

A PRODUÇÃO DA EXCLUSIVIDADE: EMPREENDIMENTOS DE ALTO PADRÃO - CUIABÁ-MT

RESUMO

O presente texto analisa a produção espacial realizada pelo setor imobiliário em Cuiabá-MT no período de 2000 a 2014, no qual se destaca a produção de produtos imobiliários residenciais, condomínios horizontais e verticais, considerados de alto padrão. A análise da produção imobiliária de alto padrão em Cuiabá nos revela a estreita relação entre o setor imobiliário e o capital financeiro, o que altera a forma e o conteúdo da dinâmica da produção do espaço urbano.

Palavras chave: Produção imobiliária; Capital financeiro; Cuiabá-MT.

RESUMEN

El texto presente analiza la producción espacial realizada por el sector de la propiedad en Cuiabá-MT en el período a partir de 2000 hasta 2014, en el cual si destaca la producción de productos de la propiedad privada, los condominios horizontales y verticales, considerados de alto nivel. El análisis de la producción de la propiedad de alto nivel en Cuiabá nos revela la relación estrecha entre el sector de la propiedad y el capital financiero, que cambia la forma y el contenido del dinámico de la producción del espacio urbano.

Palabras clave: Producción de la propiedad; Capital financiero; Cuiabá-MT.

ABSTRACT

The present text analyses the space production carried out by the property sector in Cuiabá-MT in the period from 2000 to 2014, in which stands out the production of residential property products, horizontal and vertical condominiums, respected of high standard. The analysis of the property production of high standard in Cuiabá reveals us the near relationship between the property sector and the financial capital, which alters the form and the content of the production dynamic of the urbane space.

Keywords: Property production; Financial capital; Cuiabá-MT.

VÂNIA DA SILVA

vvannia23@yahoo.com.br

Doutoranda em Geografia
pela Unicamp

INTRODUÇÃO

Os dados da produção imobiliária residencial da cidade de Cuiabá-MT, entre os anos de 2000 a 2014, nos revelam um elevado número de empreendimentos imobiliários residenciais, tanto verticais quanto horizontais, voltados ao segmento de alto padrão, o chamado AA, entregues ou em processo de construção.

Os empreendimentos de alto padrão são voltados às frações de classe que detêm alto poder aquisitivo. Produtos imobiliários que, muito mais que habitação, são divulgados como conceitos de vida, em que a exclusividade e o luxo, são palavras que se destacam na divulgação desses empreendimentos, que incrustam na cidade, acirrando suas contradições. Desvelar as características dessa produção imobiliária de alto padrão, que nos revelam a estreita relação entre o imobiliário e o capital financeiro, bem como analisar as implicações desse processo na dinâmica da produção do espaço urbano da cidade de Cuiabá, no qual a opulência e a miserabilidade são faces do mesmo processo e conduzem a um espaço cada vez mais fragmentado e segregado, é o nosso objetivo neste texto.

Os procedimentos metodológicos adotados foram: a pesquisa bibliográfica e pesquisa documental, coleta de dados sobre a produção dos empreendimentos. 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 de divulgação dos empreendimentos imobiliários, revistas, sites especializados na divulgação de empreendimentos imobiliários, pesquisa in loco em eventos do setor imobiliário, bem como, verificação in loco dos empreendimentos imobiliários.

Fora essa introdução, o texto está estruturado em três partes: na primeira, apontamos os nexos entre o setor imobiliário e o capital financeiro, e os mecanismos que propiciam esses vínculos; na segunda parte apresentamos os dados da produção imobiliária da cidade de Cuiabá; e na terceira parte identificamos as principais características dos produtos imobiliários de alto padrão.

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, pois, como nos alerta Harvey (2011, p. 146), a produção urbana “tornou-se mais estreitamente entrelaçada com a acumulação do capital, até o ponto em que é difícil extirpar uma da outra”. O imobiliário e o econômico vêm mantendo uma relação simbiótica. O capitalismo financeiro não anula a necessidade da produção material, aliás, depende dela duplamente: tanto para extrair mais valia, quanto para aplicar os seus excedentes, e o imobiliário aparenta atender esses requisitos, o que conduz à produção da cidade mercadoria.

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. Intensifica 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. Nesse contexto, a produção imobiliária, habitacional e de base imobiliária¹, passa a ser concebida como um mecanismo que permite a circulação e reprodução do capital.

¹ Segundo Rocha Lima Junior, 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.” (LIMA JUNIOR, 1994, p. 5). Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/BT_PCC_132%281%29.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2014.

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, 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, o que faz com que o capital fique imobilizado 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 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.

Podemos considerar que toda atividade econômica depende de capital monetário para viabilizar 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 ocorrer igualmente na esfera financeira. A produção realizada pelos capitalistas visa sempre a reprodução ampliada do capital. O capitalista, ao realizar um empreendimento imobiliário residencial, não tem como objetivo realizar 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 objetivo 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. O incorporador é o principal interlocutor entre o capital financeiro e o imobiliário. Os nexos entre o incorporador e o capital financeiro podem ocorrer de diversas formas; neste texto destacaremos a abertura de capital na bolsa de valores e a utilização de produtos financeiros, tais como os Certificados de Crédito Imobiliário e os Fundos de Investimentos.

O mecanismo legal que facilitou a aproximação entre o financeiro e o imobiliário foi a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), 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.

A criação do SFI proporciona um ambiente favorável aos negócios que imbricam o capital financeiro e a produção imobiliária, seja ela voltada às mais diversas atividades, pois o cerne é o capital financeiro; sendo assim, a produção imobiliária é quem 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

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 o mercado de capitais ² 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 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, portanto não era atrativo. O SFI só decola, de fato, quando acontece intervenção na taxa de juros, que é reduzida, e institui/aperfeiçoa mecanismos para obtenção. O sucesso experimentado pelo SFI nos últimos anos está intrinsecamente relacionado à expansão do crédito.

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 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 que foram 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 as especificidades do financiamento imobiliário, se destacam: os debêntures, as letras hipotecárias e as cédulas de crédito bancário (ROYER, 2009).

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram instituídos pela Lei nº 9.514/97³ 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.

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. 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.

² “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.” (BOVESPA, 2008, p. 7). Disponível em:

<<http://www.bmaiscompet.com.br/arquivos/MercadodeCapitaisBovespa.pdf>>. Acesso em: 03 fev. 2014.

³ A mesma lei que criou o SFI.

A CRI e a CCI possibilitam o processo de securitização, que pode ser entendido como:

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, 1993, p. 198).

A securitização propicia que as empresas negociem os seus títulos de dívidas, a sua expectativa futura de caixa. No caso dos empreendimentos imobiliários⁴, 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 assegurar 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 asseguram 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 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).

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) são regidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/04⁵. 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 prazo, 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.

⁴ 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”.

⁵ Foram instituídas, inicialmente, pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001.

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.

A abertura de capitais das incorporadoras na bolsa é um marco na aproximação do capital financeiro com o setor imobiliário, processo que Botelho (2007) nomeia de “financeirização do imobiliário”, e Volochko (2008), fazendo um trocadilho, de “incorporação da financeirização”. Aproximação que possibilita ampliação tanto no que se refere às funções que passam a desempenhar, quanto à sua escala de atuação. Destacamos que as incorporadoras, que atuam em Cuiabá e que têm sede em outro local, deram início a suas atividades, em Cuiabá, depois que abriram o seu capital. Destaca-se, ainda, que a abertura de capitais das incorporadoras na bolsa atraiu a atenção e fez com que fundos de investimentos, até mesmo internacionais, passassem a investir nessas atividades, o que contribui para o aumento da pressão, no setor imobiliário, por resultados econômicos favoráveis, uma vez que precisam garantir rendimentos aos seus investidores. Ao atrair fundos de investimentos internacionais para a atividade de incorporação, passam a atender à lógica global, tornando-se oligopólios internacionalizados. Das incorporadoras que atuam em Cuiabá, as que possuem capital aberto, de modo geral, são as que possuem sede fora do estado e apresentam ampla escala de atuação.

Os fundos de investimentos foram criados pela Lei nº 8.668, em julho de 1993, e, de acordo com 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 205 e 206, e passaram por nova regulamentação pela Instrução CVM nº 472, em 31/10/2008.

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, os empreguem no setor da construção civil, ao mesmo tempo 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 nos 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).

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.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E A CIDADE

O município de Cuiabá possui área de 3.224,68 km², sendo que 254,57 km² correspondem à macrozona urbana e 3.238,60 km² à área rural. Sua população é de 551.350 hab. Desse total, 541.002 correspondem à população urbana e 10.348 à população rural (IBGE, 2010). A cidade de Cuiabá é dividida administrativamente em 4 (quatro) regiões⁶: Norte, Sul, Leste e Oeste. Destacamos essa divisão, pois a utilizamos para fins de análise da localização dos empreendimentos lançados, que nos revela uma concentração de empreendimentos em duas regiões, leste e oeste, o que evidencia a fragmentação do espaço produzido.

Cuiabá, capital do Estado de Mato Grosso, principal município da região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá⁷, que, de acordo com os termos utilizados pelo setor imobiliário, vem passando pelo tão alardeado “boom imobiliário”, ou seja, apresenta “um mercado imobiliário aquecido”. O setor imobiliário tem desenvolvido suas atividades de forma intensa, promovendo mudanças na dinâmica da produção e reprodução do espaço e na configuração espacial da cidade; destaca-se, nesse processo, a presença de grandes empreendimentos imobiliários de alto padrão, tanto horizontais⁸ quanto verticais.

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 ao mercado, é preciso considerar que “quanto mais cidade se produz [...], maior é o preço da terra, das edificações” (RODRIGUES, 2010, 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 “nobres”, bem como vai se expandido para áreas afastadas, com empreendimentos, produtos imobiliários, 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.

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 cidade. 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 expansão⁹.

Os empreendimentos imobiliários verticais, lançados até o ano de 2000, tinham por características serem torres únicas. De 2001 em diante, os empreendimentos imobiliários, comumente, têm mais de uma torre, as áreas de lazer foram ampliadas, com mais itens, sendo

⁶ 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.

⁷ A Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá foi instituída em 2009, pela Lei Complementar estadual nº 359/2009.

⁸ Para fins de análise, neste texto, estamos considerando apenas os condomínios horizontais que são comercializados em frações ideais de terreno, ou seja, em “lotes”. Que, em Cuiabá, são regulamentados pela Lei Municipal nº 056/1999.

⁹ Diário de Cuiabá. Mercado imobiliário de MT pode crescer este ano 30%. Edição 9747, 09/10/2000. Disponível em: <<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=24731>>.

que muitos condomínios passaram a ser divulgados como condomínios clubes, resorts urbanos, inclusive um deles conta com uma “praia”¹⁰.

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 imobiliários horizontais 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 terreno em regime de copropriedade, como estabelece a Lei Federal nº 4.591/1964, Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias. São parcelamentos de solo¹¹, portanto são loteamentos e, por estarem entre muros, loteamentos murados¹².

No que se refere aos empreendedores imobiliários que atuam nesse segmento, dois aspectos se destacam: a formação e consolidação de empreendedores que passam a atuar nesse segmento do mercado imobiliário e que vêm promovendo a expansão do perímetro urbano.

Entre os anos 2000 e 2014, de acordo com levantamento realizado¹³, identificamos 168 empreendimentos, condomínios verticais, que foram construídos ou estão em processo de construção; desses empreendimentos, 84 possuem unidades individuais com metragem acima de 110 metros quadrados (ou seja, 50%); observa-se, também, que esses empreendimentos se concentram principalmente nas regiões administrativas Leste (26 empreendimentos) e Oeste (58 empreendimentos), regiões nas quais o preço do metro quadrado do terreno é mais elevado. Embora não seja apenas a metragem dos apartamentos que os habilita a serem classificados de alto padrão, partimos dessa característica e a relacionamos a outras características, tais como localização considerada nobre. Identificamos 09 nove incorporadores diferentes, responsáveis por esses produtos imobiliários, condomínios verticais, que estabelecem relações com o capital financeiro de forma diversa, seja por serem empresas de capital aberto, serem fundos de investimentos ou se utilizarem de produtos financeiros.

No que se refere aos empreendimentos imobiliários, condomínios horizontais, em nosso levantamento verificamos que foram construídos, ou estão em processo de construção,

¹⁰ O empreendimento Brasil Home Resort, realizado pelo Grupo BC Genera Real Estate Investments, que conta com uma “praia artificial”, com 32.000 m², sendo: uma lagoa de 20 mil metros quadrados e 12 mil metros de praia artificial, que foi desenvolvida via tecnologia através da tecnologia Crystal Lagoons, tecnologia desenvolvida pela empresa chilena Crystal Lagoons Corporation. Sobre o assunto, ver Silva (2013).

¹¹ Ver Silva (2011).

¹² Rodrigues nos aponta que **loteamentos murados** 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. **Revista Cidades**, Presidente Prudente-SP, v. 7, n. 1, 2010. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/issue/view/60>>.

¹³ 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”. Contam com 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.

11 condomínios horizontais, compreendendo 5985 lotes que, por suas características e preço, podem ser considerados de alto padrão. No que se refere ao incorporadores responsáveis pelos condomínios horizontais, identificamos dois, sendo que um deles é responsável por nove empreendimentos. Os condomínios horizontais também estão concentrados nas regiões Oeste e Leste. Embora a região Leste abrigue o maior número desses condomínios, chamamos a 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). Destacamos, ainda, que entre os incorporadores responsáveis por esses empreendimentos, um deles possui seu capital aberto e o outro se utiliza de produtos financeiros.

Os condomínios horizontais, que estão localizados na região Oeste, são todos de responsabilidade do mesmo incorporador e são limítrofes. Possuem preços mais elevados do que os condomínios horizontais, com características similares, que estão localizados na região Leste, e essa diferença é explicada pelos corretores, tanto pelas características técnicas, quanto por aspectos subjetivos, tais como: a região Oeste é mais nobre, a vista da Chapada dos Guimarães, etc.

EMPREENHIMENTOS DE ALTO PADRÃO

Os empreendimentos de alto padrão, os AA, 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 que, de “objeto de desejo”, ganha o “status” de necessário, à medida que se forjam necessidades. Conforme Harvey (2013, p. 92) nos 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 nos 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, atende aos anseios de uma pequena parcela da população, ao mesmo tempo em que propicia 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.

De acordo com informações coletadas em sites e revistas, especializados na incorporação e construção dos empreendimentos, para serem considerados de alto padrão, AA, precisam apresentar as seguintes características: localização nobre, arquitetura de grife, acabamento com material nobre, serviços e área de lazer diferenciados e inovadores, e automatização. Vejamos:

- Localização nobre: no que se refere à localização dos empreendimentos AA, duas são as principais características, a área tem que ser considerada nobre, ou seja, o empreendimento precisa ser circundado de empreendimentos que seguem o mesmo padrão, pois o empreendimento 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; bem como agrega 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 nacionalmente ou, ainda melhor, internacionalmente; entretanto convém destacar que as incorporadoras vêm 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.

As incorporadoras se especializam em um segmento e, nesse caso, com o nome específico, para o segmento de alto padrão, pois, dessa forma, asseguram uma identidade, a “marca”; sempre que se referir a empreendimentos dela, já está implícito que são de alto padrão; observa-se que, nos empreendimentos imobiliários verticais, no topo das torres, passaram a pintar o logotipo da incorporadora que o construiu; ao mesmo tempo, é possível associar que quem mora ali é diferenciado.

- Acabamento: os empreendimentos 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, pety agility¹⁴, trilhas lúdicas.

- Automação: os chamados edifícios inteligentes, com fechaduras biométricas.

Destacamos, ainda, que nos condomínios horizontais de alto padrão, os compradores que adquirirem seus lotes¹⁵ assumem, via contrato, respeitar o padrão construtivo estabelecido pelo empreendimento, no qual se inclui as metragens mínimas e máximas, bem como o padrão construtivo. Até mesmo na fase de construção das edificações nos loteamentos, define-se o tipo de tapume que se deve utilizar, para não comprometer a estética do empreendimento. 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 tornarem o empreendimento com paisagem monótona e desinteressante, edificações iguais são uma característica dos empreendimentos populares ou voltados às frações de classe que detêm menor poder aquisitivo

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção imobiliária, na contemporaneidade, está diretamente imbricada com o capital financeiro, o que contribui para a generalização do processo de urbanização. Tendo por objetivo a circulação do capital financeiro, que passou a ser empregado de forma massiva no setor imobiliário, observamos o aumento significativo do número de produtos imobiliários a serem lançados e construídos, o chamado “boom imobiliário”.

Em Cuiabá-MT, parcela significativa dos produtos imobiliários, tanto condomínios horizontais quanto condomínios verticais, decorrentes do “boom imobiliário”, compreende os chamados “produtos de alto padrão”, ou seja, são voltados às frações de classe que detêm alto poder aquisitivo.

Ao analisar a produção imobiliária de alto padrão, que vem acontecendo na cidade de Cuiabá, nota-se que ela acontece de forma imbricada com o capital financeiro, intensificando o processo de fragmentação e segregação.

¹⁴ Alguns termos estão em inglês, pois optamos por utilizar a mesma nomenclatura que é utilizada para divulgar as características dos empreendimentos.

¹⁵ Nos referimos a lotes mesmo e não à fração ideal do terreno, pois, como defendemos de que se trata na verdade de loteamentos e, portanto, de lotes, bem como são identificados dessa forma no material publicitário de divulgação, assim como nos memoriais descritivos dos projetos.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

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. Brasília: DOU, 28/06/1993.

_____. 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. Brasília: DOU, 21/12/1964, ret. 1/2/1965.

_____. 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. Brasília: DOU, 24/11/1997.

_____. 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. Brasília: DOU, 03/08/2004.

_____. Presidência da República. **Medida Provisória nº 2.223**, de 4 de setembro de 2001. Dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências. Brasília: DOU, 05/09/2001.

CUIABÁ. 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. Cuiabá: Gazeta Municipal, 17/01/1994.

_____. Prefeitura Municipal de Cuiabá. Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU). Diretoria de Pesquisa e Informação. Lei nº 056/1999. Lei de condomínios horizontais de Cuiabá. In: Prefeitura Municipal de Cuiabá; IPDU - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano. **Legislação Urbana de Cuiabá**. Cuiabá: Entrelinhas, 2004.

CVM. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução CVM nº 472**, de 31 de outubro de 2008. Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Brasília: CVM, 2008.

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. Cuiabá: DOE, 27/05/2009.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

BOVESPA. Bolsa de Valores de São Paulo. **Mercado de Capitais**. São Paulo: BOVESPA, 2008. Disponível em:

<<http://www.bmaiscompet.com.br/arquivos/MercadodeCapitaisBovespa.pdf>>. Acesso em: 03 fev. 2014.

BRAGA, José Carlos de Souza. A financeirização da riqueza: a macroestrutura financeira e a nova dinâmica dos capitalismos centrais. **Economia e Sociedade**, Campinas, UNICAMP/Instituto de Economia, n. 2, p. 25-27, 1993.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. Instituto de Geografia e Estatística. **Censo 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

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.

MACIEL, Marcondes. Mercado imobiliário de MT pode crescer este ano 30%. **Diário de Cuiabá**, Edição 9747, 09/10/2000. Disponível em:

<<http://www.diariodecuiaba.com.br/detalhe.php?cod=24731>>. Acesso em: 16 de agosto de 2014

PAIVA, Cláudio César de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas. Campinas: UNICAMP, 2007.

PAULANI, Leda Maria. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. **Estudos Avançados**, USP, São Paulo, [online], 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.

RODRIGUES, Arlete Moyses. O projeto de lei de responsabilidade territorial e a atuação dos geógrafos urbanos. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, v. 7, n. 1, 2010. Disponível em:

<<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/issue/view/60>>. Acesso em: 07 jul. 2014.

_____. 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 de noviembre de 2014.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2009.

SILVA, Vânia. A “praia” do capital: estratégias econômicas na produção do espaço urbano de Cuiabá-MT. **Anais... X Enanpege**, Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2013.

_____. **Produção do espaço urbano: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia. Instituto de Ciências Humanas e Sociais. Universidade Federal de Mato Grosso. Cuiabá: UFMT, 2011.

VOLOCHKO, D. **A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital**. Negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: FFLCH, 2008.