítrofes. Possuem preços mais elevados do que os condomínios que estão nas regiões Leste e Sul, e essa diferença é explicada pelos corretores, pelas características técnicas e por aspectos subjetivos, tais como: a região Oeste é mais “nobre”, “a vista de Chapada dos Guimarães”⁹², etc. Na Imagem 7 podemos verificar a proximidade entre os condomínios.⁹³

Imagem 7 - Condomínios “Florais”



Fonte: Programa GoogleEarth. Acesso em: 7 ago. 2015.

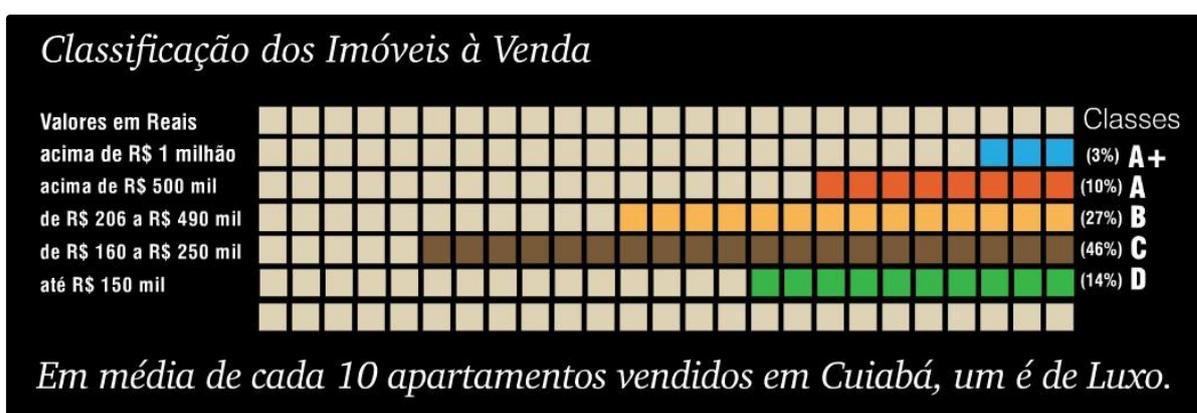
⁹² Cidade considerada turística, na qual se destacam os atributos naturais, paredões rochosos, cachoeiras, etc., com a qual Cuiabá é limítrofe.

⁹³ Na região administrativa Oeste localiza-se, ainda, outro condomínio horizontal realizado pela Ginco Urbanismo em parceria com a Amper Empreendimentos Imobiliários, o condomínio horizontal Villa Jardim, embora esteja localizado próximo (cerca de 8,5 km) não faz parte da chamada região dos florais.

Biancardini Filho (2014), ao apontar o número de conjuntos habitacionais⁹⁴ edificados em Cuiabá entre os anos de 2001 e 2010⁹⁵, destaca que a localização deles se concentra nas regiões administrativas Sul e Norte, fato que evidencia a fragmentação e segregação socioespacial, a qual reflete o poder econômico. A lógica capitalista produz e imprime sua marca na divisão espacial. Os conjuntos habitacionais ocupam regiões administrativas distintas das regiões nas quais se fazem presentes a maioria das construções de empreendimentos de alto padrão. Biancardini Filho (2014) ainda reforça que parte desses conjuntos habitacionais, como é o caso dos seis empreendimentos do PMCMV, está localizada na zona de expansão urbana, distante das áreas urbanas consolidadas, explicável pelo preço da terra, que é menor nas franjas do urbano.

Voltando aos empreendimentos imobiliários produzidos pelo setor imobiliário, condomínios horizontais e verticais, destaca-se o número dos considerados de alto padrão, os produtos imobiliários de luxo. Uma reportagem de uma revista da Imobiliária e Construtora São Benedito traz o seguinte gráfico, que está reproduzido na Figura 15.

Figura 15 – Classificação dos imóveis à venda



Fonte: Revista Imobiliária e Construtora São Benedito, n. 2, ano 2014.

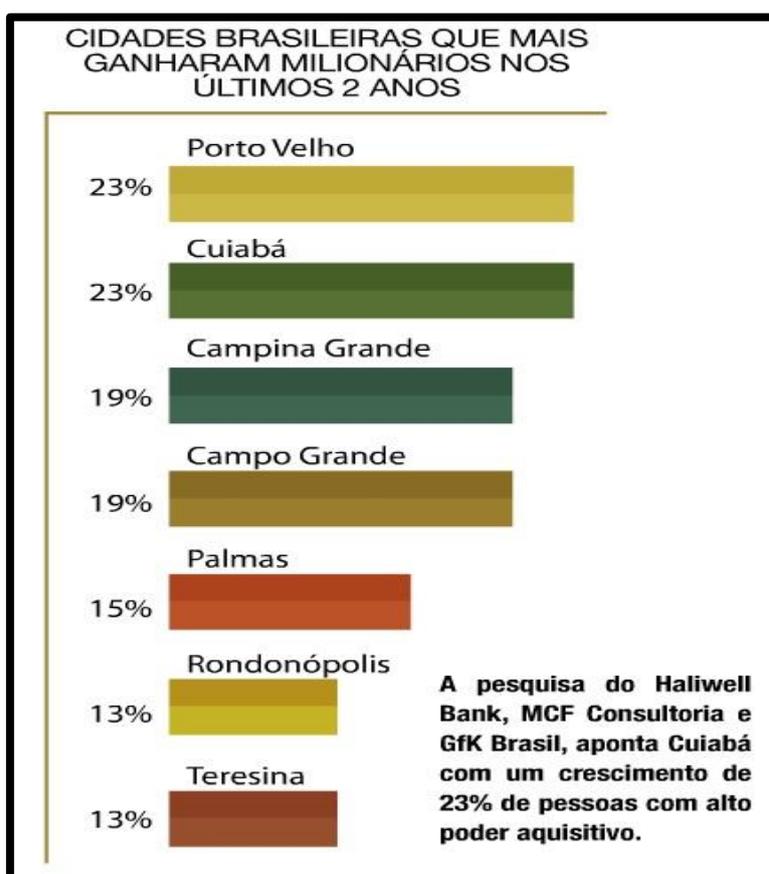
⁹⁴ Unidades habitacionais de interesse social realizadas via programas estatais.

⁹⁵ De acordo com os dados apresentados pelo autor, entre os anos de 2001 e 2010 foram edificados 29 conjuntos habitacionais, 14 localizados na região administrativa Sul (que corresponde a 4.356 unidades), 8 na região Norte (3.119 unidades habitacionais), 6 na região administrativa Leste (1.704 unidades) e 1 na Oeste (430 unidades). O autor destaca que o levantamento de dados compreende seis conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), os quais, apesar de não estarem ainda implantados no período da pesquisa, foram considerados apenas pela possibilidade de se observar sua localização (BIANCARDINI FILHO, 2014, p. 109). Os demais empreendimentos tiveram como fonte de recurso o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Embora não traga o período em que foram levantados os dados, os critérios adotados de amostragem, nem a etapa do empreendimento em que foram levantados os preços, os dados dispostos no gráfico corroboram a nossa análise, que aponta um crescimento significativo de empreendimentos de alto padrão. Entretanto, convém ressaltar que, em nosso levantamento⁹⁶, os preços estão bem mais elevados do que os apresentados na figura 15.

A mesma revista aponta que o “mercado de luxo” tende a se expandir, pois ocorre um crescimento dos potenciais consumidores desse tipo de empreendimento, os milionários. Na figura 16 reproduzimos o gráfico que mostra Cuiabá como uma das cidades brasileiras que mais ganharam milionários nos dois últimos anos.

Figura 16 – Número de milionários



Fonte: Revista São Benedito, n. 2, ano 2014.

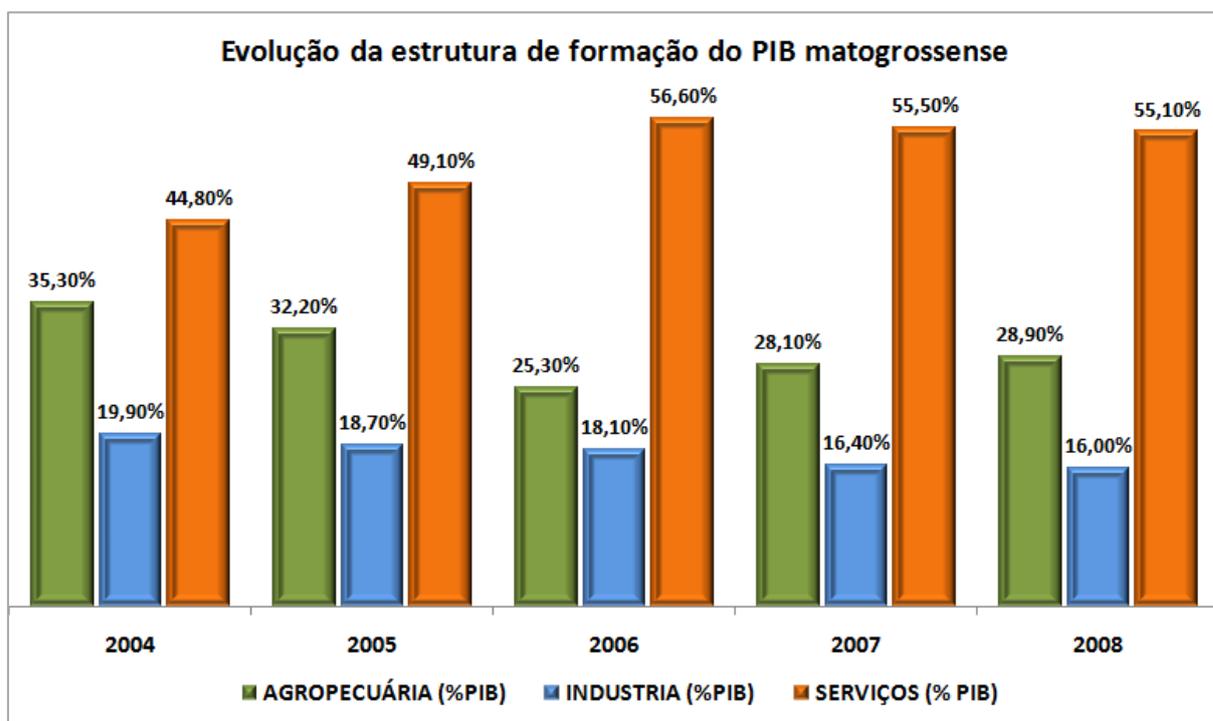
⁹⁶ De acordo com os preços levantados em agosto de 2014.

Embora o setor imobiliário utilize como justificativa para o aumento da oferta de empreendimentos imobiliários de alto padrão o crescimento do número de milionários, não traz nenhum apontamento sobre à qual atividade econômica está ligado esse crescimento, entretanto, é comum, quando se refere à pujança econômica do Estado, destacar as atividades ligadas ao agronegócio⁹⁷ que, de fato, vem apresentando números expressivos. Se tomarmos como parâmetro o PIB estadual, podemos notar participação significativa do setor, de acordo com dados disponibilizados pela Seplan-MT, tendo como referência os dados de 2002/2007, a agropecuária representou cerca de 30% do PIB estadual, seguida pelas atividades industriais⁹⁸ e a prestação de serviços, sendo esta última a que representa o maior percentual. E, de acordo com o Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária (Imea), em 2007 a participação do agronegócio correspondeu a 50% do PIB do Estado. Na figura 17 apresentamos a evolução dessas atividades na participação do PIB do Estado.

⁹⁷ As atividades ligadas ao agronegócio extrapolam as atividades ligadas à produção agropecuária; estão inseridas as atividades industriais, como o esmagamento de grãos, por exemplo. As prestações de serviço estão ligadas diretamente às atividades agropecuárias. Então, quando se aponta a efetiva participação do agronegócio na economia, se consideram igualmente as atividades ligadas diretamente às atividades agropecuárias. Sobre esse assunto, ver Arruda (2007).

⁹⁸ As atividades relacionadas à construção civil estão inseridas nas atividades industriais; para termos uma referência, no ano de 2008, do montante de 16%, que corresponde à atividade industrial, 4,7% correspondem a atividades da construção civil.

Figura 17 - Evolução da estrutura de formação do PIB matogrossense



Fonte: Contas Regionais, IBGE. Disponível em:
<http://www.seplan.mt.gov.br/arquivos/DOCUMENTO%20FINAL%20%2012-2012%20%20PPA%20%202012%20-%202015.pdf>

Já os dados econômicos de Cuiabá mostram que a principal atividade econômica é a prestação de serviços, seguida pela atividade industrial e as atividades ligadas à administração pública. Se tomarmos como parâmetro o PIB de Cuiabá no ano de 2010, verificaremos que, do total de R\$ 12 bilhões, o percentual da composição é: 52,3% correspondem a serviços; 18,3% à indústria; 15,4%, imposto líquido; 13,7%, administração pública; e 0,7%, atividades agropecuárias. Apresentamos esses dados com o intuito de evidenciar as atividades econômicas desenvolvidas, que colaboram para a composição do PIB, entretanto não podemos afirmar quais delas concorrem para a constituição de novos milionários. Mas, de qualquer modo, indicam uma dinâmica da economia e do interesse dos incorporadores imobiliários em produzir empreendimentos de alto padrão. Ainda no que se refere aos milionários, Wiziack (2015), utilizando dados da declaração de imposto de renda da Receita Federal⁹⁹, aponta que, entre os anos de 2003 e 2013, o

⁹⁹ Ao considerar os dados da Receita Federal, precisamos nos atentar para o fato de que ela trabalha com dados de renda tributáveis e declarados pelo contribuinte, e pode ocorrer tanto a omissão de

Estado de Mato Grosso passou de 205 milionários para 385, indicando a concentração de renda em poucas mãos, como demonstrado por vários autores.

Salvo (2011; 2013), ao analisar a evolução do mercado imobiliário da cidade de Porto Alegre, aponta mecanismos que podem ser utilizados para que este mercado sirva para práticas financeiras ilícitas¹⁰⁰ e lavagem de dinheiro¹⁰¹. O autor aponta que o mercado imobiliário possui as condições ideais que favorecem essa prática. Dentre essas características, destaca a ausência de regulação de preço, ou seja, o vendedor define o preço que quer registrar como pago pelo imóvel na transação de compra e venda, comumente tal prática é realizada para fins de burla à tributação, pagar menos impostos. Entretanto, essa característica permite que o produto imobiliário sirva aos propósitos de escapar das tributações. Dentre as formas utilizadas para lavar dinheiro na ação de compra e venda de produtos imobiliários, Salvo (2011) destaca a venda fraudulenta, na qual o imóvel é “comprado” por um preço menor do que realmente é avaliado, sendo a diferença paga de forma irregular para o proprietário. Depois, alega-se que passou por uma reforma, por exemplo, e valorizou-se, podendo ser comercializado pelo preço corrente; utilizar-se de dinheiro ilícito para compra de imóveis que, posteriormente, podem ser usados como garantia de empréstimo, ou vendê-los a preço abaixo de mercado.

Atento a essas práticas e pretendendo coibi-las, em 1998¹⁰² foi instituída a Lei nº 9.613/98, que criou o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), com suas atribuições instituídas pela Resolução nº 14, de outubro de 2006, que normatiza os procedimentos a serem observados pelos agentes envolvidos na promoção imobiliária, objetivando coibir práticas ilícitas na comercialização de imóveis.¹⁰³

rendimentos e investimentos realizados via empresas, feitos com o intuito de reduzir os valores a serem pagos. Fato que contribui para explicar as diferenças entre os dados disponibilizados pela Receita e pesquisas realizadas por empresas de consultoria.

¹⁰⁰ Salvo (2011, p. 2) aponta que se trata de “uma análise teórica que busca sustentação nas estatísticas divulgadas, não pretendendo vir a tornar-se uma denúncia. Até mesmo porque utiliza somente dados agregados Macroeconômicos e setoriais, e em nenhum momento cita ou faz referências a pessoas físicas ou jurídicas específicas”.

¹⁰¹ “A lavagem de dinheiro pode ser entendida como o processo através do qual um ou mais agentes procuram ocultar ou dissimular a origem de bens, direitos ou valores oriundos de atividades ilícitas, mediante a utilização de operações financeiras ou comerciais, de forma a viabilizar o uso desses ativos sem atrair a atenção da ação repressora do Estado” (ROMANTINI, 2003, p.11).

¹⁰² Modificada, posteriormente, pela Lei nº 12.638/2001.

¹⁰³ As sete principais normas que os agentes de intermediação imobiliária devem seguir são: 1) efetuar cadastro da empresa no seu órgão fiscalizador; 2) implementar uma política de prevenção à

Em Cuiabá, em duas operações policiais distintas, operação Ararath¹⁰⁴ e Sodoma¹⁰⁵, as investigações de práticas ilícitas contra o sistema financeiro nacional, a Administração Pública e a Ordem Tributária, apontaram que parcela do dinheiro obtido ilegalmente foi utilizada para a aquisição de bens imobiliários. Na sétima fase da operação Ararath:

Foi descoberto que investigados realizaram operações imobiliárias fraudulentas, com valores inferiores aos praticados no mercado, e que foram adquiridos veículos de alto padrão, sempre em nome de terceiros (laranjas), com o intuito de ocultar a real propriedade e impedir o cumprimento de decisão judicial de sequestro/arresto de bens.¹⁰⁶

Na segunda fase da operação Sodoma, a investigação revelou:

Que parte dos cheques repassados como pagamento de propina a servidores públicos foram utilizados para aquisição de um imóvel localizado na avenida Beira Rio, bairro Grande Terceiro, em Cuiabá. Um esquema de lavagem de dinheiro é apurado dessa vez.¹⁰⁷

Assim como ocorre com Salvo (2011), nossas observações não têm o teor de denúncia, apenas apontamos que a aquisição de imóveis pode servir a esse propósito, fato que deve ser considerado, ao tratar da circulação de ativos imobiliários.

lavagem de dinheiro, mediante treinamento de funcionários; 3) reportar ao Coaf, por meio do Siscoaf, transações imobiliárias suspeitas e as de comunicação automática; 4) manter a guarda do cadastro das operações imobiliárias e dos clientes, inclusive cônjuges, independentemente de terem ou não realizado negócio que tenha sido comunicado ao Coaf; 5) manter registro das informações dos meios de pagamento utilizados (em espécie, permuta, transferência bancária, etc.), sendo que todos eles devem ser mantidos arquivados por cinco anos, bem como todas as respectivas informações e documentações; 6) identificar e informar transações com pessoas ligadas ao terrorismo (no site da ONU, é possível acessar a lista de pessoas associadas a essa prática); e 7) identificar e informar ao Coaf, por meio do Siscoaf, as transações com pessoas politicamente expostas. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/coaf-esclarece-obrigacoes-de-empresas-do-setor-imobiliario-no-combate-ao-crime-de-lavagem-de-dinheiro/10970/>>.

¹⁰⁴ Operação policial iniciada em 2013, pela Polícia Federal, que tem como finalidade apurar crimes financeiros ligados ao pagamento de propina e desvio de verbas públicas; realizada por órgão do governo estadual, dentre outros, já teve dez fases.

¹⁰⁵ Operação policial realizada pela Polícia Civil, iniciada em 2015, tem por objetivo combater a prática de corrupção nos órgãos públicos. Atualmente está em sua segunda fase.

¹⁰⁶ PORTAL BRASIL. Polícia Federal inicia a 7ª fase da operação Ararath. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/defesa-e-seguranca/2015/04/policia-federal-inicia-7a-fase-da-operacao-ararath>>. Acesso em: 12 abr. 2016.

¹⁰⁷ Dinheiro de propina investigada na Sodoma teria sido usado em compra de imóvel (NEVES, 2015). Disponível em: <<http://olhardireto.com.br/noticias/exibir.asp?noticia=dinheiro-de-propina-investigada-na-sodoma-teria-sido-usado-em-compra-de-imovel&id=417078>>.

2.2.1 Empreendimentos de alto padrão

Os empreendimentos de alto padrão, os AA, também denominados de produtos imobiliários de luxo¹⁰⁸, são divulgados como conceitos de vida, dispõem sempre de elementos ou novas nomenclaturas a elementos já conhecidos; criam-se novas demandas, de forma que o “objeto de desejo” ganha o “status” de necessário, à medida que se forjam necessidades. Conforme Harvey (2013, p. 92) explica, “a criação perpétua de necessidade é condição essencial para a continuidade da expansão infinita da acumulação de capital”. As habitações, para quem pode pagar, ganharam elementos que vão além das características de suprir as necessidades básicas tradicionalmente reconhecidas. Como explica Rodrigues (2014, p. 2), “trata-se de um produto imobiliário que tem o objetivo de obter rendas, juros e lucros, difundido, porém, como um novo modo de morar”. A produção e reprodução do espaço urbano, realizada via produtos imobiliários de alto padrão, atendem aos anseios de uma pequena parcela da população, ao mesmo tempo em que propiciam a acumulação ampliada do capital.

A cada lançamento, notamos que novos e diferentes atributos são incorporados aos projetos, os quais são destacados no material de divulgação e são apontados como indispensáveis, de modo que os novos empreendimentos sejam considerados mais atraentes. Mas, de fato, quais são as características que qualificam um produto imobiliário como de alto padrão? Uma das características, geralmente apontada, é o tamanho das unidades individuais. Embora muitos apartamentos sejam considerados verdadeiras mansões verticais, destacamos que o setor imobiliário, atento a “nichos de mercado”, tem produzido empreendimentos em que as unidades individuais podem ser consideradas pequenas (como é o caso de alguns flats, studios), mas serem tidas como de alto padrão por agregarem outras características tidas como inovadoras.

De acordo com informações coletadas em sites e revistas, especializados na incorporação e construção dos empreendimentos, para serem considerados de alto padrão, AA, os produtos imobiliários precisam apresentar as seguintes

¹⁰⁸ O filósofo Gilles Lipovetsky (2005, p. 113) define produto de luxo como “um conjunto: um objeto (produto ou serviço), mais um conjunto de representações: imagens, conceitos, sensações, que são associados a ele pelo consumidor e, portanto, que o consumidor compra com o objeto e pelos quais está disposto a pagar um preço superior ao que aceitaria pagar por um objeto ou um serviço de características funcionais equivalentes, mas sem essas representações associadas”.

características: localização nobre, arquitetura de grife, acabamento com material nobre, serviços e área de lazer, diferenciados e inovadores, e automatização¹⁰⁹.

Vejam os:

- Localização privilegiada: no que se refere à localização dos produtos AA, duas são as principais características, a área tem que ser considerada privilegiada, ou seja, o empreendimento precisa ser circundado de empreendimentos que seguem o mesmo padrão, pois só pode ser considerado de alto padrão de luxo se estiver entre outros imóveis igualmente de luxo e, no caso de o empreendimento ser edificado em área ainda não ocupada, atributos naturais são destacados. Os imóveis de luxo tendem a se concentrar em determinados locais. No que se refere à localização é preciso considerar, ainda, a acessibilidade às áreas de interesse na cidade, bem como os serviços disponíveis no bairro, tais como: shoppings, escolas, bancos. Também agregam valor se o local oferecer alguns diferenciais, tais como: parques, áreas verdes, etc., atrativos que os tornem “únicos” no mercado.
- Arquitetura de grife: entendida, inicialmente, como a assinatura do projeto por um arquiteto conhecido nacional ou, ainda melhor, internacionalmente, as incorporadoras vêm também projetando os seus nomes, sua razão social, enquanto marca, enquanto grife, de forma que o seu próprio nome seja um diferencial que ateste as características de alto padrão ao empreendimento.

Há incorporadoras que se especializam especificamente no segmento alto padrão e, nesse caso, procuram evidenciar a sua razão social como uma marca. Assim, sempre que se referir a um empreendimento de sua responsabilidade, já está implícito que é de alto padrão. No caso das incorporadoras que realizam empreendimentos de padrões diversos, eles adotam um nome específico para o segmento de alto padrão, pois, dessa forma, asseguram uma identidade, a “marca”, diferenciada aos de alto padrão. Observa-se que, nos empreendimentos imobiliários verticais, no topo das torres, passaram a pintar o logotipo da incorporadora responsável, reforçando o status que a marca atribui ao produto imobiliário. Em

¹⁰⁹ Silva (2014), ao caracterizar em sua tese os empreendimentos de alto padrão, utiliza como referência entrevistas concedidas por representantes de empresas pertencentes ao setor imobiliário, principalmente a revista “Vida imobiliária” (a autora só aponta o ano das revistas, 2009 e 2010), revista que circula em Portugal, Moçambique e Angola. As características identificadas por Silva se assemelham às por nós identificadas, principalmente ao que se refere à localização do empreendimento, à metragem, itens considerados diferenciais e inovadores. Entretanto, não aponta o que denominamos aqui de arquitetura de grife e nem a projeção do logotipo da incorporadora como marca.

revista promocional da incorporadora que atua em Cuiabá-MT CX Construções, o diretor enfatiza a marca da incorporadora da qual faz parte:

O verdadeiro luxo é se sentir exclusivo, se sentir especial. Muito mais do que consumir objetos de renomadas marcas [...]. Nosso cliente não é apenas mais um consumidor. Nosso atendimento é personalizado, pois buscamos um relacionamento feliz e duradouro com a nossa marca. (REVISTA CX, 2014).

O Grupo Plaenge, em seu site, aponta que: “O Grupo Plaenge atua com as marcas Plaenge - para o público "premium" e Vanguard Home - focada no público jovem”. Mesmo fazendo parte do mesmo grupo e atendendo a incorporação e desenvolvimento de empreendimentos, condomínios verticais, o grupo mantém uma marca específica para cada padrão de empreendimentos desenvolvidos. A produção dos empreendimentos de alto padrão explora o apelo da exclusividade, o que estende a “marca da incorporadora”.

- Acabamento: os produtos imobiliários padrão AA apresentam acabamento com materiais considerados nobres, tais como: granito e mármore importado, porcelanato, metais e louças refinados.
- Serviços e área de lazer diferenciados e inovadores: além dos tradicionais equipamentos de lazer, os empreendimentos de alto padrão apresentam redários perfumados, pomar, espaço fitness, petyagility¹¹⁰, trilhas lúdicas.
- Automação: dos sistemas técnicos, sistema de telecomunicação e computacional, os chamados edifícios inteligentes¹¹¹.

Embora nas revistas especializadas não se dê destaque, uma das características contidas no material publicitário dos produtos imobiliários verticais de alto padrão é o número de vagas de garagem, geralmente acima de três. Afirma-se também que as garagens são espaçosas. Destacamos ainda que, nos condomínios

¹¹⁰Alguns termos estão em inglês, pois optamos por utilizar a mesma nomenclatura usada para divulgar as características dos empreendimentos. Quanto à adoção dos termos utilizados em outro idioma, comumente inglês, Villa (2002, p. 2) nos explica que, muitas vezes, é uma nomenclatura nova, adotada para se referir a características e espaços tradicionais; alguns destes equipamentos, longe de se constituírem como novidades, são versões “maquiadas” dos antigos salões de festas, academias de ginásticas, *hall* de entrada e salas de repouso presentes nos edifícios das décadas de 1980 e 1990.

¹¹¹ Os edifícios inteligentes são apresentados como “capazes de oferecer uma grande flexibilidade e utilização, dispondo da capacidade de evoluir e se adaptar às necessidades (...) deve possuir sistemas de automação, de computação e de comunicação que possibilitem de um modo integrado e coerente gerenciar de forma eficaz, os recursos disponíveis, potencializando aumentos de produtividade, permitindo a conservação de energética e oferecendo elevados grau de conforto e de segurança aos seus usuários” (PÁDUA, 2006, p. 28).

horizontais de alto padrão, os compradores que adquirirem seus lotes¹¹² assumem, via contrato, respeitar o padrão construtivo estabelecido pelo empreendimento, no qual se incluem as metragens mínimas e máximas, bem como o padrão construtivo:

Com o contrato de compra e venda, o cliente Alphaville recebe também a documentação completa e detalhada sobre os cuidados empregados na construção das casas. Esse conjunto inclui as normas de uso e de ocupação do solo que funciona como uma espécie de lei de zoneamento particular. Aplicada às edificações, essas regras estabelecem parâmetros e limites como o número máximo de pavimentos, a metragem mínima de recuos e o limite de impermeabilização do solo, entre outros itens. Isso garante a qualidade urbanística do condomínio, ocupado de forma ordenada. (Informações retiradas do site Alphaville Cuiabá).

Até mesmo na fase de construção das edificações nos condomínios horizontais, define-se o tipo de tapume que se deve utilizar, para não comprometer a estética do empreendimento.

Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma. Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros), devendo ser executados em telha de chapa metálica e ser mantidos pintados e em bom estado de conservação até a conclusão da obra, valendo idêntica regra para o lote de apoio, que deverá ter todo o seu perímetro cercado pelo tapume. (Regulamento de Normas Construtivas e Urbanistas – Supremo Itália).

Já a exclusividade é garantida por meio da proibição de duas ou mais unidades serem edificadas com um mesmo projeto arquitetônico. A justificativa é de que, além de tornar o empreendimento com paisagem monótona e desinteressante, edificações iguais é uma característica dos empreendimentos populares ou voltados às frações de classe que detêm menor poder aquisitivo.

Art. 7º - Não é permitida a execução de construções replicadas - construção em série – quando esta for caracterizada por projetos pré-definidos. [...]

Art. 8º - A edificação só poderá utilizar estrutura pré-fabricada desde que seja atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo. (Regulamento de Normas Construtivas e Urbanistas – Supremo Itália).

¹¹² Utilizamos lotes e não a fração ideal do terreno, pois, como defendemos, se trata na verdade de loteamentos e, portanto, de lotes. São também identificados como lotes no material publicitário de divulgação, assim como nos memoriais descritivos dos projetos.

As Figuras 18, 19, 20 e 21, extraídas de material de divulgação dos empreendimentos e dos seus empreendedores, retratam as questões que apontamos: a razão social divulgada como uma marca, como grife, e os conceitos de estilo que a marca representa.

Figura 18 - Morar em uma grife



Fonte: <<http://www.comprandoemorando.com/2015/03/condominio-american-diamond-cuiaba.html>>.

Figura 19 - Reine neste lugar



Fonte: <<http://saobenedito.com.br/empreendimento/royal-president>>

Figura 20 - Viva momentos raros



Fonte: <<http://www.blogdajamille.com.br/supremo-italia-viva-essa-raridade/>>.

Figura 21 - Inovação e exclusividade



Fonte: <[https://plus.google.com/+GMS Imobiliária e ConstrutoraconstrutoraBr7000/posts](https://plus.google.com/+GMS%20Imobili%C3%A1ria%20e%20ConstrutoraconstrutoraBr7000/posts)>.

Ao tratar o papel do marketing na produção imobiliária, Costa (2004, p. 78-79) aponta que:

As propagandas imobiliárias não podem ser tratadas apenas como ferramentas mediadoras da realização do capital, no âmbito do consumo. Nesse momento ela tem, sim, seu papel de importância na medida que se constitui como doadora de novos sentidos e diferenciais simbólicos ao imobiliário, influenciando-o na determinação de novos padrões de uso, e com isso a formação de preços acima dos praticados pela concorrência (...) a publicidade e a propaganda imobiliária seriam também novos instrumentos no trato das relações inerentes a produção do espaço.

Diante das ponderações realizadas por Costa (2004), podemos considerar que a propaganda e a publicidade imobiliária, ao forjarem novos atributos ao produto imobiliário habitação, forjam igualmente novos atributos ao espaço urbano, que concorrem diretamente para a qualificação desses empreendimentos e do próprio espaço urbano, que refletem na ocupação diferenciada. Ao destacarem atributos que não são passíveis de terem os custos de produção mensurados, tais como o “estilo de vida”, mas que, contraditoriamente, são considerados para a elevação do preço da mercadoria, contribuem para a constituição de elementos fictícios de valorização dos produtos imobiliários.

3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Os agentes que realizam a produção do espaço urbano, seguindo a lógica do capital financeiro, vêm modificando a sua forma de atuação. Ampliam as suas atividades tendo por finalidade também assegurar a circulação e a reprodução ampliada do capital financeiro. Destacamos aqui a atividade de incorporação imobiliária.

Quando tratamos da produção de habitações feita pelo mercado, é patente que esse agente, o incorporador, assumiu a função de realizar o negócio de fato, de conceber e executar a produção e reprodução do espaço urbano. Nas palavras de Volochko (2008, p. 76), a incorporação é “atividade-base, central e estratégica, da reprodução imobiliária contemporânea”. Neste capítulo identificamos os principais incorporadores que atuam na produção e reprodução do espaço urbano da cidade de Cuiabá-MT, bem como suas respectivas características e formas de atuação.

Ao realizarmos o levantamento de incorporadores que atuam na produção e reprodução do espaço urbano, bem como as suas respectivas características, notamos que as formas de atuação e funções desempenhadas por esse agente vêm passando por mudanças, que diferem das funções comumente descritas e atribuídas a ele, o que nos leva a considerar que tais procedimentos visam atender as demandas inerentes à dinâmica da produção espacial na contemporaneidade. A atividade de incorporação imobiliária e as funções do incorporador estão previstas na legislação federal.¹¹³

Ao instituir a atividade de incorporação imobiliária, estabelece-se igualmente a possibilidade de comercializar unidades autônomas de edificações que estão apenas projetadas, em construção ou já construídas, que ainda não foram vendidas e, portanto, estão sob responsabilidade do agente incorporador que, de acordo com a lei, é o agente mediador do processo.

¹¹³ Lei nº 4.591/64, que, em seu art. 28, parágrafo único, estabelece: considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. E, em seu artigo 29, define como incorporador: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Corrêa (1989, p. 20) assevera que:

A incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital dinheiro-dinheiro, na sua fase de transformação em mercadoria, em imóvel, a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades.

Já Ribeiro (1997, p. 94) define o incorporador como “o agente que comprando terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômicas e financeiras, e locacionais”.

De acordo com as características apontadas, tanto por Corrêa (1989) quanto por Ribeiro (1997), das atividades desenvolvidas pelos incorporadores, enfatizamos que elas ainda se fazem presentes, entretanto, a atuação dos incorporadores se amplia e se complexifica, mediante a generalização da urbanização e mudanças estruturais no sistema econômico, o que irá refletir na criação de mecanismos e produtos financeiros, que oferecem novas possibilidades para os incorporadores desenvolverem suas atividades. Desse modo, amplia-se o papel desempenhado pelos incorporadores na produção capitalista do espaço urbano.

Diante do exposto, podemos considerar que as atividades tradicionalmente realizadas pelas incorporadoras têm por finalidade articular o processo de produção. Sendo assim, a função dos incorporadores é conseguir o financiamento para a realização do empreendimento, assegurar a compra ou permuta do terreno, conceber o projeto de construção, contratar o agente construtor, definir a divulgação e as vendas e realizar a mediação do processo de produção.

Na figura 22 estão descritos os principais marcos do desenvolvimento de um projeto de um empreendimento imobiliário. O que a figura 22 mostra é a concepção ideal; entretanto, na prática, os prazos diferem, podendo tornar ainda mais longo o ciclo de produção de um empreendimento.

Figura 22 - Principais marcos dos projetos imobiliários



A partir do levantamento de incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, e das atividades que desenvolvem, foi possível verificar que, em sua descrição e caracterização, constam tarefas que vão para além da incorporação, dentre as quais: construção, venda, serviço de locação e realização de financiamento próprio. Destaca-se, ainda, que possuem “bancos de terra” e estão organizadas em grupos econômicos. Algumas incorporadoras atuam na produção de empreendimentos habitacionais e comerciais (de base imobiliária).

Para discutir essa questão, e apontar essas mudanças, primeiramente identificamos as principais incorporadoras que atuam na cidade de Cuiabá-MT, separando os incorporadores por segmento de atuação, empreendimentos verticais e/ou horizontais e, posteriormente, traçamos o perfil de formação e atuação de algumas incorporadoras. Ressaltamos que algumas delas pertencem ao mesmo grupo econômico, o que as difere é o padrão dos empreendimentos em que atuam. Em outras situações, o mesmo grupo possui mais de uma incorporadora, entretanto, a atuação não difere por padrão dos empreendimentos, nesse caso só consta no quadro a incorporadora principal, a que é utilizada para divulgar os empreendimentos, geralmente a mais antiga do grupo.¹¹⁴

¹¹⁴ As demais incorporadoras que pertencem ao grupo serão identificadas quando tratarmos da composição dos grupos econômicos.

Quadro 07 - Incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, Empreendimentos verticais

Razão social - Incorporadora	Início das atividades em Cuiabá-MT
Imobiliária e Construtora São José	1982
GMS Imobiliária e Construtora	1982
Imobiliária e Construtora São Benedito	1983
Plaenge	1983
Construtora Carajás	1985
Camillotti	1986
Gonçales Construtora	1986
Gerencial Construtora	1987
Construtora Tocantins	1989
Concremax - Concreto Engenharia e Saneamento	1995
Ibiza Construtora e Incorporadora	1995
Lúmen Construtora e Incorporadora	1996
Gsete Construtora e Incorporadora	1999
Guaná Construtora e Incorporadora	2000
Farol Empreendimentos e Participações	2001
Sisan Construtora e Incorporadora	2001
Grupo Avant	2003
Brookfield Incorporação	2005
Vanguard Home	2006
Construtora Lopes	2007
CX Construção	2008
Gabarito Incorporadora e Construtora	2008
PDG	2008
Rodobens	2008
Helbor	2009
MRV	2009
Construtora Mudar	2009
Rossi Residencial S/A	2010
Ecovillage	2010
BCGenera Real Estate Investment	2010
Alva Construtora e Incorporadora	2011
Construtora Paleare	2011
Solaris Construtora	2013

Fonte: Site das incorporadoras.

Elaborado pela autora (2014).

Identificamos 33 incorporadoras que atuam no segmento de empreendimentos verticais. Destas, apenas 13 operam em Cuiabá há mais de 20 anos, as demais (20) passaram a atuar após o ano 2000¹¹⁵, o que evidencia a expansão da atuação do setor imobiliário em Cuiabá. Ao analisarmos os dados dispostos nos Quadros 07, 08, 09, 10 e 11, dos empreendimentos entregues ou em construção, podemos observar que as incorporadoras que mais produziram foram: Imobiliária e Construtora São Benedito, Plaenge, GMS Imobiliária e Construtora, e Imobiliária e Construtora São José. Incorporadoras que se dedicam à produção de empreendimentos voltados às frações de classe de médio e de alto padrão aquisitivo. Destacamos que são incorporadoras que atuam há mais de 20 anos na cidade e que seus empreendimentos estão localizados nas regiões Oeste e Leste, nas áreas consideradas “elitizadas”.

Quadro 08 - Incorporadoras que atuam em Cuiabá–MT - Empreendimentos horizontais¹¹⁶

Razão Social - Incorporadora	Início das atividades em Cuiabá
Ginco Urbanismo	2001
Amper Empreendimentos Imobiliários	2003
Alphaville Urbanismo S/A	2003

Fonte: Site das incorporadoras.
Elaborado pela autora (2014).

No segmento empreendimentos horizontais identificamos apenas três incorporadoras, sendo a Ginco Urbanismo a que possui o maior número deles e, conforme apontamos no Quadro 06, se concentram nas regiões Leste e Oeste.

Traçaremos o perfil de algumas incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, no qual apontamos as atividades que desenvolvem além da atividade de incorporação, grupo econômico do qual fazem parte, ou controlam, escala de atuação, padrão dos empreendimentos que produzem, seu portfólio de produtos, a fim de identificar as suas formas de ação na produção do espaço urbano e a relação estabelecida com o capital financeiro.

¹¹⁵ No capítulo 3.

¹¹⁶ Condomínios horizontais em fração de terreno.

Apontamos, sempre que necessário, as relações que as incorporadoras estabelecem entre elas e com outros agentes do setor imobiliário. As incorporadoras constituídas recentemente, sem produção expressiva, nem características que as difiram das demais incorporadoras, não terão seu perfil traçado. As incorporadoras contempladas em nossa análise são: BC Genera Real Estate Investments, Plaenge, Vanguard Home, Brookfield Incorporação, CX Construção, MRV-Engenharia, PDG, Mudar, Rodobens Negócios Imobiliários, Helbor, Rossi, Concremax, Imobiliária São Benedito, GMS Imobiliária e Construtora, Alphaville e Ginco.

3.1 PERFIL DAS INCORPORADORAS

1) BC Genera Real Estate Investments

A BC Genera Real Estate Investments é um grupo chileno constituído no ano de 2010, que tem como foco de investimento a gestão e desenvolvimento de projetos imobiliários no Brasil, através da criação de fundos de investimentos privados. Seu primeiro projeto no Brasil está sendo realizado em Cuiabá, o Condomínio Residencial Brasil Beach Home Resort. O que podemos apontar é que, embora realize atividades de incorporação, trata-se de um fundo de investimento, ou seja, é diretamente relacionado ao capital financeiro. Dentre os participantes para a realização do referido empreendimento, está o BTG Pactual Real Estate Development Fund I Fundo de Investimento em Participações.¹¹⁷

O condomínio Brasil Beach Cuiabá Home Resort foi lançado em novembro de 2012, e é divulgado como o primeiro resort urbano do país; está localizado na região administrativa Oeste e compreende quatro torres¹¹⁸. O seu grande diferencial é uma “praia artificial” que terá 32.000 m², sendo: uma lagoa de 20 mil m² e 12 mil m² de praia artificial, localizada entre as torres residenciais. Segundo o responsável pelo empreendimento, a “praia” será um espaço propício tanto para banho quanto para a prática de esportes náuticos, o que, segundo o empreendedor, permite incorporar o conceito de resort urbano no país.

¹¹⁷Fundo constituído em dezembro de 2013, em forma de condomínio fechado, é administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

¹¹⁸Que serão construídas em duas etapas. As duas primeiras, estão na fase do acabamento.

A “praia” será criada através da tecnologia Crystal Lagoons¹¹⁹, desenvolvida pela empresa chilena Crystal Lagoons Corporation, criada em 2007, detentora da patente tecnológica de construção de lagoas artificiais com grande capacidade de armazenamento de água, custos baixos e pouco consumo de energia. Nas palavras utilizadas no material de divulgação do empreendimento: “companhia especializada em transformar qualquer lugar do mundo em praia paradisíaca desenvolvendo lagoas de águas cristalinas¹²⁰, cercadas por praias de areia branca e coqueiros”. A BC Genera passou a atuar na cidade de Três Lagoas, em Mato Grosso do Sul, e é a responsável pelo empreendimento Mais Parque Três Lagoas.¹²¹

Para a construção do condomínio Brasil Beach Cuiabá Home Resort, a BC Genera tem, como parceira para supervisão da obra, a Construtora Método, com sede na cidade de São Paulo e pertencente ao Grupo Método. As Fotos 02, 03 e 04 mostram alguns aspectos do empreendimento.

¹¹⁹ Tecnologia que, por meio de uma membrana plástica, isola a lagoa do contato com o meio natural; a água é tratada com poucos produtos químicos (1% dos produtos químicos utilizados em piscina comum) e utiliza somente 2% da energia exigida pelos métodos tradicionais. A lagoa é enchida apenas uma vez.

¹²⁰ De acordo com a matéria veiculada “Descubra de onde vem a água para encher lagoa artificial da ‘praia de Cuiabá’”, o representante legal e responsável técnico do empreendimento no Brasil, Heitor Ribeiro Teixeira, explicou que “a água para encher a lagoa artificial do Brasil Beach vem de cinco poços profundos localizados na área de 36 hectares do empreendimento”. E justificou que “a utilização da água de poços profundos foi autorizada por meio de outorga expedida pela SEMA, seguindo todos os trâmites legais e atendendo às exigências do órgão estadual ambiental, a exemplo do que foi concedido para outros condomínios residenciais em Cuiabá, como Florais dos Lagos, Alphaville, etc., que também têm lagos artificiais de uso privativo de seus moradores”. (MEDEIROS, 2015, s/p). Disponível em:

<http://www.olhardireto.com.br/conceito/noticias/exibir.asp?noticia=Descubra_de_onde_vem_a_agua_para_encher_a_lagoa_artificial_da_praia_de_Cuiaba&id=6750>.

¹²¹ Loteamento que emprega “o conceito bairro para as pessoas”, desenvolvido em parceria com a empresa Emais Urbanismo.

Foto 02 - Vista aérea do empreendimento



Fonte: BC Genera Real Estate Investments, 2014.

Foto 03 - Detalhe da “praia”



Fonte: BC Genera Real Estate Investments, 2014.

Foto 04 - Localização da “praia” no empreendimento



Fonte: BC Genera Real Estate Investments, 2014.

2) Plaenge

Fundada em 1970, na cidade de Londrina-PR, iniciou suas atividades em Cuiabá-MT em 1983. Atualmente a Plaenge está presente em sete cidades brasileiras: Curitiba, Londrina e Maringá, no Paraná; Joinville, em Santa Catarina; Campo Grande, Três Lagoas e Dourados, no Mato Grosso do Sul; e Cuiabá, em Mato Grosso. Os empreendimentos imobiliários realizados pela Plaenge são considerados de alto padrão. A Plaenge faz parte do Grupo Plaenge, que atende o segmento residencial com as marcas Plaenge, Vanguard Home e Plaenge Chile. O grupo possui, ainda, a Emisa, voltada à construção industrial.

A Plaenge, desde 2009, atua no Chile, no início adquiriu 51% de uma empreendedora local, e começou suas atividades construindo casas de madeira; posteriormente, assumiu o controle total da construtora e passou a atuar no segmento de empreendimentos verticais, os quais denominam “condomínios clubes”, de modo semelhante aos projetos desenvolvidos no Brasil. A entrega do primeiro empreendimento no Chile aconteceu em março de 2014, em Temuco. No

Chile a Plaenge atua em Temuco, Frutillar, Rio Bueno e em La Union. É considerada a única incorporadora brasileira com atuação internacional.

A Plaenge é uma empresa de capital fechado¹²². A incorporadora apresenta “60% do seu patrimônio em dinheiro [...] A Plaenge não faz negócio com o governo [...] e não trabalha com banco público” (OSCAR, 2014, s/p). Entre os anos de 2007 e 2012, o crescimento da empresa foi de cerca de 589%, o que assegurou o status de maior incorporadora de capital fechado do país. No ano de 2006:

Com um caixa abarrotado, usou cerca de 100 milhões de reais para comprar terrenos — justamente quando as rivais começavam a levantar dinheiro na bolsa. Multiplicou seu banco de terrenos por 12 em menos de um ano. E, como chegou antes da concorrência, pagou menos pelos terrenos. (AGOSTINI, 2012, s/p).

Em Cuiabá, os empreendimentos realizados pela Plaenge são de alto padrão e estão localizados nas regiões administrativas Leste e Oeste.

3) Vanguard Home

A Vanguard Home faz parte do grupo Plaenge e foi fundada em 2006, com a finalidade de produzir empreendimentos voltados “ao consumidor que procura comprar o seu primeiro apartamento”, jovens recém-casados, recém-formados, etc., pois via no mercado essa lacuna e, com a facilidade e prazos de financiamento, e taxa de juros mais baixa, resolveram investir nesse segmento. Os apartamentos do seu portfólio são de dois ou três dormitórios - com área privativa de até 100 m². Em 2014 a incorporadora anunciou o seu reposicionamento no mercado, passando a se dedicar à produção do que denomina “apartamentos do seu tempo”. De acordo com os seus diretores, a incorporadora produzirá empreendimentos que passam a atender estilos específicos e também são sinônimos de bom investimento (MÍDIA NEWS, 2014).

Nessa nova fase, “apartamentos do seu tempo”, as unidades terão até 76 m² e área comum que reunirá ambientes diferenciados, como Wine Bar, Pub e Bike Box, Espaço Pilates e Steak House¹²³. A criação de incorporadoras voltadas a determinadas especificidades mostra que os grupos criam demandas específicas e

¹²² São empresas que não negociam no mercado de valores mobiliários, portanto, sem registro junto a Comissão de Valores Mobiliários e os títulos de sua emissão só podem ser objetos de transações privadas.

¹²³ A incorporadora utiliza termos em inglês.

passam a lançar e produzir empreendimentos que eles consideram que serão comercializados de forma mais rápida, o que assegura a circulação e reprodução do capital de modo mais dinâmico, garantindo retorno financeiro mais rapidamente.

4) Brookfield Incorporação

Atua no Brasil desde 1899, inicialmente na construção de obras de infraestrutura e, desde 1978, passou a operar na atividade imobiliária, inicialmente na cidade do Rio de Janeiro, depois de várias fusões com diversas companhias. Em 2009 assumiu a marca global Brookfield, empresa que abriu seu capital em 2007¹²⁴, com sede no Canadá¹²⁵; sua principal acionista é a Brookfield Asset Management, “gestora global de mais de U\$ 200 bilhões em ativos em cinco continentes, que mantém investimentos em diversos segmentos, além do imobiliário, onde estão investidos U\$ 100 bilhões nos principais mercados”.

No Brasil, sua subsidiária integral é a Brookfield Brasil, com escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro, investe nos setores imobiliários, de energia renovável, agropecuário, florestal e financeiro. Atua nos seguintes Estados: Bahia, Ceará, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal. Em Cuiabá a Brookfield Incorporação conta com três empreendimentos, tendo um deles, o Bonavita¹²⁶, a construção paralisada cinco vezes¹²⁷, a pedido do Ministério Público, o que atrasou sua entrega e afetou a credibilidade da incorporadora em Cuiabá.

¹²⁴ Em 2014 o controlador da Brookfield “decidiu recomprar suas ações em circulação no mercado. A empresa manteve o capital aberto, mas mudou sua categoria de registro de empresa aberta – de A para B - podendo emitir outros títulos mobiliários, como debêntures, mas não ações (GAZZONI, 2014, s/p). Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/mercados,falta-de-liquidez-leva-companhias-a-fechar-capital,1610683>.

¹²⁵ A Brookfield possui escritórios em Toronto (Canada), Nova Iorque (Estados Unidos), Rio de Janeiro e São Paulo (Brasil), Londres (Inglaterra), Dubai (Emirados Árabes Unidos) Mumbai (Índia), Hong Kong (China), Sidney (Austrália). Disponível em: <https://www.brookfield.com/content/overview-31609.html>. Acesso em: 22 jan. 2016.

¹²⁶ Empreendimento construído em uma área de 17.144,58 m², composto por cinco torres residenciais, com apartamentos de três e quatro dormitórios, voltados à classe média alta, localizado na região administrativa Leste.

¹²⁷ A construção do condomínio ficou paralisada entre abril de 2011 e fevereiro de 2012 e teve a liberação pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso somente com a adequação do projeto e atendimento das determinações da Lei Municipal de Uso e Ocupação de Espaço. As paralisações ocorreram por problemas ambientais e, também, por irregularidades trabalhistas, uma vez que a Justiça do Trabalho concedeu, em dezembro de 2011, uma liminar em ação civil pública, impetrada pelo Ministério Público do Trabalho (MPT), após a constatação de diversas irregularidades nas obras por parte de uma construtora contratada pela Brookfield Incorporações na obra do Residencial Bonavita. Com a obra atrasada, cliente consegue liminar para a construtora não cobrar juros (SABINO, 2013, s/p) Disponível em:

5) CX Construções

Fundada em Cuiabá-MT, no ano de 2008, com a denominação de Caixa Construção, em 2013 mudou a sua razão social, passando a ser denominada de CX Construções¹²⁸; tem como foco a realização de condomínios verticais de alto padrão. A empresa faz parte do Grupo CX, formado, ainda, pela CX Incorporações e CX Investimentos.

Apesar do pouco tempo de atuação, a CX Construção já lançou sete empreendimentos residenciais e um empreendimento comercial em Cuiabá.¹²⁹

6) MRV – Engenharia

A MRV iniciou suas atividades em 1979, na cidade de Belo Horizonte-MG, abriu seu capital em 2007 e, atualmente, está presente em 19 Estados: Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro, São Paulo, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Goiás e no Distrito Federal. Em seu portfólio classifica seus empreendimentos em quatro tipos de “produto”¹³⁰: Linha Parque, Spazio, Village e Premium.

Dentre as características da “Linha Parque”, podemos destacar que são condomínios verticais de, no máximo, cinco andares, que não dispõem de elevadores, nos quais a taxa de ocupação é maximizada. As unidades compreendem de 40 m² a 55 m² de área útil e garagem descoberta, e as áreas de lazer dispõem de poucos itens, geralmente piscina e playground.

<<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/2/materia/367969/t/com-obra-atrasada-cliente-consegue-liminar-para-construtora-nao-cobrar-juros>>.

¹²⁸ A CX vem sendo alvo de denúncias: “O Ministério Público Estadual (MPE) recebeu diversos documentos e está pronto para instaurar um PPI – Procedimento Preliminar de Inquérito que desaguará em um inquérito civil para investigar possíveis triangulações entre políticos e empresários ligados a Cx Construções que supostamente teriam vendido imóveis para lavagem de dinheiro público (COSTA, 2016, s/p). Disponível em:

<<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=490803>>.

¹²⁹ A incorporadora vem sendo alvo de reclamações pelo atraso em seus empreendimentos e também de protesto por dívidas acumuladas e não pagamento de fornecedores: “a empresa já tem pendências em entidades de controle de crédito como Serasa, da ordem de R\$ 8 milhões, fora restrições em valores para os sócios da empresa ou seus ex-sócios e também diversas ações de credores [...] que apresentou uma garantia hipotecária com a confissão de dívida dos sócios da CX Construções estimada em R\$ 7,5 milhões. [...] diversos fornecedores de materiais de construção também já processam a empresa e seus sócios em busca do recebimento por materiais fornecidos, principalmente para obras civis (COSTA, 2016, s/p). Disponível em:

<<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=489847>>.

¹³⁰ Termo utilizado pela MRV.

Os Spazio são condomínios verticais, acima de cinco andares, podendo ter elevadores ou não. Sua área útil é de 42 m² a 72 m². Apresentam áreas de lazer mais completas, em relação à “Linha Parque”, e possuem garagem coberta.

O Premium é definido como “produto diferenciado”. Dentre as suas características, apresenta áreas úteis de tamanho variado, podendo ter de 41 m² a 111 m² (cobertura), possui salão de festa, espaço fitness, playground, gazebo, sauna, churrasqueira, praça de descanso, estação de ginástica, espaço gourmet, piscina adulto e infantil.

O Village é composto de casas, ou seja, trata-se de condomínios horizontais, com unidades que variam de 98 m² a 165,12 m², com pista de cooper, salão de festa, playground, sala de descanso, com sauna, salão de jogos, estação de ginástica, espaço kids, espaço gourmet, piscina adulto e infantil.

Em Mato Grosso, a MRV passou a atuar em 2008, na cidade de Cuiabá, os empreendimentos imobiliários aqui produzidos compreendem as linhas Parque e Spazio. No ano de 2012, o grupo MRV constituiu mais uma empresa, a Urbamais, de desenvolvimento urbano.

7) PDG

A PDG (Pactual, Desenvolvimento e Gestão) foi fundada em 2003, no Rio de Janeiro, como uma área de investimentos do Banco Pactual no setor imobiliário, Pactual Capital Partners (PCP), tornando-se uma unidade de negócios independente, três anos depois.

A expansão da PDG aconteceu em 2007, quando abriu seu capital na bolsa de valores, ampliou a escala de atuação, assumindo o controle de diversas construtoras, inicialmente a Goldfarb e a CHL, e, posteriormente, a LN e a AGRE/ASA. Em 2011, unificou todas as marcas, passando a responder apenas como PDG, o que, para Lencioni (2008, 2014), ocasiona uma centralização de capitais. Diminui o número de empresas que atuam no mercado, o que interfere diretamente na concorrência.

A PDG atua em 16 Estados: Amazonas, Goiás, Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo, Bahia, Maranhão, Pará, Rio Grande do Norte, Paraná, Rio Grande do Sul, Espírito Santo, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Pernambuco, Santa Catarina e Distrito Federal. Seu portfólio de “produtos” compreende projetos para diversos

segmentos de diferentes padrões, realiza “empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos”. Na realização dos empreendimentos imobiliários, assume todas as etapas de produção: a incorporação, a construção e as vendas. Seus empreendimentos são voltados às diferentes frações de classes sociais e, para cada tipo de segmento, o logotipo da marca apresenta alterações nas cores. Para os de alto padrão, os chamados AA, o cinza e o branco devem prevalecer. No segmento AB, o roxo, o branco e o cinza serão predominantes. Para a classe C, ou seja, os empreendimentos com os menores preços e que, geralmente, são produzidos e comercializados utilizando os subsídios do PMCV, as cores do logotipo são o roxo e o amarelo.

A PDG divulga que em seus empreendimentos faz uso de alta tecnologia, com a finalidade de assegurar economia e agilidade. Utilizam a chamada “Jet casa”, que consiste na construção da parede com pré-moldados fabricados pela própria empresa e que, depois, são encaixados, restando colocar em seguida só o telhado e realizar o acabamento, “a empresa está se aproximando da produção de até quatro casas em um único dia”.

Em Cuiabá, a PDG iniciou suas atividades em 2008, como Goldfarb, sendo os empreendimentos aqui produzidos via Sociedade de Propósito Específico, com a Gincó Urbanizadora e com a Terrano Empreendimentos imobiliários¹³¹, e voltados à chamada classe C.

8) Mudar Construtora

A Construtora e Incorporadora Mudar foi fundada em 2005, no Rio de Janeiro, e pertence ao grupo AGM¹³². Tem como foco a produção de empreendimentos de baixo padrão. A Mudar Construtora, nos dois anos que seguiram a sua fundação, aparentava ascensão meteórica. “Em dois anos, a Mudar passou de 150 milhões para 400 milhões de reais em lançamentos” (FILGUEIRAS, 2014, s/p)¹³³. Lançou

¹³¹ A Terrano Empreendimentos Imobiliários, com sede na cidade de Aparecida de Goiás-GO. A Terrano Empreendimentos Imobiliários é uma empresa especializada na concepção, desenvolvimento e gestão de diversas modalidades de empreendimentos imobiliários, como loteamentos, condomínios horizontais e incorporação imobiliária. Disponível em: <<http://www.terranoempreendimentos.com.br/home/>>.

¹³² Fazem parte do grupo: a Samotracia (Empresa de tratamento de água), Vanderbit (construtora e incorporadora voltada ao segmento de alto padrão).

¹³³ Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1077/noticias/deu-o-cano-e-sumiu>>.

empreendimentos nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Mato Grosso. Em Mato Grosso, no ano de 2009, lançou em Cuiabá o empreendimento “Boa Esperança Residence”, que atendia aos critérios do PMCMV, portanto, poderia ser comercializado, contando com subsídio. O empreendimento não foi concluído, as obras foram paralisadas durante a edificação das torres. A construtora alega “a impossibilidade de retomada das obras enquanto não obtiver o financiamento solicitado à Caixa Econômica Federal ou outras instituições financeiras” (MARQUES, 2015, s/p).

Em Cuiabá, mesmo com as obras paralisadas desde novembro de 2011 e enfrentando uma disputa judicial pelo terreno¹³⁴, no qual está sendo construído o empreendimento Boa Esperança Residence, a Construtora e Incorporadora Mudar continuava a divulgar a comercialização em seu site. As vendas foram suspensas, em novembro de 2015, por determinação judicial.¹³⁵

A Construtora e Incorporadora Mudar possui empreendimentos paralisados em todos os locais em que atuava: “são 17 empreendimentos atrasados, cerca de 300 ações de clientes” (FILGUEIRAS, 2014, s/p).

Os últimos lançamentos da Mudar foram no início de 2012, desde então vem acumulando problemas e dívidas. Estima-se que sua dívida se encontra em R\$ 30 milhões¹³⁶. A explicação dada pela empresa foi de ingerência administrativa, crises nas outras empresas do grupo, que coincidiram com a crise e o aperto ao crédito em 2009. É importante destacar que a empresa atribui a fatores externos o fato de não cumprir os seus compromissos; entretanto, a questão vai além das justificativas e explicações apresentadas, pois ela se apropriou de capitais individuais e não cumpriu a sua parte no contrato, causando prejuízo aos compradores.

Tramita, desde 2013, um pedido de falência da empresa, a qual o Ministério Público tem procurado evitar, considerando que, para os clientes, essa não seria a melhor solução. O que o Ministério Público aponta como cliente, a nosso ver, se trata de pequenos investidores, que foram lesados.

Embora se identifique como construtora e incorporadora, a Mudar pode ser considerada uma financeira, pois inicia suas atividades no setor imobiliário, via

¹³⁴ O terreno em que o empreendimento vem sendo construído é objeto de arresto em processo que tramita na 6ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.

¹³⁵ A decisão liminar (provisória), da juíza da Vara de Ação Civil Pública e Ação Popular de Cuiabá, aponta que a construtora e incorporadora deve veicular de forma ostensiva, em seus sites ou quaisquer outros meios, a informação de que suas obras e vendas se encontram suspensas, sem previsão de retorno. Sob pena de multa de R\$ 20 mil por dia que a informação não for veiculada.

¹³⁶ Em novembro de 2014.

captação de recursos financeiros, para a futura execução de empreendimentos imobiliários, em um momento em que o setor se encontra em ascendência, principalmente devido à expansão do acesso ao crédito. A Construtora e Incorporadora Mudar se apropria das economias individuais, ao comercializar um empreendimento em sua fase “abstrata”, em que possui apenas o seu projeto. A venda é realizada mediante a concepção do projeto “Venda na Planta”¹³⁷. Nesse caso, quem compra investe na ideia, no projeto, algo que não existe de fato. Trata-se de captação de dinheiros dos compradores, ou seja, quem financia a produção são os próprios compradores.

9) Helbor

Foi fundada em 1977, em Mogi das Cruzes-SP. Em 2007 abriu seu capital na bolsa de valores. Atua em dez Estados: São Paulo, Minas Gerais, Mato Grosso, Paraná, Santa Catarina, Bahia, Ceará, Rio de Janeiro, Goiás, Mato Grosso do Sul e Distrito Federal. Em seu site, ao traçar o seu perfil, se define como “uma incorporadora pura, focada na gestão do processo imobiliário”. Ou seja, a Helbor realiza a incorporação do terreno, é responsável pela comercialização e administra as demais etapas do processo de produção dos empreendimentos imobiliários, sendo a construção de fato realizada por construtoras com as quais mantém parcerias. Os empreendimentos imobiliários realizados pela Helbor são condomínios verticais de alto padrão. A incorporadora oferece a possibilidade de personalização da unidade adquirida¹³⁸.

Em Cuiabá a Helbor deu início às suas atividades em 2009. Atua em parceria com a Incorporadora e Construtora Camillotti, empresa que já operava no mercado local desde 1986, e da qual a Helbor já era parceira nos estados da região Sul, onde atua desde 2006. Os empreendimentos realizados compreendem condomínios verticais residenciais e condomínios de salas comerciais, localizados na região oeste.

A Camillotti foi fundada em Joinville-SC, em 1979, e em 1986 inaugurou sua filial em Cuiabá-MT. Além dos empreendimentos em parceria com a Helbor, a

¹³⁷ Que pode estar aprovado nos órgãos públicos competentes, ou em processo.

¹³⁸ A “Helbor personalize” é um serviço exclusivo de customização que permite escolher acabamentos e cores diferenciadas. Informações disponíveis em: <<http://www.helbor.com.br/empresa>>.

Camillotti continua produzindo empreendimentos imobiliários de alto padrão, pelos quais é a única responsável.

10) Rodobens Negócios Imobiliários

A Rodobens Negócios Imobiliários faz parte das empresas do grupo Rodobens¹³⁹ e foi fundada em 1992, em São José do Rio Preto–SP. Atua em 12 Estados: São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Goiás, Paraná, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Bahia, Ceará, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Pará. Seu portfólio conta com as seguintes linhas de produtos: Stillo Rodobens, Terra Nova e Moradas.

Stillo Rodobens se refere à “marca que assina os apartamentos e as casas mais sofisticadas”. São considerados projetos exclusivos e têm por característica receberem a assinatura de designers, arquitetos e paisagistas reconhecidos. Os empreendimentos tipo Stillo Rodobens possuem infraestrutura completa. Nessa linha, em Cuiabá, a Rodobens Negócios Imobiliários oferece um único empreendimento, o Gold Green Residence.

Já a Morada Rodobens produz empreendimentos, tanto horizontais quanto verticais, que se adequam às características do PMCMV. O Terra Nova Rodobens é composto por casas e apartamentos em condomínios, enquadrados no segmento supereconômico, e foi com esse tipo de empreendimento que a Rodobens deu início a suas atividades em Cuiabá, em 2009. Lançou um complexo de condomínio, o Rios de Cuiabá, que compreende o total de sete condomínios horizontais¹⁴⁰, localizados na região leste, na área de expansão urbana, e são limítrofes.

A Rodobens Negócios Imobiliários abriu seu capital na bolsa no ano de 2007, e, no ano de 2012, passou a atuar em dois novos segmentos, centros comerciais via Rodobens Malls¹⁴¹, e na urbanização de grandes áreas, focadas em loteamentos, via Rodobens Urbanismo. Em Cuiabá, a Rodobens conta, também, com um projeto

¹³⁹ O grupo foi fundado em 1949, em São José do Rio Preto-SP.

¹⁴⁰ Compreende os condomínios Rio Coxipó, Rio Claro, Rio Manso, Rio Cachoeirinha, Rio Jangada e São Lourenço e Reserva do Rio Cuiabá, podendo os seis primeiros serem adquiridos utilizando os subsídios do PMCMV. Consta, anexado, um quadro síntese com informações sobre os referidos empreendimentos. Ver Romancini (2011).

¹⁴¹ Shoppings e galerias.

para a realização de uma galeria de serviços, os chamados “malls”¹⁴². Dentre os acionistas que fazem parte da Rodobens, se destacam: Fama Investimentos¹⁴³,

Credit Suisse Kedgdn Griffó¹⁴⁴, Legg Mason¹⁴⁵, Black Rock¹⁴⁶ e Janus Capital Management.¹⁴⁷

11) Rossi

A Rossi foi fundada em 1980, na cidade de São Paulo, tendo como foco a incorporação, para a realização de empreendimentos imobiliários de alto padrão; em 1982 passou a atuar, também, no segmento voltado às classes média e baixa.

Em 1997 a Rossi emitiu ações na Bovespa e ADRs¹⁴⁸, na Bolsa de Nova York, tornando-se “pioneira na securitização de recebíveis imobiliários”.

A expansão da Rossi se deu através da compra de outras incorporadoras e, nesse caso, observa-se que tinha, como premissa, atender a demandas específicas, por linhas de produto, seja o considerado segmento econômico ou o de alto padrão.

¹⁴² No caso da galeria, ainda não se deu início à construção de fato, apenas o terreno foi definido e o projeto concebido, entretanto as “lojas” já estão disponíveis à venda. A galeria está prevista para ser construída na região administrativa Leste, próximo à entrada do Condomínio Belvedere e ao Complexo de Condomínios “Rios de Cuiabá”. Ver fotos no apêndice C.

¹⁴³ Empresa fundada em 1993, que tem como foco atual a gestão de portfólio SMID. Os portfólios de SMID são os que agregam as Ações Small Cap (empresas com pequeno valor de mercado) e Mids Cap (e servem para definir empresas com valor médio de mercado). Sobre o assunto, conferir: <<http://www.comoinvestir.com.br/boletins-e-publicacoes/boletim-como-investir/Paginas/saiba-que-diferencia-acoes-mid-caps-das-blue-chips.aspx>> e <<http://www.comoinvestir.com.br/boletins-e-publicacoes/boletim-como-investir/Paginas/que-sao-acoes-small-caps.aspx>>.

¹⁴⁴ Fundada em 1981, a partir de duas corretoras brasileiras: Corretora de mercadorias Hedging e a Corretora de valores Griffó, inicialmente, foi denominada Hedging Griffó. Em 2006, realizou a venda de 51% das ações para a Credit Suisse, banco suíço que iniciou suas atividades no Brasil em 1990, e passou a se chamar Credit Suisse Kedgdn Griffó, adquirindo, em 2011, os 49% restantes, assumindo o controle total.

¹⁴⁵ Gestora de ativo (atua com ações, renda fixa e investimentos alternativos). Fundada em 1899, com sede em Baltimore–EUA e possui investidores na América do Sul e América do Norte, Europa, África, Ásia e Oceania. Disponível em:

<http://www.leggmason.com/about/our_investment_affiliates/>. Acesso em: 12 nov. 2015.

¹⁴⁶ Gestora fundada em 1988, na cidade de New York. No seu portfólio de produtos, dentre outros, se destacam os fundos de investimentos, produtos negociados na bolsa; destaca-se pela gestão de riscos. Disponível em: <<https://www.blackrock.com/corporate/en-br/about-us/blackrock-history>>. Acesso em: 12 nov. 2015.

¹⁴⁷ Fundada em 1969, com sede em Denver. Dentre o seu portfólio estão títulos de renda fixa e produtos negociados em bolsas de valores. Disponível em: <<https://www.janus.com/about-us>>. Acesso em: 11 dez. 2015.

¹⁴⁸ American Depositary Receipt (ADR) é um certificado de depósito emitido por bancos norte-americanos, representativos de ações de empresas sediadas fora dos Estados Unidos. Os ADRs são cotados em dólares e realizam transações diretamente nas bolsas norte-americanas, tal como as ações das empresas sediadas nos Estados Unidos. Disponível em: <<https://www.bigonline.pt/OndelInvestir/ADR/Geral>>.

A expansão também ocorreu via parcerias, em forma de joint ventures¹⁴⁹, com incorporadoras regionais; nesse cenário se destacam as joint ventures formadas com a construtora Narcon, chamada Narcon Rossi, para atuar nos mercados dos Estados de Alagoas, Bahia, Pernambuco e Sergipe. Em Cuiabá a Rossi iniciou suas atividades via joint venture formada com a GMS Imobiliária e Construtora, em 2011.

Dentre outras características da Rossi, podemos destacar que possui a própria equipe de vendas (formada desde 2007). Seu portfólio de produtos imobiliários é variado, produz empreendimentos tanto de alto padrão como os considerados “econômicos”. Em 2009 lançou empreendimentos que atendem às características do PMCMV, o Rossi Vida Ideale. A Rossi atua, ainda, na produção de centro de convivência e serviços, shopping de vizinhança, shopping regional e varejo, e em projetos de uso misto, através da Rossi Commercial Properties.

Focada nos resultados financeiros, tendo por objetivo diminuir o tempo de produção e dinamizar o tempo de circulação do capital, a Rossi investe de forma massiva em tecnologia de construção em larga escala, tanto que possui sete fábricas de pré-moldados.

A Rossi atua em 17 Estados: Amazonas, Bahia, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pará, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, São Paulo e Sergipe, e, também, em Brasília. Destacamos ainda que, em 2012, a Rossi criou a Rossi Urbanizadora¹⁵⁰, que tem como área de atuação o segmento de loteamentos, unifamiliares e multifamiliares. Em Cuiabá a Rossi conta com dois empreendimentos, um voltado ao segmento de alto padrão, localizado na zona Oeste, e outro que atende ao PMCMV, neste caso, localizado na região Sul.

¹⁴⁹ Joint venture é a união de duas ou mais empresas já existentes, com o objetivo de iniciar ou realizar uma atividade econômica comum, por um determinado período de tempo. A união pode ocorrer via criação de empresa ou consórcios de empresas.

¹⁵⁰ Trataremos da questão no item “Desenvolvimento Urbano”.

12) Concremax

A Concremax iniciou suas atividades em 1983, como fornecedora de concreto usinado, com matriz em Cuiabá e uma filial em Rondonópolis-MT. As atividades voltadas ao setor imobiliário se iniciaram em 1995, passando a atuar como incorporadora e construtora. Nesse mesmo ano expandiu suas atividades no setor da construção civil e passou a atuar na execução de obras públicas.

A atuação da Concremax, como incorporadora e construtora, não apresenta uma produção regular e nem um segmento definido, no padrão dos empreendimentos. Os lançamentos acontecem em momentos em que a produção de empreendimentos imobiliários é vista como atividade econômica atrativa, e o tipo de empreendimento a ser lançado também aparenta seguir essa perspectiva.

13) São Benedito Imobiliária e Construtora

A São Benedito Imobiliária e Construtora faz parte do Grupo São Benedito; foi fundada em Cuiabá-MT, em 1983, o que nos permite considerá-la uma incorporadora tradicional na cidade. Atua no setor de empreendimentos verticais residenciais e comerciais. Em Cuiabá foi responsável pela edificação de 46 torres já entregues e, atualmente, conta com 16 torres em andamento. Seus empreendimentos são considerados de médio e alto padrão. Atua, também, em Rondonópolis-MT, produzindo empreendimentos residenciais, e em Várzea Grande-MT, no segmento de shopping center.

O Grupo São Benedito é composto, ainda, por outras duas incorporadoras/construtoras: pela MTM, fundada em 1993, e que atualmente responde por 40% dos empreendimentos do grupo; e a SM, fundada em 2004. O grupo investe também em locação, loteamento e urbanismo, shopping center, geração de energia e agronegócio. O comando administrativo do grupo é familiar. Outra característica do grupo é que mantém a propriedade de um percentual (geralmente 30%) das unidades dos seus empreendimentos, os quais comumente são alugados - uma forma de capitalizar. A renda assegurada pelo aluguel é

utilizada na produção de novos empreendimentos¹⁵¹. Os empreendimentos da São Benedito Imobiliária e Construtora estão concentrados nas regiões Leste e Oeste.

14) GMS Imobiliária e Construtora

Fundada em Cuiabá, em 1982, o que também nos permite considerá-la uma incorporadora tradicional na cidade. Atua, também, nos Estados de São Paulo e Minas Gerais. Em 2010 estabeleceu parceria com a Rossi, formando a Rossi GSM, uma joint venture. O primeiro empreendimento resultante dessa parceria foi lançado dois anos depois.

Tradicionalmente, a GMS Imobiliária e Construtora atua no segmento de empreendimentos imobiliários verticais, voltados ao padrão AA. Em 2011, aproveitando os incentivos e programas governamentais, lançou empreendimentos voltados ao segmento de moradias populares, que atende ao programa habitacional PMCMV.

A GMS Imobiliária e Construtora, assim como a São Benedito Imobiliária e Construtora, mantém o comando administrativo do grupo no núcleo familiar. Destacamos que os proprietários do Grupo São Benedito Imobiliária e Construtora, do qual a São Benedito Imobiliária e Construtora faz parte, e do Grupo GMS Imobiliária e Construtora, do qual a GMS Imobiliária e Construtora faz parte, e da Construtora e Imobiliária São José, possuem vínculos de parentesco.

15) Alphaville

Alphaville¹⁵² era tida apenas como um conceito, criado em 1973, pela Construtora Albuquerque Takaoka, na cidade de São Paulo. O objetivo inicial era criar distritos para instalação de indústrias não poluentes. A ideia se ampliou para atender, também, a demanda residencial e, com isso, passou a criar núcleos urbanos, tendo como premissa o “desenvolvimento urbano planejado de setores residencial, comercial, lazer e, em alguns casos, educacional, regidos por um

¹⁵¹ Informação obtida com corretores e consultores.

¹⁵² Ver: SANTOS, Regina Bega. **Rochdale e Alphaville**: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 1994. Tese (Doutorado em Geografia)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências, Universidade de São Paulo, 1994.

sistema de autogestão”. Em 1995, constituiu-se a Alphaville Urbanismo que, dois anos depois, iniciou seu processo de expansão.

No ano de 2006, a Gafisa S.A.¹⁵³ comprou e passou a controlar 60% da empresa e, posteriormente, em 2010, passou a controlar mais 20%, chegando ao controle de 80%, e em 2013 assumiu o controle total, adquirindo os 20% restantes. Nesse mesmo ano, a Gafisa S.A. vendeu 70% da Alphaville para as empresas de Private Equity Blackstone Real Estate Advisors L.P. (“Blackstone”)¹⁵⁴ e Pátria Investimentos Ltda.¹⁵⁵, por R\$ 1,4 bilhão; Alphaville Urbanismo mantendo apenas 30% sob o seu comando (MOREIRA, 2013).¹⁵⁶

A Alphaville está presente em 20 Estados: Amazonas, Acre, Rondônia, Pará, Tocantins, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás, Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Bahia, Sergipe, Ceará, Pernambuco e no distrito Federal. Atua com duas marcas, Alphaville e Terras Alpha, sendo esta última criada em 2009 e empregada em empreendimentos que possuem lotes com dimensões menores¹⁵⁷. A Alphaville também dispõe de terrenos comerciais no entorno dos seus empreendimentos. Em Cuiabá-MT o primeiro empreendimento foi lançado em 2003, o Alphaville Cuiabá 1, e, em 2008, lançou o segundo empreendimento na cidade, o Alphaville Cuiabá 2, ambos limítrofes, localizados na região Leste.

¹⁵³A Gafisa foi fundada no Rio de Janeiro em 1954. O nome inicial da incorporadora era Gomes Almeida Fernandes, tornou-se Gafisa Imobiliária no final da década de 1980. Associou-se com a GP Investimentos em 1997 e passou a se chamar Gafisa S.A., abrindo seu capital na bolsa em 2006.

¹⁵⁴ Um dos maiores Fundos de private equity, fundado em 1985, com sede em Nova Iorque e com 17 escritórios, distribuídos na América do Norte, Europa, Ásia e América Latina. Disponível em: <<http://www.blackstone.com/the-firm/asset-management/real-estate>>. Fundos de private equity “são aqueles que investem em empresas não listadas na bolsa, participando ativamente de sua gestão com o objetivo de desenvolvê-las para posteriormente realizar o desinvestimento com ganhos. Tais fundos possuem um horizonte de investimento de longo prazo e buscam retornos superiores ao do mercado acionário ao final desse período”. Disponível em: <http://www.sulamericainvestimentos.com.br/sulamericainvestimentos2012/web/conteudo_pt.asp?idio ma=0&tipo=44674&conta=28&id=200912>.

¹⁵⁵ Atualmente é uma holding de investimento. Iniciou suas atividades em São Paulo, em 1988, Fundação do Patrimônio Participações, uma boutique de Fusões & Aquisições, em parceria com Salomon Brothers, EUA. Depois de sucessivas aquisições e ampliação no portfólio de atuação, em 2003 torna-se Pátria Investimentos e, em 2010, associa-se à Blackstone, com quem já mantinha negócios desde 2010. Disponível em: <<http://www.patriainvestimentos.com.br/en/TheFirm/History>>.

¹⁵⁶ MOREIRA, Beth. Gafisa vende 70% da Alphaville para Blackstone e Pátria. **Revista Exame**, n. 1042, 16 jun. 2013. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/gafisa-vende-70-da-alphaville-para-blackstone-e-patria>>.

¹⁵⁷ Nos empreendimentos com a marca Alphaville o tamanho dos lotes é a partir de 450 m² e nos que levam a marca Terras Alpha o tamanho dos lotes é a partir de 300 m².

16) Ginco

A Ginco foi fundada em Cuiabá no ano de 2001, tendo como foco de atuação a incorporação, para a realização de condomínios horizontais, os quais são entregues em frações ideais de terreno, ficando a construção das unidades habitacionais, de fato, sob a responsabilidade dos proprietários de cada fração ideal de terreno.

Pode ser considerada pioneira na produção de grandes condomínios horizontais em Cuiabá-MT, sendo a grande responsável pelo vetor de expansão do perímetro urbano na região oeste, que é conhecido como “região dos florais”, devido à concentração de condomínios horizontais que têm no início do seu nome a palavra “florais”¹⁵⁸, todos realizados pela Ginco.

Em 2008 diversificou suas atividades, estabeleceu novas parcerias e passou a atuar “na construção de residenciais de casas e apartamentos entregues prontos para morar”. Parcerias que ocorreram via Sociedade de Propósito Específico.

No que se refere à Ginco, destacamos que no ano de 2012, juntamente com a CBL, com sede em Vitória-ES, e a Terrano, com sede em Goiânia-GO, formou a Brasil Desenvolvimento Urbano, a BRDU, da qual a Ginco teve o controle até abril de 2013, quando o controle da BRDU foi comprado pela JFG, que já era parceira da BRDU em alguns projetos.

Em abril de 2014 trocou a sua razão social, deixando de ser Ginco Empreendimentos e passando a ser Ginco Urbanismo, o que, na prática, significa que o objetivo é aumentar a escala de atuação. A Ginco, que já realizava a produção de condomínios horizontais que, por suas características e dimensões, podem ser considerados megaempreendimentos imobiliários, passou a vislumbrar a produção de bairros planejados. Além dos empreendimentos concluídos e lançados, possui um grande banco de terras nas regiões de expansão urbana na região oeste, em Cuiabá, e outras parcerias já formalizadas para novos negócios. Em Mato Grosso atua também na cidade de Várzea Grande¹⁵⁹. Em 2015 lançou, em Roraima, no

¹⁵⁸ Trata-se, na verdade, de três condomínios verticais: Florais Cuiabá, Florais dos Lagos e Florais do Valle.

¹⁵⁹ Trata-se do Condomínio Florais da Mata, aprovado em 2012.

município de Cantá, o condomínio Florais Boa Vista. A empresa passou a atuar fora do seu estado de origem, mas segue o mesmo padrão de empreendimentos.¹⁶⁰

Apresentamos um quadro síntese das características das incorporadoras que atuam em Cuiabá, bem como uma sequência de figuras, 23, 24, 25 e 26, que permite visualizar a sua escala de atuação em território nacional.

¹⁶⁰ No material de divulgação do Condomínio Florais Boa Vista aponta que “A futura Região dos Florais foi escolhida a dedo por quem mais entende de qualidade de vida e valorização por se tratar de uma área estratégica, com grande potencial e fácil acesso aos melhores pontos da cidade. Sem dúvida, será o melhor m² da cidade em pouco tempo, principalmente e após a transformação urbana promovida pela Ginco”. Disponível em: <www.floraisboavista.com.br/Ginco>. Acesso em: 13 jul. 2015.

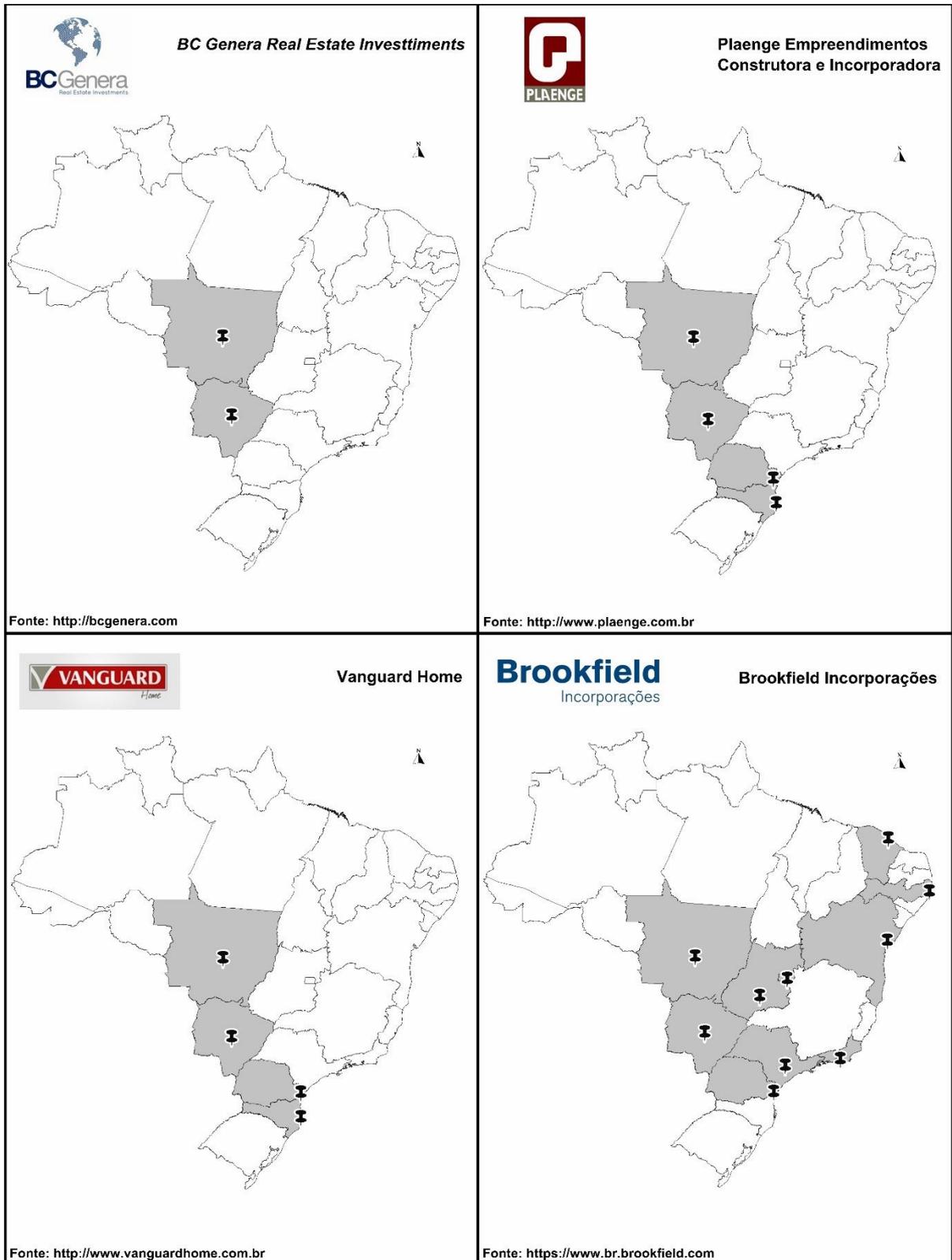
Quadro 09 - Síntese das características das incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT

Nome da Incorporadora	Logotipo	Cidade em que foi fundada /sede	Ano de fundação	Início das atividades em Cuiabá	Capital aberto/ Ano em que abriu	Segmentos em que atuam	Segmentos em que atuam em Cuiabá-MT	Grupo Econômico a que pertence
BC Genera Real Estate Investments		Santiago-Chile	2010	2011	-	Cond. Vertical e loteamento aberto	Cond. Vertical	-
Plaenge		Londrina - PR	1979	1983	-	Cond. Vertical	Cond. Vertical	Grupo Plaenge
Vanguard Home		Londrina - PR	2006	2008	-	Cond. Vertical	Cond. Vertical	Grupo Plaenge
Brookfield Incorporações		Rio de Janeiro* - RJ	1978	2005	2007	Cond. Vertical	Cond. Vertical	-
CX Construções		Cuiabá - MT	2008	2008	-	Cond. Vertical	Cond. Vertical	Grupo CX
MRV - Engenharia		Belo Horizonte - MG	1979	2008	2007	Cond. Vertical /horizontal e loteamento	Cond. Vertical/	MRV
PDG		Rio de Janeiro - RJ	2003	2008	2007	Cond. Vertical/ horizontal, loteamentos e empreendimentos comerciais	Cond. Vertical/horizontal	-
Mudar Construtora		Rio de Janeiro - RJ	2005	2009	-	Cond. Vertical	Cond. Vertical	Grupo AGM
								(continua)

(continuação)								
Nome da Incorporadora	Logotipo	Cidade em que foi fundada /sede	Ano de fundação	Início das atividades em Cuiabá	Capital aberto/ Ano em que abriu	Segmentos em que atuam	Segmentos em que atuam em Cuiabá-MT	Grupo Econômico a que pertence
Helbor		Mogi das Cruzes - SP	1977	2009	2007	Cond. Vertical	Cond. Vertical	
Rodobens Negócios Imobiliários		São José do Rio Preto -SP	1992	2009	2007	Cond. Vertical/horizontal e empreendimentos comerciais	Cond. Vertical/Horizontal e empreendimento comercial	Grupo Rodobens
Rossi		São Paulo -SP	1980	2011	1997	Cond. Vertical/horizontal, loteamentos e empreendimentos comerciais	Cond. Vertical	Grupo Rossi
Concremax Incorporadora e Construtora		Cuiabá - MT	1995	1995	-	Cond. Vertical/horizontal	Cond. Vertical	Grupo Concremax
São Benedito Imobiliária e Construtora		Cuiabá - MT	1983	1983	-	Cond. Vertical e empreendimentos comerciais	Cond. Vertical e empreendimentos comerciais	Grupo São Benedito
GMS Imobiliária e Construtora		Cuiabá - MT	1982	1982	-	Cond. Vertical e empreendimentos comerciais	Cond. Vertical e empreendimentos comerciais	Grupo GMS
Aphaville		São Paulo - SP	1973	2003	2006	Cond. horizontal**	Cond. horizontal	-
Ginco		Cuiabá - MT	2001	2001	-	Cond. horizontal** /Bairro Planejado	Cond. horizontal	-

*Estamos considerando a sede da sua subsidiária no Brasil. ** Entregue em fração ideal de terreno. Elaborado pela autora (2016).

Figura 23 - Estados em que atuam: BC Genera, Plaenge, Vanguard e Brookfield

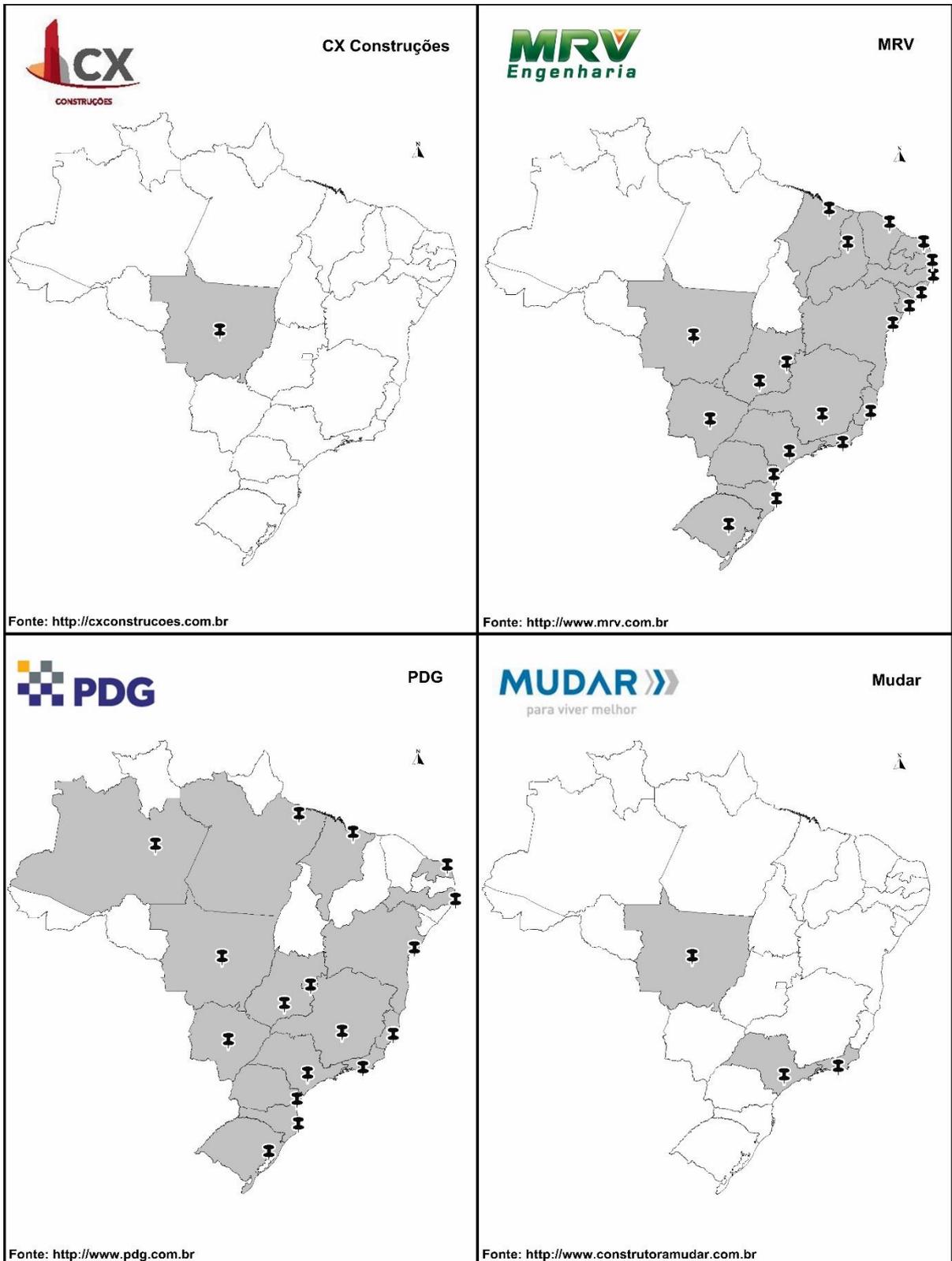


Malhas Digitais: Malhas IBGE
Organização: Vânia Silva
Mapa e Layout: Vitor Augusto Luizari Camacho
Sistema de Projeção: Longitude/Latitude WGS 84, EPSG: 4326

Legenda
🏠 Estados em que atuam
■ Estado de atuação

Escala Única
420 0 420 840 1260 Km

Figura 24 - Estados em que atuam: CX construções, MRV, PDG, Mudar

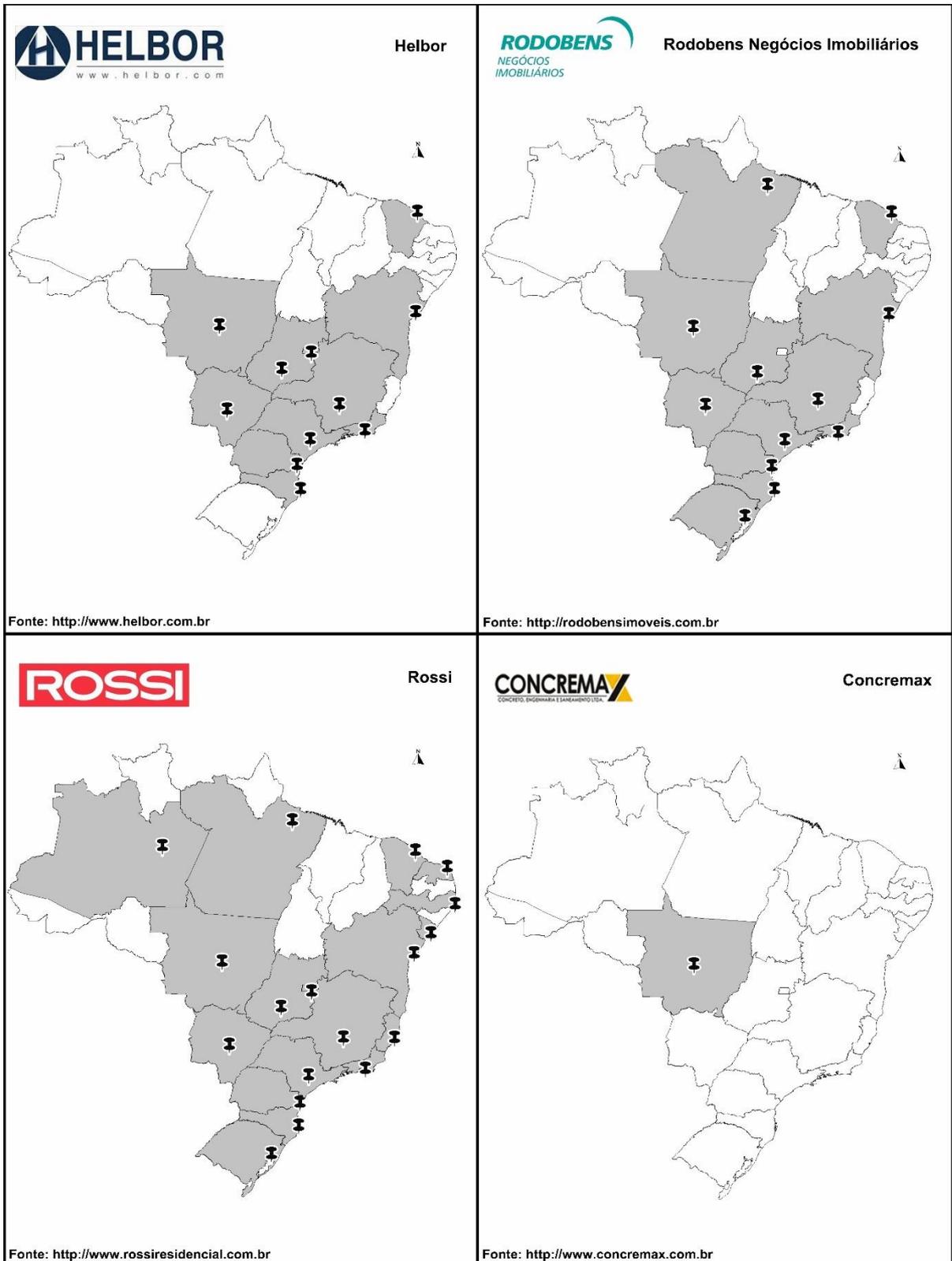


Malhas Digitais: Malhas IBGE
Organização: Vânia Silva
Mapa e Layout: Vitor Augusto Luizari Camacho
Sistema de Projeção: Longitude/Latitude WGS 84, EPSG: 4326

Legenda
📍 Estados em que atuam
■ Estado de atuação

Escala Única
420 0 420 840 1260 Km

Figura 25 - Estados em que atuam: Helbor, Rodobens, Rossi e Concremax

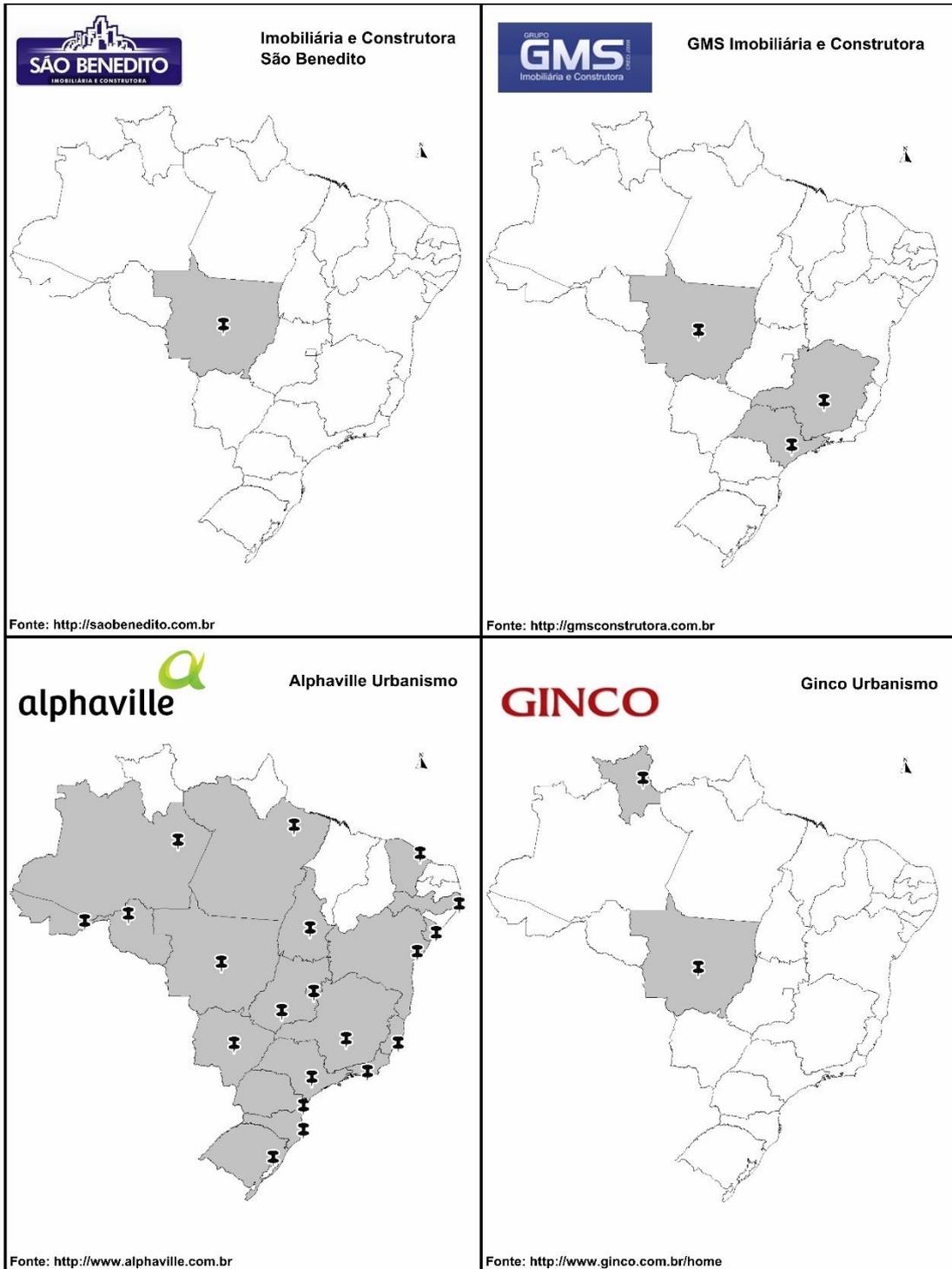


Malhas Digitais: Malhas IBGE
Organização: Vânia Silva
Mapa e Layout: Vitor Augusto Luizari Camacho
Sistema de Projeção: Longitude/Latitude WGS 84, EPSG: 4326

Legenda
📍 Estados em que atuam
■ Estado de atuação

Escala Única
420 0 420 840 1260 Km

Figura 26 - Estados em que atuam: Imobiliária e Construtora São Benedito, GMS Imobiliária e Construtora, Alphaville e Ginco Urbanismo



Fonte: <http://saobenedito.com.br>

Fonte: <http://gmsconstrutora.com.br>

Fonte: <http://www.alphaville.com.br>

Fonte: <http://www.ginco.com.br/home>

Malhas Digitais: Malhas IBGE
Organização: Vânia Silva
Mapa e Layout: Vitor Augusto Luizari Camacho
Sistema de Projeção: Longitude/Latitude WGS 84, EPSG: 4326

Legenda
☛ Estados em que atuam
■ Estado de atuação

Escala Única
420 0 420 840 1260 Km

Como frisado anteriormente, as incorporadoras vêm realizando outras funções, além da “tradicional incorporação”. Volochko (2008, p. 76) aponta que a atividade de mediação, efetuada pela incorporadora com os demais agentes envolvidos no processo de produção, conduziu os incorporadores a realizarem as atividades que, até então, apenas mediavam, o que as “tornava uma empresa incorporadora/construtora”. Fato que, segundo o autor, assegura vantagens a essas empresas, tais como:

Manter o controle do processo de desenvolvimento do empreendimento; fortalecer a marca da empresa [...] gerenciar o fluxo de caixa de cada empreendimento com mais flexibilidade e eficiência [...] aumentar a capacidade com os fornecedores de materiais para construção. (VOLOCHKO, 2008, p. 76-77).

Diante das afirmações feitas por Volochko (2008), e com as características observadas em nosso levantamento do perfil das incorporadoras que atuam em Cuiabá-MT, muitas delas operando em escala nacional, consideramos que as incorporadoras agregam outras atividades além da incorporação e construção. A seguir, agrupamos algumas características que observamos nos perfis dos incorporadores, o que sintetiza e demonstra a mudança no perfil desse agente. Vejamos:

- 1- Os incorporadores agregam o desenvolvimento e a realização de outras atividades ligadas à produção e reprodução do espaço, tais como: projetos, construção, financiamento e venda, em vez de apenas intermediarem algumas operações. Há a tendência de que as incorporadoras passem a concentrar a realização dessas atividades, ou seja, a construção, as vendas, e ofereçam opções próprias de financiamento.
- 2- Tornam-se companhias abertas e passem a negociar as suas ações na bolsa de valores.¹⁶¹
- 3- Utilizam-se de produtos financeiros, tais como os Certificados de Crédito Imobiliário e Fundos de Investimento, para capitalizar, obter e ofertar crédito.

¹⁶¹ De acordo com a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), companhia aberta é aquela que, através de registro apropriado na CVM, está autorizada a ter seus valores mobiliários negociados com o público, tanto em bolsas de valores, quanto no mercado de balcão, organizado ou não. Para que uma empresa possa se candidatar ao processo de abertura de capital deve estar constituída na forma jurídica de uma sociedade anônima, de acordo com o que preceitua a Lei nº 6.404, de 15/12/1976. Disponível em: <http://www.cvm.gov.br/port/public/publ/publ_200.asp>.

- 4- Tornam-se proprietários fundiários, constituam banco de terra.
- 5- Estabelecem parcerias com outras incorporadoras para desenvolver projetos específicos por meio das SPE, joint ventures, o que lhes permite ampliar sua escala de atuação, tanto no que se refere ao número de empreendimentos em uma determinada cidade, quanto à expansão no número de cidades em que passam a operar.
- 6- Sua razão social passe a ser associada “a produtos imobiliários” específicos, utilizado principalmente pelas incorporadoras voltadas a frações de classes mais altas. A razão social das incorporadoras assume o status de marca, de grife, o que é amplamente explorado para garantir o aumento da renda e do lucro, pois se especializam em “produtos diferenciados”, voltados a um público seletivo e restrito.

Pontuamos as características de modo separado, apenas para destacá-las; entretanto, elas aparecem de forma conjunta e estão atreladas entre si, sendo, ao mesmo tempo, causa e consequência. E, em nossa pesquisa, para evitar confusões, mesmo considerando as múltiplas funções realizadas pelas incorporadoras, as denominamos apenas de incorporadoras, pois, como já vimos, essas características citadas nem sempre se fazem presentes, em sua totalidade, nas empresas que atuam em Cuiabá. As incorporadoras apresentam algumas delas combinadas entre si ou todas. O incorporador vem, assim, desenvolvendo atividades múltiplas, tomando para si as que apenas mediava, bem como, agrega ao setor imobiliário novos serviços, que promovem mudanças na sua forma de atuação.

Consideramos, também, o fato de que outras empresas do setor imobiliário e, até mesmo, da construção civil, que desenvolviam outras atividades, tais como as construtoras, também passaram a ser incorporadoras. Não iremos nos deter nesse aspecto, pois o nosso foco é mostrar a centralização de atividades em um só agente e, como apontamos que o agente-chave da produção capitalista é o incorporador, nos centraremos nele.

Os incorporadores, ao agregarem diversas funções, monopolizam as decisões e ações referentes à produção dos empreendimentos e, por conseguinte, da produção e reprodução do espaço urbano, o que aumenta, de forma significativa, o poder desses agentes. Os incorporadores, ao assumirem diversas funções, dificultam as possíveis disputas entre os diferentes agentes, as decisões são

tomadas por uma “única” empresa, o que, segundo Shimbo (2012, p. 27), “pode representar uma perda de ordem política no debate sobre a produção de cidades”.

Nota-se que, a partir do momento em que determinado padrão de empreendimentos imobiliários apresenta uma demanda mais alta, as incorporadoras passam a se dedicar a sua produção, pois, dessa forma, asseguram a circulação e reprodução do capital. A demanda, à qual as incorporadoras se referem, atende a princípios mercadológicos, os chamados nichos de mercado que, geralmente, não confluem com a demanda efetiva, as necessidades reais de moradia para todos.

As características identificadas na expansão e forma de atuação das incorporadoras imobiliárias apontam para um processo de concentração e centralização de capitais, pois, de acordo com Lencioni (2014, p. 29), a concentração de capitais ocorre mediante expansão dos negócios e, como pudemos observar, várias incorporadoras ampliaram sua escala de atuação, principalmente depois da abertura de capital na bolsa. Já a centralização é decorrente da ação “associação, absorção uma pela outra, ou por meio de fusões de empresas”, o que assegura a centralização das decisões. Lencioni (2014, p. 35) aponta ainda que a centralização “se constitui num processo que significa a expropriação de um capitalista pelo outro. [...] uma forma agressiva de conquista de mercado”, fato que revela o caráter altamente predatório do capitalismo contemporâneo.

Ao caracterizar as incorporadoras que atuam em Cuiabá e o seu modo operante, fica evidente que acontece uma centralização e concentração de capitais, ao mesmo tempo que revela que parte significativa da produção espacial atende ao propósito dos grandes capitalistas, que atuam cada vez mais de forma concentrada e centralizada. Este processo aumenta as dificuldades para a maioria da população que compõe as frações de classe de baixo poder aquisitivo de ter acesso à moradia digna, pois, dispondo de mais capital para investir, as incorporadoras adquirem grandes extensões de terra, monopolizam a produção, definem o que produzir, como produzir e onde produzir.

3.2 GRUPOS ECONÔMICOS

A diversidade das funções que as incorporadoras realizam na produção do espaço urbano pode ocorrer de várias formas. Elas assumem mais de uma função em uma mesma empresa, compõem ou fazem parte de grupos econômicos que

agregam empresas diversas. Ressalta-se, ainda, que nem todas as empresas componentes dos grupos econômicos, nos quais as incorporadoras estão inseridas, estão ligadas ao setor imobiliário ou ao da construção civil.

Os grupos econômicos são associações de empresas unidas por relações societárias de controle ou coligação, nos termos do art. 243, da Lei nº 6.404/1976, ou ligadas por sócio comum, com posição preponderante nas deliberações sociais de ambas as empresas, ou, ainda, vinculadas por relações contratuais que impliquem acordo de estratégia comercial, com finalidade e prazos indeterminados.

Ressaltamos, ainda, que alguns grupos econômicos, sem tradição no ramo da construção civil ou do setor imobiliário, notando o momento econômico favorável do setor imobiliário, para a absorção de capital excedente e ampliação dos lucros, passam a ter, entre suas empresas, uma que desenvolve as atividades de incorporação. A constituição dos grupos econômicos pode acontecer de formas diversas, dentre elas, podemos destacar as holdings.¹⁶²

Contudo, precisamos atentar para o fato de que a centralização de várias atividades ligadas à produção e reprodução do espaço urbano, por parte das incorporadoras, não significa que são elas mesmas que realizam todas as atividades; o que queremos enfatizar é que elas têm o poder de decisão e centralizam os capitais, pois são comuns as incorporadoras que, mesmo se identificando como construtoras, contratam outra construtora para execução, de fato, dos empreendimentos. A contratação de outras construtoras geralmente acontece de forma fracionada e por pequenas empreiteiras, que realizam as chamadas empreitas¹⁶³, o que pode contribuir para que, nas construções, existam

¹⁶² Não há uma legislação específica que disponha sobre holdings; utiliza-se, comumente, a legislação que dispõe sobre as Sociedades Anônimas, Lei nº 6.404/76, como é o caso do artigo 2º, § 3º da lei, que preceitua: “A companhia pode ter por objeto participar de outras sociedades; ainda que não prevista no estatuto, a participação é facultada como meio de realizar o objeto social, ou para beneficiar-se de incentivos fiscais. Ou ainda, em seu art. 243, § 2º- Considera-se controlada a sociedade na qual a controladora, diretamente ou através de outras controladas, é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores. As holdings são sociedades não operacionais que têm seu patrimônio composto de ações de outras companhias. São constituídas, ou para o exercício do poder de controle, ou para a participação relevante em outras companhias, visando, nesse caso, constituir a coligação. Em geral, essas sociedades de participação acionária não praticam operações comerciais, mas apenas a administração de seu patrimônio. Quando exerce o controle, a holding tem uma relação de dominação com as suas controladas, que serão suas subsidiárias (CARVALHOSA, 2009, p. 14).

¹⁶³ Empreitada – também chamada de locação de obra. Consiste no contrato pelo qual um dos contraentes (empreiteiro) obriga-se, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiro, certa obra para o outro (dono da obra), com material próprio ou por este

trabalhadores sem o devido registro, bem como trabalho em condições análogas à situação de escravo.¹⁶⁴

No Quadro 10 sintetizamos os grupos nos quais as incorporadoras que atuam em Cuiabá estão inseridas.

Quadro 10 - Grupos econômicos

Nome do Grupo	Empresas Componentes
Grupo Concremax	Concremax - Engenharia e Saneamento
	Concremax Concreto Usinado
	Concremax Agropecuária e Piscicultura
Grupo Avant	Gm3 Construtora e Incorporadora Ltda.
	GmRJ Construtora e Incorporadora Ltda.
	GM Construtora e Incorporadora Ltda.
(continua)	

fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho executado (ABRAINC, 2015, p. 41).

¹⁶⁴ Em 22 de dezembro de 2014 a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) protocolou no Supremo Tribunal Federal o pedido de suspensão da publicação da chamada Lista suja do trabalho escravo, sob a alegação de que “as portarias ministeriais que criaram a lista ferem a Constituição Federal e o princípio da separação entre os Poderes, já que, na interpretação da entidade, seria competência do Poder Legislativo editar lei sobre o assunto. A associação também sustenta que os nomes dos empregadores são inscritos na lista sem a existência do devido processo legal, de forma arbitrária, ferindo o princípio da presunção da inocência. “O simples descumprimento de normas de proteção ao trabalho não é conducente a se concluir pela configuração do trabalho escravo” (ABRAINC). Disponível em: <<http://abrainc.org.br/2015/03/20/sintracon-sp-envia-carta-a-presidente-dilma-rousseff/>>. Acesso em: 12 dez. 2015. Dentre as incorporadoras que já foram incluídas na Lista suja do trabalho escravo, podemos destacar a MRV. Entre fevereiro de 2011 e dezembro de 2014, foram encontrados em seus canteiros de obra trabalhadores em condição análoga à escravidão. “A empresa é considerada responsável por explorar mão de obra escrava. Somando os cinco flagrantes, foram 203 pessoas resgatadas em quatro anos (OJEDA, 2014). Disponível em: <<http://reporterbrasil.org.br/2014/12/construtora-mrv-e-flagrada-com-escravidao-pela-quinta-vez/>>. Destacamos que dos 203 trabalhadores muitos foram recrutados por empresas terceirizadas. Os canteiros de obras em que tal situação foi identificada foram nas cidades de Macaé-RJ, Americana e Bauru-SP, Contagem-MG, Curitiba-PR. Em 2013, em Cuiabá, uma fiscalização realizada encontrou em um canteiro de obras de um conjunto habitacional financiado pelo programa Minha casa Minha vida 21 trabalhadores em condição análoga à escrava. Os trabalhadores foram contratados por uma empresa terceirizada, que prestava serviço para a Sisan. Wroblewski aponta que “Na carteira de trabalho, o registro foi feito em nome de uma empresa terceirizada pela Sisan Engenharia, a construtora responsável pela obra. Depois de duas semanas de trabalho, a terceirizada demitiu os funcionários sem pagar nenhum salário, o que só aconteceu depois que a fiscalização chegou ao local. Como os empregados trabalhavam na mesma atividade-fim da Sisan, a terceirização foi considerada ilícita com base na súmula nº 331 do Tribunal Superior do Trabalho e a empresa foi responsabilizada pelo problema” (2014). Disponível em: <<http://reporterbrasil.org.br/2014/01/imigrantes-haitianos-sao-escravizados-no-brasil/>>.

(continuação)	
Nome do Grupo	Empresas Componentes
Grupo GMS Imobiliária e Construtora	GMS Imobiliária e Construtora
	WSM Construtora
	Construtora ING
	Construtora Concorde
Grupo Dismafe	Dismafe Distribuidora de Máquinas e Ferramentas S.A.
	Equimaf S.A. - Equipamentos, Máquinas e Ferramentas
	Lumiral - Comércio, Importação e Exportação S.A.
	Lúmen - Consultoria, Construções e Comércio Ltda.
	Absoluti - Tecnologia da Informação Ltda.
	Acquavix Ambiental Engenharia Ltda.
	Total - Comércio e Representações Ltda.
	Maquipecas - Com. de Máq., Peças e Serviços Ltda.
Grupo MRV	MRV Engenharia
	URBAMAIS - Desenvolvimento Urbano
	LOG Commercial Properties
	Prime Incorporação e Construção S.A.
	MRL Engenharia
Grupo Plaenge	Plaenge
	Emisa
	Vanguard Home
	Plaenge Chile
Grupo Rodobens	Rodobens Veículos Comerciais
	Rodobens Automóveis
	Rodobens Máquinas Agrícolas
	Rodobens Negócios Imobiliários
	Rodobens Consórcio
	Banco Rodobens
	Rodobens Malls
	Rodobens Corretora de Seguro
	Rodobens Leasing & Locação
	Rodobens Comunicação Empresarial
	Rodobens Argentina
Grupo Rossi	Rossi Commercial Properties
	Rossi Vendas
	Rossi Urbanizadora
	Rossi Residencial

(continua)

(continuação)	
Nome do Grupo	Empresas Componentes
Grupo São Benedito	São Benedito Imobiliária e Construtora
	MTM Construções
	SM Empreendimentos
Grupo Amper	Domani Veículos
	Amperco Concreto Pré-Moldado
	Amper Empreendimentos Imobiliários
	Rancho Terra Boa
	Amper Energia
	Amper Locação de Equipamento
Grupo CX	CX Incorporações
	CX construções
	CX Investimentos
Grupo Print	Gráfica Print
	Fabinho Promoções
	Construtora Solaris

Fonte: Site das incorporadoras.
Elaborado pela autora (2014).

O Quadro 10 mostra que os diversos grupos nos quais as incorporadoras estão inseridas apresentam composições distintas, como os que se dedicam exclusivamente às atividades ligadas ao setor imobiliário e da construção civil, em suas diversas ramificações, tais como: construção, loteadores, produção de insumos voltados à construção civil, locação de imóveis, consultoria imobiliária, etc. No que se refere à construção, podem variar os segmentos de atuação, residencial, comercial, industrial, como é o caso do Grupo Plaenge, Grupo São Benedito, Grupo MRV.

Nota-se, também, que vários grupos agregam atividades diversas, que não contemplam apenas as ligadas ao setor imobiliário; dentre elas, podemos destacar as relativas ao setor agropecuário, comércio de veículos (carros de passeio, máquinas agrícolas e caminhões), venda de seguros, produção de energia, bancos, comunicação empresarial, e tecnologia da informação, como o Grupo Dismafe, Grupo Rodobens e Grupo Amper. Dentre outras atividades que se fazem presentes nos grupos, destacamos: serviços gráficos, promoção de eventos - Grupo Print. Essa gama de atividades realizadas por esses grupos revela dois aspectos: o

primeiro deles é a composição variada de capital que pode circular na atividade de incorporação imobiliária; e o segundo é a concentração de capital.

Os grupos econômicos que desenvolvem todas as atividades ligadas ao setor imobiliário e da construção civil, como o Grupo São Benedito, Grupo GMS e Grupo Plaenge, são responsáveis por um número mais elevado de empreendimentos, localizados nos bairros considerados elitizados que, em Cuiabá, estão nas regiões leste e oeste.

3.3 ABERTURA DE CAPITALS

A abertura de capitais na bolsa de valores, com o lançamento de IPOs¹⁶⁵, de empresas ligadas ao setor imobiliário, tanto das incorporadoras como das construtoras ou, ainda, das incorporadoras que concentram diversas funções, é um marco na aproximação do capital financeiro com o setor imobiliário, processo que tem sido chamado, dentre outros, por Botelho (2007), de “financeirização do imobiliário”, e Volochko (2008), fazendo um trocadilho de “incorporação da financeirização”.

Campos (2001, p. 316) esclarece que:

O capital – ações permite que o valor patrimonial de uma empresa adquira existência dupla, espelhada, e até certos limites, autônoma. A valorização das ações nas Bolsas evidencia o aumento do conteúdo fictício, de sua independência em relação a lucratividade dos negócios e a sua capacidade de, por exemplo num crash, destruir valor patrimonial, real. A forma fictícia, fantástica, de existência do capital imaginário, reage sobre o capital patrimonial real e o subjuga.

Ao abrirem o seu capital, essas empresas reformulam a sua forma de atuação. Organizam-se de forma a atender às exigências do mercado de capitais, ao mesmo tempo em que procuram difundir uma imagem atrativa aos seus futuros investidores. Mudanças que irão refletir, igualmente, na sua produção, que acontecerá de forma massiva.

¹⁶⁵ Um IPO (*Initial Public Offering*), ou OPI, é uma sigla para Oferta Pública Inicial. Como o próprio nome diz, é quando uma empresa vende, pela primeira vez, ações para o público. Isso também é conhecido como a abertura de capital. É a primeira vez que os proprietários da empresa renunciam de parte dessa propriedade a acionistas em geral. Disponível em: <<http://www.tororadar.com.br/investimentos/bovespa/ipo-o-que-e-como-funciona>>.

O ano de 2007 pode ser considerado um marco ao que se refere à abertura de capitais, ocorrendo uma verdadeira “invasão” de incorporadoras na Bovespa. Miele (2008) aponta que o setor liderou a abertura de capital nesse ano. Das 17 emissões, nada mais que 11 foram de empresas que atuam no mercado imobiliário. Essa pesquisa ainda traz um dado interessante: os investimentos estrangeiros foram responsáveis por mais de 50% do montante das ações adquiridas, o que evidencia a internacionalização do setor.

Tone (2010, p. 25), analisando a abertura de capital das incorporadoras na bolsa de valores, aponta que, dentre as medidas adotadas pelas incorporadoras para atender às exigências do mercado de capitais, está a adoção de princípios da governança corporativa, na qual se inclui: “a emissão trimestral de relatórios com informações, produção realizada, estratégias gerais da empresa etc.”.

Outro aspecto destacado por Tone (2010) é que as empresas passam a constituir bancos de terras, antes de abrir o seu capital. Os bancos de terra nem sempre significam propriedade da terra, muitas vezes são frutos de acordos e de permutas. A propriedade dessas terras e/ou o acordo sobre o uso asseguram tanto a projeção de lançamentos futuros de empreendimento como contribuem de forma significativa na composição do valor atribuído à empresa.

Volochko (2008, p. 78) aponta que:

O valor da terra parece adquirir uma fluidez até pouco tempo atrás desconhecida, quando ainda não haviam sido desenvolvidos estes mecanismos mais eficientes de financiamento. Neste processo de dinamização do movimento do valor da terra, esta se torna um ativo ou um bem financeiro.

Com a abertura de capitais das incorporadoras, um aspecto que se destaca é a ampliação, tanto no volume de lançamentos quanto nos lugares em que passam a atuar, da escala em que operam. Ao ampliarem tal escala, as incorporadoras, que possuem produtos imobiliários padronizados, vão disseminando esses produtos, com poucas, ou nenhuma mudança, nos novos locais em que passam a atuar. Entretanto, verifica-se que as incorporadoras se mantêm atentas aos nichos de mercado, bem como aproveitam os incentivos e a disponibilidade de crédito a determinados segmentos. São os casos de algumas incorporadoras que eram voltadas a setores de empreendimentos de médio e de alto padrão e que passaram a produzir os que atendessem aos requisitos PMCMV, uma vez que o programa

conta com linha de crédito específica, o que possibilita a expansão das atividades das incorporadoras. Um exemplo é a joint venture constituída entre a Rossi e a GMS Imobiliária e Construtora, que lançou em Cuiabá o Residencial Yolanda, que pode ser comercializado contando com o subsídio do PMCMV. Destacamos que os demais empreendimentos da GMS Imobiliária e Construtora estão localizados nas regiões leste e oeste.

Ressalta-se ainda que, com a abertura de capitais de incorporadoras e construtoras na bolsa, fundos de investimentos, nacionais e internacionais, passaram a investir de forma mais massiva no setor imobiliário, o que contribuiu para o aumento da pressão, no setor, por resultados financeiros favoráveis, uma vez que precisam garantir rendimentos aos seus investidores. Ao atraírem fundos de investimentos internacionais, as incorporadoras passaram a atender a uma lógica global, tonando-se oligopólios internacionalizados, como Marx (2013) já destacava, que as sociedades anônimas propiciam a concentração de capitais.

Lencioni (2014, p. 34) aponta que:

O processo de concentração de capital é importante reter. Diz respeito a um fato quantitativo e está relacionado a um processo que altera o tamanho, a magnitude, do capital de uma empresa. Com essa magnitude de capital aumentada a empresa busca garantir maiores condições de se impor no mercado e enfrentar com vantagens a concorrência intercapitalista e eventuais obstáculos à reprodução do seu capital.

De acordo com os nossos dados, as incorporadoras que atuam em Cuiabá, com capital aberto, de modo geral, são as que possuem sede fora do estado, expandiram a sua escala de atuação pós-abertura de capital e passaram a procurar novos mercados, como a MRV, Rodobens, PDG, Helbor. Fix (2011) pontua que o mercado imobiliário era segmentado, tanto no que se refere aos bairros em que atuava em uma cidade, quanto às cidades em que atuava, e que as grandes incorporadoras, que muitas vezes ficavam restritas ao eixo Rio de Janeiro–São Paulo, passaram a ter um caráter nacional após a abertura de capital.

Ainda, no que se refere à abertura de capitais, das incorporadoras “locais”, nenhuma abriu seu capital, entretanto, atuam de forma conjunta com incorporadoras que abriram e, assim, ampliaram a sua escala de atuação. Veem as empresas de capital aberto, na ação conjunta com empresas locais, uma forma de adentrar em

novos mercados. A operação conjunta ocorre via constituição de joint venture, como da Rossi com a GMS Imobiliária e Construtora, ou SPE, como da Ginco com a PDG. Os dados evidenciam, assim, as múltiplas formas de inserção do capital financeiro no setor imobiliário.

A atuação das incorporadoras com sede fora do local, que passam a operar com as incorporadoras que atuam apenas na escala local, acontece por uma soma de interesses e é permeada por inúmeras contradições. Ao analisar a produção imobiliária sob o domínio da incorporação e as parcerias formadas entre as incorporadoras, Rufino (2012) aponta que a lógica dessas parcerias revela disputas e particularidades da reprodução do capital. O incorporador local conta, geralmente, com o reconhecimento de suas atividades, é dono de terrenos, conhece as particularidades do mercado local, o que facilita os trâmites na aprovação do empreendimento, bem como pode utilizar do seu prestígio local para alavancar as vendas. Os incorporadores que estão expandindo sua escala de atuação, geralmente, dispõem de grande volume de capital, que necessita ser investido, o que exige a expansão dos negócios e a atuação em parceria com as incorporadoras locais, que facilita esse processo. As parcerias não seguem um modelo único, podendo ser bem-sucedidas para os agentes envolvidos, como podem ser conflituosas.

Em nossa pesquisa identificamos situações diversas: em alguns casos a parceria aparenta ser bem-sucedida, em outros, o descumprimento dos prazos e divergências entre o empreendimento divulgado e o entregue têm promovido um relativo desgaste na credibilidade do incorporador local, como foi o caso da SPE, constituída pela PDG e a Ginco, pois os empreendimentos foram entregues com atraso. A associação entre as incorporadoras revela um processo de centralização de capitais. Segundo Lencioni (2013, p. 34):

O processo de centralização do capital se constitui num processo de concorrência entre 'frações do capital'. Essa concorrência reorganiza essas frações de capital, ou seja, ela reorganiza os capitais fracionados, os capitais autônomos, em síntese o que isso significa? Significa um processo no qual há a expropriação de um capitalista pelo outro.

3.4 A MARCA DA INCORPORAÇÃO

As incorporadoras voltadas aos empreendimentos de alto padrão procuraram dar destaque às características singulares de seus projetos de empreendimentos, os quais definem como exclusivos, diferenciados, primam pelo luxo e requinte. O logotipo com o nome das incorporadoras passa a ser ostentado no topo das torres, deixando a sua marca no espaço urbano. Ao comercializarem sua marca¹⁶⁶, produzem no imaginário que é algo único, que compram uma mercadoria rara. E os incorporadores aumentam mais sua renda de monopólio. Mais que um logotipo, a marca passa a ser vista como um diferencial, que é capaz de expressar o “significado da empresa”, seja em relação à qualidade do empreendimento, ao preço, permite, de acordo com a Secovi-SP, “julgamentos de valor”. Quando nos referimos a valor, é preciso destacar que não se trata apenas de um valor que corresponderia ao de uso, a própria marca passa a constituir um valor de troca.

Nas Fotos 05, 06, 07, 08, 09 e 10 podemos observar que os topos das torres possuem o logo do incorporador responsável pela sua realização. Os logotipos das incorporadoras podem ser interpretados como novos signos urbanos¹⁶⁷, entretanto, ao os ostentarem no alto dos seus empreendimentos, as incorporadoras demarcam o seu território, mesmo não sendo mais a proprietária do empreendimento, uma vez que já foi entregue. Os logos nos topos funcionam como propaganda da incorporadora.

¹⁶⁶ Marca é um patrimônio importante para qualquer organização, e por este motivo não deve ser tratada apenas com um simples nome. A empresa deve procurar desenvolver e promover os significados mais consistentes de sua marca (tais como: valores, cultura, personalidade, etc) para que ela ganhe uma identidade junto aos consumidores. (SANTANA, 2007 s/p).

Disponível in: http://www.convibra.org/upload/paper/2007/37/2007_37_2081.pdf

¹⁶⁷ Questão na qual não vamos nos deter, pois foge do escopo deste trabalho.

Foto 05 - A marca Vanguard



Fonte: Foto da autora (2015).

Foto 06 - A marca Plaenge



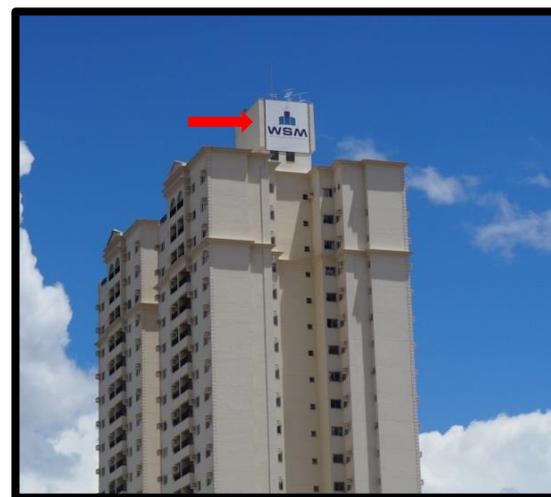
Fonte: Foto da autora (2015).

Foto 07 - A marca GMS Imobiliária e Construtora



Fonte: Foto da autora (2015).

Foto 08 - A marca WSM



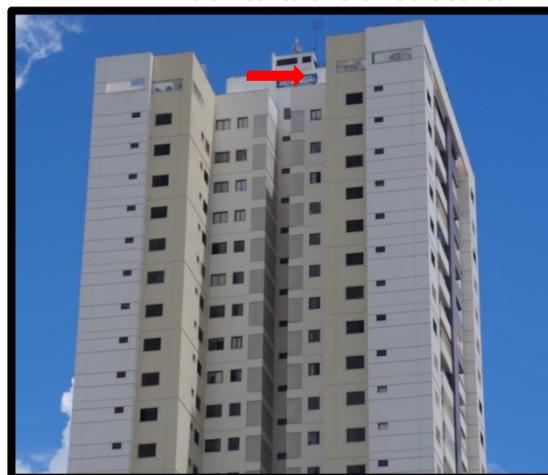
Fonte: Foto da autora (2015).

Foto 09 - A marca Gerencial Construtora



Fonte: Foto da autora (2015).

Foto 10 - A marca São Benedito Imobiliária e Construtora



Fonte: Foto da autora (2015).

3.5 BANCOS DE TERRAS

As incorporadoras passaram a adquirir grandes extensões de terra, terrenos já urbanizados ou em áreas ainda não parceladas, glebas, muitas vezes localizadas fora do perímetro urbano, ou seja, terras rurais, estoques de terras. Ao constituírem banco de terras, as incorporadoras promovem um processo especulativo, uma vez que passam a direcionar a produção espacial. Pressionam o poder público a realizar mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, do limite do perímetro urbano, de modo que contemplem seus interesses.

Os bancos de terras, segundo Melazzo (2013b), permitem aos seus detentores terrenos aptos a receberem seus empreendimentos, bem como possuem a função de servir, estrategicamente, à capitalização, pois a propriedade exerce importante função na obtenção de crédito, uma vez que é utilizada como um indicativo de solidez dos empreendedores. Outra característica é que os bancos de terra propiciam aos seus detentores o “controle cada vez mais extenso sobre estoques de terrenos e os movimentos de seus preços ao longo do tempo” (MELAZZO, 2013a, p. 3). Pontuamos, ainda, que os bancos de terra dificultam a inserção de outros empreendedores, principalmente de menor porte, na produção material da cidade, o que assegura o monopólio de alguns empreendedores, que centralizam o capital. A formação dos bancos de terra pelas incorporadoras mostra a relevância da propriedade da terra, como ela se insere nesse processo.

Ao executarem a realização de empreendimentos em terrenos próprios, os incorporadores podem assegurar para si a renda da terra que, comumente, são valorizadas mediante a edificação. Em Cuiabá, nota-se a concentração, em lugares específicos da cidade, de edificações de empreendimentos de alto padrão de um mesmo incorporador, o que pode contribuir para a valorização da área, agregando renda diferencial aos terrenos que forem objetos posteriormente de edificação. Nas Fotos 11 e 12, podemos notar terrenos que ainda não abrigam edificações, constando nos tapumes e muros o logo da incorporadora, que evidencia a constituição do banco de terras.

Foto 11 - Vista do terreno da Incorporadora Plaenge ¹⁶⁸

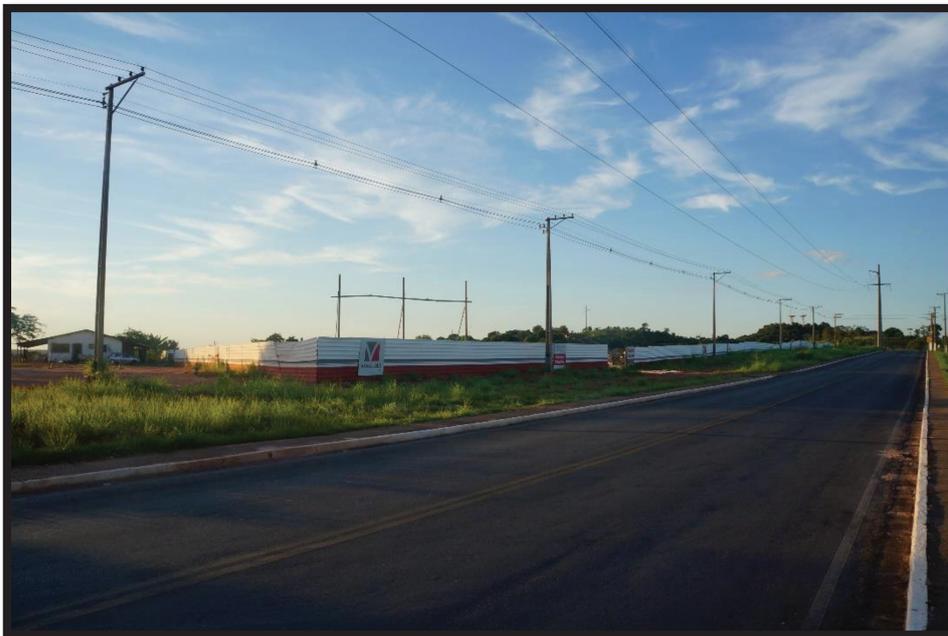


Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2016). ¹⁶⁹

¹⁶⁸ Fotografia tirada na Rua Desembargador Jose de Mesquita, Bairro Araés. Região administrativa Oeste. A Incorporadora (Plaenge) possui diversos empreendimentos nesse bairro. A torre em destaque na foto é o Sunset Bulevar, realizado pela Plaenge.

¹⁶⁹ Foto tirada na Av. Dr. Hélio Palma, Bairro Paiaguás. Destacamos que o referido terreno está localizado próximo ao Detran-MT e as futuras instalações do Parque das Águas.

Foto 12 - Vista do terreno da Incorporadora Vanguard



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2016).

Em Cuiabá, as incorporadoras que atuam há mais tempo na cidade concentram suas atividades em lugares específicos, em especial nas áreas mais valorizadas, dotadas de infraestrutura, nas quais se realiza a construção de empreendimentos de alto padrão, o que intensifica a fragmentação e a segregação urbana. Nas figuras a seguir, podemos visualizar a concentração de empreendimentos verticais dos três incorporadores, a GMS Imobiliária e Construtora, a Plaenge e a Imobiliária e Construtora São Benedito.

Figura 27 - “Cidade GMS”



Fonte: GMS Construtora e Imobiliária. Disponível em: <<http://gmsconstrutora.com.br/>>.

Figura 28 - “Cidade Plaenge”



Fonte: Blog Plaenge. Disponível em: <<http://blog.plaenge.com.br/10/04/2015/grupo-plaenge-comemora-45-anos/>>.

Figura 29 - “Cidade São Benedito”



Fonte: Fonte: Blog Plaenge. Disponível em: <<http://blog.plaenge.com.br/10/04/2015/grupo-plaenge-comemora-45-anos/>>.

Os incorporadores que atuam na produção dos empreendimentos imobiliários horizontais foram determinantes na expansão do perímetro urbano, bem como definiram a fração de classe que irá ocupar determinado lugar. É o caso dos condomínios horizontais realizados pela Gingo Urbanismo, que promoveram a expansão do perímetro urbano, na região administrativa Oeste, formando a chamada “região dos florais”.

3.6 DESENVOLVIMENTO URBANO

Alguns grupos econômicos fundaram empresas subsidiárias, denominadas de “empresas de desenvolvimento urbano”. Uma incorporadora que se dedicava à realização de condomínios horizontais, a Gingo, mudou a sua razão social e passou a ser uma empresa de urbanismo, com a finalidade de promover o desenvolvimento urbano. Destaca-se, também, a formação de empresas intituladas de desenvolvimento urbano via parceria de incorporadoras, constituindo uma nova empresa.

No Quadro 11 apontamos as empresas de desenvolvimento urbano e urbanismo que pertencem a grupos econômicos que atuam em Cuiabá-MT;

incluímos as empresas que foram constituídas e não fazem parte de nenhum grupo e, também, a que mudou a sua razão social e foco de atuação.

Quadro 11 - Empresas de desenvolvimento urbano

Grupo Econômico	Empresa de desenvolvimento urbano	Ano de fundação
Rodobens Negócios Imobiliários	Rodobens Urbanismo	2012
MRV - Engenharia	Urbamais - Desenvolvimento Urbano	2012
Rossi Urbanizadora	Rossi Narcon Rossi	2012
	BRDU - Brasil Desenvolvimento Urbano S/A *	2012
	Ginco Urbanismo**	2014

* Formada através da união das empresas: Ginco, CBL e Terrano e JBG.

**A Ginco Urbanismo não constitui uma nova empresa. Trata-se da criação da marca e mudança da razão social.

Fonte: Sites das incorporadoras.

Elaborado pela autora (2014).

O que, de fato, vem a ser o desenvolvimento urbano apregoado por essas empresas? Embora a designação seja de desenvolvimento urbano e urbanismo, podemos apontar que essa prática se refere à urbanização de novas áreas, que permitem que as próprias incorporadoras possam atuar a posteriori. A autodefinição de “empresas de desenvolvimento urbano” é enganosa, porque o desenvolvimento urbano é uma atribuição do poder público que deve ter, como premissa, o bem-estar coletivo, e contemplaria a cidade em sua totalidade¹⁷⁰. A forma como a expressão desenvolvimento urbano tem sido utilizada pelo setor imobiliário mascara as reais intencionalidades das atividades que desenvolvem que, por serem realizadas pelo setor imobiliário, visam à obtenção de rendas, lucros e juros. A seguir, assinalamos as características dessas empresas e levantamos algumas questões, nas quais procuramos desvelar as intencionalidades dessas empresas.

A Urbamais, a empresa de desenvolvimento urbano da MRV, aponta que:

Trabalhará com loteamentos, condomínios horizontais e principalmente na formação de novos bairros em áreas caracterizadas como vazios urbanos ou claras regiões de expansão urbana, implantando nestas uma proporção adequada de áreas

¹⁷⁰ Como consta nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001.

residenciais uni e multifamiliares, comerciais, e em alguns casos industriais, proporcionando um maior desenvolvimento social e econômico à região. MRV, s/d. Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/institucional/grupomrv>>.

Também, é:

“Uma empresa de loteamentos urbanos” inteligentes com planejamento sustentável [...] formará parcerias estratégicas para implantação de produtos com usos diversificados em seus projetos desde a sua concepção [...] formando parcerias para implantação de produtos diversificados como áreas residenciais unifamiliares, áreas para incorporação, shoppings, centros comerciais e empresariais, entre outros, desde a concepção de seus projetos, a URBAMAIS irá além do simples parcelamento da área e proporcionará uma maior e mais rápida valorização aos seus produtos, a colocando em posição competitiva diferenciada no mercado. (MRV, s/d. Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/institucional/grupomrv>>).

A Urbamais atua nos Estados de Alagoas, Bahia, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, São Paulo, Sergipe e no Distrito Federal.

A Brasil Desenvolvimento Urbano (BRDU) exalta a “vasta experiência em transformar áreas desabitadas em urbanizadas, revitalizando áreas degradadas em áreas verdes de convivência e recreação, desenvolvendo um conceito de sustentabilidade”¹⁷¹. O banco atual de terrenos da BRDU soma R\$ 1,1 bilhão (abril de 2013)¹⁷². A loteadora tem empreendimentos na Bahia, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Pará e Tocantins.

A Rossi Urbanizadora diz que “terá foco no desenvolvimento de loteamentos unifamiliares e multifamiliares. A empresa nasce com um banco de terrenos de 19.250.677 m²¹⁷³, composto pelo banco de terrenos atual da Rossi e da Narcon Rossi”.¹⁷⁴

¹⁷¹ BRDU, s/d. Disponível em: <<http://www.brdu.com.br/institucional/>>.

¹⁷² A empresa não divulga a localização do seu banco de terras. Limita-se a informar que estão localizados nos estados em que já atuam e em estados em que pretendem atuar.

¹⁷³ Dados de 2012. A Rossi Urbanizadora também não informa a localização dos seus terrenos.

¹⁷⁴ ROSSI, s/d. Disponível em: <<http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi>>.

A Rodobens Urbanismo:

Desenvolve áreas destinadas a loteamentos fechados com áreas de convivências e portarias 24 h, ou loteamentos abertos, com bairros planejados, sempre considerando a praticidade comodidade e conforto para as famílias que escolhem um estilo “liberdade para morar”, mas com segurança e confiança. (RODOBENS, s/d. Disponível em: <<http://rodobensimoveis.com.br/urbanismo/>>).

As autointituladas empresas de desenvolvimento urbano, de modo geral, produzem novos bairros, articulando tanto condomínios verticais como horizontais, residenciais, comerciais, os espaços de usos mistos, áreas verdes, praças e loteamentos murados, o que amplia a atuação do setor no espaço urbano, bem como evidencia a questão da propriedade da terra, que não chega a ser exatamente algo novo, mas aumenta a escala de poder sobre a terra (RODRIGUES, 2014) e deixa evidente o monopólio de um agente, pois esses novos bairros são instalados em áreas que ainda não foram objeto de parcelamento.

Denominar de empresas de desenvolvimento urbano também pode ser uma alternativa das incorporadoras que, ao expandirem as suas atividades, formaram grandes bancos de terra, como forma de aumentar o seu valor de mercado. Embora, no caso das empresas de capital aberto, os bancos de terras tenham ganhado fluidez e liquidez, muitos ainda não foram inseridos no processo produtivo e os bairros planejados podem ser uma opção a essa questão.

Outro aspecto se refere à localização desses terrenos; por se tratar de grandes extensões, geralmente não estão dentro do perímetro urbano, sendo incorporadas como áreas urbanas via pressão dos seus detentores, como é o caso da “região dos florais”, em que a última alteração do perímetro urbano da cidade de Cuiabá incluiu a região como área urbana.

Ao adotarem essa estratégia, as empresas também podem driblar a disputa por terrenos em áreas consolidadas na cidade, seja pelo esgotamento dos terrenos disponíveis, para serem objetos de incorporação, seja pelo preço em áreas consolidadas. Essas duas características são distintas, porém não excludentes. A expansão das empresas exigiu flexibilidade, o que significa que, embora apresentem características padrão na forma de atuação, as especificidades locais também precisam ser consideradas. Em ambos os casos se amplia a escala de atuação na

produção e reprodução urbana e no direcionamento do processo de expansão urbana.

As características apontadas não são totalmente novas, muitas delas se assemelham às dos grandes loteamentos murados que, pelas dimensões e, em alguns casos, contando com serviços, se assemelham a pequenas cidades dentro os muros. Entretanto, o que se propõe a priori não são loteamentos murados, mas uma área que articule diferentes tipos de moradias, condomínios horizontais e verticais, e áreas destinadas a espaços comerciais e prestação de serviços, bairros planejados, que, de acordo com Rodrigues (2014, p. 3), “voltam as costas para a cidade, em seu sentido mais amplo, o de lugar de troca e de encontros”.

Deixamos para apontar as características da Gincó Urbanismo em separado, pois ela apresenta algumas particularidades que convém serem destacadas. A Gincó, que era uma incorporadora, realizou um reposicionamento no mercado e modificou a sua razão social, passando a ser uma empresa de desenvolvimento urbano. Em uma entrevista veiculada em uma revista de responsabilidade da própria empresa, o diretor explica o porquê da mudança:

O foco passa a ser o planejamento urbano [...] significa que agora o foco é incentivar a construção de comunidades planejadas, que os projetos serão idealizados para além do empreendimento, o foco tem que ser na cidade e na gama de serviço que as pessoas precisam para viver, e que o setor precisa oferecer o pacote completo, de forma planejada, e que agora o mercado tem essa visão mais clara. E que os projetos devem contemplar os espaços que futuramente serão ocupados pela iniciativa pública e privada, os bairros planejados têm por objetivo valorizar áreas estratégicas, acenar novos potenciais, investir em novos eixos de crescimento. (BINI, 2014, p.12).

A Gincó Urbanismo propõe a criação de bairros planejados¹⁷⁵, nas palavras do seu diretor, nessa mesma entrevista; ao explicar a mudança da razão social, pontua que advém da clareza do papel e do compromisso da empresa, que é de “construir verdadeiras cidades planejadas que atendem às necessidades de quem vive ali”. O que evidencia a ampliação da escala de atuação dos incorporadores na produção do espaço urbano e interferência nas políticas públicas voltadas a ele. O planejamento urbano está cada vez mais centrado nas ações do setor privado, mas

¹⁷⁵ A empresa tem um projeto para o bairro “planejado” denominado de “Mirante do Pary”, em Várzea Grande, conforme já apresentamos no capítulo 2.

não é um planejamento que propõe a integração, pelo contrário, cria espaços fechados e sem relação com a cidade.

Ao se referirem como responsáveis pelo planejamento urbano, ou pelo desenvolvimento urbano, tratam de dada porção limitada da cidade, na qual eles podem agir de acordo com os preceitos mercadológicos, de forma a auferir maior rentabilidade. Urbanizam grandes extensões de terras que, geralmente, estão descoladas da cidade, são divulgadas como a solução dos problemas urbanos, pois são planejadas, organizadas e seguras. Na publicação desses empreendimentos enfatizam que são bons lugares para se viver, enquanto a cidade não o é. Se por um lado essa postura evidencia a negação da cidade, contraditoriamente, os informes publicitários reforçam a proximidade com alguns locais estratégicos da cidade. As empresas de desenvolvimento urbano¹⁷⁶ apontam que a solução para problemas urbanos pode ser equacionada mediante a ação do mercado e não do poder público. O que precisa ser considerado é que se produzem, em bairros, comunidades que abrigam quem dispõe de recursos financeiros, aumentando a segregação e a fragmentação da cidade.

Para além das edificações, as chamadas empresas de desenvolvimento urbano procuram comercializar a ideia de um local apazível, dotado de infraestrutura necessária e urbanidade, como lembra Harvey (2014, p. 46): “a qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para os que têm dinheiro”. O alegado desenvolvimento urbano, divulgado pelo setor imobiliário, traz imbricada consigo a negação da cidade na sua totalidade, e da própria urbanidade; realiza justamente o oposto do que elenca como princípio, o desenvolvimento urbano.

Os condomínios horizontais realizados pela Gincó se concentram nas duas regiões administrativas, Leste e Oeste. Na região Oeste: Florais Cuiabá, Florais dos Lagos e Florais do Vale, limítrofes. Na região leste, o condomínio Horizontal Supremo Itália faz limite com os dois empreendimentos da Alphaville: o Alphaville Cuiabá 1 e Alphaville Cuiabá 2. Os Belvedere I e II são próximos ao complexo de condomínios horizontais Rios de Cuiabá, realizados pela Rodobens. Essas áreas também possuem outros condomínios horizontais, de outros empreendedores. E, embora tenham sido lançados de forma independente, observamos que, no seu entorno, muitos dos terrenos ainda não ocupados pertencem aos incorporadores

¹⁷⁶ O mesmo se aplica às que projetam condomínios e loteamentos murados.

responsáveis pela realização dos condomínios horizontais, e têm sido disponibilizados para a realização de empreendimentos comerciais, galerias, os chamados “malls”, de modo que possam constituir bairros planejados. Afirmam que, para além dos muros, os moradores possam obter serviços nas proximidades. Nas Fotos 13, 14, 15 e 16 destacamos as galerias de serviços na entrada dos condomínios horizontais realizados pela Gincó Florais Cuiabá, Florais dos Lagos e Florais do Vale, que ficam na região oeste.

Foto 13 - Galeria Arya Floral



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Foto 14 - Galeria Arya Floral



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Foto 15 - Placa de venda e locação



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Foto 16 - Salas para aluguel



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Nas Fotos¹⁷⁷ 17, 18, 19 e 20, destacamos a entrada dos condomínios Alphaville Cuiabá I e Alphaville Cuiabá II, localizados na região leste, com destaque para as galerias de serviços e clínica de estética.

Foto 17 - Entrada dos Condomínios Alphaville I e II



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

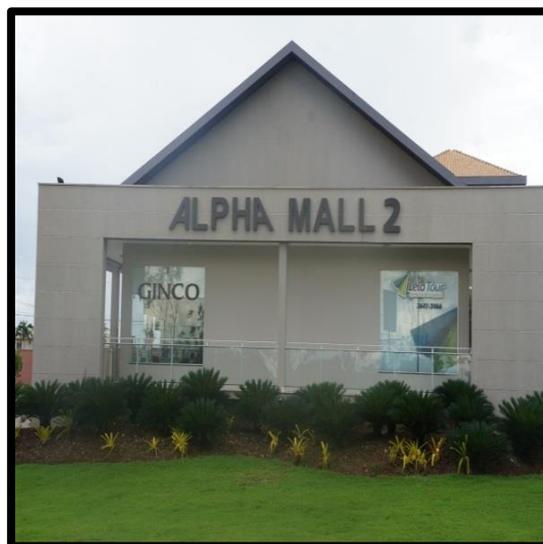
¹⁷⁷ As fotos foram tiradas no dia 23/03/2015. Na entrada dos condomínios, além das galerias e clínica de estética, também está localizado um centro de negócios que, por estar localizado atrás das galerias não é visível nas fotos. Quando, na pesquisa de campo, fomos abordados pelo segurança do condomínio, que alegou que não podíamos estar ali e nem tirar fotos, mesmo estando em via pública, justificou que a rua em frente aos condomínios pertence ao condomínio e precisávamos de autorização para estar lá. Cabe destacar que, em frente aos condomínios, tem um parque público, Parque Tia Nair, e, na maioria das fotos que tiramos, estávamos na calçada em frente a esse parque. Assim, fica evidente que estas áreas estão na cidade, mas voltam as costas a ela.

Foto 18 - Apha Mall 1



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Foto 19 - Apha Mall 2



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

Foto 20 - Clínica de estética



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).

4 ELEMENTOS SOBRE A PROPRIEDADE URBANA EM CUIABÁ-MT

Para analisar a dinâmica da produção do espaço urbano realizada via setor imobiliário, precisamos considerar que os empreendimentos imobiliários, para serem concretizados, necessitam de base material, ou seja, terra urbana, sendo assim, esse aspecto já justificaria a análise da propriedade fundiária na dinâmica da produção espacial, pois não há produção imobiliária sem o acesso à terra, o que, a priori, pode ser interpretado como um entrave para a produção imobiliária, e, por conseguinte, a circulação e realização do capital, mas, contraditoriamente, a terra não é um entrave ao desenvolvimento das atividades capitalistas. Lefebvre (2008, p.160) destaca que a terra, “longe de construir um obstáculo ao crescimento no quadro do capitalismo [...], foi um ponto de apoio, e, entretanto, ela destina a esta sociedade a um caos espacial”.

O que nos leva a apontar que a terra, em especial no tema aqui tratado, a terra urbana, pelo fato de ser propriedade privada, não é um entrave, ela participa ativamente do processo de acumulação capitalista, pois, como pontua Harvey (1980, p. 186), “o capitalismo está preparado para pagar uma taxa de produção [...] como o preço para a perpetuação da base legal da sua própria existência”. Dessa forma, o capital estabelece uma relação complexa e contraditória com a propriedade da terra, ao mesmo tempo que ela pode ser vista como uma barreira, ela assegura a obtenção de lucros e rendas.

A produção e reprodução do espaço urbano como negócio evidenciam a importância da propriedade da terra como valor de troca, no processo de produção do espaço urbano, ao mesmo tempo em que revelam o avanço de práticas capitalistas, tendo como objetivo assegurar a reprodução ampliada do capital. Ao se comercializar um produto imobiliário, não se vende apenas a edificação, está inclusa na mercadoria habitação a terra urbana; em outras palavras, no preço final¹⁷⁸ do produto imobiliário estará contido o preço da terra, o que, para Lencioni (2014), é um falso custo de produção, uma vez que a terra em si não é algo produzido, fazendo com que o preço dos produtos imobiliários não contemple apenas o valor médio de produção, o qual está vinculado ao trabalho, mas também à terra. Isso assegura ao preço final do produto imobiliário um aspecto fictício. Compreender as

¹⁷⁸ Renda capitalizada.

particularidades da terra, enquanto mercadoria, na contemporaneidade, que, como apontamos no capítulo 1, destaca o predomínio do capital financeiro, nos auxilia na percepção de como o espaço urbano vem sendo produzido e com qual finalidade; ajuda a desvelar o processo para além da materialização dos empreendimentos.

Na cidade capitalista a terra é uma mercadoria, pois está inserida no processo produtivo, participando ativamente no processo de valorização dos capitais empregados na produção espacial. Entretanto, é uma mercadoria que difere das demais, como nos mostram, dentre outros, Polanyi, (1980), Harvey (1980) e Rodrigues (1988). Polanyi (1980, p. 84) define mercadorias como “objetos produzidos para a venda no mercado; por outro lado, os mercados são definidos empiricamente como contatos reais entre compradores e vendedores”. Diante das características apresentadas por Polanyi (1980) para as mercadorias, pontuamos que, a priori, a terra não se enquadraria na definição, pois a terra não é resultado de atividade produtiva. Para Polanyi (1980, p. 84), incluir a terra ao “mecanismo de mercado significa subordinar a substância da própria sociedade às leis de mercado”. Entretanto, é justamente isso que ocorre; a terra, no sistema capitalista, é uma mercadoria e subordina a sociedade às leis do mercado.

Dentre os atributos dessa mercadoria, terra, destaca-se que é escassa e cara. Quando pontuamos que a terra é escassa, apontamos uma contradição, pois a escassez se faz presente mesmo nas cidades que dispõem de vários terrenos que não estão sendo utilizados. A escassez se dá pelo fato de a terra ser propriedade privada, o que limita o acesso, e a faz ser disputada. Cabe ao proprietário do terreno a decisão de disponibilizá-lo, ou não, para a realização de alguma atividade. A disponibilização de terras no urbano deveria ser feita de acordo com o que prevê a lei de uso e ocupação do solo de cada município¹⁷⁹. O proprietário vai ofertá-lo no mercado mediante as condições mais favoráveis para obtenção de lucros e rendas, como explica Harvey (2005, p. 222), no “espaço urbano a escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros”.

¹⁷⁹ Pontuamos a lei de uso e ocupação do solo como referência. Mas a lei pode mudar, o que altera também as formas de uso e ocupação por ela estabelecidas, como também, observa-se a presença de usos e ocupações que contrariam os preceitos legais em vigor. Ou seja, mesmo existindo uma norma institucional vigente, nem todos a seguem, como observamos nos empreendimentos urbanos localizados em áreas rurais.

Outra característica da terra enquanto mercadoria e que ela apresenta um duplo valor: de troca e de uso. A terra possui valor de uso, uma vez que todos necessitam do acesso a ela, seja como meio de produção ou condição de produção, base material imprescindível para o desenvolvimento de toda e qualquer atividade, a terra é essencial à vida. Mas como mercadoria possui igualmente um valor de troca expresso pelo seu preço, o que assegura lucros e rendas ao seu proprietário. As frações do espaço não são vistas apenas como base material de interesse para a realização de atividades produtivas. A sua própria existência passa a ser vista como um negócio. A mercadoria imobiliária é composta pela terra e pelas edificações sobre ela. Quando se dá a produção para venda predomina o valor de troca e quando os indivíduos a compram para morar tem-se o predomínio do valor de uso.

As particularidades da terra enquanto mercadoria, segundo Polanyi (1980, p.185), a tornam uma mercadoria fictícia, pois “postulado de que tudo o que é comprado e vendido tem que ser produzido para a venda, é enfaticamente irreal o que diz respeito a eles”¹⁸⁰. Sustentados pelas colocações de Polanyi (1980), Harvey (1980) e Rodrigues (1988), realizamos algumas observações no que se refere às especificidades da terra na condição mercadoria. A primeira delas é que não é possível mensurar o preço considerando o mesmo princípio utilizado para outras mercadorias. Ao comercializar um terreno, o preço instituído considera, além do trabalho socialmente necessário, empregado nele e em seu entorno, a renda que ele pode proporcionar e a expectativa de possíveis ganhos futuros.

E como explica Bastos (2012, p. 52), a “expectativa de rendimento (assim como a renda da terra) pode ser considerada um interesse sobre um capital futuro imaginário, isto é, um capital fictício”. A segunda questão é, mesmo a terra sendo considerada uma mercadoria fictícia, contraditoriamente, está inserida em um mercado real que interfere diretamente na produção material do espaço urbano; entretanto, os lucros assegurados igualmente assumem um caráter fictício, do ponto de vista da sociedade.¹⁸¹

Sendo a terra propriedade privada¹⁸², o acesso a ela estará condicionado à possibilidade de seus proprietários a disponibilizar no mercado, ou não, de acordo com os seus interesses e mediante um preço. Marx (1981, p. 888) aponta que “parte

¹⁸⁰ A observação de Polanyi se refere ao trabalho, à terra e ao dinheiro. Entretanto, nos atemos aqui apenas à terra.

¹⁸¹ Retomaremos a essa questão do lucro fictício, posteriormente.

¹⁸² No Brasil a Lei de Terras 1850 definiu a terra como mercadoria. Ver Rodrigues, 2014.

da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a terra”. Pontuamos que a propriedade da terra está concentrada na mão de poucos, observação que permite apontar que existe um monopólio fundiário, assegurado legalmente, segundo as normas e leis capitalistas. O monopólio da propriedade da terra é característica fundante para a valorização do capital, ao permitir a existência de um processo de valorização, sem necessariamente envolver uma atividade produtiva. Harvey (2013, p. 476) assevera que:

Os preços não poderiam existir sem o poder monopolista da propriedade privada na terra e capacidade de apropriação da renda que esse poder confere. Tanto a renda quanto a propriedade privada da terra, são socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo.

Os proprietários fundiários dispõem de poder sobre a terra, podendo deixá-la ociosa, disponibilizando-a no mercado apenas no momento mais favorável à obtenção de lucros e rendas, fato que subordina os não proprietários aos interesses dos proprietários e às leis do mercado fundiário. Reter a propriedade da terra, à espera de um momento favorável, significa que o proprietário espera um rendimento, ou seja, receber um valor acima do montante investido na compra, sem, contudo, ter realizado qualquer atividade que justificasse essa elevação no valor de troca. “Embolsam o resultado do desenvolvimento social efetuado sem o concurso deles” (MARX, 1988, p.125). A propriedade da terra é considerada um investimento, no qual o título de propriedade equivale ao capital financeiro¹⁸³, um ativo financeiro, que, em dada circunstância, pode funcionar como um capital fictício.

A análise da “terra urbana” apresenta especificidades que a diferenciam da terra rural; em se tratando do urbano, a terra não é para o capital um meio de produção, e sim, condição de produção (HARVEY, 2013). A priori, a demanda por terra urbana é maior que por rural, pois a cada ciclo de produção exige um novo terreno¹⁸⁴. Analisar a renda da terra urbana em uma perspectiva dialética, tendo como principal referencial as contribuições de Marx, esbarra na dificuldade de que o

¹⁸³ Como discutimos no capítulo 1, o capital financeiro também recebe o nome de capital portador de juros.

¹⁸⁴ Não estamos desconsiderando o fato de que muitas construções podem ser derrubadas para que os terrenos recebam novas construções. O que queremos destacar é que, diferentemente da terra utilizada com a finalidade agrícola, que serve de meio de produção, os ciclos de produção são definidos e geralmente contínuos na lógica do processo de urbanização.

referido autor teve, como elemento de análise, a terra destinada à finalidade rural, na qual a terra é meio de produção.

No urbano, embora a terra não seja meio de produção, também assegura renda aos seus proprietários, o que, segundo Bastos (2012, p. 39), “permite explicar porque o capitalismo se apropriou do espaço”, pois, de acordo como o espaço vai sendo produzido, a cidade se materializando, os proprietários de terra vão angariando atributos para a suas propriedades que, quando comercializadas, garantem rendas e lucros. Jaramillo (2003) explica que a terra, por ser propriedade privada¹⁸⁵, e cada fração apresentar características individuais que não são reprodutíveis, torna cada fração de terra uma mercadoria única. Portanto, no momento da venda, esses atributos se tornam um diferencial no preço, permitindo que os proprietários obtenham renda diferencial dependendo da localização, ou de características naturais ou criadas. No capítulo 3 apontamos como as incorporadoras definem preços diferenciais calcados em símbolos, marcas, segurança e no novo “conceito” de morar.

A lógica da produção espacial realizada pelo setor imobiliário é feita de modo que possam auferir maiores lucros e rendas, é a lógica econômica que predomina, independentemente dos problemas que irão promover. Embora Marx trate de forma pormenorizada a renda da terra rural, seus apontamentos e análises permitiram que diversos autores, tais como Harvey (1980; 1982; 2013), Ribeiro (1997), Oliveira (1986), Seabra (1987), Rodrigues (1988), Botelho (2005), Topalov (1979), Lojkin (1997) e Bastos (2012)¹⁸⁶ utilizassem das suas análises como referências para desvelar os mecanismos de obtenção de lucros e renda fundiária urbana. Apresentaremos uma breve caracterização das diferentes rendas identificadas por Marx, para evidenciarmos como elas se efetivam no urbano e, em específico, na produção e na reprodução do espaço urbano de Cuiabá, via realização dos empreendimentos imobiliários, e as implicações desse processo mediante a ascensão do capital financeiro.

¹⁸⁵ Para Marx (2011, p. 215), “o capital é o criador da moderna propriedade da terra, da renda da terra”.

¹⁸⁶ Foi realizado um levantamento de teses e dissertações que abordam o tema que constam da bibliografia, contudo, não esgota os trabalhos realizados sobre a temática.

4.1 RENDA DA TERRA URBANA: APORTES, PARA ENTENDER O PROCESSO EM CUIABÁ

Harvey (2013, p. 471) esclarece que:

A teoria da renda da terra resolve o problema de como a terra, o que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. Renda da terra, capitalizada como os juros sobre um capital imaginário, constitui o valor da terra. O que é comprado e vendido não é a terra, mas o título da renda da terra gerado por ele. O dinheiro disposto é equivalente a um investimento que produza juros. O comprador adquire um direito sobre receitas futuras previstas, um direito sobre os frutos do trabalho. Título de terra torna-se, em suma, uma forma de capital fictício.

Para Marx¹⁸⁷, a renda fundiária é oriunda da mais-valia, ou seja, do trabalho não pago. Ela tem origem no trabalho social, não se trata de um atributo natural. O autor também aponta que a renda fundiária se classifica em renda absoluta, rendas diferenciais (I e II)¹⁸⁸ e renda de monopólio. Vejamos, de forma breve, as principais características de cada uma dessas rendas.

A renda absoluta é assegurada aos proprietários, pois a titularidade garante o direito de disponibilizar a terra no mercado na forma e no período que for conveniente. Oliveira (1986, p. 86) esclarece que a renda absoluta “resulta da posse privada do solo, e da oposição existente entre os interesses dos proprietários da terra e o interesse da sociedade como um todo”.

A renda de monopólio se refere à produção exclusiva de uma determinada mercadoria em uma dada localidade, que assegura características únicas a essa mercadoria. No caso das rendas absoluta e de monopólio, o que as diferencia é que a renda de monopólio ocorre de forma individualizada, ao passo que a absoluta está vinculada às condições gerais de produção.

Já a renda diferencial, para Marx, está ligada a atributos naturais que a diferenciam das demais, uma localização considerada privilegiada, ou ter características que assegurem maior produtividade ou por ter havido investimentos pretéritos de capitais. Esta renda é resultado da diferença de preços ligados à produção e circulação; enquanto alguns produtores dependem de um maior

¹⁸⁷ A renda da terra urbana é tratada de forma sintética, “o papel da renda nos terrenos urbanos para construção”, no livro três, mas tem sido analisada por vários autores como apontamos neste capítulo.

¹⁸⁸ No caso da renda da terra urbana, para fins de análise, iremos considerar apenas a renda diferencial sem divisão em renda diferencial I e II.

dispêndio para produzir e distribuir sua produção, quem detém a posse de localizações dotadas ou próximas de infraestrutura, ou características naturais que garantem maior fertilidade, portanto, necessita de menor investimento na produção/circulação, ou seja, para a realização da mercadoria. Harvey (1980, p.154) explica que a renda diferencial “não pode entrar nos custos de produção ou no preço dos produtos porque ela surge [...] do excesso de lucros de certos produtores em virtude de sua situação vantajosa”.

Como podemos observar, as rendas que a propriedade da terra assegura, embora apresentem particularidades, estão intimamente interligadas. Marx (1981, p. 727) alerta para o fato de que:

Qualquer que seja a forma específica de renda fundiária, todos os seus tipos têm em comum: o apropriar-se da renda é a forma econômica em que se realiza a propriedade fundiária, e a renda fundiária supõe propriedade fundiária, que determinados indivíduos sejam proprietários de determinadas parcelas do globo.

O que pretendemos ressaltar é que a terra, enquanto propriedade privada, assegura renda. Considerando que o preço da terra rural é definido pela “pior terra”, significa que o preço é definido pela pior condição de produção. Já, no que se refere ao urbano, a terra como condição de produção, seja qual for a propriedade, seus respectivos proprietários em um dado momento, na comercialização dos seus títulos de propriedades, ou mediante o recebimento de pagamento de aluguel, irão auferir renda. Ou seja, o que diferencia são os tipos de rendas e o valor dessas rendas que cada propriedade assegura aos seus detentores.

A renda da terra urbana se apresenta de forma mais difusa e abstrata que a da terra usada com a finalidade agrícola, o que torna mais complexa a análise. Os apontamentos de Marx (1981) sobre a terra urbana foram bastante sintéticos. Ele assinala a existência da renda no urbano e atribui a sua existência às diferentes localizações, à apropriação da produção coletiva pelos proprietários fundiários e pelo monopólio do preço.

Distinguir os diferentes tipos de renda na terra urbana, tendo como principal referência as rendas estabelecidas por Marx, renda de monopólio, renda absoluta e diferencial, é tarefa complexa, pois, embora a terra urbana assegure renda, identificar e mensurar de forma individualizada cada uma, nem sempre é possível,

seja pela ausência de dados ou pelas particularidades do processo de comercialização. Em se tratando do urbano, Harvey (2013), tendo como referência as colocações de Marx, aponta que as rendas de monopólio e absoluta estão ligadas diretamente ao fato de a terra ser propriedade privada, o que permite que os seus detentores atribuam um preço e a disponibilizem, ou não, para o mercado, conforme sua conveniência, ou assegurem para si a produção de mercadorias únicas.

A renda absoluta, como já vimos, no caso da terra rural, está ligada diretamente à propriedade privada. Enfatizamos que, no caso da terra urbana, quando se vende uma fração de terra em uma cidade, se está vendendo junto “parte da cidade”. O que significa que o proprietário se apropria do trabalho social, ou seja, a mais-valia produzida de forma coletiva. A “parte da cidade” à qual nos referimos, na verdade, é o acesso aos bens produzidos. Lefebvre (2008, p. 128) destaca que:

O comprador do espaço continua a comprar um valor de uso. Ele não compra apenas um volume (mais ou menos) habitável, conversível e comutável com os outros e somente assinalado semiologicamente pelo discurso publicitário ou pelos signos visíveis de uma certa distinção. O comprador também adquire uma distância que vincula sua habitação aos lugares. [...] Essa distância torna tal lugar menos ou mais desejável.

Terrenos com as mesmas dimensões e características geomorfológicas semelhantes terão valores de troca diferentes, o que irá refletir em preços desiguais, mesmo que recebam edificações com características similares. A diferença do valor de troca atribuído às diferentes parcelas do espaço pode ser visualizada através da planta de valores genéricos de cobrança do IPTU¹⁸⁹. A justificativa para essa diferença de preços oficiais para a taxação de impostos é atribuída à infraestrutura que cada local dispõe e aos tamanhos dos terrenos, além das características edilícias, o que nos permite apontar que, em caso de venda de um terreno, o proprietário vai auferir a renda, individualmente, de algo que foi produzido coletivamente.

No que se refere à renda diferencial relacionada à localização no urbano, é preciso considerar que determinadas localizações apresentam atributos que, em dado momento histórico, são mais valorizados socialmente, o que faz com que os

¹⁸⁹ Considerar os preços tendo como referência o IPTU é uma forma de avaliar, entretanto convém ressaltar que em geral não coincide com o preço em que a terra é comercializada.

seus detentores usufruam uma renda diferencial. Entretanto, devido à dinâmica da produção espacial, um elemento que pode ser considerado atrativo e servir como elemento de valorização em um dado momento, em outro pode não ser visto da mesma forma, pois, como explica Santos (1985, p. 5):

Cada localização é, pois, um momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um ponto geográfico, um lugar. [...] Não confundir localização e lugar. O lugar pode ser o mesmo, as localizações mudam. [...] a localização é um feixe de forças sociais se exercendo em um lugar.

Isso também ocorre de forma inversa. Uma determinada parte da cidade que, por alguma característica, não é considerada atrativa, pode passar por mudanças, tais como intervenções urbanas, as chamadas revitalizações, requalificação, abertura de vias, instalação de algum empreendimento, tais como shopping center, universidade, etc., que a torna atrativa e aumenta o seu valor de troca, ao mesmo tempo que assegura renda diferencial que estará ligada diretamente às características do local. O proprietário de terras pode auferir renda, sem necessariamente ter contribuído para a efetiva produção de valor. Destacamos que o inverso também pode acontecer: a mudança promovida por alguma obra, como os empreendimentos que analisamos em Cuiabá, pode interferir no valor do terreno e, por consequência, na renda do seu proprietário.

No que se refere à renda da terra, pontuamos que um mesmo empreendimento imobiliário, ao ser edificado em um determinado terreno, apresenta condições diferentes para apropriação da renda, de acordo com cada unidade. Em empreendimentos verticais, o andar em que a unidade se encontra pode interferir no preço final do produto e, portanto, nos lucros e rendas auferidas. Um apartamento térreo costuma ter os menores preços¹⁹⁰, justificados pela ausência de “vista”, falta de privacidade e barulho, advindo, tanto da circulação das pessoas, quanto das garagens.

¹⁹⁰ Em alguns empreendimentos verticais, os apartamentos térreos possuem “gardens”, que são uma espécie de “quintais”, separados das demais áreas de uso social. Em alguns empreendimentos os gardens são entregues com churrasqueira, decorados, com o projeto paisagístico executado, em outros casos, apenas o espaço e as definições da forma que pode ou não ser utilizado como “quintal”. Os apartamentos que possuem gardens apresentam preços mais elevados. Também são designados de “apartamentos com varanda estendida”. Podemos apontar que os gardens são uma forma que o empreendedor encontrou de otimizar seus lucros e rendas. Uma renda diferencial por uma característica criada.

Outro elemento diz respeito à posição do empreendimento no terreno, que interfere diretamente em qual momento do dia cada unidade receberá maior ou menor incidência dos raios solares. São características que servem para diferenciar os preços das unidades individuais dentro de um empreendimento, e tais atributos estão ligados diretamente às condições do terreno e da edificação e influem no preço final e nas rendas obtidas. Há também que se considerar que as condições instituídas legalmente, tal como o potencial construtivo¹⁹¹, permitem aos incorporadores imobiliários aumentarem suas rendas.

Situações semelhantes ocorrem nos empreendimentos horizontais¹⁹², que podem auferir as diferentes rendas dadas as condições externas do seu entorno, e também no seu interior, pois cada “fração de terreno” apresenta características diferentes, que interferem no preço dessas unidades. Dentre elas, podemos destacar que o preço do metro quadrado de uma “fração de terreno” próxima à portaria, por exemplo, terá um preço diferente daquele de uma fração de terreno que fique próxima ao limite do empreendimento, ou que fique próxima das amenidades, tais como uma área verde¹⁹³, também assegura um preço diferente em relação aos demais. Embora seja o mesmo terreno que serve de base ao empreendimento, o seu interior apresenta características distintas, que irão possibilitar ao proprietário auferir rendas diferentes em cada fração de terreno.

No condomínio horizontal Belvedere¹⁹⁴, enquanto uma fração de terreno na entrada do empreendimento custava R\$ 37.000,00, a fração de terreno próxima ao limite do empreendimento custava R\$ 25.000,00. Ao verificar in loco o interior do condomínio Belvedere¹⁹⁵, observamos que as edificações nas frações de terreno que têm o preço mais elevado, justificado pela localização dentro do empreendimento, apresentam dimensões maiores e padrão arquitetônico, com fachadas suntuosas. As edificações assentadas nos terrenos com os menores preços, em geral, são menores e com fachadas mais simples¹⁹⁶. Destacamos esse

¹⁹¹ É a área máxima que a legislação permite construir.

¹⁹² Na presente pesquisa será tratado apenas sobre os condomínios verticais aprovados em frações de terreno.

¹⁹³ Em alguns condomínios, principalmente horizontais, aprovados em Cuiabá, as áreas de proteção permanente ficam dentro os muros.

¹⁹⁴ Os preços são de 2004.

¹⁹⁵ Um morador permitiu o nosso acesso ao interior do condomínio em 28/11/2015.

¹⁹⁶ Relembramos, conforme já apontado no capítulo 3, que as edificações têm metragem mínima definida pelo empreendedor. Os projetos de edificação passam pela aprovação do empreendedor. Para a aprovação da edificação é necessário apresentar o projeto arquitetônico completo (plantas baixas, implantação, situação, cobertura, cortes e fachadas, projeto planialtimétrico, escritura ou

aspecto, pois, depois que as frações de terreno recebem as edificações, as diferenças de preço no interior do empreendimento podem ser justificadas simplesmente pelas diferenças entre as dimensões e padrão arquitetônico das edificações. Entretanto, como já apontamos, no preço do produto imobiliário está contido o preço da terra, que não é igual dentro de um mesmo empreendimento.

Deter-nos-emos, um pouco mais, nos empreendimentos horizontais entregues, em fração de terreno, pois, como se trata de terras sem edificações, expõem de forma mais nítida as contradições e a arbitrariedade do preço da mercadoria da terra urbana e, portanto, as rendas passíveis de serem obtidas. O empreendimento assegura ao seu responsável uma renda absoluta e, de acordo com as características do entorno em que foi produzido, pode assegurar a renda de monopólio, no caso de apresentar uma particularidade que o torne único. E a renda diferencial dependendo de sua localização. Muitas vezes, essas características que os tornam únicos são forjadas¹⁹⁷, comercializam a “vista” que o empreendimento assegura¹⁹⁸, as áreas verdes, etc. E, se estiver localizado de forma que usufrua de elementos naturais e socialmente construído, distintos, que o colocam em condição favorável em relação a outro empreendimento semelhante que não disponha de todas essas características, o seu proprietário irá ainda auferir a renda diferencial.

contrato com o registro do cartório: nada consta do condomínio, nada consta do empreendedor, pagamento da taxa de aprovação de projeto). Não foi permitido tirar foto dentro do empreendimento, que focasse as edificações. Para fotografar as edificações se faz necessária a autorização por escrito do proprietário, e não obtivemos êxito em nenhuma tentativa. Fomos verificar nos anúncios de venda, nos sites de imobiliárias, e notamos que as fotos, geralmente, destacam apenas características do interior das edificações, não trazem detalhes das fachadas. As únicas fotos permitidas foram as de “espaço de uso coletivo”, desde que não fosse focado nenhuma casa ou morador.

¹⁹⁷ Conforme já apontamos no capítulo 2, ao apontar a função da propaganda e publicidade imobiliária.

¹⁹⁸ Em Cuiabá, os empreendimentos localizados na região administrativa Oeste exploram, em suas campanhas publicitárias e anúncios de venda, o fato de os empreendimentos que estão nessa região poderem desfrutar da vista dos paredões de Chapada dos Guimarães. Vejamos: “voltado para os paredões da Chapada dos Guimarães, a vista do Forest Hill é tão privilegiada quanto a sua localização”. Descrição do empreendimento vertical Forest Hill, veiculada no site do empreendedor responsável, CX Construções. Disponível em: <http://cxconstrucoes.com.br/empreendimento/27/forest_hill>. Acesso em: 17 out. 2015. “Lindo lote de esquina, duas frentes, parte mais alta do condomínio, linda vista dos lagos e dos paredões Chapada dos Guimarães, quitado e pronto para construir!!!” - anúncio de venda de uma “fração de terreno do Condomínio horizontal Florais dos Lagos, no site de uma empresa. Disponível em: <<http://www.ricardoamaralimoveis.com.br/imoveis/terrenos/52/lote-florais-dos-lagos/>>. Acesso em: 17 out. 2015. “Venha viver e aproveitar o sol de Cuiabá de frente para uma praia com lagoa de águas cristalinas e com vista para a Chapada dos Guimarães. Será o primeiro implantado no Brasil pela BC Genera”. Descrição do condomínio residencial Brasil Beach Cuiabá – Home Resort, veiculada no site de divulgação do empreendimento. Disponível em:

<<http://www.brasilbeach.com.br/projeto/empreendimento>>. Acesso em: 17out. 2015.

Destacamos que essas rendas, principalmente a de monopólio e a diferencial, poderão igualmente ser auferidas, se levarmos em conta as diferenças e especificidades no interior do empreendimento, o que resulta na diferença de preços das frações de terreno. Parece ilógico que as frações de terreno, que apresentam as mesmas dimensões, dentro de um mesmo empreendimento, condomínio horizontal, tenham preços distintos. Essas diferenças só são passíveis de compreensão se considerarmos a renda da terra.

4.2 OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS EM CUIABÁ E O MERCADO DE TERRAS

Quando destacamos a terra enquanto propriedade privada, está implícita a presença de um dono, que assegura para si lucros e rendas advindas da sua propriedade. Entretanto, a identificação dos proprietários fundiários das terras urbanas não é tarefa fácil, pois precisamos considerar o elevado número de terrenos, o que dificulta, também, caracterizar os diferentes tipos de proprietários. Precisamos ainda considerar, no caso do urbano, que a entrada de novos terrenos no mercado é latente, o que significa o acréscimo de novos proprietários. Botelho (2007, p. 69-70), ao analisar a produção do espaço e da moradia pela prática do setor imobiliário em São Paulo, aponta que “a verticalização e o parcelamento do solo dificultam tanto a identificação dos proprietários quanto a sua caracterização como classe”. As colocações de Botelho se referem a São Paulo, entretanto, a realidade das demais cidades, como no caso Cuiabá, não difere do exposto.

Os proprietários fundiários¹⁹⁹, tradicionalmente, são apontados como agentes da produção do espaço urbano. E são definidos como os donos de terrenos urbanos ou glebas passíveis de urbanização²⁰⁰. No caso das terras passíveis de urbanização, ao serem incorporadas ao perímetro urbano, ou seja, deixarem de ser terras rurais e se tornarem terras urbanas, promovem alteração na dinâmica do mercado de terras e “faz variar a renda dos terrenos de outros setores, uma vez que essas novas áreas também exigem na produção do alojamento, um lucro extraordinário para cobrir a renda do solo [renda absoluta]”, (GONZALES, 1985, p.

¹⁹⁹ Os proprietários podem ser tanto donos de glebas, de um único terreno, no qual está a sua moradia, como de diversos terrenos. A propriedade pode ser tanto de pessoa física como de pessoa jurídica. O Estado, nas diferentes instâncias, também pode ser proprietário fundiário.

²⁰⁰ Estamos apontando como terras passíveis de urbanização as propriedades que estão localizadas fora do perímetro urbano, portanto terras rurais, que os seus proprietários têm interesse em transformar em terras urbanas, pois o seu valor de troca é maior do que de terras rurais.

106). A incorporação de novas áreas ao perímetro urbano altera o mercado de terras desta cidade, o preço, os lucros e rendas auferidas²⁰¹. Altera, igualmente, a dinâmica da produção do espaço urbano.

Em Cuiabá podemos observar a presença de terrenos que não estão sendo utilizados em áreas em que a urbanização é consolidada²⁰², ao mesmo tempo, notamos a expansão do perímetro urbano, que significa a entrada de mais terras no mercado. A expansão do perímetro urbano, em Cuiabá, é realizada tanto por empreendimentos de alto padrão, nesse caso efetuada por empreendedores privados, quanto por habitações populares, via programas habitacionais, realizadas majoritariamente pelo poder público, entretanto, conforme já apontamos²⁰³, ocupando regiões administrativas distintas. A expansão do perímetro urbano não é resultado da falta de terrenos disponíveis para edificação nas áreas urbanas consolidadas, e pode ser explicada mediante os interesses contraditórios dos proprietários. A ampliação do perímetro urbano, realizada pelos empreendedores imobiliários, revela uma forma de aumentar a apropriação de renda da terra.

Na área rural a compra e venda é realizada em glebas e, em geral, tem menor preço do que na área urbana. Após o loteamento a venda se dá por terrenos e assim, ao avançar na área rural, os incorporadores se apropriam da renda da terra. A expansão do perímetro urbano colabora com o processo de segregação e fragmentação do espaço urbano. Características que interferem diretamente nos preços da terra, nos lucros e nas rendas auferidas, pois a segregação evidencia e qualifica os diferentes aspectos do espaço urbano, o que resulta em preços e rendas diferentes. Aumenta o custo operacional da cidade, o que faz com que as frações de classe de baixo poder aquisitivo sejam mais oneradas, pois vão habitar as áreas com infraestrutura precária, vão gastar mais tempo no deslocamento, seja para o trabalho, estudo, acesso ao comércio e serviços. Contudo, não significa que as pessoas que pertencem às frações de classe que usufruem de maiores rendas estão imunes aos problemas decorrentes da segregação e fragmentação do espaço.

Observamos que alguns proprietários fundiários passam a realizar outras atividades ligadas à produção do espaço urbano, ou ainda, outros agentes da produção do espaço urbano se tornam proprietários fundiários. Como já pontuamos,

²⁰¹ Como vimos no capítulo 2 deste trabalho, foi o que aconteceu na chamada “região dos florais”.

²⁰² Cuiabá tem hoje 50 mil terrenos urbanos baldios espalhados pela cidade (DEUS, 2015). Disponível em: <http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=472258>.

²⁰³ No capítulo 2.

o incorporador imobiliário se torna igualmente proprietário de terras. É comum notar, no material publicitário dos incorporadores imobiliários, a observação de que são proprietários fundiários. Constituíram os chamados bancos de terra²⁰⁴, o que evidencia a concentração de capitais e o esvaziamento da disputa, ampliando de forma significativa o poder de atuação do incorporador, também no caso da obtenção da renda da terra absoluta e de monopólio. Em Cuiabá, tanto as incorporadoras que atuam no segmento de empreendimento vertical, como a Plaenge e a Imobiliária e Construtora São Benedito, quanto a Gincó Urbanismo, que atua no segmento de condomínios horizontais, anunciam que dispõem de bancos de terra.

Botelho (2007, p. 70), ao tentar identificar os proprietários fundiários no estudo que realizou sobre São Paulo, aponta que “os incorporadores e construtores podem ser proprietários de terra e cada vez mais constroem edifícios para serem alugados a empresa do terciário, e não mais vendido como antes”. Fato que asseguraria uma renda advinda do aluguel. Consideramos esse aspecto e acrescentamos, ainda, que, em nossa pesquisa, verificamos que os incorporadores, enquanto proprietários fundiários, utilizam dos terrenos que possuem, os bancos de terras, para a edificação de novos empreendimentos residenciais destinados à venda e aluguel. Utilizam também o banco de terras para demonstrar solidez, tanto para os consumidores dos seus produtos imobiliários, quanto para os seus investidores, em especial para negociar seus papéis na bolsa de valores, o que complexifica, ainda mais, a análise da renda da terra urbana, pois, nesse caso, a propriedade fundiária, ao assegurar “solidez” e garantia de investimentos futuros, funciona como um ativo financeiro²⁰⁵. Essas observações evidenciam a multiplicidade de formas de obtenção de renda em seus diferentes tipos, que o

²⁰⁴ Conforme já apontamos no capítulo 3 desta tese, ao caracterizar e analisar os incorporadores imobiliários.

²⁰⁵ De acordo com a Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), ativo financeiro é qualquer ativo que seja: (a) dinheiro; (b) instrumento patrimonial de outra entidade; (c) direito contratual: (i) de receber dinheiro ou outro ativo financeiro de outra entidade; ou (ii) de trocar ativos ou passivos financeiros com outra entidade sob condições que são potencialmente favoráveis à entidade; ou (d) contrato que será ou que poderá vir a ser liquidado pelos instrumentos patrimoniais (como ações) da própria entidade e que: (i) pelo qual a entidade é ou pode ser obrigada a receber um número variável de instrumentos patrimoniais da própria entidade; ou (ii) será ou poderá vir a ser liquidado, exceto pela troca de uma quantia fixa de dinheiro ou outro ativo financeiro por um número fixo de instrumentos patrimoniais da própria entidade. Para esse fim, os instrumentos patrimoniais da própria entidade não incluem instrumentos que sejam eles mesmos contratos para recebimento futuro ou transmissão futura dos instrumentos patrimoniais da própria entidade (Resolução nº 1.285, de 2010).

proprietário fundiário urbano pode assegurar com a sua propriedade. Ao atribuir um determinado valor de troca ao seu banco de terras e considerá-lo parte constituinte do capital da incorporadora, evidencia a terra como capital fictício.

Outro aspecto que convém destacar é que a produção espacial, em destaque a residencial, realizada pelo setor imobiliário, monopoliza e interfere diretamente no mercado de terras²⁰⁶. A priori, podemos apontar que em Cuiabá a disputa pelos terrenos se dá entre os diferentes incorporadores, que buscam as áreas consideradas valorizadas para executarem os seus projetos de empreendimentos imobiliários. Entretanto, essa disputa não acontece de forma tão acirrada, pois as incorporadoras, principalmente as que atuam há mais tempo e de forma massiva²⁰⁷ em Cuiabá, constituíram bancos de terras, localizados em áreas consideradas valorizadas. A explicação dada pelos incorporadores é que, acompanhando a produção espacial da cidade, foram adquirindo os terrenos em áreas consideradas promissoras economicamente. Contudo, salientamos que, muitas vezes, os investimentos públicos são direcionados a determinadas áreas, via pressão do setor imobiliário, para locais onde possuem terrenos.

Se a disputa entre os incorporadores não ocorre de forma tão intensa, pelo fato de serem proprietários de terrenos nas áreas consideradas mais valorizadas, os não proprietários, a grande maioria, são os que mais perdem, pois irão ocupar as áreas pelas quais não há interesse, o que fomenta a segregação, que contribui para a formação de preço dos terrenos, permitindo que os grandes proprietários capitalizem e determinem quem vai ocupar, ou não, determinadas áreas, dominem o processo produtivo e a forma e o conteúdo da produção e reprodução urbana.

Em Cuiabá observamos que os incorporadores que atuam há mais tempo na cidade, principalmente os que se dedicam ao segmento alto padrão, o AA, concentram suas atividades em regiões administrativas específicas, Leste e Oeste, o que permite apontar que possuem um relativo monopólio dos terrenos edificáveis em determinadas regiões administrativas da cidade. Os incorporadores se unem, seja para o desenvolvimento de um projeto em específico, seja para a compra de um terreno. No caso das incorporadoras que possuem sede em outras cidades/estados e passaram a atuar em Cuiabá, recentemente, é comum notar parcerias, para a

²⁰⁶ Rodrigues (2014) chama atenção para o fato de que as habitações ocupam a maior parte das terras nas cidades.

²⁰⁷ Como vimos no capítulo 3, são Imobiliária e Construtora São Benedito, Plaenge e GMS.

realização de empreendimentos, com as incorporadoras que operam em Cuiabá há mais tempo, em especial porque as incorporadores que atuam a mais tempo, possuem grandes propriedades fundiárias. Exemplo, a parceria da Helbor com a Camilloti, Ginco e PDG.

No ano de 2002, dois grupos, Plaenge e Grupo Malouf²⁰⁸, que, dentre suas atividades, atuam na incorporação imobiliária em Cuiabá, e pelo tempo de atuação na cidade são considerados tradicionais, se uniram via consórcio para a compra de uma área pública de 65 mil metros quadrados que pertencia ao Estado de Mato Grosso²⁰⁹, em um local considerado valorizado²¹⁰. A venda foi efetuada via licitação²¹¹. O responsável por um dos grupos que compunham o consórcio, que participou do processo licitatório e compra do terreno, deu a seguinte declaração a um jornal, a respeito da compra:

Antes de mais nada, foi um investimento, pois conhecemos o grande potencial econômico da área e da região. Mas não sabemos ainda o que vai ser construído nem mesmo temos qualquer previsão. Como é um investimento futuro, terá que ser muito bem estudado.²¹²

Ao apontar a compra do terreno como um investimento, fica evidente a expectativa futura de lucros e rendas que a propriedade do terreno iria assegurar. O referido terreno terá um valor acima do que foi pago, o que significa a apropriação de uma renda mais elevada. Em outra declaração, o representante aponta que:

Acompanhamos atentamente o crescimento da cidade e sabemos quais são as regiões com maior vocação econômica e seu potencial

²⁰⁸ Os documentos a que tivemos acesso não especificam a quem pertence o grupo Malouf, entretanto, destacamos que a Imobiliária e Construtora São Benedito e a Imobiliária e Construtora São José pertencem aos Malouf.

²⁰⁹ No respectivo terreno estavam edificadas a Delegacia de Roubos e Furtos de Veículos Automotores (Derf) e o Batalhão de Guardas, que ocupavam uma área de 8,2 mil m².

²¹⁰ A área é considerada uma das mais “elitizadas” e está localizada com uma das frentes para a Avenida Fernando Corrêa da Costa, próximo à Universidade Federal de Mato Grosso e ao shopping Três Américas.

²¹¹ O consórcio formado entre o grupo Plaenge e o Grupo Malouf foi o único a concorrer no processo licitatório. O valor do terreno foi de R\$ 4,8 milhões, pago em dez vezes, com entrada correspondente a 20% do preço.

²¹² PERES, Mariana. O Estado vende antiga penitenciária. **Diário de Cuiabá**, nº 10.274, 26 de abril de 2002. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=98966>>. Acesso em: 8 set. 2015.

e crescimento. E, hoje, o Coxipó é uma região que se enquadra nestes quesitos.²¹³

A afirmação evidencia a observação que realizamos, de que os incorporadores que atuam há mais tempo na cidade compraram os seus terrenos seguindo os eixos de expansão urbana em locais que o setor acreditava serem promissores. Cabe destacar que, embora esses locais, como no caso citado, já fossem considerados valorizados, a presença de novos empreendimentos dinamiza ainda mais o processo²¹⁴. Um empreendimento imobiliário considerado de alto padrão torna os terrenos localizados no seu entorno ainda mais caros, o que faz com que os próximos empreendimentos realizados assegurem lucros e rendas ainda mais elevados aos seus proprietários, uma vez que o preço da terra é incorporado ao preço final do produto imóvel. Um processo, como já dito, difícil de ser avaliado, mas que é fundamental de ser compreendido.

O preço da venda do terreno estabelecido pelo governo foi considerado superestimado. Jornais da época veicularam que a avaliação do terreno, realizada pela Caixa Econômica, estimava um preço acima de R\$ 8 milhões. O terreno já havia sido licitado, anteriormente, três vezes, com o preço de R\$ 8,371 milhões, entretanto, a venda só foi efetuada quando o governo baixou o preço pela metade, o que causou desconfiança de que o preço havia sido baixado, privilegiando os interesses privados em detrimento do interesse público.²¹⁵

Outro aspecto que observamos em Cuiabá é a presença significativa de terrenos não edificadas em locais com características que assegurariam renda elevada, tais como o Bairro Santa Rosa²¹⁶ e o entorno da Av. Historiador Rubens de Mendonça²¹⁷, respectivamente localizados na região oeste e região leste que, como

²¹³ Parte da área pertencia ao Estado. **Diário de Cuiabá**, nº 10722, 18 de setembro de 2003. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=153977>>. Acesso em: 8 out. 2014.

²¹⁴ Na área foram edificados condomínios verticais de alto padrão e uma central de apartamentos decorados.

²¹⁵ Valor está subestimado, diz especialista. **Diário de Cuiabá**, nº 10.274, 26 de abril de 2002. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=98967>>. Acesso em: 10 out. 2015.

²¹⁶ Dos 50.000 terrenos baldios que Cuiabá possui, “Pelo menos 600 desses imóveis vazios, sujos e tomados pelo mato estão localizados no Bairro Santa Rosa, considerado de classe média-alta” (DEUS, 2015). Fiscalização mira em terrenos baldios. **Diário de Cuiabá**, nº 14.208, de 28/05/2015. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=472258>>. Acesso em: 12 dez. 2015.

²¹⁷ Proprietários dos terrenos baldios da Avenida Rubens de Mendonça estão na lista dos que mais recebem multas pela Secretaria de Meio Ambiente e Infraestrutura (Smaaf) de Cuiabá, por não manterem os locais limpos. Calçadas dessa via, que tem o metro quadrado mais caro da Capital, e

vimos, concentram os empreendimentos de alto padrão. Nesse caso, podemos tecer algumas considerações, dentre elas, o não interesse do dono em comercializar, ou que o terreno possui irregularidade jurídica, o que dificultaria sua inserção no mercado, pois não assegura propriedade jurídica.

Entretanto, o que queremos destacar é que, em alguns casos, os incorporadores não estão dispostos a pagarem o preço exigido e, por conseguinte, a renda aos proprietários fundiários, principalmente se consideram o negócio não lucrativo, o que revela uma disputa entre os capitalistas - proprietários fundiários e incorporadores imobiliários. Assim, procuram comprar terras com preços menores, geralmente dotadas de pouca infraestrutura e, até mesmo, fora do perímetro urbano, por obterem mais lucros e rendas. No caso de terras em locais com pouca infraestrutura, em se tratando da produção de imóveis de alto padrão, o setor pode implantar infraestrutura (quando autorizado), ou, o que é mais comum, pressionar o poder público para realizá-la, na tentativa de sanar possíveis entraves, tornando-as atrativas e rentáveis. Quando as terras estão fora do perímetro urbano, pressionam o poder público para alterar seus limites e assim auferem rendas pela própria alteração de renda rural para urbana. Porém, no caso de empreendimentos voltados às frações de classe de menor renda, os moradores vão enfrentar os problemas decorrentes da falta de infraestrutura desses locais, tendo seu acesso à cidade, de fato, feito de forma limitada, precária e onerosa.

4.3 A TERRA URBANA E O LUCRO FICTÍCIO

Como já apontamos, a terra é uma mercadoria *sui generis* e, portanto, o seu processo de comercialização também apresenta características que diferem das demais mercadorias. Reydon (1992) aponta que o mercado de terras é composto pela disponibilidade de terras que são representadas pelos títulos de propriedade, passíveis de serem comercializados. Ou seja, sendo a terra uma mercadoria imóvel, o que circula no mercado fundiário é o título de propriedade.

No que se refere ao mercado fundiário, Harvey (2013, p. 471) destaca que:

O que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire o direito sobre receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, um capital fictício.

Diante da consideração realizada por Harvey, que aponta que a terra pode funcionar como um capital fictício, apontamos que igualmente ela, enquanto capital fictício, pode assegurar lucros fictícios. A Gincó Urbanismo se utiliza do marketing para reforçar a ideia de que seus empreendimentos são investimentos seguros e lucrativos. Lucros que aparentam “surgir do nada”, uma vez que não ocorre uma atividade produtiva e nem qualquer alteração na região, mas apenas na marca e na estética. Fica evidente que a terra funciona como um capital, um capital fictício. Tone (2015, p. 33) pondera que “grande parte dos problemas urbanos resulta do funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício, portador de renda capitalizada”. Na Foto 21 e na Figura 30 é visível a associação que a Gincó busca estabelecer dos seus empreendimentos a uma “moeda forte” e que a valorização está sempre em ascendência.

Foto 21 - Outdoor “Gincó Moeda Forte”



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2016).

Figura 30 - Média de valorização dos empreendimentos Gincó



Fonte:

<<https://www.facebook.com/gincourbanismo/photos/a.585177934854823.1073741829.544742232231727/1071848586187753/?type=3&theater>>.

A propriedade da terra, como um ativo financeiro, se distancia na essência de sua função social. Ao estabelecer vínculos com o capital financeiro, acrescenta um novo elemento que colabora com o processo de financeirização na produção do espaço urbano, além de possibilitar a constituição de lucros fictícios. Carcanholo e Sabadini (2009; 2015) trazem um exemplo elucidativo do lucro fictício, que pode ser originado em ativos físicos e, embora longa, vale a pena transcrever a citação na íntegra:

Vamos, para ser didáticos, descrever o surgimento do lucro fictício no que se refere a algo muito trivial, que seria a valorização especulativa de imóveis:

1. Suponhamos que, em condições econômicas normais, compro um terreno por \$ 100 e construo uma casa, através de uma empresa construtora, e que, ao final, ela me exija como pagamento exatamente o valor da construção, nem mais nem menos. Isso significa supor que o preço corresponde exatamente ao valor. Suponhamos o pagamento de \$ 300 à construtora.
2. É claro que não fico nem mais pobre, nem mais rico. Era proprietário de \$ 400 em dinheiro e agora continuo com a mesma magnitude de riqueza, só que na forma de um imóvel, uma casa com seu respectivo terreno.
3. Obviamente que na construção da casa havia produção de mais-valia, porém ela foi apropriada pela empresa construtora ou por empresas que forneceram os insumos ou emprestaram-lhe dinheiro. Mas isso não tem a menor importância.

4. Minha riqueza em valor permaneceu constante, porém a riqueza global da sociedade aumentou em um valor correspondente a \$ 300 (menos o valor correspondente ao capital constante consumido, ali contido).

5. Suponhamos agora que, por razões especiais, ocorra na sociedade uma valorização especulativa de todos os imóveis e que agora posso vender minha casa por \$ 1000 e que de fato o faça.

6. Suponhamos que os preços médios da economia não se tenham alterado, ou o que é a mesma coisa, que os \$ 1000 sejam valores reais e não nominais.

7. Posso considerar-me mais rico que antes? É claro que sim: antes meu patrimônio era de \$ 400, agora é de \$ 1000, em dinheiro vivo. O comprador de minha casa, com razão, não poderá considerar-se mais pobre do que antes de sua compra, pois inverteu \$ 1000 em dinheiro e agora possui uma casa cujo preço é \$ 1000 e pode vendê-la no momento em que desejar (enquanto não mudarem as condições do mercado).

8. Façamos agora contas da riqueza da sociedade como um todo, simplesmente somando a de cada um de seus membros. A especulação fez com que a sociedade seja agora possuidora de uma riqueza maior. Eu possuía 400 agora possuo 1000. O comprador de minha casa possuía 1000 e segue com os 1000, só que sob forma distinta.

9. Não sei exatamente como considerar o aumento de meu patrimônio. Como lucro? Talvez; porém isso não é o que importa. Contudo, suponhamos agora que o possuidor da casa, quando valia 400, fosse uma empresa comercial cujo objetivo era vender imóveis e que efetivamente conseguiu vendê-la por \$ 1000. Não deveria considerar os 600 como seu legítimo lucro? É claro que sim. E de fato é um lucro.

10. A esse tipo de lucro é o que atribuímos o nome de lucros fictícios. (CARCANHOLO; SABADINI, 2015, p. 48-49).

Carcanholo e Sabadini (2009; 2015) alertam sobre a dificuldade de mostrar a existência do lucro fictício, e pontuam que a sua compreensão exige uma “perspectiva dialética das coisas” e uma adequada compreensão da “teoria de valor” de Marx. E ressaltam que:

Pensar em uma demonstração empírica de sua existência é algo completamente fora da lógica científica; dentro da perspectiva dialética não tem sentido. Talvez o máximo possível seja descrevê-lo e sugerir formas de sua existência [...] esclarecer sua dimensão teórica e sua relação com as demais categorias da teoria do valor. (CARCANHOLO; SABADINI, 2015, p.135).

Diante do exemplo exposto por Carcanholo e Sabadini (2009; 2015), e das observações de que não é possível sua demonstração empírica dentro da lógica científica, faremos um exercício, tal qual o realizado pelos autores, só que tendo

como referência o preço do metro quadrado das frações de terreno de condomínios horizontais produzidos em Cuiabá entre os anos de 2000 e 2013, no qual procuramos demonstrar o lucro fictício. Destacamos o preço cobrado no metro quadrado do terreno no lançamento e o preço do metro quadrado em outubro de 2014, o qual nos mostra o aumento vertiginoso no preço. Não efetuaremos cálculos matemáticos para considerar a inflação do período, entretanto, seguindo os passos apresentados por Carcanholo e Sabadini (2009), podemos apontar que a alta no preço é decorrente de uma valorização especulativa, e que gera lucros fictícios, pois em alguns empreendimentos, como é o caso dos Florais Cuiabá, o avanço no preço foi de mais de 800%.

Tabela 7 - Variação do preço do metro quadrado

Condomínio Horizontal	Empreendedor Responsável	Região administrativa em que está localizado	Ano de Lançamento	Ano de entrega/previsão	Preço do m ² no Lançamento	Preço atual* do metro quadrado (m ²)
Florais Cuiabá	Ginco	Oeste	2001	2003	R\$ 75,00	R\$ 604,00
Belvedere I	Ginco	Leste	2004	2007	R\$ 80,00	R\$ 574,00
Florais dos Lagos	Ginco	Oeste	2007	2011	R\$ 160,00	R\$ 574,90
Florais do Valle	Ginco	Oeste	2010	2014	**	R\$ 542,90
Villa Jardim	Ginco	Oeste	2012	2016	**	R\$ 532,90
Florais Itália	Ginco	Leste	2012	2017	**	R\$ 449,50
Supremo Itália	Ginco	Leste	2013	2017	R\$ 550,00	***
Belvedere II	Ginco	Leste	2013	2017	R\$ 400,00	***
Primor das Torres	Ginco	Leste	2013	2018	R\$ 400,00	***

* Tabela de preço em outubro de 2014.

** Não obtivemos esses dados.

*** Na data de pesquisa estava sendo comercializado pelo mesmo preço do lançamento.

Fonte: Material de divulgação utilizado pelos corretores.

Elaborado pela autora (2015).

É notória a diferença de preço do metro quadrado na data de lançamento e 13 anos depois nos Florais Cuiabá. Como explicar essa valorização? Primeiramente, vamos apontar algumas características que, comumente, são empregadas para justificar a “valorização” de um imóvel; tomaremos o condomínio Florais Cuiabá como referência:

- O Florais Cuiabá é um dos primeiros condomínios horizontais comercializados em Cuiabá, em fração de terreno, o que pode ter feito com que o empreendedor comercializasse com uma margem menor de lucro, uma vez que precisava difundir o “novo produto no mercado” e, com o passar do tempo, principalmente com a difusão de um novo tipo de morar, o produto condomínio horizontal em fração de terreno se tornou disputado. A partir daí o empreendedor reajustou os preços, aumentando a margem de renda e de lucro. É preciso considerar que o empreendedor é um capitalista, portanto, a suas ações têm por premissa assegurar a reprodução ampliada do capital, o que significa que, mesmo comercializando o metro quadrado ao preço inicial, apenas corrigido pela inflação, asseguraria lucros e renda. Como explicar esse sobrelucro? A justificativa é que o empreendimento valorizou, mas, como valorizou? Caso o incorporador vendesse todas as unidades no lançamento, não teria lucro? A receita não cobriria seus gastos? Em se tratando de um agente capitalista, é evidente que, desde o início, o preço cobrado assegura lucros e renda.
- Poderíamos tentar explicar o aumento do preço pela raridade. Embora, como já apontamos, cada terreno é uma mercadoria única, podemos notar, de acordo com a tabela, o número de condomínios horizontais comercializados em fração de terreno²¹⁸, lançados nesse período, em localizações próximas e pelo mesmo empreendedor, o que assegura características semelhantes, seja do empreendimento, seja do processo de comercialização²¹⁹. O que nos permite assinalar que não falta mercadoria, ou seja, não é uma raridade, não se aplica a lei da oferta e da procura. O fato de vários condomínios horizontais, comercializados em frações ideais de terreno, serem do mesmo empreendedor, significa um monopólio que contribui sobremaneira ao processo especulativo? Seria essa a característica que justificaria a variação do preço do metro quadrado?

²¹⁸ Ressaltamos que foram lançados em Cuiabá o Alphaville I e o Alphaville II, que não estão no quadro, pois os preços dos m², tanto no lançamento quanto no período de levantamento dos dados, outubro de 2014, não foram disponibilizados.

²¹⁹ A Gincó oferece financiamento próprio.

Poderíamos cogitar que a área onde está localizado o condomínio foi local de sucessivos investimentos que alteraram de forma significativa a infraestrutura urbana. De fato, ocorreram mudanças na área, dentre as mais significativas destacamos a construção de dois condomínios horizontais em frações ideais de terreno, com as mesmas características; duas galerias com salas comerciais; outro condomínio horizontal com as edificações²²⁰ já inclusas; todos realizados pelo mesmo incorporador, sozinho ou em regime de sociedade de propósito específico. Seriam essas características responsáveis pela valorização que refletiu em uma alta do preço? O que assegura o sobrelucro e o aumento da renda? Poderíamos tecer outras considerações, entretanto, as questões levantadas, a nosso ver, deixam evidente que nada aconteceu para que se justifique a elevação do preço que ocorreu, ou que garanta alta extraordinária de lucros e rendas. A terra urbana aparenta se valorizar sozinha.

Seguindo o exemplo que foi proposto por Carcanholo e Sabadini (2015), destacamos que, nesse período, 2000 a 2013, não aconteceram grandes mudanças econômicas no país, ocorreu uma relativa estabilidade econômica e fomento e incentivo ao crédito, o que contribuiu para uma elevada oferta de produtos imobiliários. Considerando que o empreendedor responsável não vendeu todas as frações de terreno na época do lançamento, tendo como referência a área do terreno, que é de 512 m² no condomínio Florais Cuiabá, e ponderando que o metro quadrado no lançamento era de R\$ 75,00, o terreno valia R\$ 38.400,00; passados 13 anos, o terreno foi vendido pelo preço da avaliação corrente, que resultou num montante de R\$ 309.248,00, o que significa o acréscimo de R\$ 270.848,00 a mais do preço original. Seria esse um lucro extraordinário? Seguindo a explicação de Carcanholo e Sabadini (2015), podemos dizer que sim, só que um lucro fictício, resultante da especulação e não da produção efetiva de valor. Como analisar a existência desse lucro extraordinário? É um lucro real? Ou um lucro fictício? Ilusório? Visto de forma individualizada, o lucro foi real; o comprador que adquiriu o terreno no lançamento e comercializou em agosto de 2014 pela avaliação corrente obteve individualmente um aumento substancial no seu lucro. Entretanto, considerando o coletivo da sociedade, houve um aumento da riqueza que não encontra correspondente material na produção do espaço urbano.

²²⁰ O Condomínio Horizontal Village do Bosque, aprovado em 2009. O empreendimento conta com 261 casas.

Reforçamos a ideia de que:

Do ponto de vista individual são reais [...] do ponto de vista, [...] da sociedade como um todo esses lucros são reais? Têm, por detrás, a mais valia? [...] que lhes confere realidade substantiva? A resposta é negativa; esses lucros são pura fumaça. Da mesma maneira que aparecem como mágica, da noite para o dia, podem desaparecer a qualquer momento, em razão das oscilações especulativas dos valores. (CARCANHOLO; SABADINI, 2015, p. 138-139).

Como podemos depreender, a terra, enquanto propriedade privada, assegura aos seus detentores lucros e rendas, que em determinadas situações assumem um aspecto fictício, características que evidenciam o valor de troca, que se materializa mediante um preço, e se sobrepõe ao valor de uso, atributos que colaboram para que a produção do espaço urbano seja excludente, e que o acesso seja realizado mediante a capacidade econômica das frações de classe, portanto, torna parte da cidade produzida inacessível a frações de classe. Considerando que o acesso à terra é condição *sine qua non* para a realização da vida e, contraditoriamente, tem servido aos propósitos e interesses do capital, os seus produtos, aqui tratado em específico o produto imobiliário, residencial não tem como premissa a finalidade de moradia, e vista como um investimento a cidade enquanto negócio. Equacionar a renda da terra não é tarefa fácil, entretanto se faz necessário que esse aspecto seja considerado nas análises que buscam compreender a produção e a reprodução do espaço urbano.

CONCLUSÃO

Retomamos as indagações iniciais sobre as mudanças promovidas pelo “boom imobiliário”, entre os anos de 2000 e 2014, na constituição espacial de Cuiabá. Quem seriam os beneficiados por essas mudanças? Por que a produção imobiliária não sana o déficit habitacional? Por que a construção de tantos empreendimentos, mesmo tendo tantos imóveis vagos? Questões complexas que podem ser assim sintetizadas: quem e para quem estão produzindo a cidade? As respostas aqui apontadas, mesmo que provisórias, revelam que parcela significativa da produção espacial da cidade acontece, cada vez mais, imbricada com a lógica capitalista que, na contemporaneidade, tem como predomínio o capital financeiro, que direciona o que é produzido, como, e onde deve ser produzido, e o setor imobiliário conduz o processo de urbanização.

Sinalizamos, como uma primeira resposta para as questões levantadas, que a produção espacial de empreendimentos imobiliários, tanto condomínio vertical quanto horizontal, realizada pelo setor imobiliário, necessita assegurar lucros e rendas. Para a inserção do capital financeiro na produção espacial se fizeram necessárias mudanças e direcionamentos políticos e econômicos visando que o negócio se tornasse seguro e rentável para os investidores. Além do aumento da oferta de crédito, as modificações efetuadas possibilitaram a constituição de novos e aperfeiçoamento dos já existentes instrumentos financeiros, o que significa que os detentores do capital financeiro encontraram na produção espacial um refúgio garantido para aplicar seus capitais. Verificamos que o capital financeiro se faz presente na lógica da produção espacial; e um dos principais agentes, que promove o elo entre o financeiro e o setor imobiliário, é o incorporador.

A presença do capital financeiro na produção espacial ocorre de várias formas, dentre elas, identificamos, na produção do espaço de Cuiabá, incorporadores que possuem capital aberto, incorporadoras que negociam seus títulos de dívidas, ou seja, realizam securitização, uma forma de agilizar o processo de liquidez da mercadoria imóvel e assegurar capital para novos investimentos. Notam-se, ainda, empreendimentos realizados via captação de recursos por fundos de investimentos, o que exige que a produção espacial garanta a reprodução ampliada do capital, pois é vista como um investimento financeiro, fazendo com que o preço dos imóveis esteja sempre em ascendência. Embora produza

empreendimentos residenciais, os quais são apresentados como paraísos, a cidade produzida pelo capital é hostil, poucos, de fato, têm acesso a ela.

Das incorporadoras identificadas em atuação em Cuiabá, ressaltamos que as que possuem capital aberto são as que têm sede em outros estados, e que passaram a atuar em Cuiabá após abertura de capital, o que permite apontar que a sua chegada faz parte da ampliação escalar de atuação, ao mesmo tempo em que amplia o volume de capital financeiro empregado na produção espacial.

As incorporadoras que possuem sede em Cuiabá, que podem ser consideradas tradicionais, pois atuam na cidade há mais de 20 anos, também expandiram a sua atuação, só de que de forma diferente: aumentaram o número de lançamentos, bem como passaram a operar em outras cidades do estado e até mesmo em outros estados, como é o caso da Genco Urbanismo. E o caso da Plaenge que, embora tenha iniciado suas atividades em Londrina-PR, pode ser considerada uma incorporadora tradicional, pois atua em Cuiabá há mais de 32 anos e passou a operar no Chile. As incorporadoras que operam há mais tempo em Cuiabá possuem bancos de terras em áreas consideradas valorizadas. O fato de serem proprietários fundiários contribui para que assumam uma posição de destaque em relação às demais incorporadoras, bem como assegura o domínio do direcionamento da produção do espaço urbano.

Observa-se, também, a constituição de novas incorporadoras, bem como o lançamento de empreendimentos imobiliários residenciais por empresas ligadas ao setor da construção civil, que não têm a atividade de incorporação como a principal, que se dedicam a ela apenas quando esta se mostra atrativa do ponto de vista econômico. Como pudemos notar, as incorporadoras apresentam características distintas tanto no que se refere à relação que mantém com o capital financeiro como com a escala de atuação e constituição.

Ao que se refere às incorporadoras, convém ressaltar, ainda, que é comum a união entre elas ser via criação de joint venture ou sociedade de propósito específico para a realização de empreendimentos imobiliários, o que evidencia a multiplicidade de formas em que o capital financeiro atua na produção espacial, pois, mesmo uma incorporadora que não tenha capital aberto, ao se associar a outra incorporadora de capital aberto, propicia o emprego do capital dinheiro.

A pesquisa empírica mostrou uma elevada produção imobiliária que, em sua grande maioria, se concentra em duas regiões administrativas, Leste e Oeste.

Destaca-se a produção imobiliária de alto padrão, o que, à primeira vista, demonstra a pujança econômica, assegura a aparência de prosperidade de uma cidade em franco desenvolvimento, cujos habitantes necessitam de empreendimentos compatíveis com essas características. Os empreendimentos passaram a ter marca, a ter grife; o poder financeiro garantiu até mesmo uma “praia em pleno Cerrado”, como demonstrado no capítulo 3.

Os empreendimentos de alto padrão estão concentrados nas regiões administrativas Oeste e Leste, constituindo verdadeiros enclaves. Os condomínios horizontais que estão na região administrativa Oeste, que compõem a denominada “região dos florais”, se constituíram em um novo indutor da produção espacial, revelando que a ação do setor imobiliário, na contemporaneidade, vem conduzindo o processo de urbanização em Cuiabá que, até então, era dirigido pela ação estatal.

A análise da dinâmica da produção espacial da cidade de Cuiabá, realizada via setor imobiliário, em destaque, neste trabalho, o incorporador, demonstra o avanço e a complexidade das práticas capitalistas, o que faz com que a cidade se torne cada vez mais segregada e fragmentada. Produz-se muito, entretanto poucos, de fato, usufruem das benesses produzidas; porém, o ônus não realiza distinção, todos que vivem na cidade arcam com os custos, embora, para alguns, dado suas condições econômicas, o custo se torna ainda mais alto. A produção imobiliária serve aos interesses da acumulação ampliada do capital. O setor imobiliário procura difundir a ideia de que estão atuando no desenvolvimento urbano; lançam no espaço, além da produção, símbolos e signos da sua marca.

A ênfase na pesquisa de campo, coleta e sistematização dos dados foi realizada para preencher a lacuna existente, uma vez que estes subsídios são necessários para a efetivação de análises e reflexões sobre a produção e a reprodução do espaço urbano. Visa, igualmente, contribuir para pesquisas futuras, que podem aprofundar, tanto teórica quanto metodologicamente, que procurem desvelar como, no século XXI, é o setor imobiliário, no qual se destaca o incorporador que, aliado ao capital financeiro, comanda a produção e a reprodução do espaço urbano.

Enfim, esperamos com esta pesquisa contribuir para o entendimento da complexidade da produção do espaço urbano de Cuiabá, em especial pela atuação do setor imobiliário. A análise aqui realizada constitui um ponto de partida para entender as novas formas e conteúdo do espaço urbano, porém várias questões

ainda necessitam de elucidação, por exemplo, se o diferencial que as incorporadoras destacam em suas propagandas não implica aumento da renda diferencial que lhes garante o monopólio da propriedade da terra e da marca que divulgam.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Paulo Daniel Curti. **A avenida das Torres e seus impactos socioespaciais nas zonas leste e sul da cidade de Cuiabá-MT**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2011.

AGOSTINI, Renata. Plaenge cresce 589% sem pensar em bolsa. **Revista Exame**, 8 ago. 2012. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1021/noticias/plaenge-cresce-589-sem-pensar-em-bolsa>>. Acesso em: 5 fev. 2014.

BARROS, Rejane Cristina da Silva. **A Natureza nos empreendimentos imobiliários em Cuiabá - MT: o entorno do Parque Massairo Okamura**. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2013.

BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia política do imobiliário: o programa minha casa minha vida e o preço da terra urbana no Brasil**. 2012. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

BIANCARDINI FILHO, Ary. **A questão urbano-habitacional em Cuiabá-MT: Uma análise dos efeitos da localização dos conjuntos habitacionais no período 1960 a 2010**. 2014. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Edificações e Ambiental) - Faculdade de Arquitetura, Engenharia e Tecnologia, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2014.

BINI, Camila. Sinal de Maturidade. **Revista Ginco**, Cuiabá, n. 25, p 12-14, 2014. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/revista/edicao-n-25/>>. Acesso em: 25 nov. 2015.

BONDUKI, Nabil George. **A origem da habitação social no Brasil – Arquitetura Moderna e Lei do Inquilinato, Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Estação Liberdade; Fapesp, 1998.

BONFIM, Márcia. **As engrenagens da Cidade**. Cuiabá: Entrelinhas, 2010.

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

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio espacial através do estudo do mercado e da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, 2005.

BRAGA, José Carlos de Souza. A financeirização da riqueza: a macroestrutura financeira e a nova dinâmica dos capitalismo centrais. **Economia e Sociedade**, Campinas, Unicamp/Instituto de Economia, n. 2, p. 25-27, 1993.

_____. Financeirização global – O padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. In: TAVARES, Maria da Conceição; FIORI, José Luís (Orgs.). **Poder e Dinheiro**: uma economia política da globalização. Petrópolis: Vozes, 1997.

BRAGA, Ruy. **A restauração do Capital**. Um estudo sobre a crise contemporânea. São Paulo: Xamã, 1996.

BRANDÃO, Ludmila. **A Catedral e a Cidade**. Uma abordagem da educação como prática social. 1. ed. Cuiabá: EdUFMT, 1997. (Vol. 1).

BRASIL. Câmara dos Deputados. Centro de Documentação e Informação. Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 28 jun. 1993.

_____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários**. Brasília: MCidades, 2010.

_____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Cadernos MCidades, n. 4, 2005.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Congresso Nacional, 5 out.1988.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 30 set. 1964, ret. 12.10.1964.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **DOU**, Brasília, 21 dez.1964, ret. 1.2.1965.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 14 set.1966.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. **DOU**, Brasília, 17 dez.1976.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 14 maio 1990, ret. 15.5.1990.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 21 nov. 1997, ret. 24.11.1997.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 11 jul. 2001, ret. 17.7.2001.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 3 ago. 2004.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 8 jul. 2009.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei Complementar nº 128, de 19 de dezembro de 2008. Altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, altera as Leis nºs 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.213, de 24 de julho de 1991, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 8.029, de 12 de abril de 1990, e dá outras providências. **DOU**, Brasília, 22 dez. 2008.

BRUNHOFF, Suzanne. Finança, capital, Estados. In: BRUNHOFF, Suzanne et al. **A finança Capitalista**. São Paulo: Alameda, 2010.

CAMARGO, Aliana F. Cidade Suja. **Hipernotícias**, 14 de junho de 2011. Disponível em: <<http://www.hipernoticias.com.br/imprime.php?cid=2492&sid=112>>. Acesso em: 13 dez. 2015

CAMPOS, Lauro. **A crise completa**. A economia política do não. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2001.

CARCANHOLO, Reinaldo A.; SABADINI, Maurício de S. Capital fictício e lucros fictícios. **Revista Soc. Bras. Economia Política**, Rio de Janeiro, n. 24, p. 41-65, junho 2009.

_____; _____. Capital fictício e lucros fictícios. In: GOMES, Helder. (Org.). **Especulação e Lucros Fictícios**. Formas parasitárias a acumulação contemporânea. São Paulo: Outras Expressões, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Espaço-tempo na metrópole**: A fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **O espaço Urbano**: Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de Sociedades Anônimas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. (Vol. 4, tomo II).

CHESNAIS, François. **A Mundialização do Capital**. Trad. Silvana Finzi Foá. São Paulo: Editora Xamã, 1996.

_____. A nova economia: uma conjuntura própria à potência econômica estadunidense. In: CHESNAIS, F. et al. **Uma nova fase do Capitalismo?** São Paulo: Xamã, 2003.

_____. A proeminência da finança no seio do “capital em geral”, o capital fictício e o movimento contemporâneo de mundialização do capital. In: BRUNHOFF, Suzanne et al. **A finança Capitalista**. São Paulo: Alameda, 2010.

_____. A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, Campinas, v. 11, n. 1 (18), p. 1-44, jan./jun. 2002.

_____. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização. Efeitos econômicos e políticos. In: _____. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, André. A arquitetura e a propaganda em marketing na produção imobiliária por incorporação. **Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da FAUUSP**, n. 15, 2004. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43373>>. Acesso em: 13 mar. 2016.

CORTÊS, Elisa. Um novo caminho. **Revista Ginco**, Cuiabá, n. 28, p. 34-35, 2015. Disponível em: <<http://www.ginco.com.br/revista/edicao-n-28/>>. Acesso em: 12 dez. 2015.

COY, M. Transformação sócio-ambiental do espaço urbano e planejamento em Cuiabá/MT. **Cadernos do Neru**: ambiente – uma abordagem sócio-econômica. Núcleo de estudos rurais e urbanos, Cuiabá, EdUFMT, n. 3, p. 131-174, set. 1994.

CRESCIMENTO da construção. Há três décadas construindo a cidade. **Revista São Benedito Imobiliária e Construtora**, Cuiabá, 1. ed., 2013. Disponível em: <http://issuu.com/canalsaobenedito/docs/revista_s_o_benedito_completa/21?e=7897017/8304773>. Acesso em: 3 out. 2014.

_____. Câmara Municipal de Cuiabá. Secretaria de Apoio Legislativo. Lei nº 3.262, de 11 de janeiro de 1994. Regulamenta o art. 74 da Lei Orgânica do Município de Cuiabá e dá outras providências. **Gazeta Municipal**, Cuiabá 17 jan.1994.

_____. Câmara Municipal de Cuiabá. Secretaria de Apoio Legislativo. Lei nº 4.598, de 08 de julho de 2004. Dispõe sobre a ampliação dos limites do perímetro urbano do município de Cuiabá, definido pela Lei nº 3.412/94. **Gazeta Municipal**, Cuiabá, 8 jul. 2004.

_____. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: Central do Texto, 2012. (Vol. V).

_____. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. Lei nº 044/1997. Lei de uso e ocupação do solo urbano no município de Cuiabá. In: _____. **Legislação Urbana de Cuiabá**. Cuiabá: Entrelinhas, 2004.

_____. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. Lei nº 056/1999. Lei de condomínios horizontais de Cuiabá. In: _____. **Legislação Urbana de Cuiabá**. Cuiabá: Entrelinhas, 2004.

_____. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. Lei nº 2.021/1982. Lei de uso e ocupação do solo urbano no município de Cuiabá. In: _____. **Legislação Urbana de Cuiabá**. Cuiabá: Entrelinhas, 2004.

_____. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. Lei Complementar nº 150, de 29 de janeiro de 2007. In: _____. **Plano Diretor de Cuiabá**. Cuiabá: Entrelinhas, 2008.

_____. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Lei Complementar nº 231 e 232. In: PEDROLLO, Jandira Maria. (Org.) **Uso, Ocupação e Urbanização do Solo - Legislação**. (Jandira Maria Pedrollo – Org.). Cuiabá: SMDU, 2011. 198 p.

_____. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Composição dos Bairros de Cuiabá**. Data-base 2011. 3. ed. rev. e atual. Cuiabá: SMDU, 2013.

_____. **Evolução do perímetro urbano de Cuiabá**. Cuiabá: Central do Texto, 2007.

_____. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: IPDU, 2000. (Vol. I).

_____. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: IPDU; AS&M; Central de Texto, 2004. (Vol. II).

_____. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: Central do Texto, 2007. (Vol. III).

_____. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá**. Cuiabá: Central do Texto, 2009. (Vol. IV).

_____. **Plano estratégico - município de Cuiabá 2013 – 2023**. Cuiabá: Prefeitura Municipal, 2013b. Disponível em: <<http://www.cuiaba.mt.gov.br/download.php?id=2241>>. Acesso em: 12 dez. 2014.

DEUS, Joalice. Fiscalização mira em terrenos baldios. **Diário de Cuiabá**, ed. 14.208, de 28/05/2015. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=472258>>. Acesso em: 12 dez. 2015.

FERNANDES, Antônio A. G. **O Sistema Financeiro Nacional Comentado: Instituições Supervisoras e Operadoras do SFN, Políticas Econômicas, Operações Financeiras e Administração de Risco**. São Paulo: Saraiva, 2006.

FILGUEIRAS, Maria Luiza. Construtor some sem entregar casas para 3000 famílias. **Revista Exame**, 12 nov. 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1077/noticias/deu-o-cano-e-sumiu>>. Acesso em: 13 dez. 2014

FIORI, José Luís. Estados, moedas e desenvolvimento. In: _____. **Estados e moedas no desenvolvimento das nações**. São Paulo: Vozes, 1999.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Economia) – Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

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

FREIRE, Júlio De Lamonica. **Por uma poética popular da arquitetura**. Cuiabá: EdUFMT, 1997.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. FGV Projetos. **O Crédito Imobiliário no Brasil. Caracterização e Desafios**. São Paulo, 2007. Disponível em: <file:///C:/Users/vsilv_000/Downloads/trabalho-fgv.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2014.

GAZZONI, Marina. Falta de liquidez leva companhias a fechar capital. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 22 dez. 2014. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/mercados,falta-de-liquidez-leva-companhias-a-fechar-capital,1610683>>. Acesso em: 4 jan. 2015.

GINCO faz parceria para atender "nicho". **Gazeta Digital**, Cuiabá, 28 nov. 2008. Disponível em: <<https://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/2/materia/195729/t/ginco-faz-parceria-para-atender-nicho>>. Acesso em: 10 out. 2014.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. 1. reimpressão São Paulo: Edusp, 2010.

GRESPLAN, Jorge. A Crise de sobreacumulação. **Crítica Marxista**, Campinas, n. 29, 2009. Disponível em: <http://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/sumario.php?id_revista=29&numero_revista=29>. Acesso em: 25 out. 2013.

_____. **O negativo do Capital**: o conceito de crise na crítica de Marx à Economia Política. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular (Ideias Baratas), 2012.

HARVEY, David. A arte da renda: a globalização e a transformação da cultura em commodities. In: _____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. (Coleção Geografia e Adjacências).

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Cidades Rebeldes**: do direito à cidade a revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

_____. **O Enigma do Capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011b.

_____. **O Neoliberalismo**: história e implicações. São Paulo: Edições Loyola, 2011a.

_____. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 6, 1982.

_____. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HILFERDING, Rudolf. **O capital financeiro**. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

HUSSON, M. **A miséria do Capital**. Lisboa: Terramar, 1999.

JARAMILLO, Samuel. **Los Fundamentos económicos de la participación en plusvalias**. CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003. Caps. 2 e 3. Disponível em: <<http://lac.leo.lincolninst.edu/mod/folder/view.php?id=23282>>. Acesso em: 16 dez. 2015.

KEHL, Maria Rita. **O tempo e o cão**. A atualidade das depressões. São Paulo: Boitempo, 2009.

LACERDA, Leilla Borges de. **Catedral do Senhor Bom Jesus de Cuiabá**: um olhar sobre sua demolição. Cuiabá: KCM, 2005.

_____. **Patrimônio Cultural de Cuiabá**: preservação e história. Cuiabá: Aguapé, 2004.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do Espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev. 2006.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

_____. **Lógica Formal/Lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975.

LENCIONI, Sandra. Concentração e centralização das Atividades Urbanas: uma perspectiva multiescalar. **Revista de Geografia Norte Grande**, Santiago, n. 39, p. 7-20, 2008.

_____. Reestruturação imobiliária: uma análise do processo de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure**, Pontificia Universidad Catolica do Chile, Santiago, v. 40, n. 120, p. 29-47, maio 2014. Disponível em: <<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/402>>. Acesso em: 10 jan. 2016.

LFRATING. **Primeira revisão de Rating - Gingo Empreendimentos Imobiliários Ltda**. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://www.lfrating.com/Relatorios/GINCO_URB.pdf>. Acesso em: 8 out. 2014.

LIMA JUNIOR, João Rocha. **Arbitragem de valor de portfólios de base imobiliária**. São Paulo: EPUSP, 1994. 47 p. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/132). Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/BT_PCC_132%281%29.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2014.

LIPOVESKY, Gilles. **O luxo eterno**: da idade do sagrado ao tempo das marcas. São Paulo: Cia da Letras, 2005.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACHADO, Marcela. TJ declara inconstitucional leis sobre o uso e ocupação do solo de Cuiabá. **RDNews**, 11 abr. 2014. Disponível em: <<http://www.rdnews.com.br/judiciario/tj-declara-inconstitucional-leis-sobre-o-uso-e-ocupacao-do-solo-de-cuiaba/52955>>. Acesso em: 30 nov. 2015.

MARCONDES, Maciel. O novo boom imobiliário. **Diário de Cuiabá**, Cuiabá, n. 11850, 27 jun. 2007. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=289923>>. Acesso em: 13 maio 2012.

_____. Mercado imobiliário de MT pode crescer este ano 30%. **Diário de Cuiabá**, Cuiabá, n. 9747, 9 out. 2000. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=24731>>. Acesso em: 13 maio 2012.

MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARQUES, Airton. Juíza proíbe construtora de vender apartamentos. **Mídia News**, 13 nov. 2015. Disponível em: <<http://midianews.com.br/judiciario/juiza-proibe-construtora-de-vender-apartamentos/247621>>. Acesso em: 14 nov. 2015.

MARTINS, Eledir Cruz. **A natureza na cidade**: verticalização no entorno do Parque Mãe Bonifácia em Cuiabá/MT. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2005.

MARX, Karl. **Grundrisse**: manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política. Trad. Mário Duayer, Nélio Scheneider. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2011.

_____. **O Capital**: Crítica da Economia Política. São Paulo: Boitempo, 2013. (livro1).

_____. **O Capital**: Crítica da Economia Política. Livro Terceiro: O processo global da produção capitalista. 3. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1981. (Vol. VI).

MASCARO, Alysson Leandro. **Estado e forma política**. São Paulo: Boitempo, 2013.

MATO GROSSO. Assembleia Legislativa do Estado. Lei Complementar nº 359, de 27 de maio de 2009. Dispõe sobre a Criação da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá e dá outras providências. **DOE**, Cuiabá, 27 maio 2009.

MEDEIROS, Stefanie. Descubra de onde vem a água para encher a lagoa artificial da praia de Cuiabá. **Mídia News**, 11 fev. 2015. Disponível em: <http://www.olhardireto.com.br/conceito/noticias/exibir.asp?noticia=Descubra_de_onde_vem_a_agua_para_encher_a_lagoa_artificial_da_praia_de_Cuiaba&id=6750>. Acesso em: 11 maio 2015.

MELAZZO, Everaldo dos Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2), p. 29-40, set. 2013a.

_____. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. In: EGAL – ENCONTRO DOS GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 2013, Lima, Peru. **Anais...** Lima, 2013b.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. **O Movimento da economia financeira – a dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo: FFLCH, 2008. Disponível em: <<http://gesp.fflch.usp.br/node/83>>. Acesso em: 28 jun. 2013.

MOREIRA, Beth. Gafisa vende 70% da Alphaville para Blackstone e Pátria. **Revista Exame**, n. 1042, 16 jun. 2013. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/gafisa-vende-70-da-alphaville-para-blackstone-e-patria>>. Acesso em: 13 nov. 2013.

MORENO, Gislane. A Inserção de Mato Grosso na Economia Nacional. In: _____; HIGA, Tereza Cristina Souza. (Org.) **Geografia de Mato Grosso**. Território. Sociedade. Ambiente. Cuiabá: Entrelinhas, 2005.

NAKAGAWA, Fernando. Valorização de imóvel no Brasil foi a maior do mundo nos últimos cinco anos. **Estadão**, 17 jan. 2014. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,valorizacao-de-imovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663e>>. Acesso em: 10 jan. 2016.

NEVES, Patricia. Dinheiro de propina investigada na Sodoma teria sido usado em compra de imóvel. **Olhar Direto**, 3 jan. 2016. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/defesa-e-seguranca/2015/04/policia-federal-inicia-7a-fase-da-operacao-ararath>>. Acesso em: 12 abr. 2016.

_____. Sem entrega do COT do Pari, agropecuarista que doou área pede terreno de volta à Justiça. **Olhar Direto**, 28 mar. 2016. Disponível em: <<http://www.olhardireto.com.br/juridico/noticias/exibir.asp?noticia=sem-cot-agropecuarista-que-doou-area-pede-terreno-de-volta-a-justica&id=31723>>. Acesso em: 30 mar. 2016.

NOVACZYK, Khadine. Alphaville lança segundo empreendimento em Cuiabá. **Gazeta Digital**, 21 maio 2008. Disponível em: <<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/16/materia/177456/t/alphaville-lanca-segundo-empreendimento-em-cuiaba>>. Acesso em: 12 maio 2013.

O DESAFIO da exclusividade. **Revista CX**, Cuiabá, 1. ed., p. 6-9, 2014. Disponível em: <<http://cxconstrucoes.com.br/publicacoes/>>. Acesso em: 26 nov. 2014.

OJEDA, Igor. Pela quinta vez, fiscais apontam trabalho escravo em obra da MRV. **Repórter Brasil**, 11 dez. 2014. Disponível em: <<http://reporterbrasil.org.br/2014/12/construtora-mrv-e-flagrada-com-escravidao-pela-quinta-vez/>>. Acesso em: 10 maio 2016.

OSCAR, Naiana. Eles atravessaram a cordilheira para construir. **Estadão**, 17 nov. 2014. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,eles-atravesaram-a-cordilheira-para-construir-imp-,1593881>>. Acesso em: 27 dez. 2014.

OSEKI, Jorge H. **Algumas Tendências da Construção Civil no Brasil**. São Paulo: FAUUSP, 1982.

PÁDUA, Ivo Henrique. **Caracterização de edifícios inteligentes: um caso exemplo**. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Elétrica, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

PAIVA, Cláudio César de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. 2007. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

PARTE da área pertencia ao Estado. **Diário de Cuiabá**, Cuiabá, n. 10722, 18 set. 2003. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=153977>>. Acesso em: 8 out. 2014.

PAULANI, Leda Maria. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. **Estudos Avançados**, USP, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 25-39, 2009. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142009000200003&lng=pt&nrm=iso>. Acesso em: 19 maio 2013.

_____. **Brasil Delivery: servidão financeira e estado de emergência econômica**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2008.

_____. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas. In: OLIVEIRA, F. de et al. (Orgs.). **Hegemonia às avessas**. São Paulo: Boitempo, 2010.

_____. Reestruturação imobiliária e produção do espaço metropolitano: nega o urbano e a urbanização tradicional. In: FERREIRA, Álvaro; RUAS, João; MATTOS, Regina Célia de. (Orgs.). **Desafios da metropolização do espaço**. 1. ed. v. 1. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

PERES, Mariana. O Estado vende antiga penitenciária. **Diário de Cuiabá**, Cuiabá, n. 10.274, 26 abr. 2002. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=98966>>. Acesso em: 8 set. 2015.

PERUZZO, Dilvo. **Habitação e espoliação**. São Paulo: Cortez, 1984.

POLANYI, Karl. **A grande transformação: as origens de nossa época**. Rio de Janeiro: Ed. Campus, 1980.

PORTAL BRASIL. **Polícia Federal inicia 7ª fase da Operação Ararath**. 1 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/defesa-e-seguranca/2015/04/policia-federal-inicia-7a-fase-da-operacao-ararath>>. Acesso em: 12 abr. 2016.

QUINTÃO, Chiara. Empresário sócio da JBS adquire controle da loteadora BRDU. **Mídia News**, 10 abr. 2014. Disponível em: <<http://www.midianews.com.br/conteudo.php?sid=2&cid=155689>>. Acesso em: 9 maio 2014.

REIS, Fabiana. Empresas se unem e passam a usar marca PDG. **Gazeta Digital**, 4 maio 2011. Disponível em: <<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/2/materia/273624/t/empresas-se-unem-e-passam-a-usar-marca-pdg>>. Acesso em: 13 dez. 2014.

REYDON, Bastiaan Philip. **Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil**: um estudo de casos. 1992. Tese (Doutorado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1992.

RIBEIRO, L. C. S. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A política habitacional e a intervenção no espaço urbano. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de. **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

_____. A política urbana no governo Lula (2003-2010): Permanências e Mudanças. **Revista Continentes**, UFRRJ, Rio de Janeiro, ano 1, n. 1, p. 38-53, 2012.

_____. **Na procura do lugar o encontro da identidade**. Um estudo do processo de ocupação de terras: Osasco. 1988. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

_____. O projeto de lei de responsabilidade territorial e a atuação dos geógrafos urbanos. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 7, n. 1, 2010. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/issue/view/60>>. Acesso em: 7 jul. 2014.

_____. Os geógrafos e a luta pelo direito a cidade. **Boletim Campineiro de Geografia**, Campinas, v. 3, n. 1, 2013.

_____. Políticas Públicas: FGTS e Planos Diretores - conteúdos e significados. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, v. 9, n. 16, p.10-30, 2012.

_____. Propriedade fundiária urbana e controle socioespacial urbano. **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, v. XVIII, n. 493 (23), 1 nov. 2014.

ROMANCINI, Sônia Regina. **Cuiabá**: paisagens e espaços da memória. Cuiabá: Catedral, 2005.

_____. Mudanças socioespaciais em Cuiabá: a atuação dos empreendedores imobiliários e o papel do Estado (1970-2010). **Relatório Técnico**, Cuiabá, 2011.

ROMANTINI, Gerson Luis. **O desenvolvimento institucional do combate à lavagem de dinheiro no Brasil desde a lei 9613/98**. 2003. Dissertação (Mestrado em Economia) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SABINO, Welington. Com obra atrasada cliente consegue liminar para construtora não cobrar juros. **Gazeta Digital**, 5 mar. 2013. Disponível em: <<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/2/materia/367969/t/com-obra-atrasada-cliente-consegue-liminar-para-construtora-nao-cobrar-juros>>. Acesso em: 30 abril 2013.

_____. Leis de ocupação do solo são inconstitucionais, decide TJ. **Gazeta Digital**, 10 abr. 2014. Disponível em: <<http://www.gazetadigital.com.br/conteudo/show/secao/10/materia/417668/t/leis-de-ocupacao-do-solo-sao-inconstitucionais-decide-tj>>. Acesso em: 30 nov. 2015.

SALVO, M. Índícios de Lavagem de Dinheiro no Mercado Imobiliário de Porto Alegre. **Jornal do Comércio**, Porto Alegre-RS, p. 12, 29 ago. 2008.

_____. O Mercado Imobiliário de Porto Alegre e a Lavagem de Dinheiro: inconsistências microeconômicas. In: IV CONFERÊNCIA NACIONAL DE DIREITO E ECONOMIA, ABDE, 2011, Curitiba. **Anais...** Curitiba, 2011.

_____. O Mercado Imobiliário de Porto Alegre e a Lavagem de Dinheiro: inconsistências microeconômicas. In: IX ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ESTUDOS REGIONAIS E URBANOS, ENABER, 2011, Natal. **Anais...** Natal, 2011a.

SAMPAIO, Giuliana Beatriz Dalfovo do Amaral. **Condomínios Verticais Residenciais na cidade de São Paulo (2000-2008): Condomínios-clubes**. 2010. 235 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2010.

SANFELICI, Daniel de Mello. A financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Pontificia Universidad Católica do Chile, Santiago, v. 39. n. 118, p. 27-46, setembro a dezembro 2013 (b). Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612013000300002&script=sci_arttext>. Acesso em: 23 ago. 2014.

_____. **A metrópole sob o ritmo das finanças:** implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SÃO Benedito Imobiliária e Construtora reafirma a grife na construção civil com mansões verticais. **Revista São Benedito Imobiliária e Construtora**, Cuiabá, 2. ed., p. 16-24, 2014. Disponível em: <http://issuu.com/canalsaobenedito/docs/revista_s_o_benedito_completa/21?e=7897017/8304773>. Acesso em: 31 mar. 2015.

SANTANA, Ana Carolina. O Marketing Estratégico na Gestão Imobiliária: a pesquisa mercadológica auxiliando a empresa na conquista de novos clientes e no fortalecimento de sua marca. In: CONVIBRA, Congresso Virtual Brasileiro de Administração, 7 a 15 de dezembro de 2007. **Anais...** s/p. Disponível em: <http://www.convibra.org/upload/paper/2007/37/2007_37_2081.pdf>. Acesso em: 31 mar. 2015

SANTOS, Cesar Ricardo Simoni. **A nova centralidade da metrópole:** da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana. 2013. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço.** Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Espaço e Método.** São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **Por uma economia política da cidade:** o caso de São Paulo. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Regina Bega. **Rochdale e Alphaville:** formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 1994. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os meandros dos rios nos meandros do poder:** Tietê e Pinheiros – Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo. 1987. Tese (Doutorado em Geografia) - Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado.** A confluência entre Estados, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVA, Andresa Lourenço da. **Edifícios de alto padrão e as estratégias de venda dos agentes imobiliários.** Um estudo de casos: Ecoville (Curitiba-PR) e Gleba Palhano (Londrina-PR). Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2014.

SILVA, Jovam Vilela. **A Divisão do Estado de Mato Grosso: uma visão histórica. 1892-1977.** Cuiabá: EdUFMT, 1996.

SILVA, Rosinaldo Barbosa da Silva. **Participação Social Institucionalizada e a Reprodução do espaço urbano da cidade de Várzea Grande – MT.** 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso. Cuiabá, 2015.

SILVA, Vânia. A “praia” do capital: estratégias econômicas na produção do espaço urbano de Cuiabá-MT. In: X ENANPEGE, ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2013, **Anais...** Campinas, 2013.

_____. **Produção do espaço urbano:** condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2011.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

_____. **São Paulo, Século XXI:** valorização imobiliária e dissolução urbana. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, Reginaldo. **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

TRÊS gerações. **Revista São José,** Cuiabá, 1. ed., 2014. Disponível em: <<http://www.saojoseconstrutora.com.br/revista/5/?r=13794350/9939858>>. Acesso em: 16 ago. 2014

VALOR está subestimado, diz especialista. **Diário de Cuiabá,** Cuiabá, n.10.274, 26 abr. 2002. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=98967>>. Acesso em: 10 out. 2015.

VANGUARD anuncia novo posicionamento de mercado. **Mídia News,** 8 maio 2014. Disponível em: <[HTTP://WWW.MIDIANEWS.COM.BR/CONTEUDO.PHP?SID=21&CID=197101](http://WWW.MIDIANEWS.COM.BR/CONTEUDO.PHP?SID=21&CID=197101)>. Acesso em: 10 maio 2014.

VEDROSSI, Alessandro Olzon. **A securitização de Recebíveis Imobiliários:** Uma Alternativa de Aporte de Capitais para Empreendimentos Residenciais no Brasil. 2002. Dissertação (Mestrado em Economia) - Departamento de Engenharia de

Construção Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. **Projeto CURA Cuiabá – Um Exemplo da Intervenção do Estado nas Transformações do Espaço Urbano**. 1982. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia, Universidade Estadual de São Paulo, Rio Claro, 1982.

VILLA, Simone Barbosa. **Apartamento Metropolitano**: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. 2002. 220f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

VOLOCHKO, D. **A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital**. Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: FFLCH, 2008.

WIZIACK, Júlio. Norte e Centro-Oeste viram maior celeiro de milionários do país. **Folha de São Paulo**, 18 jan. 2015. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/01/1576594-norte-e-centro-oeste-viram-maior-celeiro-de-milionarios-do-pais.shtml>>. Acesso em: 7 jul. 2015.

WROBLESKI, Stefano. Imigrantes haitianos são escravizados no Brasil. **Repórter Brasil**, 23 jan. 2014. Disponível em: <<http://reporterbrasil.org.br/2014/01/imigrantes-haitianos-sao-escravizados-no-brasil/>>. Acesso em: 10 maio 2016.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Quadro 12

Quadro 12 - Complexo de condomínios “Rios de Cuiabá”

Nome do Condomínio	Área total do empreendimento (M²)	Número de unidades	Tamanho das unidades (m²)	Ano de Aprovação
Condomínio Rio Manso	93.689,38	421	51,05 a 58,64	2010
Condomínio Rio Claro	87.421,23	342	46,72 a 58,64	2010
Condomínio Rio Coxipó	171.505,19	528	88,80	2010
Condomínio Rio Cachoerinha	119,017	610	43,14 a 43,58	2011
Condomínio Rio Jangada	100.000	604	51	2011
Condomínio Rio São Lourenço	196.80	250	88,60	2011
Condomínio Reserva Rio Cuiabá	147,173	352	196,00	2013

Fonte: Site Rodobens.
Elaborado pela autora (2015).

APÊNDICE B – Quadro 13

Quadro 13 - Empreendimentos comerciais - entregues/ou em construção,
de 2000 a 2014

Nome do Empreendimento	Nº de torres	Responsável	Região	Ano de Entrega
Ed. Comercial Office Tower	01	Gerencial Construtora	Leste	2001
Centro Empresarial Maruanã	01	São Benedito	Leste	2007
Top Tower	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	2012
Avant Business Center	01	Avant	Oeste	2013
Eldorado Hill Office	01	CX Construção	Oeste	2015
SB Tower	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Leste	2015
SB Medical Business Center	01	Imobiliária e Construtora São Benedito	Oeste	2016
Ed. Concorde	01	GMS	Leste	**
MG Condomínio Hotel*	01	GMS	Leste	**
Jardim Cuiabá - Office e Flat*	01	GMS	Oeste	**
Helbor Dual Business office e corporate	01	Helbor	Oeste	**
The Point Smart Business	02	CX Construção	Oeste	**
Xingu Bussines Center	01	Pactual Construtora e Incorporadora	Oeste	**
CicBussines Center	02	CIC – Construtora e Incorporadora	Leste	**

*Ed. Comercial e Flat

** O empreendedor responsável não disponibilizou a informação.

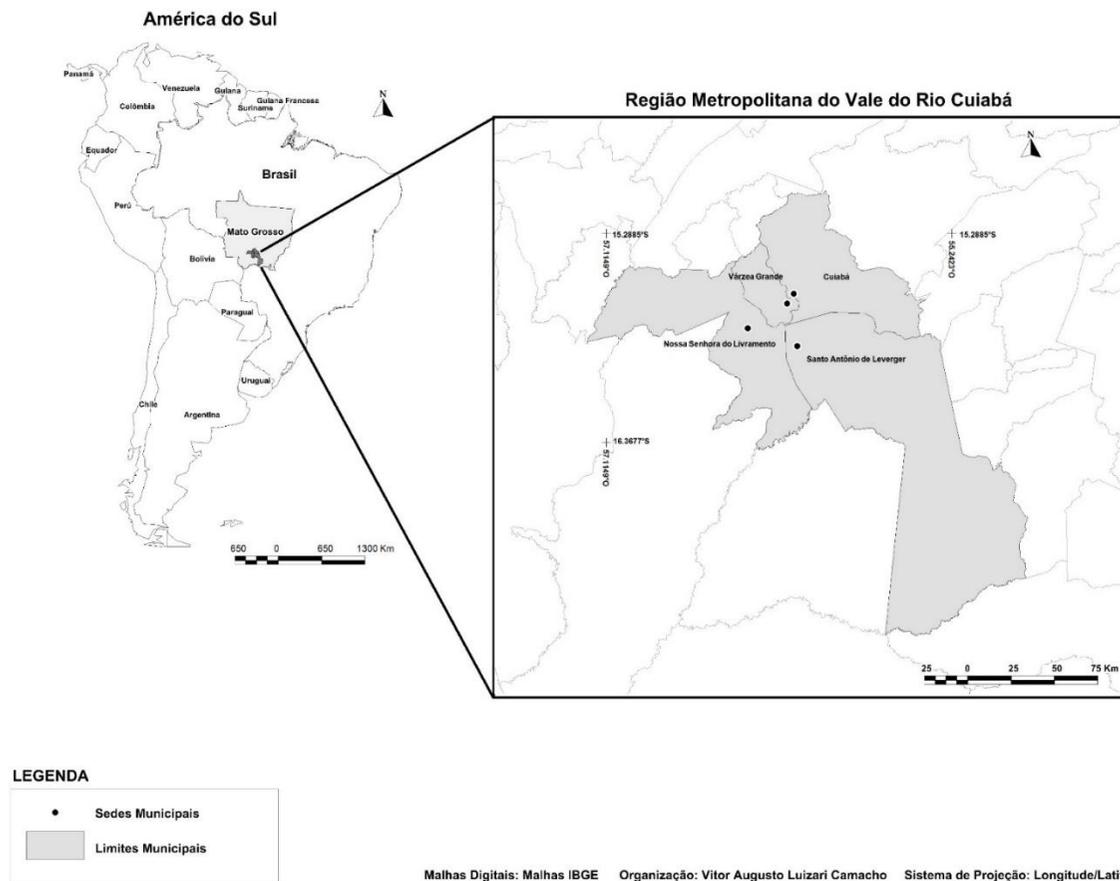
Fonte: Site dos empreendedores responsáveis.

Elaborado pela autora (2014).

ANEXOS

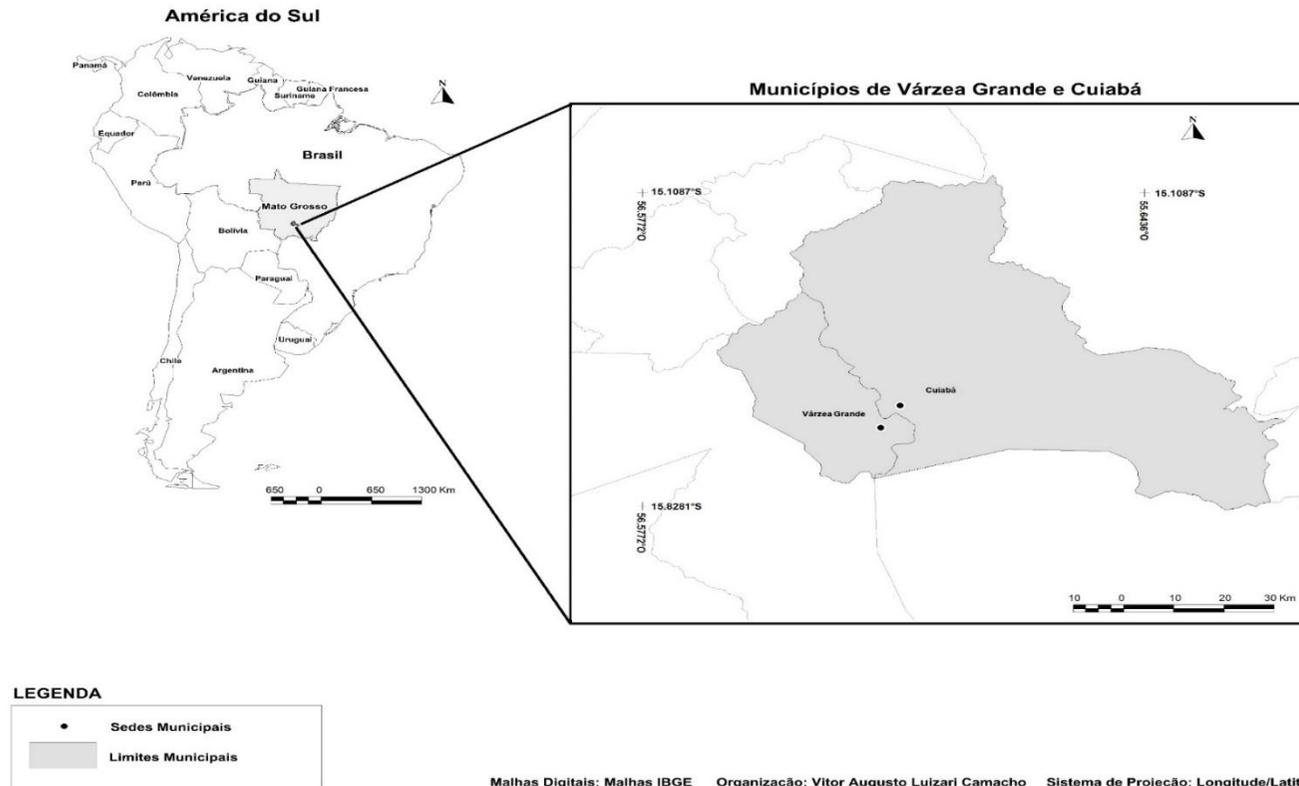
ANEXO A

Figura 31 – Localização da região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá



ANEXO B

Figura 32 - localização dos municípios de Várzea Grande e Cuiabá



ANEXO C

Figura 33 - Percentual de valorização



Fonte:

<<https://www.facebook.com/gincourbanismo/photos/a.585177934854823.1073741829.544742232231727/1053228468049765/?type=3&theater>>.

ANEXO D

Fotos 22 a, b - Galeria prevista a ser construída na região administrativa Leste, próximo à entrada do Condomínio Belvedere e ao Complexo de Condomínios “Rios de Cuiabá”



Fonte: Foto da autora (2015).



Fonte: STOFFELSHAUS, W. (2015).