



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPRITO SANTO

**CENTRO DE ARTES-PROGRAMA DE POS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E
URBANISMO**

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA
AMÉRICA LATINA: O CASO DA REGIÃO DE COLINAS DEL URUBO NA CIDADE DE
SANTA CRUZ DE LA SIERRA - BOLÍVIA**

IVAN ULISES SURCO LIMACHI

ORIENTADOR: PROF. DR. BRUNO MASSARA ROCHA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

VITÓRIA 2021



UNIVERSIDADE DE ESPÍTIRO SANTO
FACULDADE DE ARQUITETURA
CENTRO DE ARTES-PROGRAMA DE POS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E
URBANISMO

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA
AMÉRICA LATINA: O CASO DA REGIÃO DE COLINAS DEL URUBO NA CIDADE DE
SANTA CRUZ DE LA SIERRA - BOLÍVIA

IVAN ULISES SURCO LIMACHI

dissertação submetida ao centro de artes-
programa de pos-graduação em
arquitetura e urbanismo da faculdade de
arquitetura da universidade de espírito
santo como parte dos requisitos
necessários para a obtenção do grau de
mestre em arquitetura e urbanismo.

VITÓRIA 2021

FICHA CATALOGRÁFICA

VITÓRIA 2021

IVAN ULISES SURCO LIMACHI

CESSÃO DE DIREITOS

AUTOR: Ivan Ulises Surco Limachi

TÍTULO: Especulação imobiliária e a produção de condomínios fechados na América Latina: O caso da região de colinas del Urubó na cidade de Santa Cruz de la Sierra – Bolívia

GRAU/ANO: Mestre /2021

É concedida à Universidade de Espírito Santo permissão para reproduzir cópias desta dissertação de mestrado e para emprestar ou vender tais cópias somente para propósitos acadêmicos e científicos. O autor reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte dessa dissertação de mestrado pode ser reproduzida sem autorização por escrito do autor.

Aprovação em de de 2021.

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Bruno Massara Rocha
Universidade Federal do Espírito
Santo Orientador

Profª. Drª. Martha Machado Campos
Universidade Federal do Espírito
Santo

Prof. Dr. Rodrigo García Alvarado
Universidad del Bio-Bio Concepcion

AGRADECIMENTOS

A Deus, a minha família que sempre me incentivou, aos professores que me orientaram no processo.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar o aumento de condomínios fechados na região de Urubo da cidade de Santa Cruz de la Sierra - Bolívia - a partir do entendimento sobre o papel dos agentes produtores do espaço urbano, com ênfase no mercado e na especulação imobiliária e considerando o processo de segregação socioespacial resultante. Por meio da caracterização socioeconômica da região de Urubo, relacionada ao uso de solo e evolução da ocupação urbana da área tomada como estudo de caso. A construção da cidade contemporânea latino-americana tem gerado novas configurações urbanas e distintos tipos de condomínios fechados para uso de moradia, quase sempre financiados pela classe média e altas dos países neste contexto. Tem-se os condomínios fechados como objeto de estudo, compreendidos nesta dissertação como empreendimentos residenciais fortemente impulsionados por setores imobiliários voltados ao aproveitamento máximo do valor da terra, visando a sua subsequente especulação. A dissertação busca ainda, como objetivo complementar, identificar os impactos da denominada urbanização fechada - resultante da lógica condominial do morar na região em estudo - e relacioná-los em termos urbanísticos quanto ao âmbito da qualidade de vida urbana, ou ainda, ao nível de urbanidade da região. A pesquisa será desenvolvida por meio das metodologias exploratórias, descritivas e explicativas, de bases qualitativas e aplicadas ao objeto de estudo da dissertação.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio Fechado, mercantilização, *Initial Public Offering*.

ABSTRACT

This work aims to analyze the increase in closed condominiums in the Urubo region of the city of Santa Cruz de la Sierra - Bolivia - based on the understanding of the role of urban space producing agents, with an emphasis on the market and real estate speculation and in view of the resulting socio-spatial segregation process. This is done through the socioeconomic characterization of the Urubo region, related to land use and the evolution of urban occupation of the area taken as a case study. The construction of the contemporary Latin American city has generated new urban configurations and different types of closed condominiums for housing use, almost always financed by the middle and upper classes in the countries in this context. Closed condominiums are the object of study, understood in this dissertation as residential developments strongly driven by real estate sectors aimed at the maximum use of land value, aiming at their subsequent speculation. The dissertation also seeks, as a complementary objective, to identify the impacts of the so-called closed urbanization - resulting from the condominium logic of living in the region under study - and to relate them in urban terms regarding the scope of the quality of urban life, or even, the level of urbanity of the region. The research will be developed through exploratory, descriptive and explanatory methodologies, with qualitative bases and applied to the object of study of the dissertation.

PASSWORDS: Closed Condominium, mercantilization, Initial Public Offering.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1: Localização de Porongo em Santa Cruz de la Sierra..... | 3 |
| Figura 2: Estrutura metodológica da pesquisa | 9 |
| Figura 3: Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 1..... | 31 |
| Figura 4: Paisagem derivada da dispersão de condomínios fechados na malha urbana. | 31 |
| Figura 5: CF perto das áreas de proteção ambiental. | 32 |
| Figura 6: Paisagem formada pelo contínuo murado e pela área de proteção ambiental. | 33 |
| Figura 7: Condomínios com uma faixa de lotes exterior | 34 |
| Figura 8: Paisagem formada pelos lotes externos e contíguos ao condomínio fechado. | 34 |
| Figura 9: Aldeia de chiquitos segundo as descrições coloniais..... | 48 |
| Figura 10: Localização do Departamento de Santa Cruz de la Sierra-Bolívia | 49 |
| Figura 11: Município de Porongo-Departamento de Santa Cruz de la Sierra | 50 |
| Figura 12: Município de Porongo/Santa Cruz de la sierra..... | 51 |
| Figura 13: Município de Santa Cruz de la sierra | 51 |
| Figura 14: Imagem pelo Satélite, cidade de Santa Cruz de la Sierra..... | 52 |
| Figura 15: Imagem pelo Satélite, cidade de Santa Cruz de la Sierra..... | 53 |
| Figura 16: Mapa de conexão de água potável, Santa Cruz de la Sierra..... | 57 |
| Figura 17: Crescimento de urbanização do município de Porongo..... | 58 |
| Figura 18: Urbanização de Colinas del Urubo..... | 59 |
| Figura 19: Rua Puente Urubo 91..... | 60 |
| Figura 20: Ponte Mario Foianini, Rio Pirai..... | 60 |
| Figura 21: Urbanizacao village - Região Colinas del Urubo | 62 |
| Figura 22: Condomínios fechados, urbanização Urubo | 64 |
| Figura 23: Conexão de rede elétrica Urbanização Urubo | 64 |
| Figura 24: Nomes das urbanizações com licença ambiental | 67 |
| Figura 25: Mapa de preços do solo - Santa Cruz de la Sierra..... | 68 |

| | |
|---|----|
| Figura 26: Diagrama da movimentação da economia mista de mercado | 72 |
| Figura 27: Alocação de recursos no sistema de credito..... | 74 |
| Figura 28: Fonte de Financiamentos | 76 |
| Figura 29: Registro da Empresa Alphaville S.A. na (CVM) | 80 |
| Figura 30: Linha do tempo para precificação de um IPO | 86 |

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Crescimento da mancha urbana – Santa Cruz de la Sierra..... 56

LISTA DE QUADROS

| | |
|--|----|
| Quadro 1: Estrutura metodológica..... | 7 |
| Quadro 2: Definições de condomínio horizontal fechado segundo diferentes autores. | 22 |
| Quadro 3: Impacto gerado pelos CHF..... | 27 |

LISTA DE GRAFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1: Aceleração numa economia de escala | 71 |
|--|----|

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| Tabela 1: População e densidade segundo a províncias, Santa Cruz de la Sierra | 54 |
| Tabela 2: Crescimento do Produto interno Bruto, Santa Cruz de la Sierra segundo as atividades econômicas | 55 |
| Tabela 3: Maiores emissores de ações globais,2007 | 83 |

LISTA DE SIGLAS

GEL: Grupo empresarial La Fuente

PILAT: Parque Industrial Latino-americano

CF: condomínios fechados

NU: New Urbanism

EUA: Estados Unidos da America

FAU: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

USP: Universidade de São Paulo

NAPPLAC: Núcleo de Apoio à Pesquisa Produção e Linguagem do Ambiente
Construído

Saguapac: Saneamiento de Agua

RA: Resolução administrativa

AAL: Áreas antrópicas limitadas

UCPN: Unidade de Conservação de patrimônio Natural

IPO: Initial Public Offering

CVM: Comissão de Valores Mobiliários

SP: São Paulo

SA: Sociedade Anônima

AVLL3: Código da Alphaville na Comissão de Valores Mobiliários

BBA: British Bankers' Association

BTG: Banking and Trading Group Pactual

XP: Expert Pass

SEC: Securities and Exchange Commission

NASDAQ: National Association of Securities Dealers Automated Quotation

FIDC: Fundo de direito creditório

SUMARIO

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INTRODUÇÃO | 1 |
| 1.1 | APRESENTAÇÃO | 1 |
| 1.2 | CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA | 4 |
| 1.3 | JUSTIFICATIVA: | 5 |
| 1.4 | OBJETO: | 5 |
| 1.5 | OBJETIVOS: | 6 |
| 1.5.1 | OBJETIVO GERAL: | 6 |
| 1.5.2 | OBJETIVOS COMPLEMENTARES: | 6 |
| 1.6 | METODOLOGIA | 7 |
| 2 | A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL DAS CIDADES DA AMERICA LATINA: A MORADIA EM CONDOMÍNIOS FECHADOS | 10 |
| 2.1 | OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO DA CIDADE BOLIVIANA: O PAPEL DO ESTADO-MERCADO E DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA | 12 |
| 2.2 | A FORMAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL DAS CIDADES: A MORADIA EM CONFLITO | 18 |
| 2.3 | IMPACTOS GERADOS PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E ADECUACAO DOS CONDOMINIOS FECHADOS | 26 |
| 2.4 | A PRODUÇÃO DO ESPACO COMO ESTRATEGIA DE PRODUÇÃO DE CAPITAL | 35 |
| 2.5 | O LUCRO COM O SETOR IMOBILIARIO | 39 |
| 2.6 | AS ATIVIDADES DE LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS | 42 |
| 3 | OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO CONTEXTO BOLIVIANO: ESTUDO DE CASO NA REGIÃO COLINAS DEL URUBO NA CIDADE DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA | 46 |
| 3.1 | HISTÓRICO DE FORMAÇÃO E EVOLUÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA | 46 |
| 3.2 | OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO DE COLINAS DEL URUBO | 49 |
| 3.3 | CARACTERIZAÇÃO SÓCIOECONOMICA E DEMOGRÁFICA | 53 |
| 4 | A ECONOMIA MISTA DE MERCADO | 70 |
| 4.1 | A CRIAÇÃO DE VALOR NUMA ECONOMIA MISTA DE MERCADO | 72 |
| 4.2 | ESTRUTURA DE CAPITAL | 73 |
| 4.3 | O MERCADO DE CAPITAIS E A CRIAÇÃO DE AÇÕES NA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO | 77 |
| 4.3.1 | MERCADO DE CAPITAIS | 77 |
| 4.3.2 | AÇÕES | 79 |

| | | |
|-----|---|----|
| 5 | OS FUNDOS DE INVESTIMENTO PÚBLICOS: INITIAL PUBLIC OFFERING (IPO) | 82 |
| 5.1 | A PRIMEIRA OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES E SEUS EFEITOS | 82 |
| 6 | CONCLUSÕES | 88 |
| 6.1 | APRESENTAÇÃO | 88 |
| 6.2 | AVALIAÇÃO GERAL DO ESTUDO | 88 |
| 6.3 | AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS..... | 90 |
| 6.4 | SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES FUTURAS..... | 95 |
| | REFERENCIAS..... | 98 |

1 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

Pode se dizer, nos termos de Castriota (2003), que a urbanização é um fenômeno moderno recente, e que a aceleração do processo de formação das cidades no contexto urbano aconteceu em meados do século XIX na Europa, sendo que o processo de urbanização moderna tem início no século anterior.

No caso dos países subdesenvolvidos, a urbanização é um fato recente, ocorrido no século XX atualmente mais da metade da população mundial vive em cidades (CASTRIOTA, 2003).

O sistema econômico capitalista além de transformar o solo e a habitação em mercadoria, recentemente gerou um “terreno fértil” para investimentos em novos modelos habitacionais, ressaltados na emergência dos condomínios fechados no panorama das cidades brasileiras. Para Castriota (2003), trata-se do problema da urbanização fechada, que oferece aos moradores uma qualidade de vida que não pode ser vislumbrada pela maioria da população.

O papel do Estado e o Governo tem uma relação no espaço urbano, com a implementação das diferentes leis através das prefeituras e municípios, que condicionam os diferentes usos do solo e a sua ampliação, além de fornecer serviços públicos destinados à população em geral, assim para a proposta final desta pesquisa o papel do Estado terá uma relativa importância com as normativas voltadas para o acionar das empresas mistas propostas, financeiramente estruturadas com participação do setor público e privado.

Na realidade, os condomínios fechados vêm atender as aspirações de “morar bem” oferecendo aos moradores, além do *status*, uma sensação de segurança, de paz e de isolamento dos males da cidade, além de oferecer áreas de lazer, comércio,

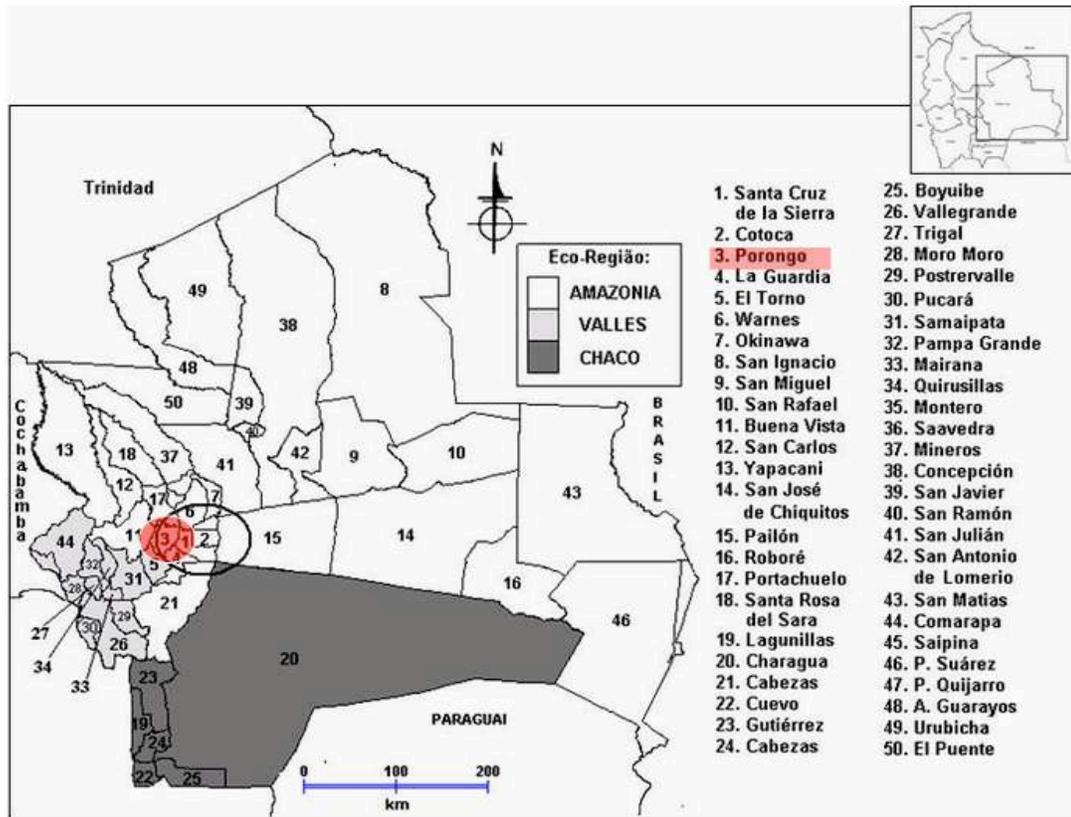
serviços, vigilância, áreas verdes e conforto, isto dentro da legislação urbana (CASTRIOTA, 2003).

No Brasil na década de 1940, quando 31% da população foi considerada urbana, as cidades eram vistas como o lado moderno e avançado de um país de tipo agrário. No início do século XXI, a imagem das cidades, especialmente das metrópoles, se apresentava bastante diversa daquela de 60 anos antes revelando violência, enchentes, poluição do ar, poluição das águas, favelas, desmoronamentos, etc. (MARICATO, 2000).

Usualmente, nota-se nas cidades latino-americanas, a exemplo das cidades do Brasil e da Bolívia, a predominância de uma visão economicista, na qual a urbanização decorre diretamente dos padrões de distribuição da atividade econômica no território. Sem desconsiderar esse aspecto, estudos urbanos consolidados indicam ser preciso considerar as transformações socioeconômicas como um todo, incluindo questões relativas às dinâmicas demográficas, como mudanças no mercado de trabalho e nas estruturas ocupacionais, as desigualdades regionais, os modelos urbanísticos de ocupação territorial, etc. (CASTRIOTA, 2003).

Apresentando um pouco a área de estudo de interesse para esta pesquisa, encontra-se o município de Porongo do departamento de Santa Cruz de la Sierra Bolívia conforme a Figura 1, que conforme dito no anterior parágrafo encontra-se no centro de América Latina com as características explicadas anteriormente, por isso o interesse no crescimento desta cidade.

Figura 1: Localização de Porongo em Santa Cruz de la Sierra.



Fonte: researchgate.net, disponível em <https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Ecorregioes-e-municipios-do-Departamento-de-Santa-Cruz-Bolivia-2008-em_fig1_262504440> acesso em 21/10/2020.

Contudo, a problemática dos condomínios fechados ocorre em diferentes cidades do mundo em nível global. Em cada uma destas cidades os impactos ocorrem de maneiras distintas, e para compreender contextualmente tais situações, certamente estudos comparativos entre diferentes cidades e realidades podem contribuir para a compreensão desse fenômeno. Por um lado, a exemplo das cidades brasileiras, vemos o poder do capital imobiliário e das elites modificando os coeficientes de aproveitamento máximo dos terrenos mais valorizados e mais bem equipados.

Por outro lado, percebe-se o aprofundamento da exclusão social, provocando a ocupação desordenada e com baixa qualidade habitacional das franjas urbanas em áreas de risco. (ibid.).

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA

A problemática do estudo se encontra no aumento de aglomerações urbanas de tipologias de condomínios fechados na região de Colinas de Urubo na região norte da cidade de Santa Cruz de la Sierra, cuja configuração apresenta problemas urbanos recorrentes, tais como a falta de acessibilidade e inter-relação entre o espaço público e o espaço privado da cidade. Considera-se que as cidades são espaços de complexidade caracterizados historicamente pela mistura de usos e modos de ocupação.

Vemos que os fatores econômicos, sociais, e políticos vêm exercendo um papel determinante para a perda da diversidade ocasionando uma cidade com traços de segregação social e urbana, incluindo também as questões morfológicas, de funcionalidade dos sistemas de transporte e mobilidade, do cotidiano, citando algumas.

Então, podemos afirmar que, segundo esta perspectiva, as urbanizações fechadas em geral e os (CF) condomínios fechados em específico, amostram negativamente a configuração morfológica, a funcionalidade dos sistemas de transporte, no cotidiano das cidades, citando algumas questões. A transitabilidade dos pedestres interrompida pelo o tráfego e a limitação das experiências que o caminhar oferece para seus habitantes é um exemplo típico de situação negativa resultante do modo condominial de morar. Sabe-se ainda, que essas afirmações exigem estudos específicos sobre os fatores que determinam efeitos negativos em diferentes graus e em cada cidade.

1.3 JUSTIFICATIVA:

O surgimento de novos espaços periféricos nas cidades tem como consequência novas distribuições no uso do espaço. Essas novas zonas são diretamente influenciadas por diferentes fatores que envolvem a sociedade. Segundo o argumento reforçado por Correia (1989) para a transformação do espaço existem alguns fatores que têm implicância como são os fatores econômicos, sociais e políticos, neste estudo o fator econômico tem uma importância maior do que os outros.

É importante reconhecer esses fatores determinantes para a produção de novos condomínios fechados, sabendo que eles, entre outros, determinam a forma de convivência das pessoas que moram em seu interior bem como as pessoas que visitam ou transitam por perto.

A convivência das pessoas com relação ao espaço tem muito a ver com a transitabilidade e o fluxo de pessoas nas áreas das moradias, neste caso os condomínios fechados.

O interesse em conhecer e atuar sobre a cidade parte do fato de que é o lugar onde a população crescente se encontra em expansão, também onde os investimentos de capital por parte dessa população são maiores, e fazem parte do principal lugar onde se geram os conflitos sociais.

1.4 OBJETO:

Tem-se os condomínios fechados como **objeto de estudo**, compreendidos nesta dissertação como empreendimentos residenciais horizontais, fortemente impulsionados por setores imobiliários voltados ao aproveitamento máximo do valor da terra, visando a sua subsequente especulação.

O presente estudo será realizado na área específica da Região de Colinas del Urubo da região norte no departamento de Santa Cruz de la Sierra - Bolívia, no período compreendido entre os anos 2000 e 2019.

1.5 OBJETIVOS:

1.5.1 OBJETIVO GERAL:

Analisar os fatores geradores do aumento dos (CF) Condomínios Fechados e da emergência da criação de novos condomínios fechados na região de Colinas de Urubo na cidade de Santa Cruz de la Sierra – Bolívia. Avaliar criticamente como estes novos condomínios fechados se apropriam da cidade e do território urbano, ou seja, em outros termos, como impactam na qualidade de vida nas localidades onde estão inseridos.

1.5.2 OBJETIVOS COMPLEMENTARES:

- Definir com base em revisão bibliográfica o conceito de condomínio fechado;
- Identificar os condicionantes econômicos, sociais, políticos, culturais, entre outros fatores que motivam a geração dos condomínios fechados;
- Realizar análises críticas e identificar propostas e diretrizes existentes acerca de redirecionamentos para outras formas de realizar o planejamento urbano com melhor qualidade de vida, da perspectiva geral dos diferentes tipos de urbanizações.
- Identificar e caracterizar os diferentes fatores necessários para a melhor geração de urbanizações futuras apresentando diretrizes.

1.6 METODOLOGIA

Para atingir os objetivos, foi realizada uma pesquisa bibliográfica com base em livros, teses, dissertações e artigos científicos relacionadas as temáticas de condomínios horizontais, segregação, de interesse nacional como internacional. Essa revisão de literatura foi importante para trazer suportes teóricos na fundamentação conceitual da pesquisa.

Para a realização de levantamento de arquivos foram consultadas pastas de condomínios veiculados pelas corretoras imobiliárias das regiões de estudo, acompanhamento de jornais, também fotos e mapas obtidos nos condomínios selecionados para a pesquisa.

O método do trabalho está baseado em análise bibliográfica de referenciais teóricos tangentes às temáticas: urbanização fechada, condomínios fechados, segregação socioespacial, espaço urbano metropolitano; e em análise qualitativa de observação de estudo de caso, cujos principais direcionamentos podem ser resumidos no quadro que se segue:

Quadro 1: Estrutura metodológica

| | |
|-----------------------|--|
| Objetivos | Auxiliar na compreensão de fenômenos sociais complexos. Explorar, Descrever e explicar. |
| Principais Atividades | -Definir estrutura conceitual: Mostrar análise qualitativa da forma de ocupação do espaço, -Planejar o (os) caso (s) -Coletar dados: Reconhecimento de <i>sites</i> (vistas aéreas), confirmações diretas (fotos), revisão |

| | |
|--------------------------|--|
| | bibliográfica e documental. -Analisar dados -Gerar relatório |
| Resultados | -Hipóteses -Descrições -Explicações |
| Tipo de conhecimento | Como as coisas são ou como se comportam |
| Papel do pesquisador | Observador |
| Base Empírica | Descrição |
| Avaliação dos resultados | Confronto com a teoria |
| Abordagem | Qualitativa |

Fonte: Elaborado pelos autores

Nesta pesquisa tenta se relacionar as experiências existentes para verificação dos argumentos teóricos obtidos da bibliografia, utilizado o método de procedimento qualitativo, em seguida correlacionando-os a fim de verificar os padrões de moradias nas diferentes regiões de estudo.

Foi selecionado um condomínio horizontal fechado para fazer comparações com outros condomínios fechados em geral com a finalidade de verificar as semelhanças e diferenças das experiências de moradia: O condomínio está localizado na região denominada Colinas del Urubó na cidade de Santa Cruz de la Sierra Bolivia

que está perto das margens do rio Pirai e que na atualidade oferece à venda uma maior quantidade de moradias em condomínios fechados.

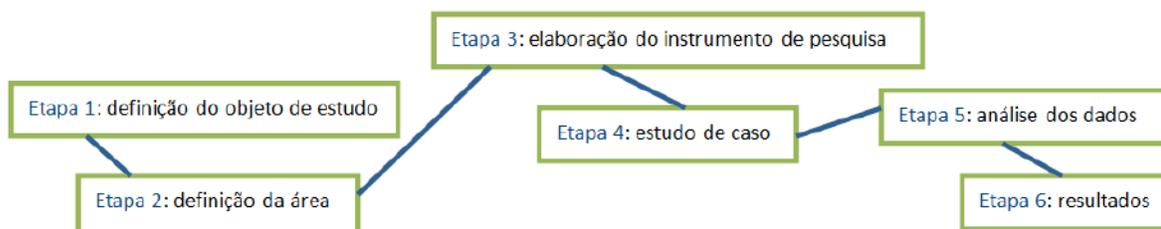
Na pesquisa de campo realizada no condomínio selecionado para estudo de caso foram efetuados os seguintes procedimentos:

1. Levantamento fotográfico do espaço físico;
2. Elaboração de mapas comportamentais;
3. Comparação com o argumento teórico.

Estas etapas foram de muita importância para a obtenção das informações na pesquisa, pois o levantamento fotográfico e o levantamento físico auxiliaram na compreensão das áreas de estudo e na identificação das características físicas dos condomínios. As observações diretas possibilitaram a verificação do ambiente padrão dos espaços com características de condomínios fechados.

As etapas definidas são apresentadas a seguir de forma breve. Resumidamente temos: a definição do objeto; definição da área de estudo; elaboração do instrumento de pesquisa; o estudo de caso (levantamento dos dados) e a análise dos dados e apresentação dos resultados.

Figura 2: Estrutura metodológica da pesquisa



2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL DAS CIDADES DA AMÉRICA LATINA: A MORADIA EM CONDOMÍNIOS FECHADOS

Segundo o autor Correa (1989), o espaço urbano é produto dos fatores social, econômico e político, portanto, produzido pela ação humana ao longo do tempo. Mas ele é sobretudo produto da sociedade, já que a mesma ação humana produz resultados (materiais e imateriais) necessários para sua realização e reprodução.

Ainda para Correa (1989), o entendimento da cidade requer ter em consideração pelo menos três fatores, a saber: o fator econômico que produz a cidade enquanto reprodução do capital; o fator político que produz a cidade a partir das normatizações do Estado; e o fator social no qual a cidade é produzida mediante prática sócio espacial.

Quanto ao processo de segregação socioeconômica e residencial, este estudo prevê entre os aspectos econômicos e as normativas políticas os fatores mais relevantes na constituição desse processo. Ao longo do tempo vão surgindo novos interesses de aquisição do espaço nos proprietários de imobiliárias e incorporadoras e também o interesse na obtenção de espaços para projetar novos condomínios fechados. Ainda assim vamos considerar as normativas do Estado que também são o produto dos grupos comerciais como resultado de diversos interesses econômicos dentro dessa produção.

Segundo o mesmo autor, a construção da cidade ocorre a partir das relações estabelecidas entre os aspectos econômicos, políticos e sociais que com o passar do tempo são materializadas e transformadas no espaço por meio do trabalho e impulsionadas por diferentes estratégias de crescimento urbano e a partir da constante transformação da natureza (CORREA, 1989).

Nas sociedades capitalistas, a diferença de produção de espaços de habitação é feita com maior nitidez, refletindo nas diferenças das relações sociais e nos modos

de produção do capital. Podemos dizer que este processo está baseado na apropriação desigual do espaço e também pode ser visto nas diferentes formas como os conjuntos sociais especializam-se.

Sendo assim, para Correa (1989), a cidade se constrói por meio de conflitos, num conjunto de pessoas que têm diferentes formas de apropriação do solo, produzindo áreas irregulares e com formas e conteúdos distintos, espaços que se articulam com práticas socioeconômicas diferenciadas umas das outras. Segundo o mesmo autor, o espaço urbano é resultado e expressão do sistema capitalista, fragmentado e articulado.

Pode condicionar na sociedade além de estar cheio de símbolos e campos de lutas, ele também confirma que a cidade é um produto social, sendo o resultado de ações acumuladas através do tempo, e feitas por fatores que o produzem e o consomem. São fatores concretos que estão presentes na sociedade, e não um mercado invisível. O atuar destes fatores é complexo, tendo como interesse a prática de acumulação de capital, aproveitando as necessidades da sociedade para se reproduzir, e dos conflitos de classes sociais que são produzidas dentro da cidade (CORREA,1989).

Segundo Barbosa (2011), além do mencionado no parágrafo anterior, ele afirma que a produção capitalista também tem a ver com três níveis que são: a esfera capitalista, a esfera comum e a sociedade civil.

O autor afirma que os proprietários fundiários são quem detêm os monopólios da propriedade privada da terra tendo como principal objetivo a extração de renda fundiária urbana, convertendo a terra rural em terra urbana, e expandindo a cidade no território horizontalmente.

Podemos ver que eles demonstram mais interesse na terra como valor de capital do que como valor de uso do espaço. HARVEY (1980)

Além destas afirmações podemos dar conta que a especulação tem um papel decisivo no processo de transformação e produção do espaço urbano, reservando terras e aguardando maior valorização, deixando, por exemplo, os terrenos protegidos por cercas para evitar a ocupação por setores informais. Nesse sentido, o mesmo autor, utiliza a terminologia “vazios urbanos” para se referir aos terrenos de tipo privado que ainda não foram loteados, sendo que são terrenos que ficam em reserva esperando o momento de valorização para obter a maior quantidade da renda da terra possível.

Podemos dizer, que os vazios urbanos são processos de acumulação de terras do setor imobiliário, e não apenas terrenos não loteados, que cumprem, de fato, um papel importante na geração de novo capital da sociedade capitalista. Segundo Harvey (1980) o solo urbano é algo permanente e considerado como mercadoria indestrutível. O autor também afirma que o solo não requer de maiores investimentos de manutenção para continuar com seu uso.

2.1 OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO DA CIDADE BOLIVIANA: O PAPEL DO ESTADO-MERCADO E DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pode se dizer que o espaço urbano da sociedade capitalista transforma o espaço num campo de lutas, que vem sendo um produto social, feito por agentes que produzem e consomem o mesmo espaço: sendo eles: O fator social, político e econômico. Segundo Correa (1993), são agentes sociais concretos e que a ação destes agentes deriva na dinâmica de acumulação de capital de acordo com as necessidades de reprodução e dos conflitos de classes sociais que emergem dentro da cidade.

Segundo o mesmo autor, existem protagonistas implicados no processo de organização do espaço que inclui práticas que levam a uma constante mudança no

espaço com o passar do tempo que se tem com a incorporação de novas áreas para ser projetadas, ele afirma que estes protagonistas são:

- a) Os proprietários dos meios de produção, (os grandes industriais);
- b) Os proprietários fundiários;
- c) Os promotores imobiliários;
- d) O Estado.

Podemos dizer que a ação de cada um dos agentes está envolvida dentro da legislação que regula as ações. Também podemos dizer que mesmo que estes fatores atuem de forma paralela existem denominadores que os unem, por exemplo: um deles é a apropriação da renda da terra. Por conseguinte, podemos dizer que ação destes agentes ocorre em função para o propósito de domínio da sociedade capitalista.

Na atualidade os grandes capitais industriais, financeiros e imobiliários estão implicados para a produção da cidade capitalista. Também é importante estabelecer que as estratégias dos protagonistas variem no tempo. Por exemplo, o aumento da renda econômica de uma empresa pode afetar a gerar novas estratégias de ocupação e o uso da terra.

Sobre os agentes mencionados, podemos afirmar junto de Correa (1989), que:

a) Os proprietários dos meios de produção (os grandes industriais): são grandes consumidores do espaço. Podem exigir custos mínimos de expansão para obter terrenos amplos e baratos. Por outro lado, é possível afirmar, que o aumento do preço do imóvel também está relacionado ao aumento do preço da terra.

Segundo Correa (1989), a especulação ou retenção da terra para a venda, cria uma escassez de oferta o que faz que o preço da terra mostre um aumento.

Nas grandes cidades bolivianas onde se tem as maiores empresas imobiliárias, tais como: Grupo empresarial La Fuente (GEL) ou Parque Industrial Latino-americano

(PILAT), vão se construindo urbanizações com planificação de crescimento territorial diferenciadas das outras que carecem de algum tipo de planificação integral, assim a sociedade da classe alta e diferenciada consome essas áreas chamadas a classe de elite, assim também vai acontecendo a criação de áreas para os trabalhadores das grandes indústrias. Essas áreas com a denominação de áreas fabris são projetadas perto da classe proletária da cidade tendo algumas variações independentemente do caso e podemos afirmar que isso ocorre em Santa Cruz.

b) Os proprietários fundiários: Os diferentes proprietários de terras estão interessados em que sua venda tenha a maior remuneração possível, além disso, também estão com o interesse da transformação da terra rural em terra urbana sabendo que a terra urbana tem maior valor para sua venda.

Nesse sentido os donos da terra podem interferir na regulamentação das leis, para o melhor aproveitamento do espaço. Assim com interesse maior na terra localizada na periferia da cidade por que encontra-se mais perto no tempo para a transformação de terra rural em terra urbana, assim vão fazendo ofertas de venda com o uso do denominado *marketing* publicitário.

Os proprietários de terras bem localizadas terminam pedindo ao Estado a construção de infraestrutura de equipamento para essa área, ou eles mesmos terminam fazendo a infraestrutura requerida para a venda onde se pretende que more uma sociedade de bom *status* social. Como tem uma maior demanda é comum que os proprietários fundiários se tornem seus mesmos promotores imobiliários, gerando assim bairros seletivos em setores bons e deixando de ser bairros periféricos para serem bairros de *status*.

Aos proprietários dos terrenos mal localizados resta simplesmente fazer o loteamento popular e não tendo interesse por se converter nos seus mesmos promotores imobiliários por não ter bons ganhos com as vendas da terra.

Às vezes os espaços são ocupados irregularmente pela população de baixa renda, sendo eles que pedem para o Estado os serviços básicos e infraestrutura para essa área.

c) Os promotores imobiliários: são agentes que realizam diferentes funções como:

- Incorporação, realizando a gestão do capital-dinheiro em mercadoria, em imóvel;
- O financiamento, a partir de recursos monetários de pessoas ou empresas que investem na compra de um imóvel, que são verificados de acordo com o incorporador imobiliário;
- O estudo técnico realizado por economistas ou arquitetos especializados nas áreas específica para o investimento;
- a construção do imóvel, destinadas as diferentes firmas imersas no mercado.
- Comercialização do capital imobiliário e obter ganhos.

As ações definidas anteriormente são diversificadas e compostas por diferentes agentes especializados em diferentes áreas para ter ganhos com a venda dos imóveis. Existem diferentes formas de negociações e formas de interagir no mercado, e estes agentes vão mudando de forma de negociação dependendo a situação financeira em que se encontram.

Pode acontecer que alguma empresa consiga ter maior interesse por outro tipo de atividade por já não ser autossuficiente financeiramente e desse modo produzir maiores ganhos.

Esses agentes imobiliários não têm muito interesse de investimento na construção de conjuntos habitacionais destinados para a população de baixa renda

para setores populares, porque não há ganhos bons para dar continuidade ao objetivo de lucro com os diferentes projetos destinados à habitação.

Mas é rentável se esses investimentos são destinados a grandes grupos de pessoas, então podemos dizer que nas regiões com baixo potencial econômico para a compra de imóveis, esses investimentos não existem porque os pagamentos não são suficientes para cobrir os custos de construção.

Por este motivo, se produz a ajuda do estado para a geração de novos loteamentos que são destinados para a população de baixa renda.

A estratégia dos agentes imobiliários é clara, e está direcionada para negócios solúveis dedicados a terras de alta demanda, gerando zoneamentos diferenciados na cidade que estão destinados a diferentes grupos sociais, e da mesma forma se encontram gerando segregação dentro da cidade e produzindo a cidade conforme os modelos capitalistas.

d) O Estado: tem uma ação muito importante no espaço urbano, com a implementação das diferentes leis através das prefeituras e municípios, que condicionam os diferentes usos da cidade e a sua ampliação.

Além disso, também contribui fornecendo diferentes serviços públicos destinados à população em geral.

Segundo Correa (1989) o Estado faz regulamentação com diferentes recursos, que podem ser:

- Direito e desapropriação e precedência na compra de terras;
- Regulamentação do uso do solo;
- Controle e limitação dos preços de terras;
- Limitação da superfície da terra em que cada cidadão pode se apropriar;

- Impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- Investimento público através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infraestrutura;
- Organização de mecanismos de créditos à habitação;

No entanto, nem sempre as ações do Estado se efetuam de modo socialmente homogênea ou de acordo com o equilíbrio social.

Não é incomum identificar a ação do Estado não contemplando as diferentes classes sociais e privilegiar os interesses da classe dominante.

Os grupos sociais de baixa renda são comumente excluídos e são os principais afetados, conforme afirma Sennett:

Será que a ville física é capaz de reparar essas dificuldades? A cidade parece torta nessa assimetria entre a sua cité y a sua ville. O urbanista deve ir de encontro a vontade das pessoas recusar-se a construir comunidades isoladas; o preconceito deve ser denegado, em nome da justiça em forma física. (Richard SENNET, 2013, p.13)

Segundo afirma Correa (1989) são condicionados pela condição em que se encontram, a maioria da população pobre acaba alugando lugares modestos ou às vezes esses grupos não conseguem ser capazes de comprar um imóvel próprio ficando nas bordas das urbanizações e quase saindo da área urbana ou área central da cidade.

A produção de imóveis de autoconstrução é resultado de uma forma de resistência que é ao mesmo tempo uma forma de sobrevivência, resistência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos que lutam pelo direito a cidade.

Segundo o autor Botelho (2007), o monopólio de localizações tem a ver com a relação entre a propriedade privada da terra e a reprodução capitalista, o que restringe às opções de acesso dos pobres. (BOTELHO, 2007)

Desse modo aparece uma tendência de análise onde a demanda é o fator de caracterização do acesso à moradia, e percebe-se uma determinação econômica. Nesse contexto, se encontra o monopólio de localizações para apoiar a relação entre a propriedade privada da terra e a reprodução capitalista, o que restringe as opções de acesso dos pobres às “positividades” definidas por Henri Lefebvre. (LEFEBVRE 1967)

2.2 A FORMAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL DAS CIDADES: A MORADIA EM CONFLITO

A utilização do termo “condomínio fechado” (CF) é visto como um termo que ainda não está totalmente resolvido, desta forma continua sendo analisado entre os estudiosos do tema. E em quanto à definição do termo utilizado, existem diferentes denominações, tais como: condomínios fechados; condomínios horizontais; loteamentos fechados; condomínios urbanísticos; condomínios exclusivos; bairros fechados; condomínios especiais; ilhas fortificadas; guetos verdes; enclaves fortificados; entre outras. (GASPARINI, 1983)

Segundo Martins (2013), o fechamento formal dos condomínios não é algo exclusivamente feito para esse tipo de empreendimento, e a característica de fechamento de espaços para moradias sempre esteve presente desde tempos antigos como nas cidades medievais, inclusive estando inicialmente livre do *marketing* feito para a sua promoção.

A autora também afirma que dentro dos condomínios são formados grupos de convivência com traços sociais e simbólicos que os afasta do resto da cidade.

Sendo assim, podemos afirmar que esses empreendimentos de condomínios sempre foram mais uma forma de concepção do espaço desde tempos antigos e não é uma invenção atual e que ainda continua crescendo com o crescimento da população.

Mas sempre com maior quantidade dos grupos sociais elitizados, que também atende a grupos sociais de classe média.

Podemos afirmar que na atualidade esse tipo de empreendimento se encontra acompanhada do *marketing* imobiliário em todas suas concepções e tipologias.

As ferramentas globalizadas como o uso da internet e *marketing* digital também fazem parte do processo, esse último tipo ainda está mais inserido nos processos de produção de capital. E como já vimos o uso da terra é um tipo de concepção de renda de alto retorno financeiro que vai sendo o foco principal de produção de capital por parte dos diferentes atores no mercado imobiliário.

De acordo com Martins (ibid.) o princípio de operação dos condomínios fechados está relacionado, na maioria dos casos, com a impermeabilidade física dos perímetros e o controle de acessibilidade para a circulação assim da mesma forma, os equipamentos inseridos dentro dos condomínios fechados como propriedade coletiva comum, e os espaços exteriores residenciais que são utilizados por os moradores independentemente organizados em cada bloco de moradia. Podemos ver também nas afirmações do autor que, em meados do século XVIII até finais do XIX, se fez presente um momento de transição, em que surge a incomunicabilidade e inacessibilidade, classificando como grupos sociais novos e velhos, segundo uma nova lógica econômica e cultural capitalista. Também afirma que a produção deste produto imobiliário se encontra vinculada à complexidade decorrente dos sistemas institucionais de concessão, construção, comercialização e consumo do espaço residencial.

No processo de urbanização recente podemos ver a relação muitas vezes conflituosa entre espaços públicos e privados, e como esta relação tem como uma de suas mais problemáticas manifestações a privatização dos espaços públicos.

Normalmente, com acessos controlados em condomínios fechados, a apropriação dos espaços de forma privativa ocorre cada vez mais complexa e intensa, valendo-se de inúmeras estratégias de controle de acesso, seja na organização

condomínio residencial ou comercial, tal qual a tipologia dos grandes shoppings. Esse tipo de controle sistemático de acesso insere novas formas urbanas ao tecido urbano tradicional (MENEQUETTI, 2016).

Os condomínios horizontais fechados, quando observados em uma vista aérea, podem ser considerados um mosaico de formas condominiais cuja presença na cidade é capaz de transformar o tecido urbano em especial nas áreas de expansão urbana e periféricas. Tais formas de tecido urbano surgem como o resultado da demanda por infraestrutura e qualidade de serviços públicos especialmente os que se relacionam à segurança, lazer, conforto, dos proprietários. No caso dos condomínios horizontais fechados, como o próprio nome diz, os muros são os elementos delimitadores mais representativos desta área onde parte da população é beneficiada.

Com essas afirmações podemos ver que um dos problemas mais evidentes deste urbanismo murado é a imagem hostil de isolamento da paisagem sob a perspectiva da rua. De acordo com Meneguetti (2016), o conjunto das áreas muradas urbanas oferece uma experiência extremamente negativa para aqueles que transitam pelas ruas externas, prejudicando consideravelmente a caminhabilidade urbana. (MENEQUETTI, 2016)

De acordo com Souza & Silva (2014) a principal fonte para a criação dos condomínios fechados foi a influência norte-americana quando no ano de 1960 começou a expansão do *Common Interest Development*, ou seja, o desenvolvimento de interesses comuns, por meio do sistema de co-propriedade. Logo em seguida, se viabilizaria a produção das *gated communities*, ou seja, “comunidades fechadas”, e o *New Urbanism (NU)* como uma nova forma de apropriação do espaço considerando a situação precária das áreas consolidadas em processo de decadência (SOUZA E SILVA, 2014).

E na América Latina podemos ver algo parecido trazendo as comparações das populações mais pobres que foram segregadas dos centros das cidades, mostram algumas características equivalentes nas problemáticas de diferentes modos e usos da infraestrutura e desenvolvimento social.

Mas falando das populações mais pobres elas impedidas a ter uma escolha da localização das suas moradias sendo levadas às margens da cidade ou no caso do Brasil promovendo a favelização.

Tendo em consideração que ao contrário dos setores de condomínios fechados, a infraestrutura das regiões mais pobres tem condições mais precárias, o que faz que a qualidade de vida seja menor tendo menores investimentos do estado para esses setores que foram se afastando do resto da cidade por causa dos preços elevados nos centros das cidades.

Ao longo do tempo quando os tomadores de decisão das cidades decidem fazer novos investimentos para torna-las mais prosperas descobrem que o custo é maior do que propor soluções com antecedência, vale lembrar que dar condições de vida melhores não significa dar uma moradia, pois existem muitas formas para oferecer um assentamento digno por parte do poder público. (MARTINE, MCGRAHANAM,2010)

Tendo em consideração o entorno que envolve as cidades e também a sociedade que mora nela, tem se considerar as ações das pessoas para o crescimento e a segregação, dentro da sociedade no grupo de pessoas que se encontram envolvidas na transformação da cidade, se encontra o grupo de população maior que tem atuação na transformação da cidade, essa população reflete no aporte do crescimento da segregação com a tolerância da desigualdade e deixando a decisão que tem, com isso se encontra a visão técnica que reflete com as decisões que são impulsionadas por os atores políticos maioritários que se encontram tomando decisões para as pessoas com maior poder econômico imersas na sociedade, o êxito para a melhor forma de aportar na transformação da cidade é a toma de decisão de uma forma moderna.(*ibid.*)

Os seguintes autores brasileiros levantam discussões de fundo jurídico acerca dos termos condomínio e loteamento fechado (BLANDY *et al*, 2004; GASPARINI, 1983; DACANAL, 2004; AZEVEDO, 1983; SOUZA, 2003). Para uma melhor compreensão do significado de Condomínio Fechado, é necessário, inicialmente, que sejam estabelecidas as diferenças fundamentais entre estes, e o parcelamento do

solo, ou seja, pelo loteamento. No quadro 2 resumiremos algumas definições existentes na literatura do condomínio horizontal fechado, a qual foi organizada por ano de publicação.

Quadro 2: Definições de condomínio horizontal fechado segundo diferentes autores.

| AUTORES | DEFINIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL |
|--|---|
| ÁLVARO PESSOA (1978): | Ocorrência de praças e ruas particulares (não são logradouros públicos); possibilidade de bloquear o acesso ao condomínio e aos comuns do povo, através de portão ou portaria dividindo solo público e privado. Inexistem, por conseguinte, estradas ou vias públicas na área condominial |
| EURICO DE ANDRADE AZEVEDO (1983): | As ruas e praças, jardins e áreas livres continuam de propriedade dos condôminos, que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. Os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via pública a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização |

| | |
|---|--|
| | privativa. |
| <p>DIÓGENES GASPARINI (1983)(1984):</p> | <p>Estabelece igualdade quanto ao termo “loteamentos fechados” e “condomínios fechados” a qual a existência deste tipo de organização imobiliária juridicamente não existente; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o Direito Urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo.</p> |
| <p>ROBERTO BARROSO (1993):</p> | <p>Caracterizam-se por planos urbanísticos de uso residencial resultantes da divisão de uma gleba em:</p> <p>unidades residenciais, áreas de circulação, áreas verdes e de lazer privativas à comunidade que nele habita. As áreas comuns internas são privadas e mantidas pelos moradores mediante o pagamento mensal de uma taxa condominial. Cada unidade residencial é</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>uma fração ideal do terreno, ou seja, há uma divisão das áreas internas comuns proporcionais à área de cada unidade residencial.</p> |
| <p>CALDEIRA (1997) DACANAL (2004)</p> | <p>São caracterizados por grandes extensões de área, geralmente concentrados nas zonas suburbanas, são urbanizados privadamente e isolados do seu entorno. Possuem baixo gabarito e densidade. Propriedades privadas para uso coletivo, mas de forma individualizada. Estão fisicamente demarcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção à rua; possuem infraestrutura básica, serviços, portarias, equipamentos de uso comunitário, sistema de vigilância e segurança que impõe regras internas de inclusão e exclusão.</p> |
| <p>SILVA (2005)</p> | <p>São delimitados por muros geralmente altos e decorados, apresentam grande riqueza de áreas verdes e de lazer, bem como elementos paisagísticos, além de serem providos de segurança privada altamente sofisticada.</p> |

O empreendimento condominial leva obrigatoriamente à vinculação da construção de edificação. Objetiva a construção de edificação para a comercialização de unidades da própria edificação. Essas unidades são vinculadas às frações ideais (isto é, sem demarcação) do terreno e das áreas construídas de uso comum (escadas, portarias, halls, quadras esportivas, etc.).

Vários autores (SANTOS, 2001; KNEIB, 2004; HARVEY, 1992; CASTELS, 1999)

defendem a ideia que, à medida que nossa sociedade melhora suas técnicas, existe a possibilidade de ultrapassar barreiras tanto físicas como virtuais, de tal forma que devemos entender a espacialidade como um produto do trabalho humano, deste modo histórico e social.

Assim, a fragmentação é a principal característica desta sociedade globalizada. Segundo Harvey (1992), “o progresso implica a conquista do espaço, a derrubada de todas as barreiras

| | |
|--|--|
| | <p>espaciais e a aniquilação última do espaço através do tempo”.</p> |
|--|--|

Fonte: ÁLVARO PESSOA (1978); BARROSO (1993); AZEVEDO (1983); GASPARINI (1983) (1984); BARROSO (1993); SOUZA (2003); CALDEIRA (1997)); SILVA (2005) Org.: BARROS, I. M. B. 2012.

2.3 IMPACTOS GERADOS PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E ADECUACAO DOS CONDOMINIOS FECHADOS

Contudo os condomínios fechados vêm modificando as formas de relacionamento no meio urbano ocasionando uma série de impactos, tanto de natureza social, econômica, física e política. Existem vários estudos que confirmam que esta nova forma de habitação está mudando a ordem espacial, organizacional das cidades modernas. Podemos ver no Quadro 3 organizado no estudo de Berck (2005) alguns autores que definem estes principais impactos. (BERCK, 2005; SOUZA, 2003; VIANNA, 2005; CALDEIRA, 2000)

Quadro 3: Impacto gerado pelos CHF

| Impacto - consequência | Local | Autores |
|---|----------------|--|
| Segregação e exclusão socioeconômica e espacial | Brasil | GOODEY, 1984; RIBEIRO, 1997; UGALDE, 2002; SALGADO, 2002; MIÑO, 1999; CARVALHO et al., 1997; MOURA, 2003; SANTOS, 2002; SANTOS, 1981; SOUZA, 2003; BHERING, 2002; CALDEIRA, 2000; TRAMONTANO e SANTOS, 2000; ANDRADE, 2001; COUTO, 2003; BUENO, 2003; CASTRIOTA, 2003. |
| | Argentina | THUILLIER, 2003 |
| | México | GIGLIA, 2003 |
| | EUA | GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1998; |
| | Holanda | AALBERS, 2003; |
| | Inglaterra | MacLEOD, 2003; ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; DARIEN, 2003. |
| | Turquia | DUNDAR, 2003. |
| | Dublin | PUNCH et al., 2003. |
| | África do Sul | LANDMAN, 2003; JÜRGENS e GNAD, 2002; OMENYA, 2003. |
| | Canadá | TOWNSHEND, 2002; GRANT, 2003. |
| | Arábia Saudita | GLASZE e ALKAHAYYAL, 2002. |
| | Nova Zelândia | DIXON, 2003. |
| | China | WU, 2003. |

| Impacto - consequência | Local | Autores |
|---|--------------------------------------|--|
| Privatização do espaço público | Todos os autores acima citados mais: | |
| | Brasil | SOUZA, 2003. |
| | França | CHARMES, 2003. |
| Perda das redes sociais, ou seja, o menor envolvimento dos cidadãos na vida cívica e conseqüente menor interação social | Inglaterra | WEBSTER, 2002. |
| | Argentina | THUILLIER, 2003 |
| | EUA | GIROIR, 2003 |
| | Inglaterra | ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003; WEBSTER, 2002; BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003 |
| | Turquia | DUNDAR, 2003. |
| Perda da vida pública e do significado do espaço público, decorrentes de sua privatização e/ou da perda das redes sociais | Nova Zelândia | DIXON, 2003. |
| | China | WU, 2003. |
| | Brasil | BHERING, 2002; CARVALHO et al., 1997; MINO, 1999; COUTO, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001. |
| | Argentina | COY, 2002. |
| | Inglaterra | BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003. |
| Diminuição da cidadania e / ou destruição da democracia. | Turquia | DUNDAR, 2003. |
| | Brasil | GOMES, 2002; CALDEIRA, 2000 |
| | México | GIGLIA, 2003 |
| | Inglaterra | GLASZE, 2003; DARIEN, 2003. |
| Enfraquecimento do poder público, da administração pública, decorrente da privatização dos serviços públicos, ou seja, da transferência para a esfera privada dos serviços públicos como segurança e manutenção. E, conseqüente dificuldade de gerenciamento e manutenção urbana. | Turquia | DUNDAR, 2003. |
| | Brasil | COUTO, 2003; MOURA, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001; SALGADO, 2000; SANTOS, 1981; |
| | Argentina | COY, 2002; THUILLIER, 2003. |
| | México | GIGLIA, 2003. |
| | EUA | GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998; McKENZIE, 2003. |
| | Inglaterra | ATKINSON e FLINT, 2003; GLASZE, 2003; WEBSTER et al., 2002; WEBSTER, 2002; DARIEN, 2003; MOOBELA, 2003. |
| | França | CHARMES, 2003. |
| | Nova Zelândia | DIXON, 2003. |
| | África do Sul | LANDMAN, 2003. |
| | Canadá | GRANT, 2003. |
| Fragmentação e segmentação do tecido urbano. | Arábia Saudita | GLASZE e ALKHAYYAL, 2002. |
| | Brasil | BHERING, 2002; SALGADO, 2000; SOUZA, 2003. |
| | Argentina | COY, 2002. |
| | EUA | GOIX, 2003. |
| | Inglaterra | MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003. |
| | África do Sul | LANDMAN, 2003. |
| Favelização das áreas adjacentes | China | WU, 2003; GIROIR, 2003. |
| | Brasil | VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002. |
| | Argentina | COY, 2002; THUILLIER, 2003. |
| Criação de novos centros, instalação de escolas, <i>shoppings</i> , supermercados, centros de lazer, nos arredores, e aumento populacional. | Inglaterra | MOOBELA, 2003 |
| | Brasil | VILLASCHI, 2003; COUTO, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999. |
| | Argentina | COY, 2002; THUILLIER, 2003. |
| | USA | BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998. |
| Geração de empregos para classes baixas e aumento valor solo dos arredores. | China | GIROIR, 2003 |
| | Brasil | VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999. |
| | Argentina | COY, 2002; THUILLIER, 2003. |

Fonte: (BERCK, 2005) com adaptação.

O conceito de adequação dos condomínios fechados diz respeito a uma relação entre o condomínio fechado e o comportamento dos usuários, e isso tem a ver com a organização dos espaços, com as ações e atividades sociais que eles realizam. Vemos importante entender a adequação dos espaços nos Condomínios Fechados para finalmente propor diretrizes para geração de novas formas de Urbanização, e com isso o termo adequação é considerado no sentido da capacidade dos ambientes

serem modificados ou personalizados pelos usuários de acordo com os diferentes cenários comportamentais que eles apresentam incluindo sua adaptabilidade às ações futuras.

Assim para um melhor entendimento o autor Pinheiro 2009 incluiu o elemento mais básico que é o espaço relacionando-o ao comportamento do cotidiano dos seus usuários e dividiu a execução de aglomerados populacionais em cinco categorias, são elas: a vitalidade, a sensação, a adequação, o acesso e o controle. (LYNCH 1981)

Além de tudo, de acordo com Lynch (1981), a adequação dos espaços tem a ver com o comportamento cotidiano.

Deste modo a adequação pode ser obtida com a modificação do local, do comportamento ou de ambos. Para Del Rio (2005), a adequação do espaço ao comportamento é um instrumento de medição do desempenho de um ambiente. Pode ser entendido como uma propriedade, e esta é medida quantitativamente como um produto em uso.

O autor Lynch (1981) usa o termo adequação para estabelecer uma relação com outros conceitos como o conforto, a satisfação, a eficácia e o bom funcionamento que variam de acordo com os requerimentos. O autor sugere duas formas para se avaliar a adequação: a observação da ação das pessoas no local e a realização de perguntas aos usuários.

Para análise da adequação é necessário o levantamento do local em que vamos inserir o indivíduo e observar seu comportamento. Para Günther (2008) pode-se compreender o comportamento humano por meio da observação e do experimento, a observação consiste em analisar o comportamento dos usuários que ocorre naturalmente, ou seja, sem interferências enquanto a experimentação, isso cria situações e analisa como será o comportamento com a nova situação apresentada.

De acordo com Del Rio (2005), a análise do espaço pode ser relacionada ao comportamento das pessoas que o utilizam, definindo como comportamento

ambiental. A análise dos aspectos físicos de cenários de comportamentos indica que as ações são influenciadas pelo ambiente físico-espacial em que o indivíduo esteja inserido, de tal modo que, de acordo com o seu pensamento, o ambiente sugere, facilita, inibe ou define comportamentos. Assim, relacionar o comportamento com o espaço em que o indivíduo é inserido, é entender a forma como este espaço é apropriado.

Por comportamento podemos conceber atitudes como uma tendência evolutiva que pode tanto ser inferida a partir de crenças, afetos e comportamentos, como pode também exercer influências sobre os mesmos considerando crenças, atitudes e valores. DEL RIO (2005)

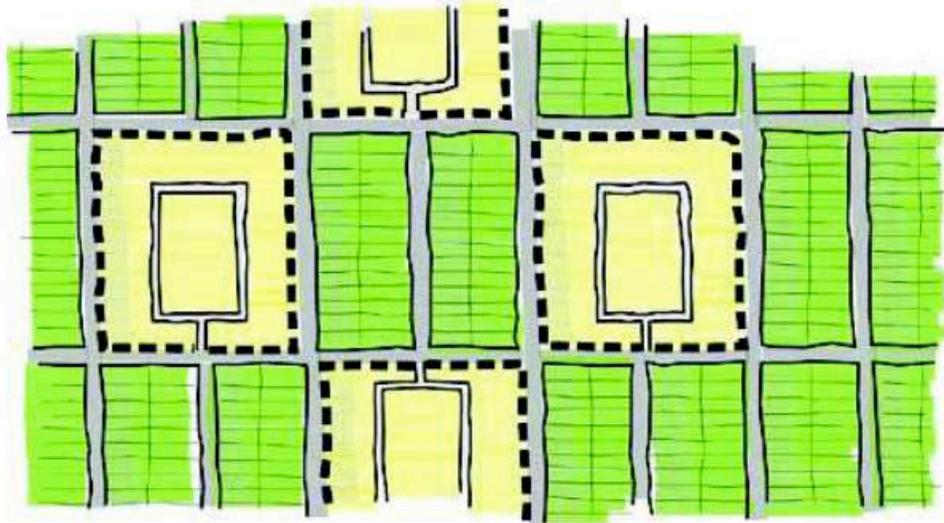
Num estudo realizado por (Meneguetti, Beloto, 2016) apresenta diferentes possíveis soluções para a geração de condomínios fechados levando os casos de Maringá, no Brasil, neste caso, a implantação e aprovação dos condomínios fechados retrata uma articulação entre as normas urbanísticas e os condomínios fechados na malha, no estudo denominado: Entre a Rua e o Muro: A Construção de uma Interface nos Condomínios Horizontais Fechados urbana de Maringá, deu origem a tipos morfológicos de condomínios fechados com diferentes relações entre os muros de fechamento e a rua. Refere-se a uma maneira sistemática de classificar porções do tecido urbano quase como “modelos para o projeto”. Nesse estudo os autores consideram que a tipificação a partir da estrutura de parcelamento dos condomínios contribui para a compreensão da paisagem gerada, e exemplificam em três tipos os quais são:

- Tipo 1

O primeiro tipo resulta da adaptação dos Condomínios Fechados às diretrizes de 1979, cuja malha aproximada de 200m x 200m, que colaborou com a implantação de uma série de pequenos condomínios intercalados por quadras de parcelamento “aberto”, em vez de um único empreendimento de grandes dimensões. Com isso, a experiência do pedestre, ao trafegar por essas ruas, ganha contornos de alguma

qualidade urbana com a possibilidade de combinações de formas e espaços abertos e fechados conforme a Figura 3.

Figura 3: Inserção de condomínios fechados na malha urbana: Tipo 1



Fonte: Desenho de Gislaïne Beloto, 2015.

Figura 4: Paisagem derivada da dispersão de condomínios fechados na malha urbana.

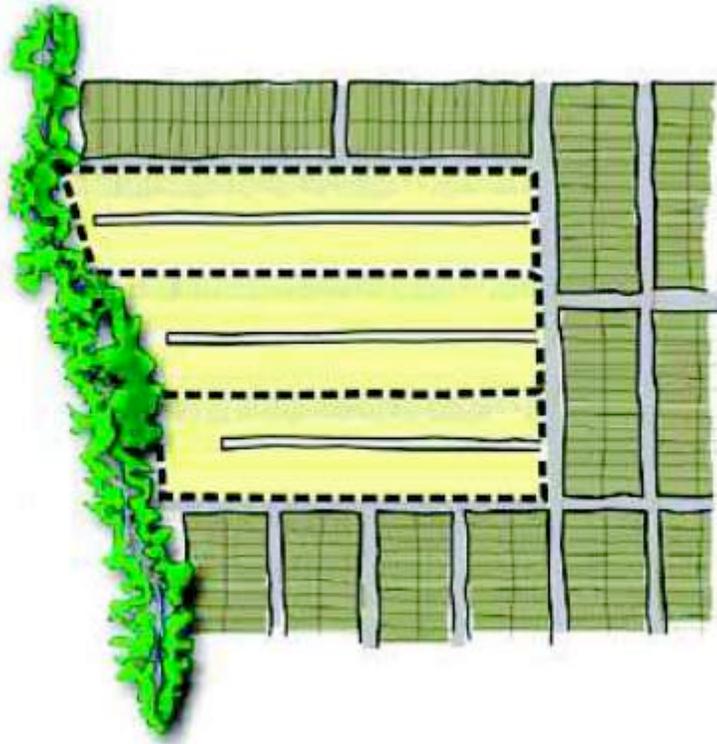


Fonte: Foto Gislaïne Beloto, 2015.

- Tipo 2

Se estabelece perto das áreas de proteção ambiental, isto ocorre pela construção de uma rua no limiar da mata ciliar, denominada, em Maringá, de “via paisagística”. Conforme a figura 5 a forma dos lotes rurais possibilitou uma sequência de condomínios sem lotes lindeiros à rua e sem acesso público à área de fundo de vale.

Figura 5: CF perto das áreas de proteção ambiental.



Fonte: Desenho de Gislaine Beloto, 2015.

Figura 6: Paisagem formada pelo contínuo murado e pela área de proteção ambiental.

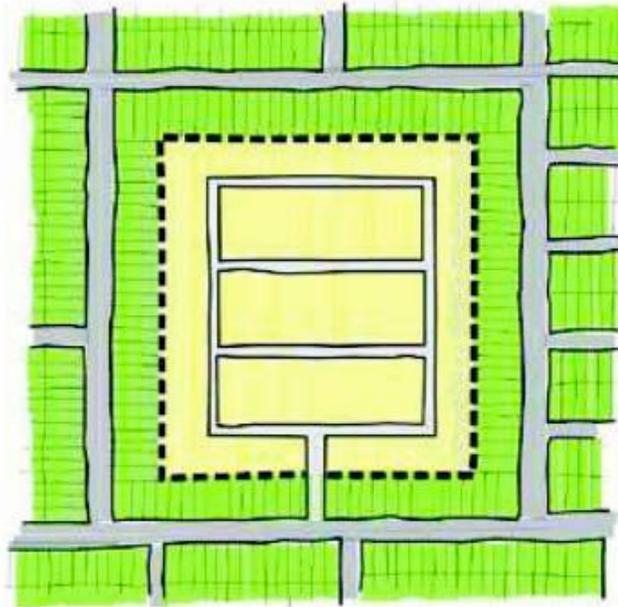


Fonte: Foto Gislaíne Beloto, 2015.

- Tipo 3

Neste tipo os muros de fechamento não são totalmente visíveis a partir da rua. Ao longo desses, uma série de lotes de uso comercial e/ou residencial forma uma paisagem como um entorno tradicional, conforme a figura 7, nesses tipos de condomínios, os muros são completamente escondidos e a vida da rua, mantida.

Figura 7: Condomínios com uma faixa de lotes exterior



Fonte: Desenho de Gislaine Beloto, 2015

Figura 8: Paisagem formada pelos lotes externos e contíguos ao condomínio fechado.



Fonte: Foto Gislaine Beloto, 2015

2.4 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO ESTRATEGIA DE PRODUÇÃO DE CAPITAL

No presente trabalho vamos denominar o setor imobiliário ao conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de edifícios e de engenharia civil, bem como aqueles ligados a terciário, como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial. Esse conjunto representa cerca de 14,8% do PIB brasileiro no ano de 1996. Trata-se por tanto de um importante setor da economia nesse país, sendo o setor de “Construção de Edifícios” e obras de engenharia civil o mais significativo no universo das empresas do setor, totalizando 71 % das empresas e 72 % dos trabalhadores, deste setor (DIESSE, 2004)

O setor imobiliário tem um papel muito importante na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, já que podemos ver que a construção possui lucros superiores à média de produção (mas sabemos que a especulação não entra nesse cálculo, mas se sobrepõe a ele), por que emprega mais capital variável com relação ao capital constante em comparação da grande parte dos setores de produção capitalistas, apesar dos importantes avanços técnicos na área. É uma fonte de mais valia muito importante. Mas o setor imobiliário enfrenta uma grande dificuldade que é a lenta obsolescência dos seus produtos, dificultando ou no caso fazendo lento o processo de rotação do capital, e o aumento da demanda do mercado ao que ele atende. Dita obsolescência pode ser acelerada dados os avanços tecnológicos externos ao setor da construção, criando um movimento constante de relocalização, destruição e reconstrução do espaço.

Toda essa teoria leva a entender que o investimento de imóveis é considerado em geral como um porto seguro, em tempos de crise. No ano 2002 data em que houve incertezas econômicas e políticas no Brasil, aconteceu um aumento na venda de imóveis, como foi registrado em empresas da área imobiliária desse ano, principalmente no setor de imóveis residenciais de alto padrão com uma rentabilidade calculada em torno de 0,7 a 0,9 % ao mês e loteamentos residenciais e de lazer, (BOTELHO 2007)

Os fundos de investimento imobiliários também apresentam aumento de pessoas interessadas no setor nesse mesmo ano, também seriam vistos como uma opção segura para os investidores que desconfiavam do sistema bancário ou temiam desvalorização da moeda, a desconfiança com relação a ativos financeiros também estimulou o crescimento no mercado, tendo em vista que o governo em 2002, alertou a regra nos ganhos dos fundos de investimentos financeiros, gerando incertezas para os investidores.

Nesse tempo o setor de imóveis comerciais, não vivia um bom momento, pela questão do desaquecimento da economia e da superoferta do mercado.

Os escritórios de alto padrão tiveram previsão de desvalorização na locação e na venda devido à queda das bolsas, e os problemas com o mercado financeiro dos EUA, isso revela que o mercado financeiro possui um limite para absorção dos capitais. (LEFEVBRE, 1997)

Com essa teoria podemos afirmar que a existência das denominada (bolhas imobiliárias) podem ser um setor compensatório da economia, mas enquanto ao se sobrevalorizar é o estopim de crises. Por exemplo colocamos como exemplo o país do Japão no ano 1980 quando a explosão da bolha imobiliária nesse país indicou uma longa recessão. A explosão da bolha imobiliária estaria relacionada com os defeitos nos empréstimos devido ao aumento do desemprego e queda no valor das ações, fato que diminuiu a sua renda e comprometeu o pagamento das prestações aos bancos, e restringiriam os créditos para a economia, aprofundando a recessão.

Segundo o autor (Lefevbre, 1997) o urbanismo deve ser considerado como uma estratégia de manutenção dos ganhos da classe capitalista do setor imobiliário, apoiando as operações realizadas pelo setor público como forma da reprodução do capital.

O espaço consumido e as formas de acumulação capitalista são transformadas e tem suas qualidades alteradas pelo consumo, e ao ser transformadas também tem a capacidade de transformar e produzir novo espaço. (LEFEVBRE, 1997)

A regulamentação de uso do solo e do espaço público, o direcionamento de investimentos a construção de infraestrutura, são alguns dos exemplos da atuação do estado que apoiam a valorização dos capitais aplicados no setor imobiliário, em particular e do próprio capital. (CARLOS, 2018).

Existe um elemento muito importante neste análise como a concorrência capitalista, porque promove mudanças nas configurações espaciais, também promove mudanças tecnológicas, e trocas temporais nas dinâmicas de acumulação. (HARVEY, 1990)

A denominada concorrência capitalista leva a mais avanços tecnológicos, e estes levam a uma constante desvalorização do capital fixo. E entendendo ao ambiente construído como capital fixo, ele também sofre as desvalorizações proporcionadas pelas transformações tecnológicas do capitalismo. Os transportes ou as comunicações a distância, podem mudar a posição relativa de cada ponto do espaço, situando-os no ciclo de valorização do capital (Harvey, 1990) E as inovações tecnológicas criam novas necessidades de infraestrutura que desvalorizam os edifícios mais antigos em comparação com os edifícios novos, mais bem adaptados às inovações. (HARVEY, 1990)

As vantagens de localização criam lucros acima da média porque estimula a adoção por parte das empresas, na medida em que os ganhos extraordinários são neutralizados pela concorrência, os capitalistas individuais se vêm novamente obrigados a busca-los por meio de novos avanços tecnológicos, e criam novas oportunidades de obter lucros extraordinários de localização (Harvey, 1990), com essa afirmações podemos esquecer algum tipo de equilíbrio espacial sob o modo de produção capitalista que faz parte da sua dinâmica espacial a constante desvalorização do capital fixo, transformado em ambiente construído, e com isso a mudança da localização dos diferentes capitais. (HARVEY, 1990).

O capital e as classes dominantes se concentram em alguns lugares, em detrimento de outros, os locais mais bem aparelhados atraem as empresas e a moradia dos mais ricos, e fazem que seja possível a segregação das camadas

populares. No caso da localização industrial formam-se as chamadas economias externas decorrentes da localização empresarial. Essas economias são definidas como os benefícios coletivos que as empresas logram em função da sua localização.

Com isso ao longo do desenvolvimento industrial na cidade formou-se as economias de localização (aquelas que resultam da aglomeração de atividades similares ou vinculadas em um espaço restrito) e economias de urbanização (denominando aquelas que beneficiam toda a indústria que se instala em uma cidade importante). (BOTELHO 2007)

Como contra parte existem as economias externas, que são os aspectos negativos resultantes da concentração de atividades industriais em um ponto do território (como a poluição, a saturação da infraestrutura,) por isso existe um processo de desconcentração das atividades produtivas pelo uso de novas tecnologias a partir da década de 1970, ganhou certo impulso, simultaneamente, observa-se a partir da década de 1970 uma crescente fluidez do capital entre os diversos países, com a mobilidade como um fator importante na lógica de reprodução capitalista (BOTELHO 2007)

Uma das soluções para os capitalistas é o não uso de parte do seu capital no ambiente construído, levando assim à preferência na utilização de recursos para construções de outro dono, formando-se um capital fixo, independentemente do capital produtivo. Dessa forma observamos uma especialização no interior da classe capitalista no que diz respeito à indústria da construção.

Também existe a produção de imóveis exclusivamente para aluguel com a finalidade de produção de uma renda, sendo os inquilinos em sua maior parte, grandes empresas ou bancos ou fundos de investimentos imobiliários.

2.5 O LUCRO COM O SETOR IMOBILIARIO

O setor imobiliário se encontra envolvido numa esquematização das formas de produção e circulação do valor produzido.

Os lucros dos juros na venda de imóveis e a renda fundiária vem-se muito relacionadas nesse contexto ao mercado imobiliário, pode se perceber tanto os juros do capital investido na venda de imóveis tanto a renda fundiária, a traves dos novos instrumentos de captação de capital como os fundos de investimento imobiliário. Desse modo vê se como o setor imobiliário pode receber juros a través dos consórcios e cooperativas, ao aplicar os recursos recebidos através das práticas de pré-venda de imóveis antes de completar as obras de construção. (ALFONSIN, FERNANDES, 2006)

Com esse processo os construtores podem transacionar com as terras próprias que se valorizam ao longo do processo construtivo, e cobrar uma renda quando se vendem os imóveis já prontos. Dentro dessa explicação, para o crescimento do setor imobiliário existe um obstáculo que é: a propriedade imobiliária e a necessidade de financiamento da produção e da venda do produto imobiliário, devido a seu alto preço para o consumidor e seu longo período de rotação do capital o qual imobilizaria os recursos do produtor por um longo tempo, podemos afirmar que a reprodução do capital investido no mercado imobiliário tem características onde não tem muita probabilidade a conversão do dinheiro no modo de produção (o solo).

Nesse contexto podemos ver que a dificuldade de novos investimentos de capitais no setor da construção se dá em decorrência da existência da propriedade privada da terra urbana, ou seja, da chamada absolutização da propriedade fundiária. Trata-se da instituição legal do direito absoluto à propriedade da terra, determinando a sua intangibilidade. Os proprietários tem assim o direito assegurado de suas terras para usa-las com as finalidades que desejarem. Desde que de acordo com as legislações urbanísticas vigentes, podendo colocar a terra no mercado ou guarda-las sem uso para valorizações futuras, gerando vazios urbanos ou ocupações desordenadas (ou aparentemente desordenadas), causando segregação sócio

espacial e especulação imobiliária nas grandes cidades. (ALFONSIN, FERNANDES, 2006)

Em consequência desse direito dos proprietários, os empresários do setor da construção têm de dispor de volume considerável de recursos para adquirirem as terras necessárias para a produção imobiliária. Importante notar que a constante presença da propriedade fundiária como barreira à produção imobiliária dificulta a produção do setor imobiliário, na medida que limita as opções de construção e encarece o produto final, comprometendo a demanda. Em São Paulo, segundo estudo realizado pelo departamento de tecnologias da Arquitetura /FAU/USP/NAPPLAC (Núcleo de Apoio à Pesquisa: Produção e Linguagem do Ambiente Construído), o elemento de maior peso no custo de produção habitacional é a terra, que significa o 28.41% dos custos de produção totais. (DIESSE, 2004)

O segundo elemento de maior peso são os materiais de construção que representam o 20% dos custos, bem abaixo do preço da terra.

Dessa forma ocorre uma inclusão do mercado de terras e do mercado de edifícios no mercado imobiliário, fundindo-o num só mercado, que se sintetizam como mercadoria através da valorização imobiliária. E tal fato leva à aparência de que não existe lógica no preço dos imóveis ao desvincular aparentemente o preço da produção da mercadoria imobiliária com o preço de venda, abre a possibilidade de converter a construção num ramo com capacidade de absorber trabalhadores, e o torna um depósito do mercado do trabalho. (BOTELHO 2007)

Com isso podemos afirmar que não é a disponibilidade da mão de obra que limita os avanços tecnológicos no setor da construção, mas é sua relação com o mercado de terras urbano que atua como um freio ao aumento nele, da composição orgânica do capital.

Os grandes volumes de recursos necessários para a produção de propriedades imobiliárias é um outro obstáculo para a reprodução do capital imobiliário, levou a necessidade da existência de um capital autônomo (financeiro/bancário). Que financie

o processo de produção. Tal capital cobra juros do produtor, extraindo assim parte da mais valia gerada no interior do setor imobiliário e contribuindo assim para o encarecimento do produto final.

Esse alto custo representado pela mercadoria final do setor imobiliário representa um problema para a demanda, deixando pequena a parcela da população com capacidade de consumir o produto e realizar a mais valia produzida no setor. A solução encontrada pelos empresários para aumentar o poder de compra dos consumidores é o financiamento da venda do imóvel por um capital autônomo, que também cobra juros dos consumidores, dificultando o seu acesso ao produto imobiliário.

Esses obstáculos podem levar a processos de paralisação das atividades do setor, e também no processo de sua superação a expansão das áreas de construção para regiões periféricas onde a terra é mais barata. Outra alternativa para os empresários do setor imobiliário é a imobilização de grande capital em um estoque de terras, o que por outro lado, inviabiliza a acumulação do capital. Dessa forma as áreas da cidade que possuem boa infraestrutura são subutilizadas devido ao maior preço que as terras aí apresentam eliminando os sobre lucros dos promotores. E novas áreas geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro, são incorporadas como forma de geração de sobre lucros, já que nestas áreas as terras são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de compra do imóvel e do terreno. Nesse processo de expansão da área urbana construída como estratégia para o enfrentamento dos altos preços nas áreas mais pobres da cidade é fundamental o papel dos promotores/ incorporadores imobiliários para a criação de novas necessidades, que se materializam em uma diferenciação do espaço urbano. (BOTELHO 2007)

2.6 AS ATIVIDADES DE LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS

Dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária, dados os limites colocados pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital na construção, estão o loteamento e a incorporação.

O loteamento é a forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro. A viabilização da sua mercantilização no meio urbano. Assim cada parcela do solo pode ser comprada e vendida, a través da prática de loteamento urbano.

Isso acompanha o movimento de transformação do espaço em mercadoria produzida e comercializada. Fenômeno que é característico da urbanização capitalista. Com o desenvolvimento das relações capitalistas, o negócio das terras passa a ser um grande negócio no meio urbano, e como será visto ao mesmo tempo em que se torna um obstáculo para a reprodução do capital no interior nas práticas do setor imobiliário, pode ser integrado aos circuitos de valorização do capital financeiro. (Lefebvre, 2000)

A relação entre o espaço e o modo capitalista de produção deve ser vista, porém, como um conjunto, fazendo parte de uma relação entre o capitalismo e o espaço. Aparece um outro aspecto do capitalismo para a sua análise, especialmente com relação ao espaço. Esse aspecto é a “hegemonia” de uma classe. Segundo o autor Lefebvre faz um questionamento: *“É concebível que o exercício da hegemonia possa deixar o espaço intocado?”* (Lefebvre, 1991).

Para o entendimento da produção do espaço urbano, devemos levar em consideração, o monopólio de uma classe sobre o espaço a qual é a alta burguesia, no caso do capitalismo, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária (Harvey, 1980: 146). Isso porque, a classe que detém a maior parte dos recursos, pode, através do dinheiro, ocupar, redimensionar a propriedade privada, fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém. As práticas dos valores de troca produzem benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminuem as oportunidades para outros (Idem).

Apresentamos uma visão panorâmica das transformações recentes do circuito financeiro internacional. O interesse ao tema instiga desdobramentos sob outros ângulos. Por exemplo, uma apreciação quanto à dinâmica atual do capital financeiro, que avança sob a dominação do capital fictício - e uma primeira aproximação à inserção do Brasil nesse processo. Ressalve-se que a denominação de capital fictício vem de Marx, que distinguiu o capital de empréstimo (aquele que se amplia com uma parte do lucro obtido pelo capital produtivo) dessa outra forma de capital financeiro, cuja valorização se dá por conta de expectativas, sem vínculos diretos com a produção. (SILVA, 2016)

Embora o capital fictício acompanhe a evolução do capitalismo desde os seus inícios, a particularidade do seu comportamento no mundo de hoje está no seu dinamismo, no seu peso dentro do capital financeiro em geral e na sua capacidade de estar presente em todas as esferas da economia. Os principais condutores do capital fictício são os títulos de dívida pública, os títulos de dívida de qualquer natureza, as ações negociadas nas bolsas e a própria moeda de crédito emitida pelos bancos - sem um lastro nos depósitos respectivos.

[...] o capital dinheiro aparece como coisa auto criadora de juro, dinheiro que gera dinheiro, obscurecendo as cicatrizes de sua origem. O dinheiro tem agora “amor no corpo” como cita o fausto, de Goethe. (Marx, 1988, p.295)

A essa forma mais coisificada do capital, Marx denomina de capital fetiche. O juro aparece se brotasse da mera propriedade do capital, independente da produção e da apropriação do trabalho não pago. (Marx, 1988, p.295)

Especialistas em finanças internacionais assinalam em destaque o fato de que a oferta de crédito colocado à disposição dos tomadores de decisão, a nível mundial aumenta mais rapidamente que os depósitos captados pelo correspondente sistema bancário. Esse é, na verdade, um fato altamente significativo quanto à natureza atual do crédito internacionalizado.

Para Marx, em formas específicas de empréstimos de capital existe a possibilidade de criar-se capital fictício ao se capitalizar uma renda, desvinculada aos resultados no setor produtivo, no mercado financeiro. Por exemplo, uma empresa pode emitir ações como forma de autofinanciar seus investimentos. Os proprietários originais dessas ações emitidas no mercado financeiro efetivamente contribuíram para o investimento produtivo da mesma.

É uma manifestação do poder emissor dos bancos internacionais, uma demonstração da sua capacidade de criar moeda. Nesse contexto os bancos se criam, seja por meio do interbancário ou através do seu envolvimento com a chamada indústria de fundos, com as transações à base de títulos das propriedades e consolidando hipotecas (*securitization*), como um dos mais eficientes focos de difusão do capital fictício. Como se sabe, nos anos 90 a América Latina reingressou nas correntes mundiais de capital financeiro, depois do longo intervalo representado pela crise da dívida. O Brasil, também nesses anos, descobriu as novas vias de captação de recursos em divisas. Com essas redescobertas, os emergentes da América Latina - o Brasil entre eles - seguiam o curso dos grandes condutores de capital fictício. Tratava-se de um encontro histórico facilmente compreensível. (SILVA, 2016)

Um importante elemento e muito relevante neste análise é a concorrência capitalista, porque promove mudanças nas configurações espaciais, também promove mudanças tecnológicas, e trocas temporais nas dinâmicas de acumulação, (Harvey, 1990) A denominada concorrência capitalista leva a mais avanços tecnológicos, e estes levam a uma constante desvalorização do capital fixo. E entendendo ao ambiente construído como capital fixo, ele também sofre as desvalorizações proporcionadas pelas transformações tecnológicas do capitalismo. Podem ser a traves dos transportes ou as comunicações a distância, podem mudar a posição relativa de cada ponto no espaço, situando-os no ciclo de valorização do capital (Harvey, 1990) E as inovações tecnológicas criam novas necessidades de infraestrutura que desvalorizam os edifícios mais antigos em comparação com os edifícios novos, mais bem adaptados às inovações. (HARVEY, 1990)

O espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade. No modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia (além de propiciar a obtenção de uma renda por parte dos proprietários fundiários), sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo sempre faz desaparecer uma realidade material ou natural – uma energia, uma força de trabalho, um instrumento, por exemplo, para transformar-se em valor adicionado à mercadoria. O consumo produtivo usa a metodologia de adicionar novos valores para o espaço físico na terra.

Como a privatização dos meios de produção é uma determinação geral do capitalismo, isso implica uma crescente privatização do espaço na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção. (LEFEBVRE, 2000)

3 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO CONTEXTO BOLIVIANO: ESTUDO DE CASO NA REGIÃO COLINAS DEL URUBO NA CIDADE DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

3.1 HISTÓRICO DE FORMAÇÃO E EVOLUÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

Santa Cruz de la Sierra é um Município da Bolívia, imerso no Departamento de Santa Cruz, localizado na parte leste do país, na planície, às margens do rio Piraí. Com uma população estimada em 2,1 milhões de habitantes é considerada a cidade mais populosa da Bolívia. O município de Santa Cruz de la Sierra, juntamente com os municípios de Warnes, La Guardia, El Torno, Cotoca e Porongo, compõem a segunda área metropolitana mais populosa do país, depois da área metropolitana de La Paz.

Fundada em 26 de fevereiro de 1561 pelo capitão espanhol Ñuflo de Chávez, desde a data a cidade passou por várias mudanças. No século XVII, a área tornou-se um centro de expedições missionárias de evangelização. Em 24 de setembro de 1810, a cidade obteve a independência do domínio espanhol. Desde a década de 1950, devido à integração física com o resto do país, a cidade teve um forte crescimento demográfico. Atualmente, é considerada o centro econômico da Bolívia, com destaque para as indústrias agrícola, florestal, de mineração e de petróleo.

Segundo o autor (Limpias, 2001) nas proximidades de Santa Cruz de la Sierra, foram se estabelecendo geograficamente três culturas pré-colombianas: o andino o arauac e o tupi-guarani, enquanto às culturas andinas foram se organizando socialmente com algumas complexidades priorizando as atividades da agricultura, as outras culturas pertencentes às de arauac e tupi-guarani foram organizadas com algumas complexidades variáveis se organizando em recolhedores, na caça e pesca. (LIMPIAS, 2001).

Em quanto à arquitetura foi ao mesmo tempo um produto de coesão social pertencentes ao sedentarismo do tipo nômade e seminômade, nesse aspecto existe uma carência de imagens ilustrativas para a melhor compreensão desta estrutura, e as características espaciais do modelo pré-colombiano. Mas os indícios coloniais e a permanência de materiais em algumas comunidades permitem reconhecê-lo até o presente século, e com isso as experiências urbanas anteriores à conquista.

A cultura pré-colombiana teve um desenvolvimento por meio dos intercâmbios culturais que tem antecedência às invasões europeias respondendo às diferentes estruturas sociais e produtivas de cada nação (LIMPIAS, 2001).

Enquanto a arquitetura da região serrana de Santa Cruz de la Sierra foi caracterizada por uma complexidade tecnológica e uma riqueza simbólica, a maior parte dos assentamentos e das lhanuras e bosques foram construídos como conjuntos residenciais precários com tecnologia simples e poucas pretensões simbólicas, enquanto existem exemplos diferentes referidos aos da cultura moxos, os quais tiveram construções mais elaboradas com terraplenes e canais interconectados (LIMPIAS, 2001).

Nas construções andinas podemos ver que são produto de uma organização estatal, com predominância das funções militares e da religião sobre as funções residenciais, apresentam caráter efêmero dos conjuntos de lhanos e bosques tropicais, essas características coincidem com a predominância no sentido de subsistência na ocupação do território.

Para as populações sedentárias de terras altas a arquitetura era um elemento importante na ocupação de um território, isso coincide com a preocupação da construção de edifícios sólidos e duráveis. Ao contrario dessa explicação para as populações nômades e seminômades de terras baixas, o conjunto de construções que eram abandonadas formavam parte do território natural, e o seu papel social era secundário, nesse sentido os primeiros podem inverter tempo e esforço na construção de edificações complexas, enquanto os outros que têm uma cultura simbólica não precisam de espaços enriquecidos simbolicamente, mas sim um espaço para

atividades cerimoniais.

As populações de origem arauac e tupi-guarani apresentam uma variedade tipológica presente em todo o continente, essas tipologias de conjuntos habitacionais unifamiliares se encontravam ao longo de Sud américa, as organizações das populações era mais enriquecida em diferencias construtivas que nas variedades tecnológicas. (LIMPIAS, 2001)

Figura 9: Aldeia de chiquitos segundo as descrições coloniais



Fonte: LIMPIAS, Victor., Santa Cruz de La Sierra - Arquitectura y Urbanismo, Santa Cruz de la Sierra, 2001.

3.2 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO DE COLINAS DEL URUBO

A área de estudo da região de Colinas del Urubo encontra-se localizada em Porongo, é um dos cinco municípios da província de Andrés Ibáñez, no departamento de Santa Cruz, considerado parte da área metropolitana de Santa Cruz de la Sierra.

É limitado ao norte pela província de Sara, na região leste pela província de Ichilo, na região sudoeste pelo município de El Torno, na região sudeste pelo município de La Guardia e na região leste pelo município de Santa Cruz de la Sierra. A localidade central do distrito é Porongo, na parte sudeste e possui 1.678 habitantes. (HISTORYPLAY, 2016)

Figura 10: **Localização do Departamento de Santa Cruz de la Sierra-Bolívia**



Fonte: wikipedia.org, 2019.

Figura 11: Município de Porongo-Departamento de Santa Cruz de la Sierra



Fonte: wikipedia.org, 2019.

O município de Porongo se encontra do lado da Cidade de Santa Cruz de la Sierra, isso faz com que as urbanizações que se encontram nesta região se mostrem mais relevantes no estudo de crescimento da cidade de Santa Cruz, vemos importante ressaltar que a história das construções deste município se encontra enlaçadas com a cidade de Santa Cruz de la Sierra.

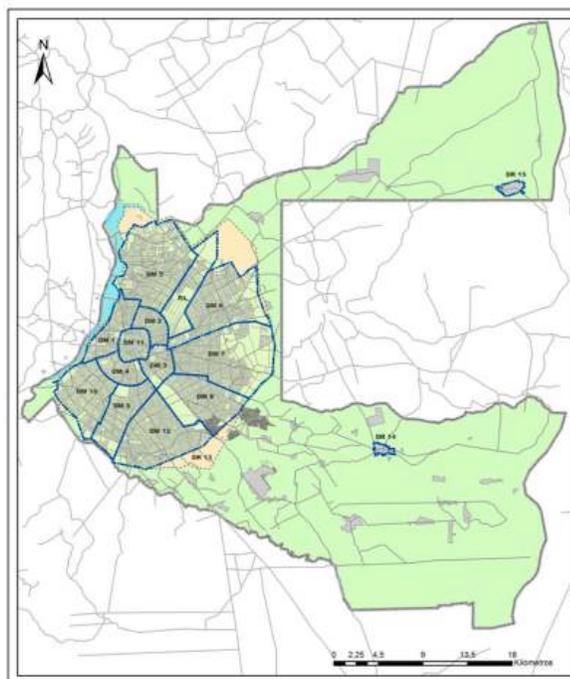
Segundo o autor (Limpas,2001) as primeiras obras de arquitetura moderna no Município de Porongo foram construídas em 1947, mas ainda reconheciam aspecto neocolonial na fachada das construções, nestes exemplos o autor explica que as construções tinham pátios centrais que caracterizava as tipologias da época, estas construções resolviam os espaços mediante uma distribuição orgânica

Figura 12: Município de Porongo/Santa Cruz de la Sierra



Fonte: wikipedia.org, 2019.

Figura 13: Município de Santa Cruz de la Sierra



Fonte: wikipedia.org, 2019.

A cidade de Santa Cruz de la Sierra foi crescendo e adquirindo uma configuração diferente na maioria da sua área urbana, mas a área diferenciada é a região norte.

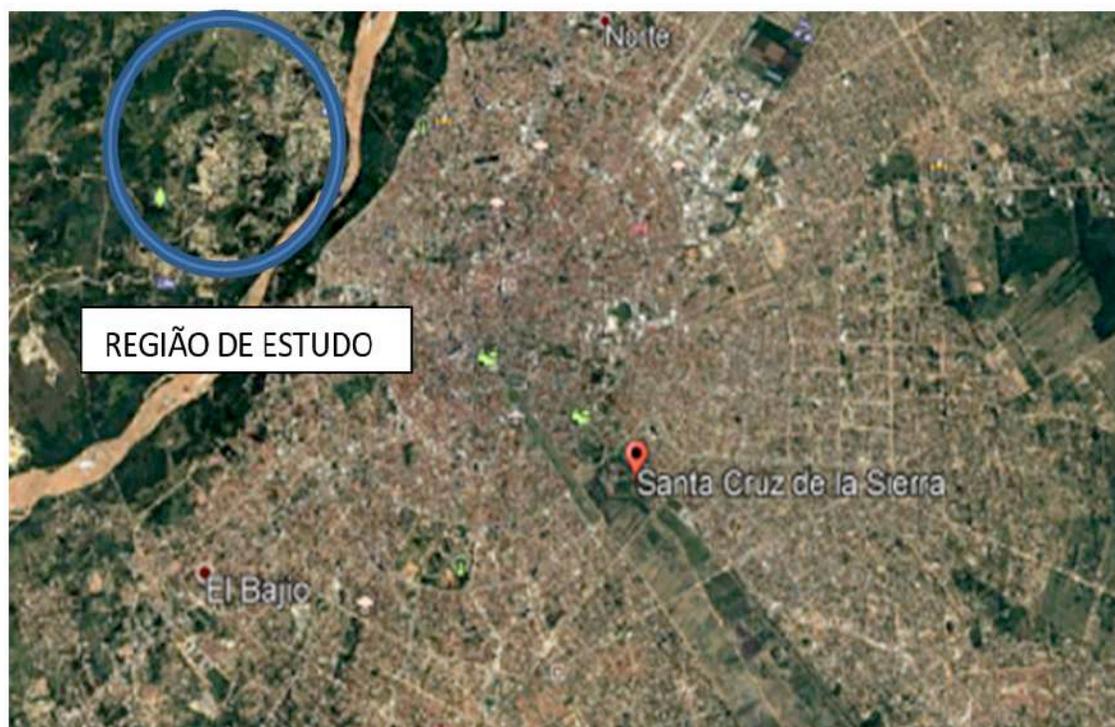
Desde o ano 2000 até o 2019 a mudança na urbanização é perceptível nas imagens aéreas nos seguintes quadros.

Figura 14: Imagem pelo Satélite, cidade de Santa Cruz de la Sierra



Fonte: Google Earth pro, 2000.

Figura 15: Imagem pelo Satélite, cidade de Santa Cruz de la Sierra



Fonte: Google Earth pro, 2019.

A urbanização na região da área de estudo na cidade de Santa Cruz de la Sierra teve maior crescimento desde a construção da ponte Mario Foianini no ano de 1999, isso ocasionou a ocupação da área perto do rio Pirai ainda com setores de restrições de construção pela prefeitura. Considerando que o projeto de construção da nova ponte foi precisamente para fins comerciais e financiado pelo dono majoritário da área chamada colinas del Urubo e não pela prefeitura, foi um dos pontos relevantes para o crescimento da urbanização.

3.3 CARACTERIZAÇÃO SÓCIOECONOMICA E DEMOGRÁFICA

O município é conhecido pela produção de cítricos, cereais, café e também dedicada à atividade de piscicultura. A aglomeração de condomínios fechados na região de Colinas del Urubo se deve ao crescimento pelo interesse de compra de

terras nesse setor pois a área está vinculada à região norte da cidade de Santa Cruz, que tem alto valor imobiliário.

Tabela 1: População e densidade segundo as províncias, Santa Cruz de la Sierra

| PROVÍNCIA | POPULAÇÃO EM NÚMERO DE PESSOAS | DENSIDADE DA HABITAÇÃO(Km2) | MUNICIPIOS (No) |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| SANTA CRUZ | 2.657.762 | 7,2 | 56 |
| Andés Ibañez | 1.654.311 | 343,1 | 5 |
| Warnes | 108.888 | 89,5 | 2 |
| Velasco | 69.828 | 1,1 | 3 |
| Ichilo | 92.721 | 6,5 | 4 |
| Chiquitos | 82.429 | 2,2 | 3 |
| Sara | 43.171 | 6,3 | 3 |
| Cordillera | 120.236 | 1,4 | 7 |
| Vallegrande | 26.576 | 4,1 | 5 |
| Florida | 32.842 | 7,9 | 4 |
| Obispo Santiesteban | 181.198 | 49,3 | 5 |
| Ñuflo de Chávez | 116.652 | 2,2 | 6 |
| Angel Sandoval | 14.470 | 0,5 | 1 |
| Manuel María Caballero | 23.309 | 10,1 | 2 |
| German Busch | 42.830 | 1,7 | 3 |
| Guarayos | 48.301 | 1,6 | 3 |

Fonte: Instituto Nacional de Estadísticas (INE) 2012.

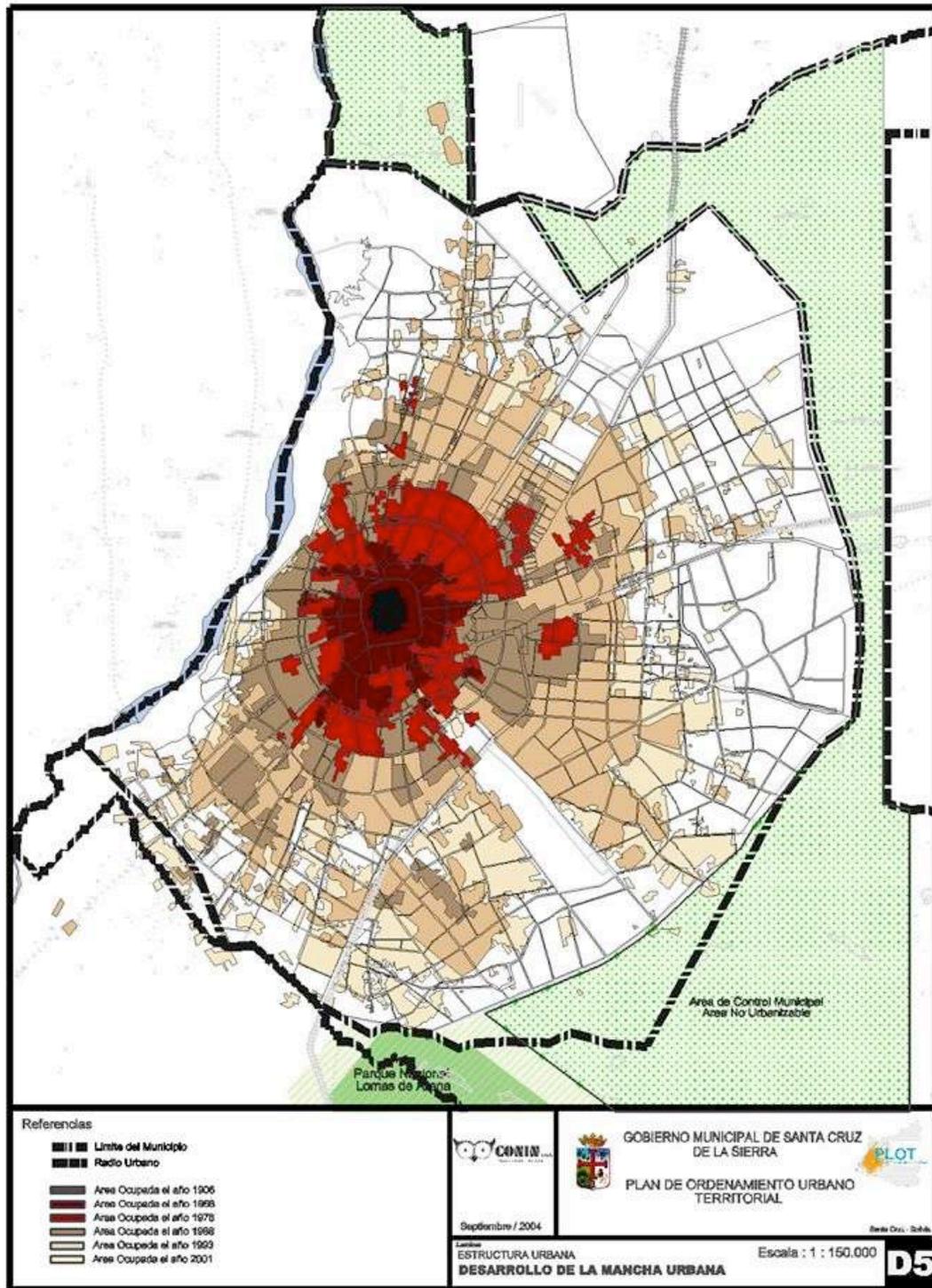
Tabela 2: Crescimento do Produto interno Bruto, Santa Cruz de la Sierra segundo as atividades econômicas

| ATIVIDADE ECONÔMICA | PARTICIPAÇÃO | CRESCIMENTO |
|--|--------------|-------------|
| PRODUTO INTERNO BRUTO (preços de mercado) | 100 | 6,64 |
| Direitos/importações, IVA, IT, outros impostos indiretos | 19,45 | 10,04 |
| PRODUTO INTERNO BRUTO(preços básicos) | 80,55 | 8,16 |
| 1. Agricultura, Caça, Pesca | 15,81 | 3,77 |
| 2. Extração de minas | 4,78 | 6,81 |
| Petróleo | 1,87 | 11,33 |
| Minerais | 2,91 | 1,01 |
| 3. Indústrias de manufatura | 14,22 | 6,36 |
| 4. Electricidade, Gas e Agua | 2,64 | 6,37 |
| 5. Construção | 2,92 | 21,27 |
| 6. Comércio | 7,15 | 5,53 |
| 7. Transporte, Armazenamento, Comunicação | 10,03 | 6,6 |
| 8. Estabelecimentos financeiros | 10,58 | 10,06 |
| 9. Serviços comunitários | 4,35 | 4,2 |
| 10. Restaurantes e hotéis | 2,44 | 4,88 |
| 11. Administração Pública | 10,82 | 4,03 |
| Serviços Bancários | 5,2 | 12,46 |

Fonte: Instituto Nacional de Estadísticas da Bolívia (INE) 2016.

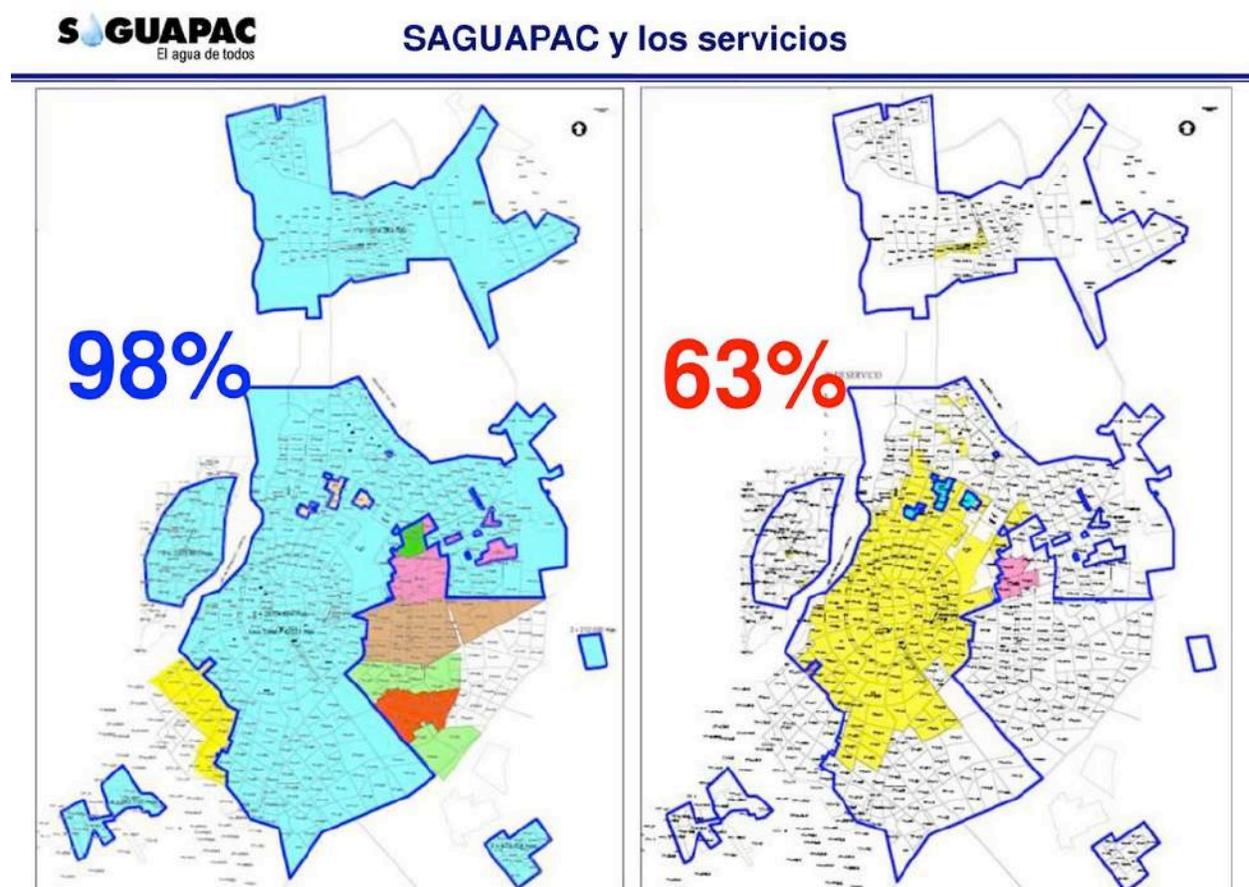
Pelo fato de que esta região se encontra diretamente vinculada às infraestruturas corporativas e projetos com maiores investimentos, os interesses para obtenção de moradias nesta área são, em geral, maiores do que outros espaços da cidade.

Mapa 1: Crecimiento da mancha urbana – Santa Cruz de la Sierra



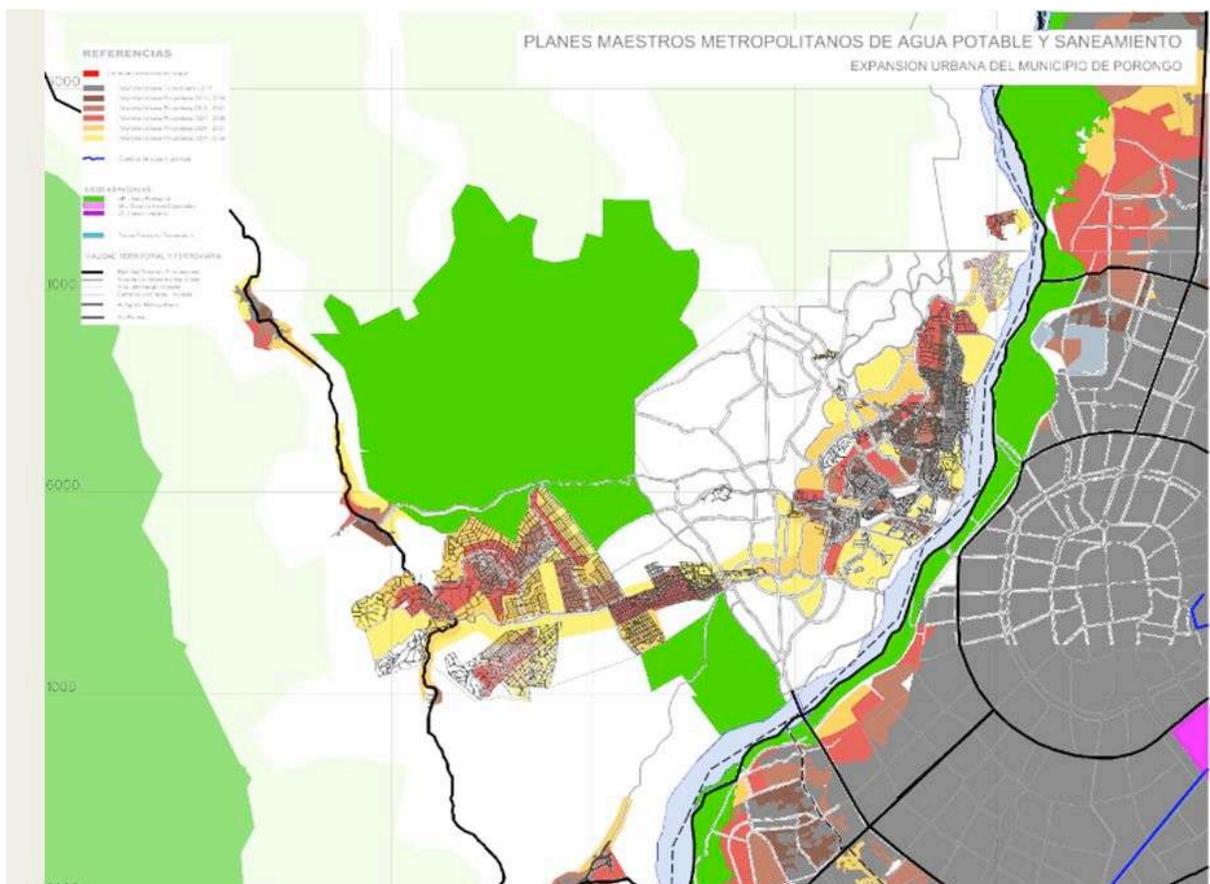
Fonte: Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra 2018.

Figura 16: Mapa de conexão de água potável, Santa Cruz de la Sierra



Fonte: Saguapac 2018.

Figura 17: Crescimento de urbanização do município de Porongo



Fonte: Saguapac 2018.

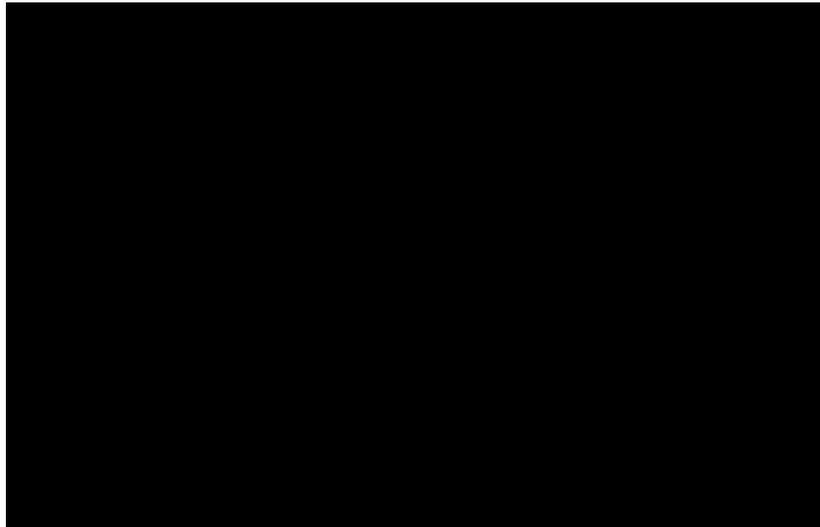
Os analistas da área de Colinas del Urubo afirmam que o interesse nos espaços do setor norte não ajuda muito para a o investimento em outros setores da cidade, mas ainda assim descartam um excesso de oferta de preços nesta região.

Segundo o índice do portal imobiliário Hometera (2019) na Região Metropolitana de Santa Cruz existem setores que não contam com a mesma demanda pela aquisição de moradias do que a região de Colinas del Urubo.

Mesmo que sejam consideradas zonas de expansão e de investimento na área de Colinas del Urubo, da mesma forma nos casos da Zona sul da cidade, a estrada no caminho de Cotoca, e a estrada Doble Via la Guardia, considerados setores com boas

qualidades, ainda assim a região norte tem maior preferência para novos investimentos. (SCZTURISTICA,2020).

Figura 18: Urbanização de Colinas del Urubo



Fonte: Diário pagina siete, 2018.

Segundo a afirmação do analista imobiliário Franz Rivero, (EL DEBER, 2019) o fato de ter um excesso de oferta imobiliária no território de Santa Cruz causa efeitos para uma desaceleração econômica. Mas ainda assim a região de Colinas del Urubo é uma área de preferência para investimentos em condomínios fechados e área em expansão dessa tipologia de moradias em função de sua boa localização geográfica: se encontra perto da área de Equipetrol que é considerada como área corporativa, e tem fácil acesso à zona central da cidade de Santa Cruz. Isso mostra que a região já tinha, portanto, atributos locacionais favoráveis anteriormente.

Na atualidade, a ponte tem maior transitabilidade de carros nos horários de manhã e noite por causa do fluxo pendular de moradores que trabalham no centro da cidade ou na região norte da cidade.

Figura 19: Rua Puente Urubo 91



Fonte: Google Earth pro, 2015.

Figura 20: Ponte Mario Foianini, Rio Pirai



Fonte: Jornal El Diario, 2016

A ponte da Figura 20 é um dos maiores motivos de crescimento de condomínios fechados pela boa acessibilidade que oferece. O engenheiro Foianini a executou com seus próprios recursos, projetando e pensando numa zona exclusiva. Numa entrevista feita ao urbanista Fernando Prado (EL DEBER, 2019), ele afirma que o engenheiro Foianini conseguiu permissões para a construção de uma nova urbanização na região, dando origem aos projetos de condomínios fechados.

Colinas del Urubo foi o primeiro projeto de urbanização de Foianini já considerando a expansão da área urbana da cidade. Ou seja, o engenheiro Foianini não é apenas construtor de pontes, mas também um urbanista, ele desenvolveu toda a documentação do projeto da ponte na prefeitura da cidade de La Paz em 1999, pois naquela época as permissões eram feitas pelo Ministério de Terras que é o órgão central da administração de terras rurais.

Além de que a região pensada pelo engenheiro não era aceita para urbanização, por causa das carências e evasão das normas da prefeitura, conseguiu a aprovação pelo Município de Porongo e foi nomeado como Colinas del Urubo.

A ideia inicial do projeto do loteamento foi inspirada nos subúrbios americanos adotando a tipologia de terrenos muito grandes, com grandes extensões de jardim e já caracterizada como área fechada, exclusiva. Desde então já havia o entendimento de que seria necessário pouco investimento do Município para seu próprio crescimento, uma vez que já se caracterizava como área privada.

Até a data 2004 já havia um projeto de urbanização nomeado Urubo, com definições dos traçados das ruas e projeto dos condomínios fechados. No entanto, segundo o Urbanista Fernando Prado (EL DEBER, 2019).

O Plano Diretor não foi projetado como no início, porque os proprietários das grandes extensões de terras as dividiam em unidades menores para a maior obtenção de renda fazendo a urbanização, deixando uma complexa estrutura de ruas, sem interseções claras.

Cada um dos proprietários fechou a maior quantidade de perímetro para obter maior número de unidades de moradias possíveis. O resultado destas decisões fez com que as ruas que se encontram fora dos condomínios fechados tivessem uma característica de menor tamanho, demonstrando uma paisagem indesejável para quem caminha pelo lado de fora, mas oferecendo uma boa qualidade de espaço no espaço interno definido pelos muros dos perímetros de condomínios (PAGINASIETE, 2018).

Figura 21: Urbanizacao village - Região Colinas del Urubo



Fonte: própria,2019.

Um dos sistemas de transporte que leva parte do trânsito de pessoas para a região de Colinas del Urubo é composto por carros do tipo minivan que estão limitados para deixar as pessoas longe do local de suas moradias.

Sendo assim, os carros particulares muito importantes e mais utilizados para quem precisa transitar pela ponte Mario Foianini. Este é um reflexo do fato dos condomínios fechados ocuparem a maior quantidade de área no setor, e indicativo claro da condição de exclusividade que conforma a região. Existem até o presente momento, apenas duas paradas de transporte público no setor localizadas perto de rotatórias pequenas dentro das urbanizações que compõem a região de Colinas del Urubo.

No início da ponte do lado norte da cidade de Santa Cruz se encontram alguns letreiros com diferentes frases que fazem referência à qualidade de vida que oferecem os condomínios fechados da região com as frases: “*Urubo o lugar onde todos querem morar*” ou “*você mora bem aqui*”. Estes letreiros têm a função específica de promover a venda da terra ou condomínios neste setor.

Na maioria dos setores do centro da cidade é possível identificar esse tipo de estratégia de *marketing*. No entanto, diferente dos bairros centrais, na região norte da cidade essa publicidade acontece com maior frequência, por serem os setores onde existe maior quantidade de centros corporativos e grande fluxo de pessoas que trabalham e circulam para o outro lado da ponte nos horários de retorno do trabalho.

Ao cruzar a ponte, do lado das Colinas del Urubo uma das primeiras imagens que surgem são de monumentais e sobrecarregados edifícios de luxo, bancos e supermercados embora a imagem mais clara e evidente desde a entrada seja a dos muros, e de todas as urbanizações que bordeiam os grandes terrenos convertidos em condomínios.

Não há calçadas adequadas porque elas estão sendo limitadas pelo pequeno tamanho das ruas. Além disso, o transporte público é quase inexistente, e a iluminação pública é muito pouca em favor dos espaços públicos.

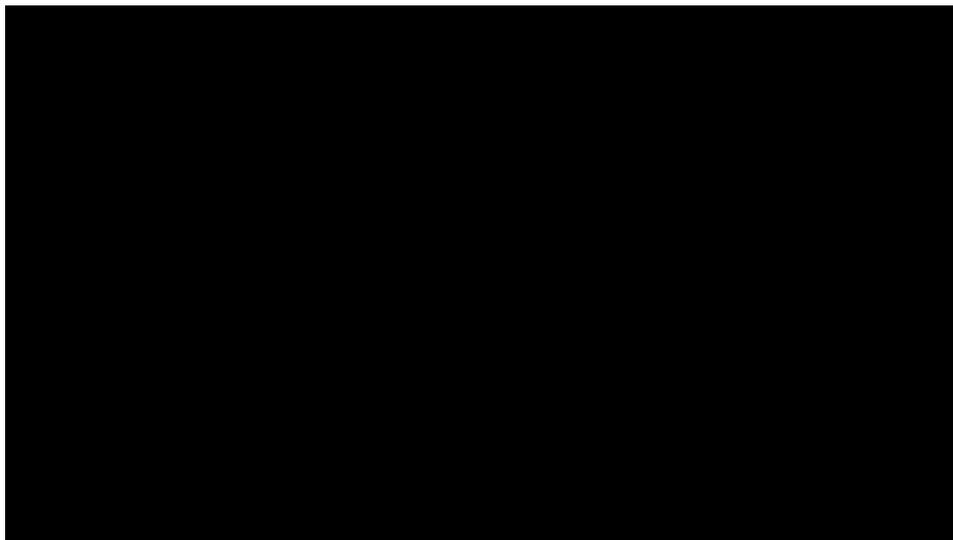
Dentro dos condomínios a realidade é muito diferente começando pelo espaço destinado ao lazer a exemplo dos espaços com campo de golfe e outros equipamentos. Percebe-se que a ideia inicial da urbanização na região de Colinas del Urubo foi de criar exclusividade, o que certamente implica segregação. Mas com o transcorrer dos anos, o projeto inicial foi mudando para se converter numa região de população com renda diversificada. Isso aconteceu porque algumas urbanizações ofereceram lotes em quantidades maiores realizando parcelamentos que tinham sido comprados anteriormente.

Isto por causa da grande demanda por parte de diferentes setores da população com interesse em obter uma unidade de moradia por causa da exclusividade que esta região oferece.

Vendo a ampliação da demanda e os benefícios econômicos em curto prazo, os donos das terras proporcionaram opções de pagamento dos lotes em parcelas menores com valores de até quatro dólares para cada dia, essa opção de pagamento faz que as pessoas desejem a compra de um espaço, sendo um dos sistemas de

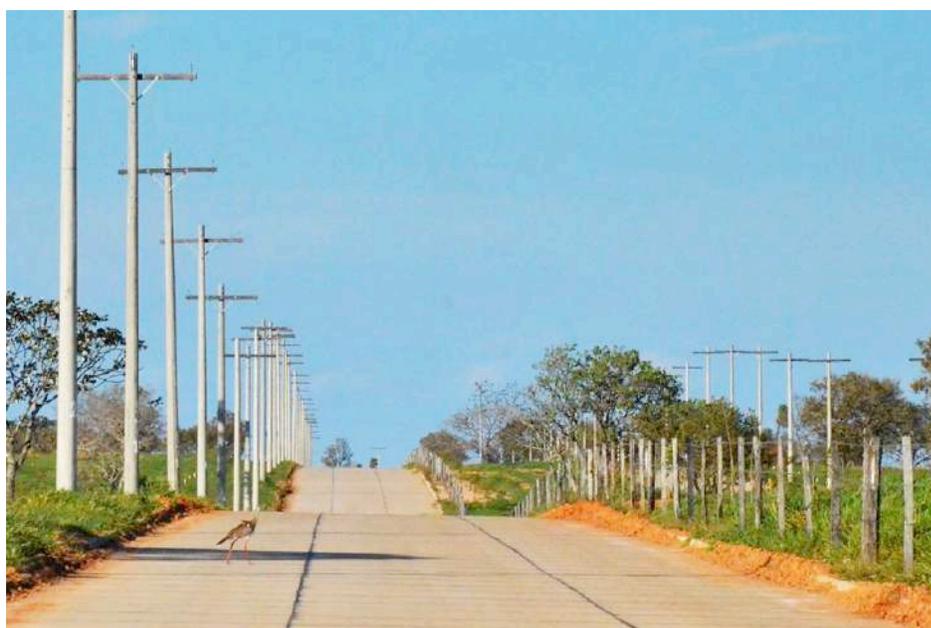
marketing mais usados e convencionais para venda de terra nesta região.
(PAGINASIEETE,2018)

Figura 22: Condomínios fechados, urbanização Urubo



Fonte: Diario Pagina Siete, 2018.

Figura 23: Conexão de rede elétrica Urbanização Urubo



Fonte: Mongabay, 2017.

Segundo um estudo realizado pela *Cooperativa de Agua Potable (Saguapac)* na região de Colinas del Urubo, há uma ocupação média de 29 pessoas por hectare, enquanto a região de Santa Cruz tem 150, e isso demonstra uma densidade muito baixa comparada com outras áreas da cidade.

Segundo o arquiteto Fernando Prado (2018) a comercialização de terras nesta área não foi feita para a demanda atual, mas leva em consideração uma demanda futura proposta até o ano 2035. Nesse sentido os loteamentos não serão necessários nos seguintes anos porque haverá excesso de oferta. O arquiteto urbanista afirma que o isolamento das urbanizações da região sem previsão do município poderá trazer como resultado o fato de que cada condomínio busque resolver os seus problemas independentemente. Segundo ele, esse problema já está acontecendo na atualidade, e poderá gerar vilas nas periferias, por causa da inexistência de serviços básicos e falta de planificação.

Além disso, são mais de cento e cinquenta urbanizações que não contam com os documentos necessários para a aprovação ou não possuem o controle do município. O Governo de Santa Cruz afirmou que das cento e sessenta e três urbanizações presentes na região de Colinas del Urubo, treze contam com licença ambiental, sendo este um dos requisitos necessários para a aprovação das urbanizações.

Esta é uma documentação de autorização que só o município pode conceder. No entanto, diante da quantidade de condomínios que se construíam descontroladamente nesta região o município determinou que não poderia conceder licenças porque a quantidade de moradias e as construções sobrecarregavam o controle. O resultado desse descontrole faria impossível atender com serviços básicos para todos os proprietários, deixando um número elevado de terrenos vazios sem moradores.

Esta lógica levou à obrigatoriedade para o município cancelar a aprovação de novos projetos nesta área em maio de 2017, após a publicação desta disposição, diferentes setores ecologistas se encontram denunciando que, ainda com a pausa

administrativa, a construção e comercialização dos projetos urbanísticos na região continuavam avançando.

Mesmo ciente das reivindicações de diferentes instituições, a municipalidade de Santa Cruz e de Porongo afirmava que os funcionários que realizam os controles necessários para a prevalência da pausa administrativa são insuficientes, não sendo possível atender com frequência a fiscalização de cada um dos casos relevantes (PAGINASIETE,2018).

No momento da pausa administrativa as áreas com restrições de construção na região de Colinas del Urubo contava com treze projetos de urbanização sendo que outros quarenta e um se encontram fora desta área de restrição.

Figura 24: Nomes das urbanizações com licença ambiental


Gobierno Autónomo Departamental Santa Cruz

9. EVALUACIÓN ESPACIAL DE LAS ACTIVIDADES DE URBANIZACIÓN EN LA ZONA DE RECARGA DEL ACUÍFERO.-

De acuerdo a la base de datos de la DICAM e inspecciones a la zona del Urubó, se realizó el análisis espacial de la ubicación de las urbanizaciones que se encuentran dentro del área de recarga del acuífero, obteniéndose los siguientes resultados:

- Se identificaron doce (12) urbanizaciones en la zona de recarga del acuífero, mismas que se detallan a continuación:

| NRO | NOMBRE | LICENCIA AMBIENTAL | ETAPA | LICENCIA AMBIENTAL |
|-----|--|-------------------------------|--------------|------------------------|
| 1 | Urbanización Las Liras | Sin Licencia Ambiental | Construcción | - |
| 2 | Condominio Quintas del Urubó | En tramite | Proyecto | - |
| 3 | Urbanización Ciudad del Urubó A-B | Con Licencia Ambiental | Construcción | 070103-11-CD3-004-2013 |
| 4 | Urbanización Quintas Turísticas Colinas de la Fuente | Con Licencia Ambiental | Proyecto | 070103-11-CD3-003-2013 |
| 5 | Urbanización Lomas del Urubó Sur | En tramite | Construcción | - |
| 6 | Urbanización Mirador del Urubó | En tramite | Construcción | - |
| 7 | Urbanización Tres Lagunas | Con Licencia Ambiental | Construcción | 070103-11-CD3-038-2014 |
| 8 | Urbanización Praderas del Urubó | Con Licencia Ambiental | Construcción | 070103-11-CD3-061-2014 |
| 9 | Urbanización Manantial del Urubó | Sin Licencia Ambiental | Construcción | - |
| 10 | Urbanización San Miguel | Sin Licencia Ambiental | Construcción | - |
| 11 | Parque Acuático SION | Sin Licencia Ambiental | Construcción | - |
| 12 | Tierra Santa | Sin Licencia Ambiental | Construcción | - |

- Se observa que, de las 12 urbanizaciones identificadas, cuatro urbanizaciones cuentan con Licencia Ambiental, así mismo se aclara que si bien las urbanizaciones Ciudad del Urubó y Praderas del Urubó cuenta con su respectiva Licencia Ambiental, estas urbanizaciones a la fecha han extendido sus actividades más allá del alcance espacial con que fue otorgada su Licencia Ambiental.

Av. Francisco Mora, 3er Anillo Interno, Centro de Educación Ambiental (CEA) – Teléfono. Oficina: (591-3) 3592119
 www.santacruz.gob.bo

Fonte: Governo de Santa Cruz de la Sierra, 2017.

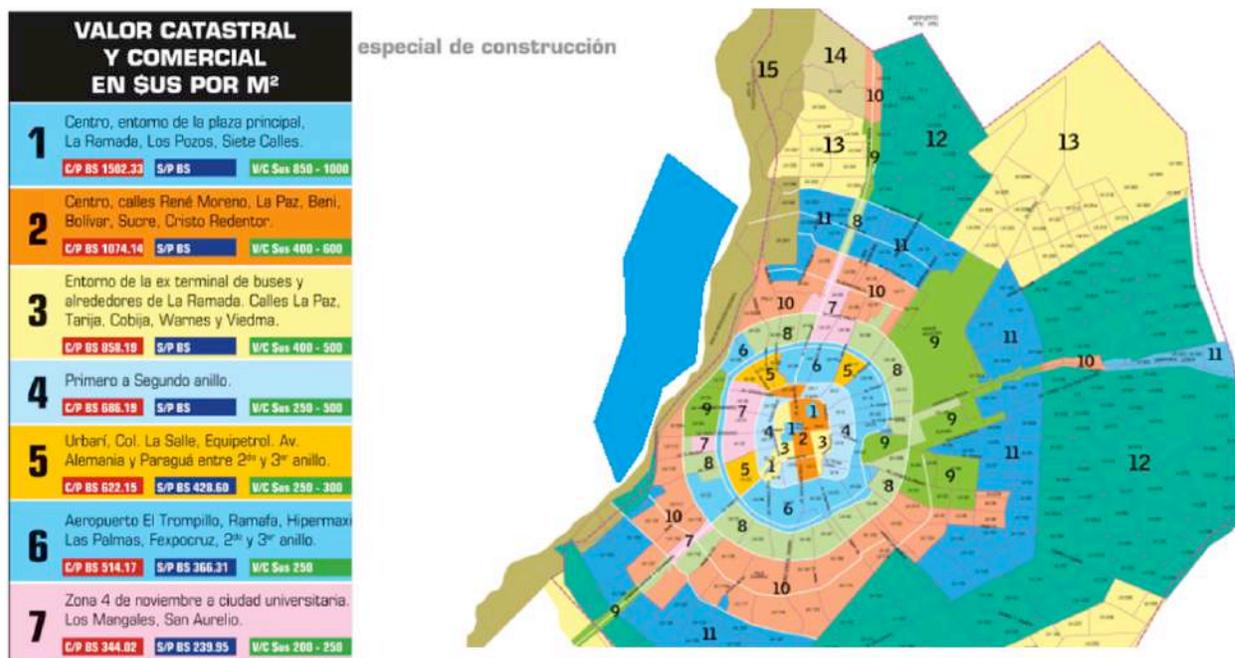
Diferentes instituições como as associações de empresas para o desenvolvimento de Porongo e instituições ambientalistas se mantiveram de acordo com as restrições do município. Mesmo assim o município deu um tempo para a adequação de projetos de cento e oitenta dias para regularizar a situação, gerando outro dilema para os ambientalistas. Com isso o Governo de Santa Cruz de la Sierra

fez as regulamentações com a resolução administrativa (RA) 009/2019 onde se caracterizam as áreas antrópicas limitadas (AAL), com um total 28.912 hectares.

Também priorizam a determinação de outra área vendo a necessidade de se estabelecer uma Unidade de Conservação de patrimônio Natural (UCPN), 47.191 hectares.

Por meio de um estudo técnico legal dos impactos ambientais gerados por causa da expansão urbana denominada Urubo ou Colinas del Urubo, as diferentes instituições do Estado deram importância da situação a longo prazo. Sabendo que o problema não é somente o crescimento descontrolado, ainda assim outro dos problemas é o aquífero Guendá-Urubo que fica perto das áreas de urbanização sendo um dos mais importantes do território de Santa Cruz.

Figura 25: Mapa de preços do solo - Santa Cruz de la Sierra



Fonte: Governo Autônomo Municipal de Santa Cruz Direção do Planejamento, 2018.

Até a pausa administrativa são treze urbanizações que se encontram com as limitações restritivas com onze urbanizações que são do tipo de restrição (AAL) e

outras duas de tipo de restrição (UCPN). Enquanto existem outras quarenta e um urbanizações já consolidadas que se encontram fora da área de restrição que podem continuar com a construção das moradias.

4 A ECONOMIA MISTA DE MERCADO

Segundo os autores Fernandez, Junquera, Del brio (2009) a Intervenção da administração pública é produzida por que na realidade o sistema capitalista não é perfeito, até é possível afirmar que no caso de deixar agir o capitalismo sem controle poderia acontecer muitos problemas para o sistema econômico das sociedades, é por essa causa que o governo toma o controle da administração econômica, regulamentando o sistema, por meio dos serviços públicos contribuindo a estabilidade econômica, por exemplo na descrição de Galbraih. A reação norte-americana foi no início do século XX, com muita ofensiva legislativa, com isso a lei em contra o monopólio foi feita para controlar os abusos na criação de monopólios. (FERNANDEZ, E., JUNQUERA, B., DEL BRIO, J. 2009)

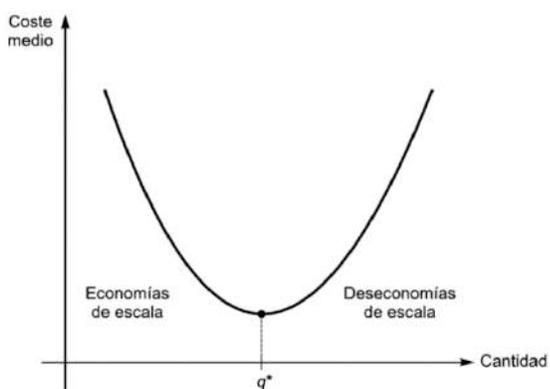
No caso do brasil, o sistema da Reserva Federal foi criado em 1913 como apoio às entidades financeiras, e junto a isso foi criada a comissão Federal de Comércio, principalmente para impor regulamentações. A administração pública tem intervenção na compra de bens e serviços, os bens públicos são ofertados para toda a população, e estes bens são caracterizados por não ter custo na utilização dos serviços, e esses serviços são para toda a população, por exemplo os serviços de bombeiros ou serviços de segurança como os policiais. A administração pública também tem intervenção para fornecer qualidade de vida adequada para a população que não se encontra com capacidade de ser autossuficiente como por exemplo crianças ou pessoas com deficiências. É por este motivo que existe a administração pública que distribui fundos, por meio de transferências como seguros sociais ou compensações de desemprego. (FERNANDEZ, E., JUNQUERA, B., DEL BRIO, J. 2009)

Com isso são feitas a leis antimonopólio, precisamente com a finalidade de regulamentar as empresas que estão adquirindo muita capacidade de controlar o sistema econômico.

Na realidade esse processo funciona melhor em algumas indústrias a diferença das outras, por exemplo na indústria automobilística, onde as economias de maior tamanho favorecem na criação de empresas maiores.

Nestas economias se vê reduções do custo de produto fabricado por unidade de tempo, conforme o **Gráfico 1**, quando essas economias são elevadas existem só um pequeno grupo de fabricantes, isso na indústria é um oligopólio. Sem a regulamentação adequada poderia se converter em monopólio, de forma que uma empresa teria o controle dos produtos e preços evitando que outras empresas possam competir.

Gráfico 1: Aceleração numa economia de escala



Fonte: Fernandez, Junquera, Del brio (2009)

Diversos acontecimentos causam recessão e expansão na economia como avanços tecnológicos, mudanças nos modelos de investimento e até mudanças nas atitudes dos consumidores (oscilações conhecidas como ciclos de negócios).

Para evitar essas oscilações econômicas, a administração pública apela à política fiscal que faz manipulação das economias na Administração Pública para estimular a economia.

Por outro lado, estão as políticas monetárias relacionado aos ajustes na oferta de dinheiro de um país, e para segurar o mercado interno os governos impõem

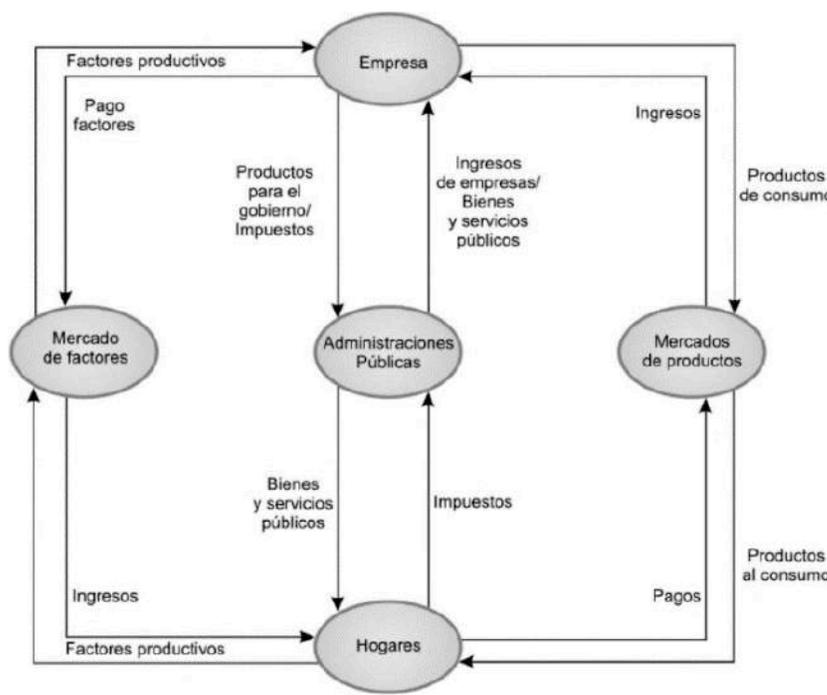
regulamentações favoráveis para evitar a chegada de bens competitivos do estrangeiro.

As vezes a administração pública tem o controle total da economia das empresas com a finalidade de promover o desenvolvimento, coordenar atividade interseccionais, limitar as práticas monopolísticas e com isso parar a intervenção de empresas multinacionais, mas ainda assim não deixa de ter objetivos em termos de produtividade e rentabilidade. (FERNANDEZ, E., JUNQUERA, B., DEL BRIO, J. 2009)

4.1 A CRIAÇÃO DE VALOR NUMA ECONOMIA MISTA DE MERCADO

Alguns dos fatores que impulsionam o sistema econômico capitalista são os vínculos que têm as famílias, empresas e administrações públicas, esses fatores têm implicação na totalidade do sistema, é possível explicar essa situação num quadro cíclico que explica a movimentação da economia.

Figura 26: Diagrama da movimentação da economia mista de mercado



Fonte: Fernandez, Junquera, Del brio (2009)

As famílias realizam aportes às empresas por meio de produção regulamentada no mercado de trabalho, os pagos por estes serviços produzem correntes monetárias, devido a esta prestação de serviços as empresas oferecem produtos e serviços às famílias a traves dos mercados, e com isso é produzida uma corrente financeira produzida pelas famílias como forma de pagamento às empresas pelos serviços adquiridos.

A administração pública tem o mesmo papel e entra no mesmo quadro com a mesma finalidade de satisfazer as necessidades das famílias, pode ser com educação, sanidade pública. Assim as famílias realizam os pagamentos dos impostos à administração pública, da mesma forma diferentes entidades privadas e empresas realizam a prestação de serviços para Entidades públicas, mas as empresas têm obrigações de pagos de impostos para entidades públicas pela produção de produtos ou prestação de serviços. Estes fluxos financeiros involucram os processos de poupança e inversões, a poupança das famílias é invertida em ações, títulos, ou simplesmente se encontra numa conta bancaria, uma parte desses fundos passa pelo mercado de valores, para serem inseridas nas empresas que convertem os fundos em ativos e dessa forma aumentam seu valor, esse processo é imprescindível para o crescimento econômico, no quadro apresentado vemos que todos esses elementos da economia estão entrelaçados. (FERNANDEZ, E., JUNQUERA, B., DEL BRIO, J. 2009)

4.2 ESTRUTURA DE CAPITAL

No sistema financeiro se encontram muitos atores como as empresas, as famílias, o governo, e estes atores por meio de instituições financeiras realizam quatro tipo de diferentes transações que são: pagamento e recebimentos; alocações de recursos em poupança; empréstimos de recursos; e a contratação de seguros.

Por tanto com essa estrutura o sistema financeiro conta com instituições especializadas para oferecer operações de modo a atender essas necessidades (FORTUNA 2017).

Para receber seu salário e efetuar o pagamento das despesas as pessoas precisam de uma conta bancaria, e quando sobram recursos elas podem criar uma conta para poupança e com alguma aplicação financeira emitida pelas instituições elas podem receber remuneração pelo dinheiro poupado.

No caso de precisar de recursos podem contratar um empréstimo e finalmente também podem contratar algum seguro ofertado pelas instituições. Desta forma o sistema apresenta-se em diferentes segmentos nos quais as operações são realizadas, esses segmentos são:

- I. Mercado monetário
- II. Mercado de credito
- III. Mercado de Capitais

Segundo Heidorne 2020 no mercado, o uso do sistema de recursos é tradicionalmente levado no mercado de credito num procedimento onde os recursos poupados são canalizados aos potenciais tomadores por meio das instituições financeiras, como apresenta-se no seguinte esquema:

Figura 27: Alocação de recursos no sistema de credito



Fonte: HEIDORNE, David, Mercado de créditos e de capitais, São Paulo 2020

A estrutura de capital é a combinação das principais fontes de financiamento como são o capital próprio e o capital de terceiros, em que as receitas são maximizadas e seus custos são minimizados (BATISTA et al 2005)

A estrutura de capital se refere à proporção de capital próprio e de terceiros que uma empresa usa para financiar os custos de operações. Mediante uma combinação adequada dos recursos de financiamento, uma empresa pode definir um valor mínimo para seu custo total de capital, que maximiza a riqueza dos acionistas (OLIVEIRA et al, 2012)

Segundo neto (2013) As empresas emergentes que se encontram dentro de um mesmo setor de negócios podem manifestar estruturas financeiras distintas, com diferentes dívidas bancárias ou o maior uso de capital próprio. Com essa teoria, as tomadas de decisão na estrutura de capital alteram o risco financeiro da empresa.

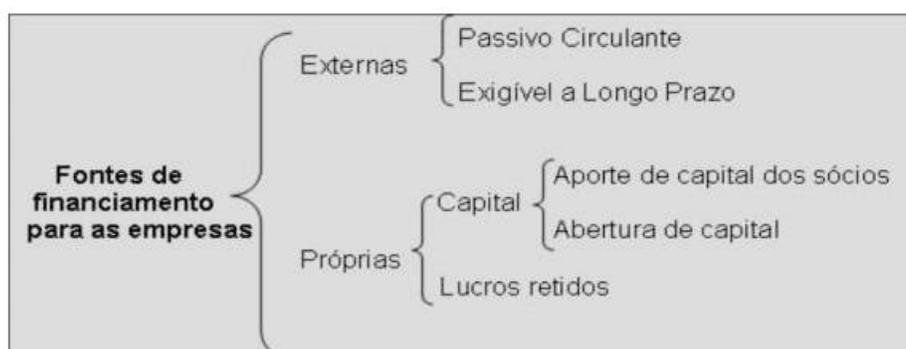
As decisões financeiras tomadas pelas empresas conseguem valor, compreendendo que a valorização de uma empresa depende da forma como o mercado entende os sinais dados pelos gestores, na medida em que estes sinais se constituem em indícios sobre os rendimentos futuros.

A teoria da sinalização segundo (Barros, 2014) se fundamenta na observação que os gestores têm acerca das perspectivas, os riscos e valores das empresas, com diferença dos investidores externos. Eles têm informações privilegiadas dos fluxos e rendimentos e o conhecimento das novas oportunidades de investimento. Conhecem as qualidades da empresa e podem ocultar as suas debilidades, sendo difícil, para o observador externo averiguar estes aspectos.

Diferentes teorias vêm sendo levadas a fim de investigar a relação da estrutura de capital de investimento das empresas, desde os estudos desenvolvidos, levando à análise sobre o nível de endividamento frente aos custos. A estrutura de capital é importante no início na criação de uma nova empresa e o desenvolvimento no mercado, devido à necessidade de captarem novas fontes de recursos a fim de financiarem suas operações (BARROS, 2014).

No processo de captação de recursos, as empresas se encontram diante de dois tipos de fontes de capital: o capital próprio e o capital de terceiros. O esquema a seguir demonstra as origens de capitais que financiam as atividades das empresas.

Figura 28: Fonte de Financiamentos



Fonte: Souza (2014, p.16)

O capital de terceiros compreende o financiamento por meio de empréstimo bancário sendo uma das formas deste tipo de capital, e as origens de capitais de terceiros ficam registradas no passivo circulante e não circulante, pagando as dívidas da empresa (SOUZA,2014).

O capital próprio representa as reservas de lucros acumulados da empresa ao longo do tempo, somados ao patrimônio líquido da empresa, que compreende além do capital investido pelos sócios sejam através de participações acionárias, recursos que podem ser ampliados com a emissão de ações sucessivamente de uma abertura de capital (SOUZA, 2014).

No que se refere à classificação do capital em relação à sua procedência, o capital próprio pode ser definido como “recursos dos acionistas” e desta forma, a expectativa de retorno destes acaba por configurar como a taxa mínima de retorno que a empresa deve buscar na aplicação destes recursos (OLIVEIRA et al, 2011, p.71).

Cabe salientar para as conclusões deste trabalho que propomos como uma das opções a da criação de uma empresa mista estruturada financeiramente segundo à investigação das ações, além de uma importante fonte de capital próprio, em especial dos processos de IPO, no que se referem ao fato da empresa emitir pela primeira vez

esse tipo de títulos e o oferecê-los ao mercado e com ajuda financeira na participação do estado.

Como esses papéis são transacionados nas Bolsas de Valores, possuem características de acordo da configuração na regulamentação local.

4.3 O MERCADO DE CAPITAIS E A CRIAÇÃO DE AÇÕES NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

4.3.1 MERCADO DE CAPITAIS

O Mercado de Capitais é um mecanismo de procura de investimento monetário e real cujo propósito é dar liquidez aos títulos emitidos pelas empresas, bem como viabilizar o seu processo de capitalização. Tem como organismos as bolsas de valores, as sociedades corretoras e as instituições financeiras autorizadas.

Segundo Pinheiro (2009) O mercado de capitais é um conjunto de instituições e de instrumentos que negociam com títulos e valores.

O mercado de capitais representa um sistema de distribuição de valores que tem como principal propósito a capitalização e dar liquidez aos títulos emitidos por diferentes empresas. (PINHEIRO,2009)

O mercado de capitais refere-se à procura de dinheiro passível de investimento monetário, isso inclui direitos negociáveis tais como títulos, e o capital resultante pode se constituir como resultado do desempenho do mercado.

De qualquer modo a negociação dos agentes do mercado de capitais contribui para a formação do capital das empresas, em razão da transformação e da melhora de serviços oferecidos pelas empresas em diferentes aspectos e formas.

O mercado de capitais possui como objetivo direcionar o capital e a poupança da sociedade para as empresas.

Estes investimentos contribuem para o crescimento econômico. Por este motivo, os países mais desenvolvidos possuem mercados de capitais mais dinâmicos, e fortalecidos (PINHEIRO,2009)

Segundo Pinheiro (2009) o mercado de capitais surgiu a partir do momento em que o mercado de crédito não forneceu a atividade produtiva no que envolve garantir um fluxo de recursos sobre as condições ajustadas. esse mercado formou-se em dois princípios: concorrer para o desenvolvimento econômico e guiar a estruturação da sociedade, baseando-se numa economia de mercado com participação coletiva de forma ampla na riqueza e como resultado da economia.

Enquanto Pereira (2013) o mercado exerce atualmente papéis de suma importância no desenvolvimento econômico de um país, sendo propulsor de capitais para investimentos, além de estimular a criação de uma poupança privada e permissão de uma estruturação societária que tem base na economia de mercado.

No mercado de capitais existem as operações de captação de recursos que são realizadas por empresas (não financeiras) a partir da emissão de títulos próprios, com a venda dos títulos ao público que são os investidores.

Dessa forma as empresas conseguem os recursos necessários para os seus projetos, assim também existem dois tipos de títulos que as empresas podem emitir que são: os representativos de dívidas como são as debêntures (*commercial papers*), e os títulos de participação societária que são as ações. (HEIDORNE 2020)

Segundo Fortuna (2013) o mercado de capitais ou de ações, pode se apresentar de duas formas: O Mercado Primário em que se oferta as primeiras ações ao público, no qual os valores mobiliários se investem por primeira vez, e o mercado Secundário onde ocorre a transferência de títulos entre compradores ou instituições sem que altere a estrutura financeira da empresa que emitiu o título no mercado primário.

4.3.2 AÇÕES

Segundo Pereira (2013) As ações são títulos de renda variável, elas dependem do desempenho e capacidade de gerar lucros para a empresa. São emitidas por uma empresa S.A (Sociedade Anônima), capaz de emití-las no mercado de capitais, e representam uma pequena fração do capital total de uma companhia. A venda dessas ações se dá em mercados de bolsas, as ações podem ser classificadas, de acordo com a natureza de direitos de compra e as vantagens que conferem aos seus titulares. (NETO, 2013).

Conforme detalhado no parágrafo anterior, cada ação representa uma pequena parcela da companhia, então quanto mais ações o investidor possuir, maior é a representatividade que tem dessa empresa.

Conforme Pereira (2013) as ações proporcionam ao acionista o direito a tomada de decisão em assembleia da organização. Então dependendo da quantidade de ações que o investidor apresentar, será a influência nas decisões da empresa. As ações preferenciais se distinguem das ordinárias tendo como característica fundamental a prioridade na obtenção de dividendos e de receber sua parte no caso da dissolução da empresa.

Como sabemos a criação de ações por parte das empresas para venda à população geral é algo comum desde tempos antigos, e as empresas construtoras não estão fora dessa prática. Por exemplo segundo a Comissão de Valores Mobiliários (C.V.M.) do Brasil em outubro do 2020 a empresa conhecida e dedicada à Venda e desenvolvimentos urbanos Alphaville S.A. fez a inscrição na Bolsa de Valores, com isso pela primeira vez realizou a abertura do seu capital para assim proceder à venda de ações às diferentes instituições e população geral. como pode se ver no quadro que segue.

Figura 29: Registro da Empresa Alphaville S.A. na (CVM)

| Central de Sistemas | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--|---|--------------------------------|-----------------|------------------|--------|---|------------|---|
| COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS | | | | | | | | | | |
| Mapa de Sistemas Site CVM Suporte a Sistemas | | | | | | | | | | |
| Código CVM | Empresa | Categoria | Tipo | Espécie | Data Referência | Data Entrega | Status | V | Modalidade | Ações |
| 02527-5 | ALPHAVILLE S.A. | Documentos de Oferta de Distribuição Pública | Comunicação de Modificação de Oferta | - | 10/11/2020 | 11/11/2020 18:05 | Ativo | 1 | AP |    |
| Assuntos: COMUNICADO AO MERCADO REFERENTE A INTERRUPÇÃO DO PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA | | | | | | | | | | |
| 02527-5 | ALPHAVILLE S.A. | Documentos de Oferta de Distribuição Pública | Prospecto de Distribuição Pública | Minuta de Prospecto Preliminar | 13/08/2020 | 04/11/2020 14:59 | Ativo | 1 | AP |    |
| Assuntos: Minuta do Prospecto Preliminar | | | | | | | | | | |
| 02527-5 | ALPHAVILLE S.A. | Documentos de Oferta de Distribuição Pública | Aviso ao Mercado | - | 12/08/2020 | 13/10/2020 16:53 | Ativo | 1 | AP |    |
| Assuntos: Anexo 30 - Minuta do Aviso ao Mercado | | | | | | | | | | |
| 02527-5 | ALPHAVILLE S.A. | Documentos de Oferta de Distribuição Pública | Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública | - | 12/08/2020 | 13/10/2020 16:51 | Ativo | 1 | AP |    |
| Assuntos: Anexo 32 - Anúncio de encerramento | | | | | | | | | | |
| 02527-5 | ALPHAVILLE S.A. | Documentos de Oferta de Distribuição Pública | Anúncio de Início de Distribuição Pública | - | 12/08/2020 | 13/10/2020 16:25 | Ativo | 1 | AP |    |

Fonte: Comissão de Valores Mobiliários (C.V.M.) do Brasil

Na data de novembro de 2020 a Empresa Alphaville S.A. que atua no desenvolvimento de loteamentos urbanos fechados, fez a programação para fazer o seu lançamento na bolsa brasileira no dia 6 de novembro para ser específico. Com isso a precificação da oferta aconteceu no dia 4 em uma operação que pode movimentar cerca de R\$ 468 milhões pela compra de ações na bolsa de valores. A empresa, que tem como acionista o fundo de private equity Pátria, definiu a faixa indicativa de preços do IPO entre R\$ 41,50 e R\$ 47,80. Segundo o blog. Toroinvestimentos.com.br cerca de 40% dos recursos levantados com o IPO serão usados para pagar dívidas obtidas em datas anteriores, o restante será destinado à expansão nacional e novos empreendimentos.

A empresa traz sucesso para o mercado na cidade de Barueri: o loteamento Alphaville, que se tornou um bairro e um ícone de sustentabilidade e planejamento no país. Por meio da controlada Alphaville Urbanismo, a empresa já lançou mais de 130 empreendimentos ao longo de quatro décadas no país do Brasil.

Alphaville Urbanismo é reconhecida no desenvolvimento de loteamentos urbanos e condomínios fechados (*gated-communities*) para as classes média e alta. Descrevendo um pouco a breve história desta empresa, que foi criada em 1973,

quando o engenheiro Renato Albuquerque se uniu ao amigo e sócio Yojiro Takaoka para criar o primeiro centro empresarial do Brasil para indústrias não poluentes, logo eles notaram que a população trabalhadora desses centros, por causa de seu trabalho precisavam de moradias mais próximas da região, e com isso as pessoas queriam maior qualidade de vida, foi então que surgiu o Alphaville Residencial. Depois da criação desse projeto o condomínio tornou Barueri (SP) um polo econômico, consolidando um conceito de urbanismo sustentável.

Com o passar do tempo como a maioria das empresas, passou a conseguir sócios de crescimento e finalmente em março do ano 2020, foi protocolado na CVM o pedido de IPO da Alphaville Urbanismo. Depois desse pedido foi suspenso temporariamente quando em agosto do mesmo ano, a empresa pediu para retomar o processo. Tempo depois mudou de ideia, pedindo o cancelamento do IPO. No lugar foi protocolado o IPO da Alphaville S.A., que é a Holding controladora da empresa. E assim sob o código AVLL3 a Alphaville é listada no Novo Mercado de ações. Com isso abre a oferta pública de distribuição primária e secundária de ações, a companhia tem o 100% de seu capital detido por fundos de investimentos geridos pelo Pátria Investimentos, os coordenadores da oferta são o Itaú BBA, o BTG Pactual e a XP.

5 OS FUNDOS DE INVESTIMENTO PÚBLICOS: INITIAL PUBLIC OFFERING (IPO)

5.1 A PRIMEIRA OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES E SEUS EFEITOS

Os fundos de investimento que aplicam em empresas, denominados fundos de *Venture Capital* fundos em Équites, normalmente são processos que levam as empresas de porte médio para cima, dependendo das possibilidades que tem de negociar em bolsas de valores, quando as ações de uma empresa passam a ser negociadas em bolsas de valores, é quando surgem lançamentos dessas ações para que o público possa compra-las e a partir de uma data específica as ações passam a ser negociadas em bolsas. Uma empresa decide abrir o seu capital por duas únicas razões, sendo estas a realização de planos de crescimento e criação de liquidez para os sócios envolvidos na companhia. (FANCHIN, 2010)

A abertura de capital de uma empresa se concretiza a partir do momento em que se lança um IPO das ações que possui, o que leva uma companhia a deixar de ser privada e torna-se propriedade de um conjunto de investidores (pública). (FANCHIN, 2010)

O processo de vender as ações ao público pela primeira vez é chamado de oferta pública inicial (IPO ou *initial public offering* no termo original), e nesta ocasião veremos os mecanismos utilizados pela IPOs, nos casos de usos tradicionais e recentes. As vantagens de se tornar uma empresa pública é dar maior liquidez e melhora o acesso ao capital.

Ao se tornarem empresas públicas, estas oferecem a seus investidores em *private equity* (no caso de empresas já consolidadas) a possibilidade de diversificar os investimentos. Além disso as empresas de capital aberto têm acesso a somas de capital muito maiores precisamente por meio dos mercados públicos, isto pode ser na oferta pública inicial ou na venda subsequente de ações. Podemos citar um exemplo

do ano 2007 quando as dez maiores emissoras de ações do mundo levantaram cada uma, US\$ 6 Bilhões, ou mais como vemos na seguinte tabela 3, no caso da empresa Fortis Group NV, sua última rodada de captação de fundos por meio de *private equity* levantou aproximadamente US\$ 20 bilhões em julho de 1997. A empresa Levantou um importante investimento quando abriu seu capital em novembro do mesmo ano, e depois de um ano a empresa dobrou o seu capital vendendo mais ações ao público.

Tabela 3: Maiores emissores de ações globais,2007

| EMISOR | DATA | MONTANTE (US\$ Bilhões) |
|--------------------------------|---------|-------------------------|
| Fortis Group NV | 11 Out. | 19,3 |
| PetroChina Co., Ltd. | 29 Out. | 8,9 |
| China Shenhua Energy Co., Ltd. | 26 Set. | 8,9 |
| Sberbank | 21 Feb. | 8,8 |
| OAO VTB Bank | 10 Mai. | 8 |
| China Construction Bank Corp | 11 Set. | 7,7 |
| Pol-Aqua AS | 29 Nov. | 7,7 |
| Marfin Investment Group | 6 Jul. | 7,1 |
| Imperial Tobacco Group PLC | 14 Ago. | 6 |
| Iberdrola Renovables S.A. | 11 Dez. | 6 |

Fonte: Thomson Financial

Os empreendimentos do tipo IPO têm vantagens e desvantagens, isso acontece quando os investidores diversificam os títulos em carteira, os acionistas da corporação tornam-se mais dispersos, e isso dificulta a capacidade do investidor de gerenciar a empresa, o qual representa uma perda de controle. Quando as ações das empresas são inseridas no mercado de valores a empresa passa a ter todas as exigências que caracterizam as empresas IPO. No início do século XXI são as regulamentações tornam-se mais rígidas para as empresas IPO pelas complicações que elas apresentaram, com isso organizações como a Comissão de valores Mobiliários dos EUA (Securities and Exchange Commission ou SEC), as bolsas de valores (inclusive a Bolsa de Valores de Nova York e a Nasdaq) adotaram novas regulamentações para a melhora da transparência financeira, essas regulamentações foram criadas para

fornecer maior proteção para os investidores. Porém o cumprimento das novas regulamentações consome muito tempo das empresas de capital aberto. (BERK, J., DEMARZO, P., & HARFORD, J. 2010).

Segundo Barbosa (2014) a decisão de abertura de capital envolve considerações de aspectos técnicos do mercado, como existência de projetos no mercado, e outros aspectos dos donos da empresa, como seu conforto com a nova realidade imposta pela abertura entre outros fatores.

Segundo Soares (2011) Após das empresas se tornarem capital aberto, normalmente acontece uma divisão entre a propriedade e o controle na administração da empresa, causando dispersão entre os participantes das ações. Com essa estrutura são os acionistas ou administradores da firma que conduzem as diretrizes e tomadas de decisões, qual pode provocar conflitos após de uma separação entre o capital e controle.

As novas empresas nascentes do IPO tendem a gerar empregos diretos e indiretos, além de gerar demanda de serviços, a incerteza num processo IPO é que nem sempre os benefícios podem ser obtidos pelos investidores, como na estrutura estão relacionados muitos agentes pode acontecer alterações sucedidas pelos empresários, bancos e diferentes investidores. (FANCHIN, 2010)

Uma Companhia de Capital Aberto tem acesso às alternativas que o mercado de capitais proporciona como fonte de financiamento (fundo de direito creditório - FIDC, debêntures, emissão de ações, etc.) não disponível à empresa de capital fechado, além de usar as suas próprias ações como moeda para adquirir outras empresas. Contudo, o processo de abertura de capital pode ser longo e apresentar alguns desafios muito particulares que uma empresa precisa conhecer, e estar preparada para enfrentar (BM&FBOVESPA, 2011).

Outras vantagens de um IPO são a distribuição de riscos referentes aos portfólios da empresa, e a criação de diversas empresas, dependendo do crescimento da empresa pode criar a capitalização de recursos para a contribuição de novas ações

no futuro, as demonstrações dos resultados positivos podem ajudar na criação de uma boa reputação da empresa frente aos seus clientes e investidores os quais podem vender as ações no mercado gerando ganhos, decidindo independentemente dos outros acionistas.

Outras das desvantagens podem ser os custos no processo de IPO, que consiste basicamente nas taxas de (*underwriting*) que é o acordo entre as entidades financeiras e as empresas, taxas da inclusão na listagem inicial na bolsa de valores e custo indireto de desconto de preço inicial, (*underpricing*). Outra desvantagem está nos custos diretos de se manter dentro do conjunto de regulamentações e de governança corporativa, taxas com auditores, taxas anuais de listagem.

Segundo (BARBOSA, 2014) Um dos métodos utilizados para o lançamento das ações ao mercado é de precificação o (*Bookbuilding*), é uma ferramenta utilizada no mercado de capitais para determinar o preço ao que serão vendidas as ações nas emissões, e são lançamentos de preços fictícios baseando-se no que creem que a empresa possui como valor, e é após esses valores o (*underwriting*), determina o preço inicial da oferta.

O preço de emissão de um IPO normalmente é determinado a partir de três níveis: primeiro o coordenador e a empresa estabelecem fixar o preço final, segundo exposto na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e aos investidores, por meio de um prospecto realizando a avaliação concretizada do coordenador da emissão sobre a empresa, o próximo nível ocorre após a taxação das ações no mercado (*Bookbuilding*), onde se procura fazer um ajuste no preço de emissão com base nas informações declaradas pelos investidores.

Este nível caracteriza-se pela diferença do preço final da emissão entre o ponto médio do intervalo de preços pautados no prospecto preliminar. É o momento que o emissor das ações determina o preço das mesmas passando a partir desse momento, a precificação ser definida pelo mercado, o último nível acontece quando a emissão é negociada no mercado, o qual diferencia-se do preço do primeiro dia de negociação e a precificação da emissão, assim o retorno obtido a partir do primeiro dia de

negociação é definido como (*underpricing*). HOFFMANN, BORTOLUZZO E MACHADO (2011)

Figura 30: Linha do tempo para precificação de um IPO



Fonte: Hoffmann, Bortoluzzo e Machado (2011, P.04).

Apresentando como exemplos sobre os custos aos que estão expostos as empresas nascentes do tipo IPO, exemplificando no país de Brasil e no resto da América Latina uma empresa ao decidir abrir o seu capital, incide necessariamente sobre dois diferentes tipos de custos que são diretos e indiretos. Custos Diretos do IPO

Os custos diretos são; as taxas de (*underwriting*) que são os custos relacionados à colocação de ações no mercado, por meio de bancos de investimentos que têm a função de conduzir às autoridades competentes toda a documentação mediante os prospectos ou papéis, o valor da taxa poderá variar dependendo do país, essas variações mais conhecidas como framework são do volume da emissão, do regime que regula a colocação no mercado e da negociação das instituições, taxas das despesas com profissionais especializados, taxas de listagem inicial, marketing. O (*underpricing*) que é representado pela diferença entre o preço de oferta inicial o qual vai para a empresa no preço de fechamento do primeiro dia de negociação, geralmente o segundo é maior que o primeiro (BARBOSA 2014).

Os custos indiretos são; os custos de regulação para manter a empresa em conformidade com parâmetros legais, taxas pagas a auditorias, etc. - Custos de governança corporativa que pode ser definida como um sistema em que as

organizações são monitoradas e incentivadas, com a finalidade de conservar e otimizar o valor da empresa em longo prazo. Segundo (Barbosa 2014) a Governança para as corporações compreende um conjunto de regras regidas pela legislação, orientado para uma melhor gestão da empresa e maior confiabilidade em longo prazo, por exemplo, da publicação de demonstrações financeiras auditadas em tempos menores que o exigido por lei.

Outros custos indiretos são os custos de transação ao determinar o valor que uma possível empresa venha a medir, tais como os custos pagos as corretoras (BARBOSA 2014).

6 CONCLUSÕES

6.1 APRESENTAÇÃO

Neste capítulo buscamos apresentar as principais conclusões obtidas dos resultados dos capítulos anteriores, assim faremos sugestões para trabalhos com o mesmo conteúdo. A pesquisa do trabalho teve como objetivo analisar criticamente com base na teoria como estes novos condomínios fechados se apropriam da cidade e do território urbano, e assim como eles impactam na qualidade de vida das localidades onde estão inseridos e como as urbanizações adotam padrões de crescimento conforme as características espaciais ao que se encontram inseridos. Vemos as causas para a realização desse urbanismo e como contribuem para o crescimento dos condomínios fechados oferecidos para a sociedade mudando o modo de vida social, econômica e fisicamente da população que mora por perto delas.

E com isso a pesquisa buscou fundamentações na teoria que sustentam a proposição, tendo respaldo com amostragem dos diferentes efeitos que levam a concretização de condomínios fechados, impondo um tipo de urbanismo patrocinado somente por uma pequena parte que compõe a sociedade e caracterizando a cidade em proporções isoladas e afastadas mudando a relação entre o espaço e a sociedade.

Baseado nos fundamentos teóricos e físicos foi sustentado o raciocínio que levou ao desenvolvimento de estudo de um condomínio fechado situado na cidade de Santa Cruz de la Sierra Bolivia conforme apresentamos neste estudo no Capítulo 3.

6.2 AVALIAÇÃO GERAL DO ESTUDO

Na pesquisa tentamos nos centrar na investigação das características social, econômica, e política para demonstrar os efeitos que traz a realização de condomínios fechados e que estes abrangem diferentes temas das teorias socioeconômicas e políticas.

Para essa análise foram feitas avaliações físicas dos condomínios fechados como o fechamento físico das urbanizações com os diferentes perfis de seus moradores, e como estes condomínios fechados são concebidos nas diferentes esferas das sociedades.

Assim verificamos que na realização desse tipo de urbanismo, existe múltipla participação e que envolve diferentes agentes da sociedade como os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o estado, com os quais o planejamento urbano representa um desafio para o ordenamento do território. Com isso e por meio dos fundamentos teóricos é preciso além de estudos empíricos fazer uma análise mais profunda sobre as causas que levam a criação de condomínios fechados, como uma análise e a apresentação de outros efeitos causados na sociedade.

Existem diferentes teorias ou fundamentações teóricas que são entrelaçadas e que os pesquisadores e a população em geral devem considerar. Para o melhor entendimento das situações que apresentam os cenários deste estudo, contudo, é importante ressaltar que aparentemente algumas características dos condomínios fechados que foram considerados na teoria demonstram um sentimento de segurança e privacidade nos moradores (GIGLIA, 2003).

Estas barreiras além de segurança e privacidade influenciam na autosegregação das urbanizações se-afastando do resto da população, por que restringem as entradas e saídas, com isso limita os moradores ao convívio social com pessoas que moram por perto. A pesquisa apontou que estas características, tanto dos moradores, como o próprio condomínio fechado estão se encontrando influenciadas pelas práticas do capitalismo por meio das diferentes instituições que concretizam a cidade.

Pesquisando nos argumentos teóricos e para a obtenção de um resultado procuramos as diferentes avaliações dos objetivos específicos apontados na pesquisa. Com isso foi possível estudar os ambientes onde se encontra o Condomínio Fechado do Urubo no Município de Porongo, Santa Cruz de la Sierra Bolívia, verificando a

relação entre implantação de condomínios fechados e a utilização de diferentes ferramentas para a criação de diferentes empresas no setor da construção dedicadas na consolidação de novos condomínios fechados.

Buscou-se identificar as motivações que levam aos moradores de condomínios fechados à obtenção deste tipo de moradia.

Por meio da metodologia proposta e analisando os dados coletados na área de estudo foi possível verificar os diferentes fatores que agem na criação de novos condomínios fechados. Mediante pesquisa de dados na base teórica e coleta de fotos percebidas na área de estudo, realizamos o cruzamento da informação percebida. Com isso, as questões de que a concretização dos condomínios é produto de uma cidade capitalista e por causas socioeconômicas dos moradores, está sendo atingida por meio da análise dos resultados obtidos com a aplicação da metodologia e os argumentos teóricos.

6.3 AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

A pesquisa demonstrou que os Condomínios fechados, desde o início do século XIX são caracterizados pela mesma sociedade como “propriedades de bom convívio” e assim têm atraído moradores das diferentes escalas sociais. A pesquisa tem demonstrado que mesmo sentindo-se isolados e se afastando segregando setores da sociedade e se auto segregando, os moradores não demonstram maiores preocupações por causas da revalorização de suas propriedades que eles conseguem impor por meio da capitalização de terras em que se encontram inseridas.

Os perfis dos moradores que vivem em condomínios fechados são conformados por famílias grandes e pequenas, que possuem uma renda média alta, e que buscam vantagem social e econômica nos condomínios fechados. Adotam estes empreendimentos como negócios a curto e médio prazo, como disse Harvey (1980), convertendo o valor de uso em um forte valor troca.

Nos condomínios fechados é importante a segurança para manter o estilo de vida para os moradores. Viver num condomínio fechado é buscar tornar a sua a vida mais privada, com isso vemos que essas características levaram a uma vida mais afastada do resto da cidade, onde as vezes os serviços não satisfazem as necessidades de seu estilo de vida, pela falta de equipamento como; escolas, centros de saúde, restaurantes, shoppings centers, podemos ver que nos últimos anos, essa classe de condomínios fechados tornou-se uma alternativa econômica para a classe média, que encontra-se afastando dos centros urbanos em busca de um estilo de vida sem contaminação sonora, visual, violência.

Trazendo uma análise comparativa entre diferentes condomínios fechados podemos ver que existe pouca diferença entre eles independentemente da localização em que se encontram inseridos, já que todos eles demonstram ter o mesmo comportamento em relação às atividades desempenhadas e o estilo de vida, e na forma em que eles são concebidos, a acessibilidade num condomínio fechado torna-se um fator importante que influencia no comportamento, os condomínios fechados apresentam-se com as barreiras de acesso e as distâncias até elas, e com isso estes aspectos estão diretamente relacionados com o uso de carro privado para o deslocamento, segundo a pesquisa apresentada evidenciamos que em quanto mais barreiras espaciais existirem no condomínio mais os moradores dos condomínios fechados vão evitar o trânsito a pé e com isso a utilização de transporte público para se deslocarem, e a pesquisa também aponta a que, esta realidade levará ao aumento da utilização indiscriminada do automóvel particular.

O setor imobiliário juntamente com formação de novas empresas voltadas na construção de novos condomínios fechados tem uma grande participação sobre essa realidade, assim como o marketing imobiliário e o uso do capital fictício, gerando expectativa nas pessoas para a venda dos novos condomínios fechados como apontamos na pesquisa, existe a criação de novos condomínios fechados nas diferentes localizações das cidades, que contam com a falta de planejamento e fiscalização por parte dos governos locais e os incentivos para a criação desse produto que a própria população e o setor imobiliário estimula. Segundo os dados

apresentados verifica-se que a criação de novos condomínios fechados se encontra relacionado com arranjos culturais e desejos pessoais que contribuem a consolidação do fechamento dos condomínios, e está intimamente relacionada com os padrões do status das populações que moram dentro destes condomínios.

Vemos que a maioria dos moradores está satisfeita com a vida em um condomínio fechado, e que possivelmente esse estilo de vida pode se manter ao longo dos anos tornando a cidade pouco atrativa para quem caminha de fora, com isso propomos como uma das possíveis soluções redirecionar o uso do capital, por meio da conformação de empresas mistas resultantes das empresas privadas (que nasceram em incubadoras das universidades ou já existentes) e empresas públicas com a atuação de ações do estado maior do 51%, ao mesmo tempo possam ser lançadas ao mercado com a modalidade IPO para assim levar o controle dos investimentos para a população. Com a finalidade de que as pessoas que investem em lugares de lazer criem a sensação de propriedade e maior consciência para consumir o espaço.

O papel do Estado na proposta terá como objetivo regulamentar o acionar do desenvolvimento das diferentes inversões por parte das empresas, homogeneizando os investimentos na cidade, vendo que a condição de esta estrutura de empresa é que o Estado por meio das empresas públicas tem uma decisão majoritária com o 51% das ações, considerando à outra parte da população acionista.

É bom ressaltar que os condomínios fechados produzem assimetrias socioeconômicas e culturais, bem como uma segregação social e espacial. Os condomínios fechados surgem principalmente em áreas periféricas sem o devido planejamento urbano e com isso podem não estar integrados com a cidade, por que as decisões quanto na consolidação e localização são de planejamento exclusivamente pelo setor imobiliário obviando a opinião da maioria da população e as vezes agindo em contraposição do desejo mesmo dos moradores, não sendo possível realizar um devido equilíbrio entre a oferta e demanda que eles estão gerando para a criação de novos condomínios fechados. Por isso uma das propostas para este estudo é o redirecionamento dos investimentos privados com regulamentações públicas

orientadas para a diversificação das inversões na cidade de forma homogênea, levando maior decisão ao cidadão por meio das ações investidas em infraestrutura pública.

Com esse estudo os resultados sugerem que as características sócio econômicas de seus moradores, juntamente com a decisão dos entes executores dos condomínios fechados precisam estar intimamente relacionadas para uma boa adequação na consolidação destes empreendimentos, no estudo apontamos que com a utilização de ferramentas inseridas dentro das legislações locais é possível propor diferentes soluções para a criação de novos condomínios fechados como por exemplo a criação de ciclovias, parques públicos, áreas de lazer no geral. Outra das propostas para a consolidação de condomínios fechados, é partir dos modelos propostos no Capítulo 2.3 desta dissertação.

Esses condomínios fechados não estão ligados somente à oferta do setor imobiliário, mas ao próprio estilo de vida de seus habitantes que compõe a classe média e média alta da sociedade, e ao espaço que estão inseridos, como a localização e as barreiras físicas. Como aspectos positivos de morar em condomínios estão a privacidade, a segurança e os espaços privados de uso coletivos que são somente dos moradores. Dentro da análise dos resultados encontramos que a afirmação de Caldeira (2000) está certa, nessa afirmação aponta que estas características são a base dos condomínios horizontais fechados para um bom convívio dos moradores.

Alguns dos aspectos negativos desta forma de empreendimento habitacional demonstrou como o fechamento dos espaços pode não conceber um espaço muito amigável, para quem mora de fora, e com isso os seus moradores não declararam estar dispostos a mudar o estilo de vida, pelas questões já apresentadas como privacidade, conforto e praticidade tudo isso afastado da cidade.

Com isso, observou-se que o modo de desta população ligada a realização das mais variadas atividades, que se encontram além dos muros dos condomínios horizontais pode impactar indiretamente as cidades, na medida que contribuem para o fechamento de espaços que poderiam ser públicos contribuindo para o crescimento no

interesse das empresas construtoras e imobiliárias e a popularização dos condomínios fechados nas diferentes cidades. Neste estudo utilizamos conceitos oriundos de outras ciências que foram relacionadas na criação de condomínios fechados como são ciências econômicas, sociológicas políticas entre outras, que por meio de pesquisa qualitativa permitiu evidenciar o crescimento da cidade em uma determinada região, que por sua vez veio contribuir com o caráter multidisciplinar inerente ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.

As pesquisas realizadas na literatura foram sistematizadas em propostas que pretendem servir como guia para a planificação dos processos de consolidação de empreendimentos privados e públicos como são os condomínios fechados. Para os resultados conseguimos algumas hipóteses que foram encontradas em uma pesquisa de campo em um condomínio fechado no Municipio de Cotoca na cidade de Santa Cruz de la sierra Bolivia, vendo que a população moradora perto do condomínio pode não estar muito confortável com a convivência atual. No estudo constatamos a dependência não apenas em virtude dos valores relacionados às classes dos moradores de condomínios fechados como é a necessidade de segurança e o conforto habitacional, bem como o fechamento dos espaços como meio individualista de convivência, mas também a necessidade da criação de novo capital em função dos investimentos realizados em estes condomínios fechados localizando-os em áreas afastadas dos centros das cidades, comércio e serviço. Somente o desejo e a necessidade de segurança afastada do resto da cidade, não se revelou como um fator decisivo para contribuir na produção de novos condomínios fechados, mas assim a implementação de um método de concepção de novos capitais por parte de diferentes instituições.

Vemos que as populações atuais fragmentadas têm contribuído para o surgimento dos condomínios fechados, atraindo à classe média, que estão em busca de novos modos de vida, e as novas formas de produção de moradias e apropriação do espaço urbano têm levado a tendência da segregação, promovendo alterações nas práticas socioespaciais.

6.4 SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES FUTURAS

Embora durante o desenvolvimento da pesquisa tenhamos obtido êxito, foram encontradas algumas limitações ao longo do estudo. Podemos ver que a bibliografia referente à produção de condomínios fechados por meio de empresas mistas e no lançamento no mercado de capitais é escassa, as referências encontradas somente remetem ao histórico de algumas empresas como é o caso de Alphaville S.A. no Brasil, mesmo assim este estudo não tem a pretensão de homogeneizar todos os condomínios horizontais fechados existentes na América Latina, e vemos além disso que diferentes aspectos como o acesso aos espaços físicos devem ser ponderados durante o surgimento de um condomínio fechado, deve-se trabalhar na conscientização quanto à compra desse tipo de infraestrutura como na prática de novas formas de consolidar as cidades começando pela população moradora do lugar pois o estudo apontou que o padrão de compra dos moradores de condomínios fechados está fortemente ligado na privatização do espaço, e ainda se consideraram altamente interessados nas construções destes.

Com isso apontamos que os planejadores e as instituições têm um papel muito importante a desempenhar no desenvolvimento do território por que eles precisam assegurar a integração espacial, criando as pré-condições para a interação social. Vemos que é preciso criar novas regulamentações para a realização de novas urbanizações, deve-se agir considerando as pressões e demandas exercidas pelo setor imobiliário e as demais instituições, por conseguinte pode levar para diferentes análises como implicações a longo prazo dos condomínios fechados e seu impacto de prejudicar o desenvolvimento integrado com a cidade, gerando-se a crescente demanda de condomínios fechados. Com isso as diferentes instituições envolvidas na criação de condomínios fechados devem considerar que o impacto global dos condomínios fechados ocasionada na forma espacial gera isolamento e segregação. Podemos propor algumas mudanças na criação de condomínios fechados, afim de verificar as demandas futuras e oferecer uma oportunidade para abordar estas questões, por que como se apresentam na cidade, conformam uma infraestrutura

importante para a cidade e a população que dificilmente estas práticas vão se perder no futuro, e com isso se propõe algumas formas de políticas públicas de infraestrutura, e uma reconsideração de políticas urbanas que vêm auxiliando o esvaziamento dos centros urbanos. E com isso podemos refletir sobre a questão de são os condomínios fechados a melhor opção de moradia? Podemos usar outras alternativas para a criação desses condomínios que possam ser mais inclusivos para a maioria da população?

Recomendamos realizar comparações nas pesquisas futuras entre os modos de usos e de concepção de moradias na sociedade, procurando-se as relações e diferenças entre eles, para verificar se existe interesse por parte da população nas inversões de moradias e espaços públicos no geral, e realizar um estudo para discutir a tomada de decisão para a implantação de nova infraestrutura pública e incluindo os condomínios fechados, realizando estudos de impacto, essas propostas envolvem diferentes complexidades, que pode causar uma incerteza no setor imobiliário, mas ao longo do tempo podem ser uma resposta ótima para o problema atual.

Na pesquisa indicamos que mesmo as populações se dando conta do isolamento que causam os condomínios fechados, a forma de concepção de moradias de tipo condomínios fechados são iguais, contribuindo para a segregação da população, com isso queremos apontar que não é só o desejo de privacidade e segurança que são oferecidos pelos condomínios fechados os que incentivam na sua construção, mas os diferentes interesses de investimentos realizados por seus moradores contribuem para a criação deste cenário, com isso percebemos que é necessário que as políticas de ordenamento do território possam se tornar de forma descentralizada, e com isso criar oportunidades sociais e econômicas ao longo de toda cidade, propondo um sistema de criação de espaço que possa ser inclusiva. A proposição de encontrar diferentes maneiras de lidar com a demanda de nova infraestrutura de condomínios fechados a curto prazo como são as ofertas de investimentos para geração de espaço público, e para o público no geral é fornecer alternativas adequadas ao longo prazo, os planejamentos poderiam ser resolvidos considerando as diversas localizações da implementação dessa infraestrutura, reorientando as decisões de forma integral com instituições no meio privado e público

do planejamento, e incluir a participação da população em geral na tomada de decisões no setor imobiliário para a realização destas infraestruturas, assim o desenvolvimento com planejamento integral e inclusivo poderia resolver o equilíbrio entre a oferta e demanda dos condomínios fechados.

REFERÊNCIAS

ARCHER, François: **Os novos princípios do urbanismo**, l'aube, 2001

ALFONSIN, B., Betânia, & FERNANDES E., **Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**, Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

ASSAF NETO, Alexandre. **Finanças corporativas e valor**. São Paulo: Atlas, 2013

BARBOSA, Adauto; DA COSTA, Ademir. **Implicações sócio espaciais, econômicas e jurídicas em condomínios fechados**. Mercator - Revista de Geografia da UFC. Fortaleza, Brasil. vol. 10, núm. 2, pp. 49-61, enero-abril, 2011.

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

BERK, J., DEMARZO, P., & HARFORD, J., **Fundamentos de Finanças Empresariais**, São Paulo, Artmed editora s.a. 2010

BATISTA, Amanda Freixo. SIQUEIRA, Benjamim de Souza. NOVAES, Juliane Furtado. FIGUEIREDO, Daniele de Moura. **Estrutura de capital: uma estratégia para o endividamento ideal ou possível**. XXV Encontro Nac. de Eng. de Produção. Porto Alegre, 2005.

BARROS, Thiago Sousa. **Ensaio em finanças corporativas internacionais: o impacto da crise econômica nos determinantes da estrutura de capital de empresas dos BRICS**. Fundação Getúlio Vargas, São Paulo – SP, 2014

BATISTA, I. **Caracterização dos condomínios horizontais fechados de classe média sob a ótica do transporte: um estudo de caso no distrito federal**. Tese (Mestrado em transportes) - Faculdade de tecnologia, Universidade de Brasília. Brasília, p. 6. 2012.

BM&FBOVESPA. **Como e por que tornasse uma companhia aberta**. São Paulo, 2011

CORRÊA, Roberto, **O espaço urbano**. São Paulo: Ática S. A. 1993.p. 11-30

CASTRIOTA, Leonardo Barci, **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade dos muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34; Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018. 272 p.

DEL RIO, V.; RHEINGANTZ, P. A; ALCANTARA, D. (2005). **A influência do projeto na qualidade do lugar - percepção da qualidade em áreas residenciais no rio de janeiro, Brasil**. In: Sociedade e Território – revista de estudos urbanos e regionais, n. 39. Rio de Janeiro: UFRJ. Dezembro de 2005. Disponível em: http://www.fau.ufrj.br/prolugar/arq_pdf/diversos/DEALC_PAR_VDR%20Infl%20Projeto%20na%20Qualidade%20do%20Lugar.pdf . Acesso em: 13/03/2021.

DATTWYLE, Rodrigo; BARROWS, Alejandro; CORREA, Lily; **los condomínios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en santiago de chile (1992-2000)**. Scripta Nova-revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile. Vol. VII, núm. 146, pp. 5-15, agosto, 2003.

DIESSE, **Os trabalhadores e a reestruturação produtiva na construção civil brasileira**. Estudos Setoriais n.12. Departamento intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos. São Paulo. 2004

FERNANDEZ, E., JUNQUERA, B., DEL BRIO, J., **Iniciación a los negocios aspectos directivos, Madrid España: ediciones paraninfo S.A., 2009, p. 12**

FANCHIN, F. BEVILAQUA E. **IPO's, gestão de investimentos e desenvolvimento econômico: uma visão crítica**. Rio Bravo Fronteiras, 2010.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro – produtos e serviços**. 19.Ed. – São Paul: Qualitymark, 2013

GEHL, Jan, **Cidades para pessoas**. São Paulo: perspectiva, 2015. p. 19-40

GÜNTHER, H. **Métodos de Pesquisa nos Estudos Pessoa-Ambiente**. São Paulo: Casa do Psicólogo. p. 53-74. 2008

GIGLIA, A. **Gated communities in Mexico City. In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, (2003) September 18-19. Disponível em: <<http://www.gated-communities.de/>> Acesso em 10 abr. 2021.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Tradução: Armando C. da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEIDORNE, David, **Mercado de créditos e de capitais**, São Paulo, Editora Senac 2020.

HOFFMANN. Ricardo, BORTOLUZZO. Adriana Bruscato, MACHADO. Sérgio Jurandyr. **Impacto da estrutura de propriedade e do nível de governança corporativo ajuste parcial de preços em um IPO**. Instituto de Ensino e Pesquisa. São Paulo – SP, 2011.

JORDI B. **El urbanismo frente a la ciudad actual: sus desafíos, sus meditaciones, y sus responsabilidades**, 25 nov 2015 Disponível em: <https://www.jordiborja.cat/el-urbanismo-frente-a-la-ciudad-actual-sus-desafios-sus-meditaciones-y-sus-responsabilidades/>

LIMPIAS, Victor., **Santa Cruz de La Sierra - Arquitectura y Urbanismo, Santa Cruz de la Sierra**, UPSA, Universidad Privada de Santa Cruz de la Sierra, 2001.

LEFEBVRE, H. **El derecho a la ciudad**. 3.a ed. Barcelona: Península. 1967.

LYNCH, K. **A boa forma da cidade**. Tradução: Jorge Manuel Costa A. e Pinho. 1981

LACARRIEU, M. **La comunidad: El mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires**”, Cabrales Barajas L.F.coord. 2002.

MARICATO, E. **Metrópole, legislação e desigualdade**. In: Estudos Avançados. N° 17 (48). 2003.

MARTINS, Marta. **Condomínios habitacionais fechados: (im)precisões conceituais. Apontamentos para um debate sobre urbanidade e autonomia, segregação e qualidade de vida**, Sociologia, Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Vol. XXVI, pág. 61-80, 2013.

MENEGUETTI, Karin; BELOTO Gisliane; Entre a rua e o muro: a construção de uma interface nos condomínios horizontais fechados. PAISAGEM E AMBIENTE: ENSAIOS - SÃO PAULO - N. 37 - P. 35 – 49, janeiro, 2016.

MARTINE, G.; MCGRANAHAN, G. **'Brazil's early urban transition: what can it teach urbanizing countries?** London: IIED, 2010. (Series Urbanization and Emerging Population Issues). Disponível em: < <https://pubs.iied.org/10585iied>>.

MOLANO, F. **El derecho a la ciudad**: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. Revista Folios, Bogotá-Colômbia, v. 44, p. 4-6, jul. 2016.

OLIVEIRA. Guilherme Resende, TABAK. Benjamin Miranda, RESENDE. José Guilherme de Lara, CAJUEIRO. Daniel Oliveira. **Determinantes da estrutura de capital das empresas brasileiras: uma abordagem em regressão quantílica**. Trabalhos para Discursão, Brasília – DF, n.272, março. 2012.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais – fundamentos e técnicas**. 5.Ed.- São Paulo: Atlas, 2009.

PEREIRA, Cleverson Luiz. **Mercado de capitais**. 14.Ed.- São Paulo: Intersaberes, Cap. 03, 2013.

PRATA, J. **Viana-es no século XXI: o processo de segregação socioespacial e os investimentos públicos**, Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Espírito Santo, p. 25. 2020.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. São Paulo, Nobel, 1987.

SOUZA, M. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015. 319 p.

SENNETT, Richard, **Construir e Habitar: ética para uma cidade aberta**. Rio de Janeiro: Record, 2018. p, 218.

SOUZA E SILVA, PESSOA M. **Antigos processos e novas tendências da urbanização norte-americana contemporânea**. Cadernos MetrÓpole, v. 16, n. 32, 2014, EDUC, São Paulo, p. 365-390. Disponível em:<<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0365.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2015. DOI <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3204>.

SILVA,N.F.D., **Arranjos de políticas no território do alto sertão de Sergipe: transformismo e (des)enfrentamento a pobreza?**, Jundiaí, São Paulo, Paco Editorial, 2016.

SOARES, Taiany Abreu. **Qual o melhor momento para a abertura de capital? Analisando o timing dos IPO's das empresas brasileiras de energia a partir da teoria de opções**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora – MG, 2011.