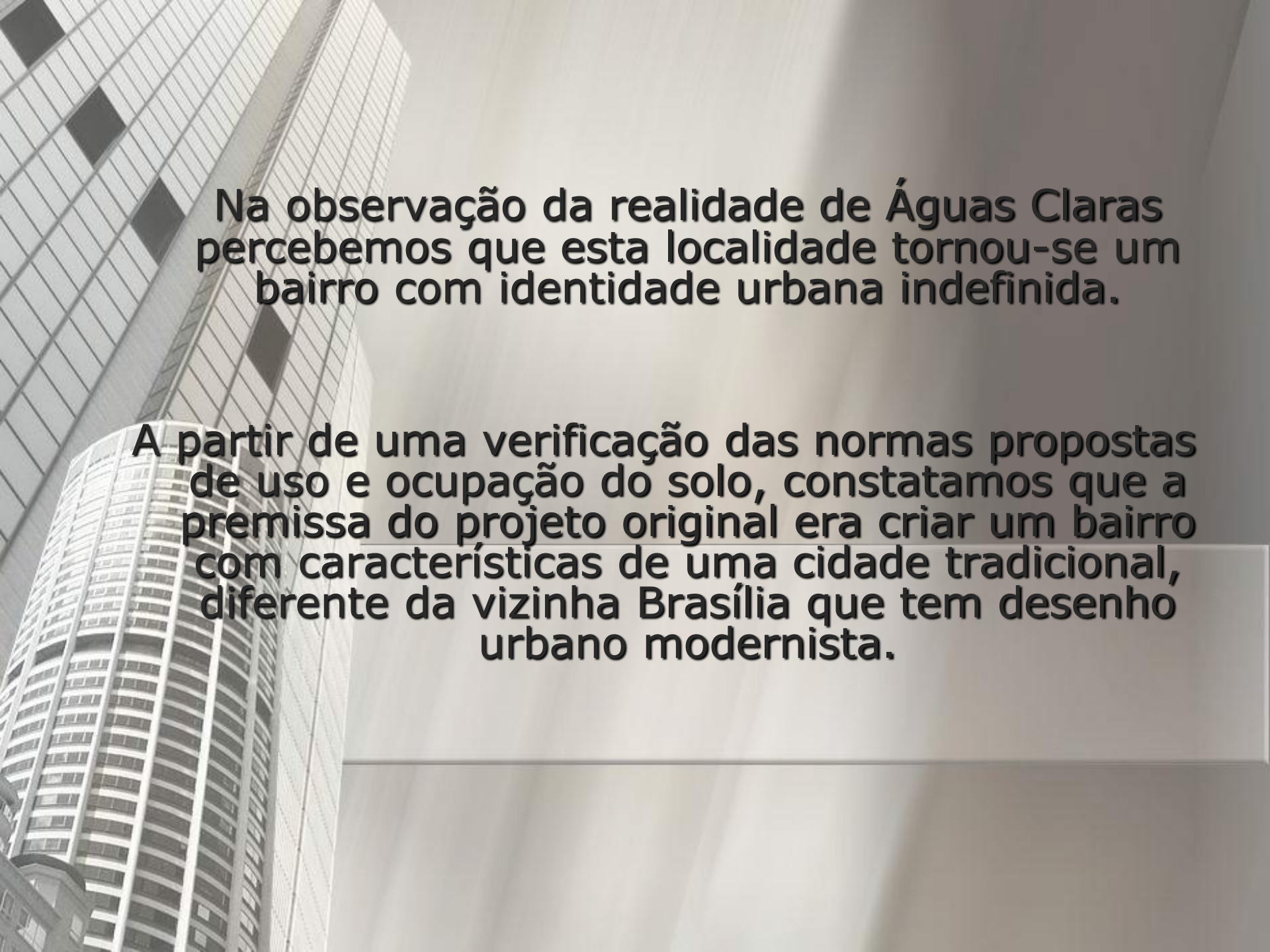


Universidade de Brasília
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo
Mestrado em Planejamento Urbano

O CAPITAL INCORPORADOR COMO AGENTE TRANSFORMADOR DA CONFIGURAÇÃO URBANA: o caso de Águas Claras, Distrito Federal

Karla Figueiredo de Oliveira Gomes

Outubro 2011



Na observação da realidade de Águas Claras percebemos que esta localidade tornou-se um bairro com identidade urbana indefinida.

A partir de uma verificação das normas propostas de uso e ocupação do solo, constatamos que a premissa do projeto original era criar um bairro com características de uma cidade tradicional, diferente da vizinha Brasília que tem desenho urbano modernista.

Apropriação do espaço urbano com uso misto encontrado em cidades tradicionais:



Rua Oscar Freire- São Paulo- SP



Av. Visconde de Pirajá – Rio de Janeiro – RJ



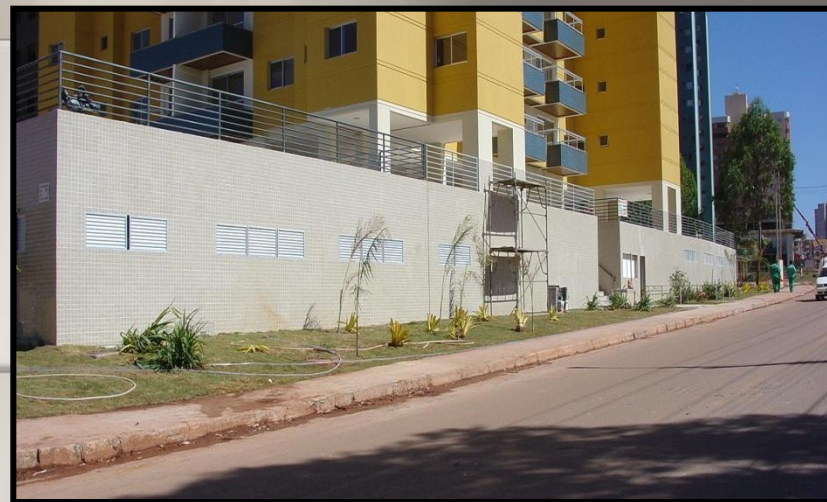
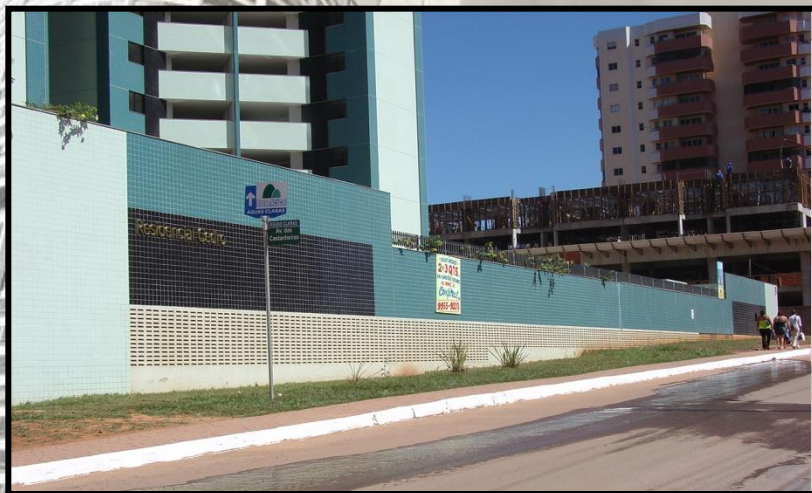
Nossa pesquisa procurou identificar as razões da ocorrência deste tipo de apropriação do espaço verificado em Aguas Claras:

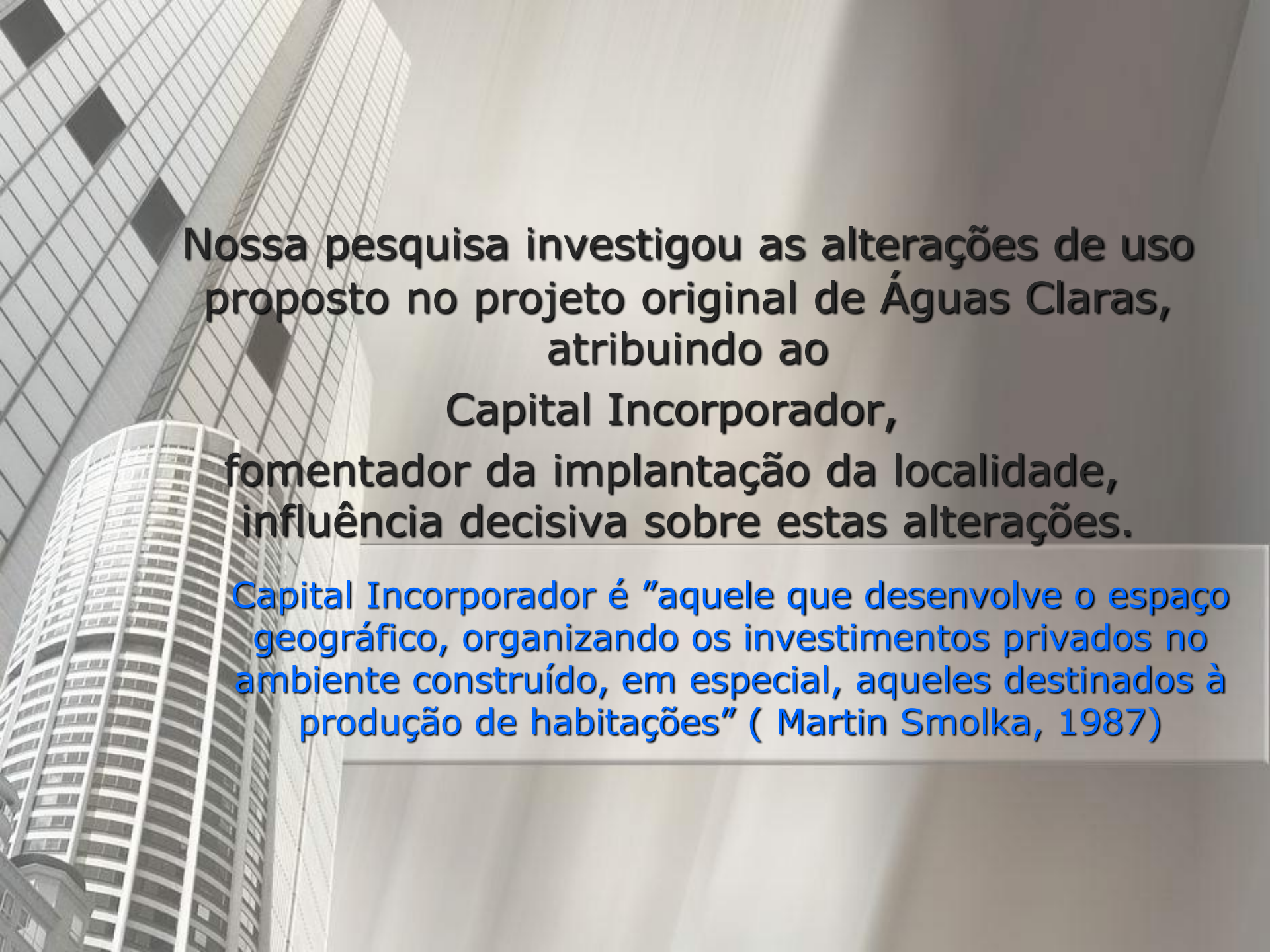


Esquina Av.Araucárias com Rua 09 Sul
Esquina Av.Castanheiras com Rua 07 Norte




Esquina Av.Araucárias com Rua 21 Sul
Esquina Av.Castanheiras com Rua 05 Norte





Nossa pesquisa investigou as alterações de uso proposto no projeto original de Águas Claras, atribuindo ao Capital Incorporador, fomentador da implantação da localidade, influência decisiva sobre estas alterações.

Capital Incorporador é "aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial, aqueles destinados à produção de habitações" (Martin Smolka, 1987)



Nossa hipótese foi de que o Capital Incorporador teria interesse em alterar os usos propostos para a nova localidade caso estes usos criassem dificuldades para a realização de lucro para este Capital através da venda de imóveis a serem ali construídos.

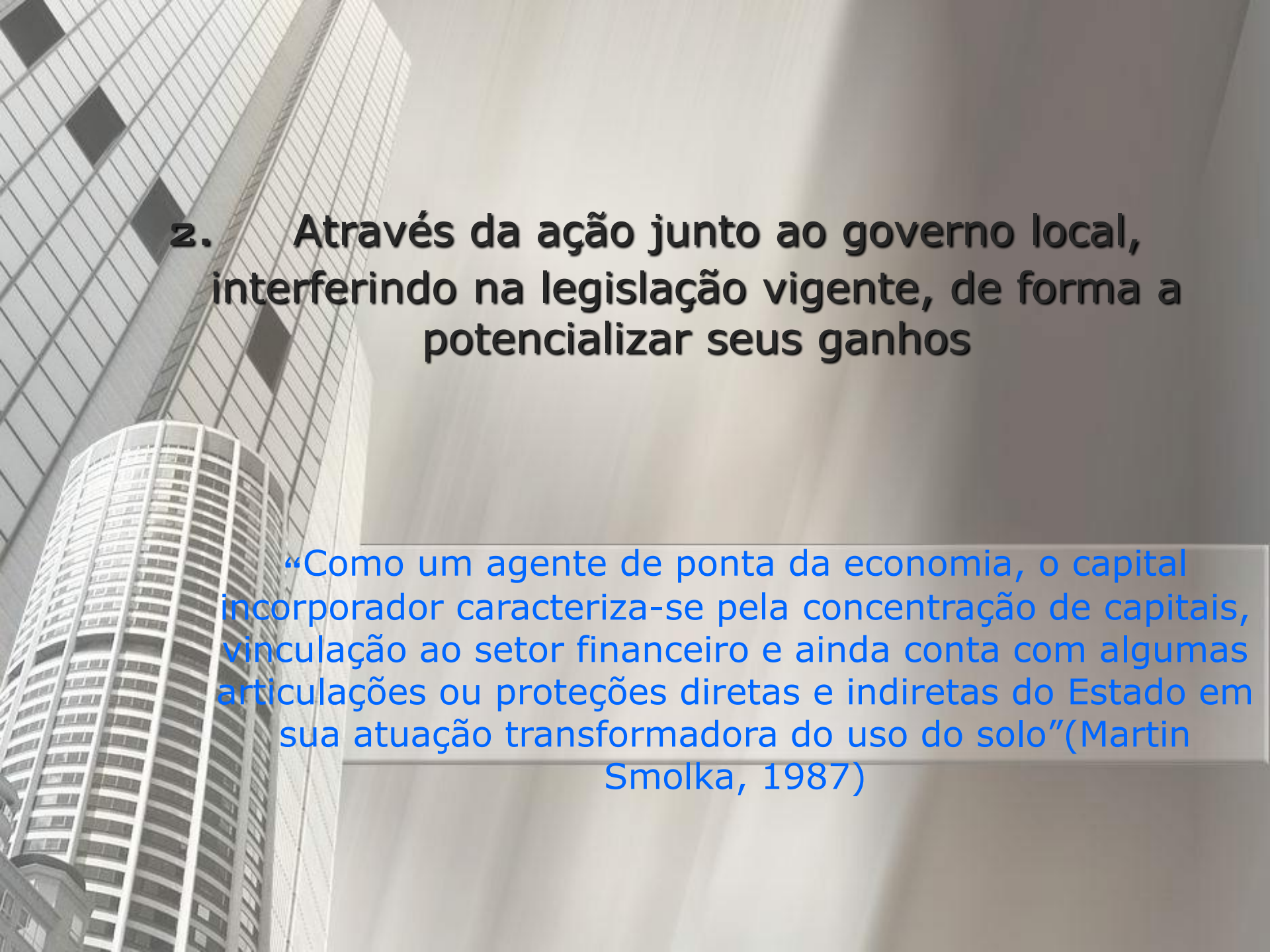
Então, de que forma atuou o Capital Incorporador para alterar estes parâmetros?



1.

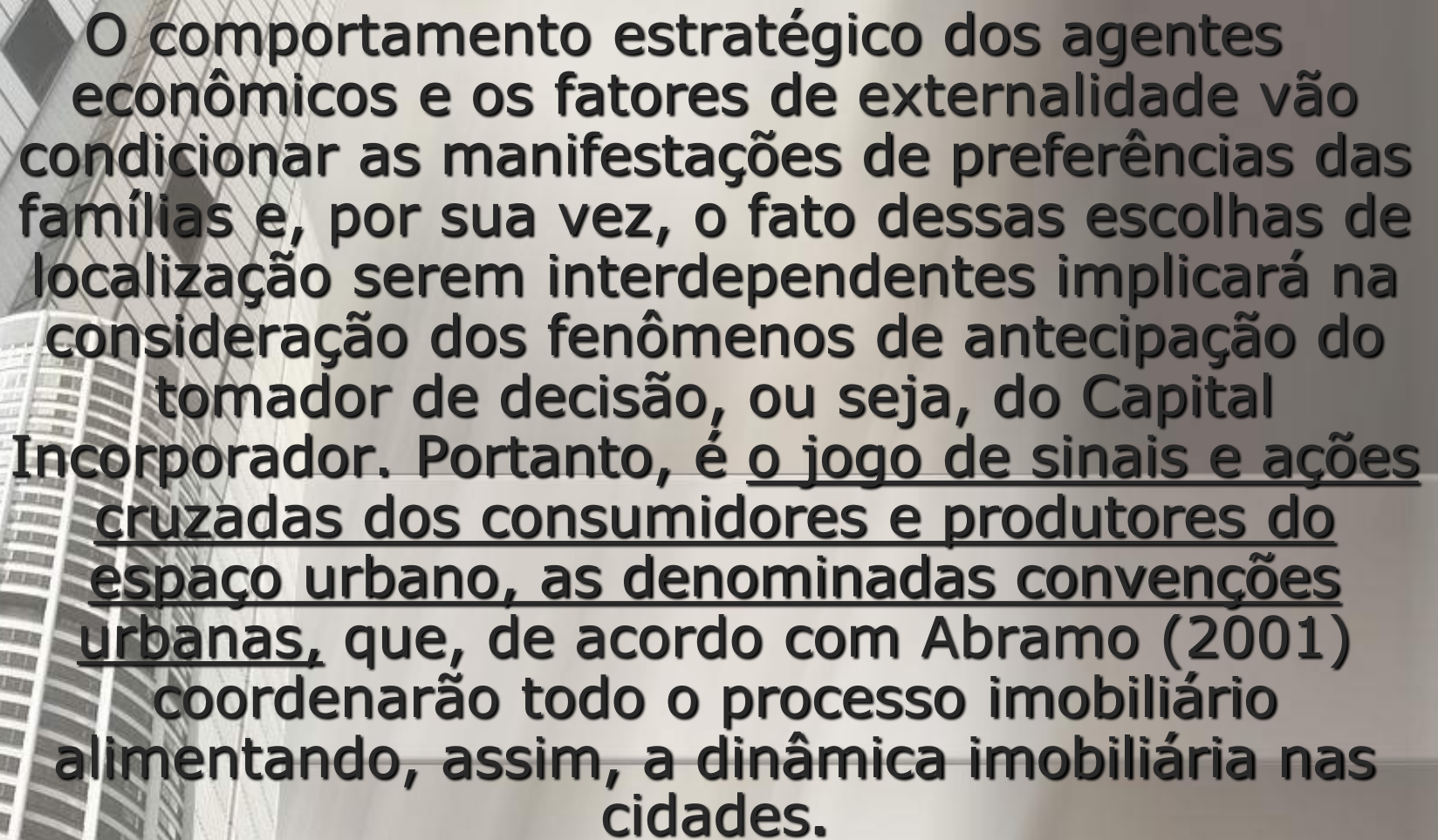
Através da percepção de que a proposta de projeto não representava o produto que o potencial comprador da nova localidade desejava, ou a convenção urbana por ele estabelecida.

”convenção urbana é uma crença referente ao tipo de família que, supostamente, vai se instalar numa determinada localização (externalidade de vizinhança), conforme as inovações espaciais propostas por capitalistas”. (Pedro Abramo, 2001)




2. Através da ação junto ao governo local, interferindo na legislação vigente, de forma a potencializar seus ganhos

“Como um agente de ponta da economia, o capital incorporador caracteriza-se pela concentração de capitais, vinculação ao setor financeiro e ainda conta com algumas articulações ou proteções diretas e indiretas do Estado em sua atuação transformadora do uso do solo”(Martin Smolka, 1987)



O comportamento estratégico dos agentes econômicos e os fatores de externalidade vão condicionar as manifestações de preferências das famílias e, por sua vez, o fato dessas escolhas de localização serem interdependentes implicará na consideração dos fenômenos de antecipação do tomador de decisão, ou seja, do Capital Incorporador. Portanto, é o jogo de sinais e ações cruzadas dos consumidores e produtores do espaço urbano, as denominadas convenções urbanas, que, de acordo com Abramo (2001) coordenarão todo o processo imobiliário alimentando, assim, a dinâmica imobiliária nas cidades.

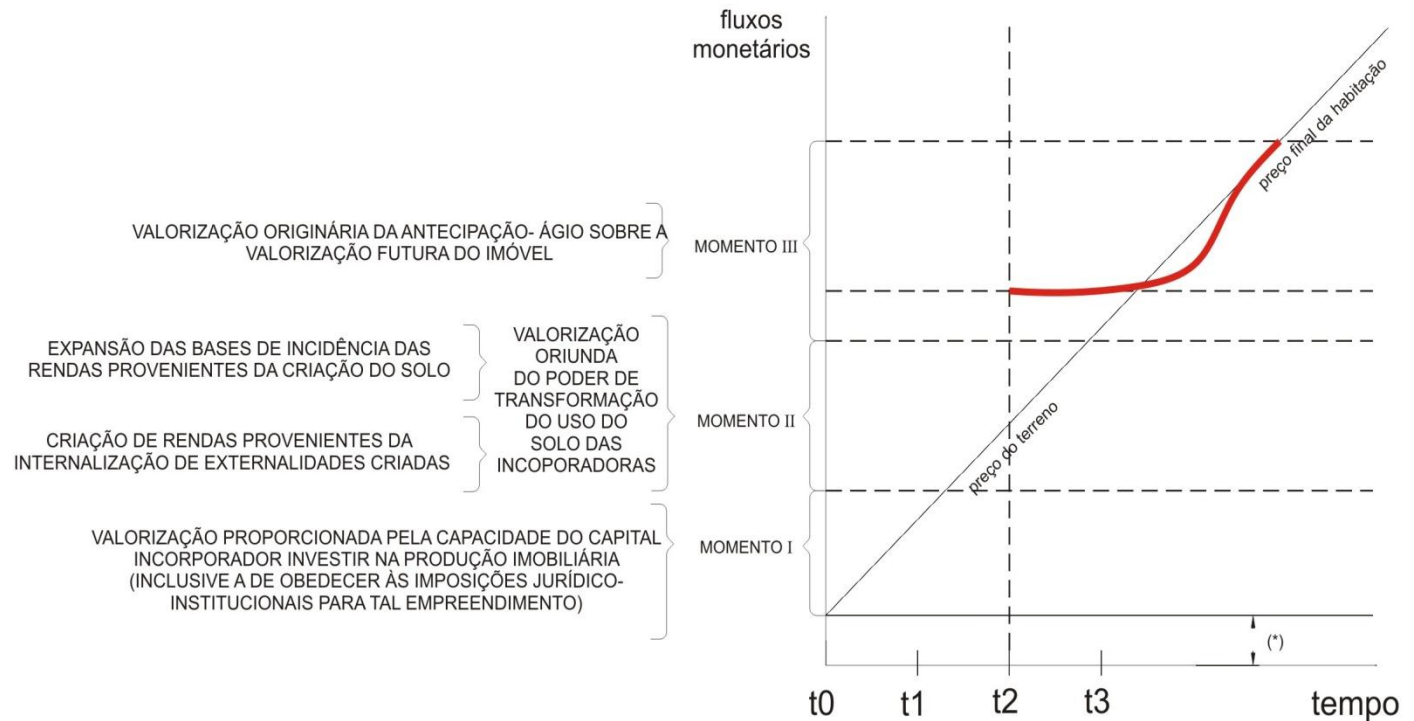


A ação do Capital Incorporador junto ao governo, alterando parâmetros construtivos interfere na dinâmica espacial da cidade, alterando a posição da nova localidade dentro desta dinâmica.

”É justamente este conjunto de inovações espaciais, considerado como vetor da diferenciação do espaço, e suas imitações na forma de processos de difusão, este considerado como o vetor de homogeneização do espaço, que constitui a dinâmica espacial. ” (Neio Campos, 2003)

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Como consequência o valor da terra também se altera, valorizando-se, seguindo os momentos definidos por Smolka, conforme o gráfico:



t_0 =aquisição do terreno original

t_1 =alteração dos atributos do terreno

t_2 =início das vendas do imóvel

t_3 =entrega das habitações

A=custos de construção e outros custos dados

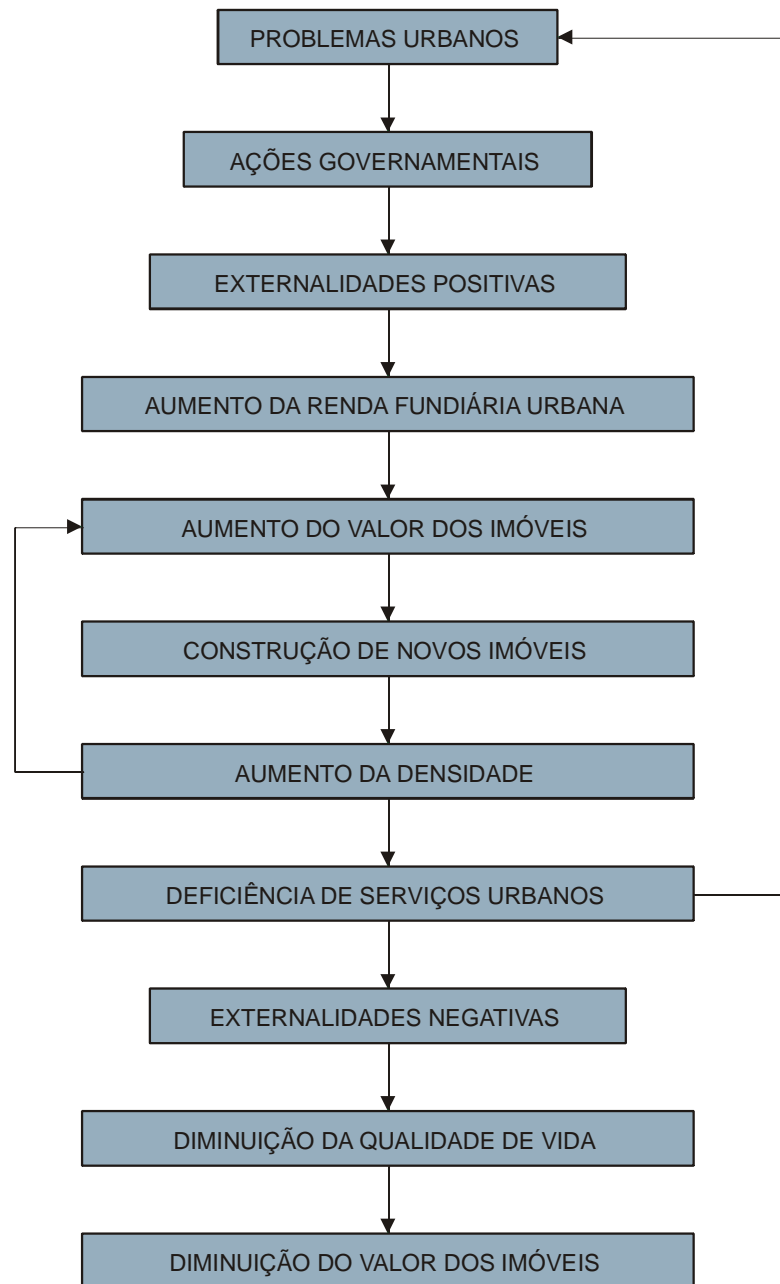
t_0-t_1 =projeto de acordo com a legislação

t_1-t_2 =internalização de externalidades (alteração do uso do solo)

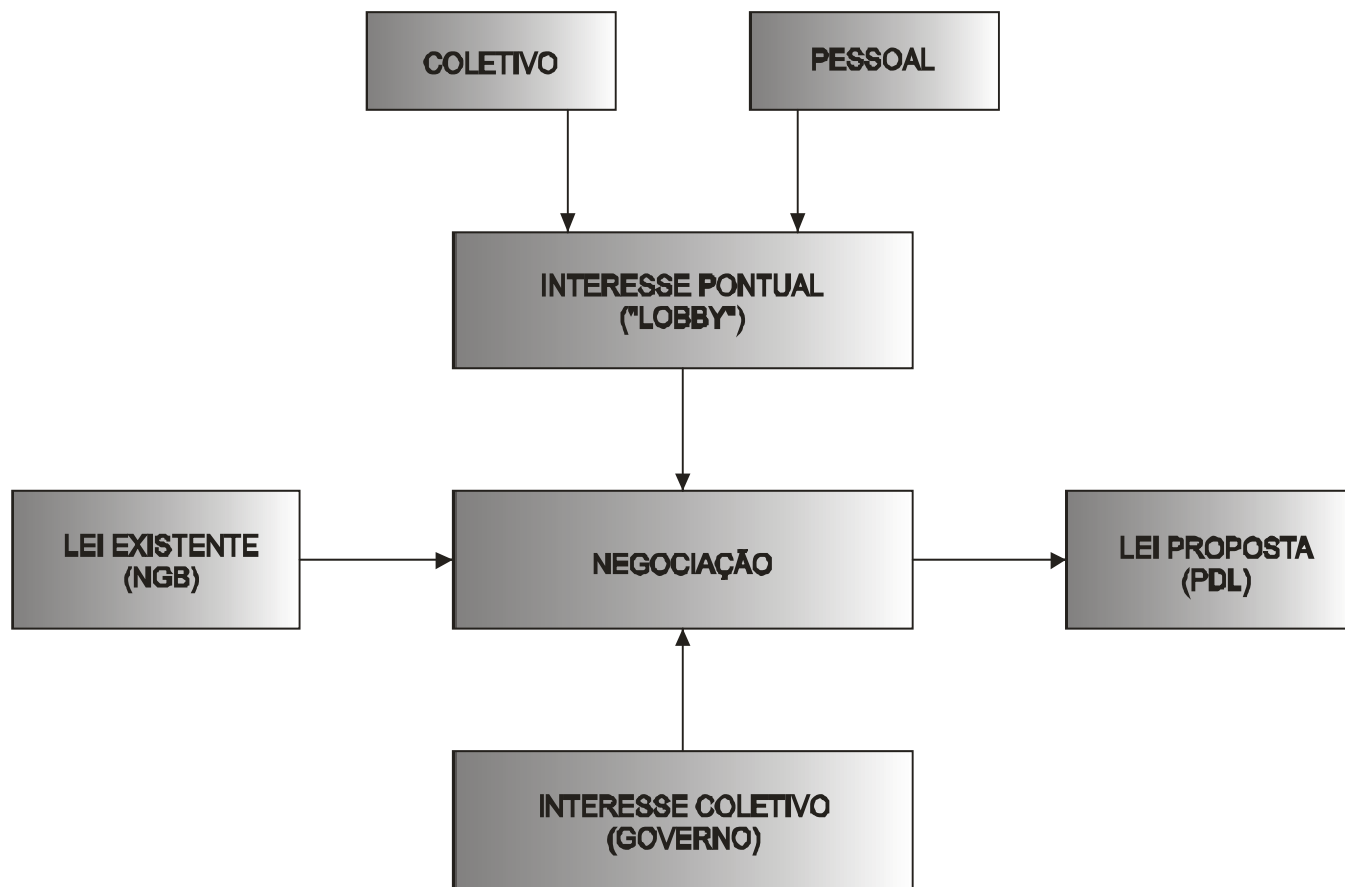
t_2-t_3 =evolução do preço do imóvel em relação ao preço do terreno considerando a alteração no custo de oportunidade

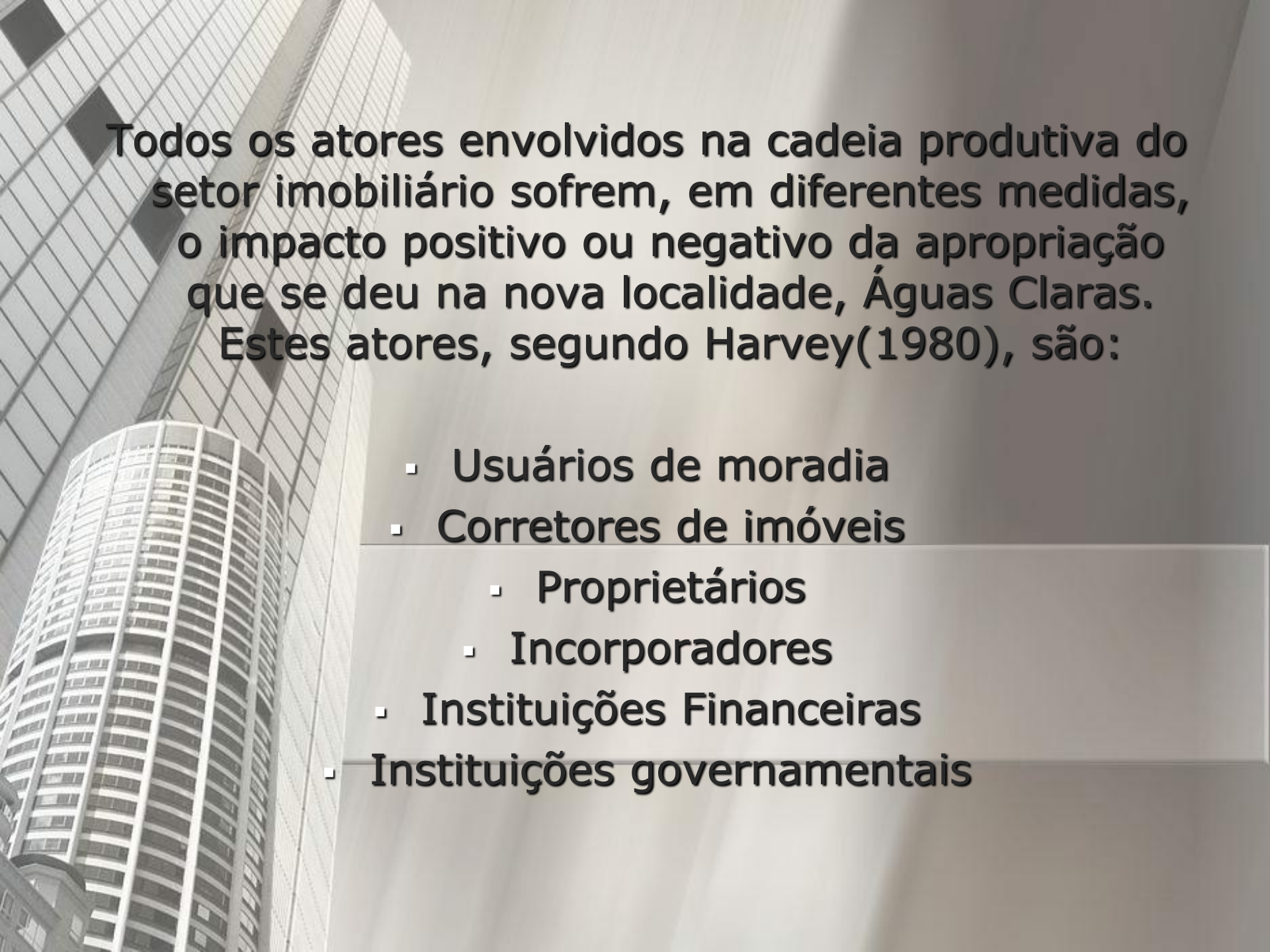
(*) Os custos de construção são considerados onstantes para efeito desta análise

A valorização e ocupação da terra urbana levam a uma sequência de eventos, conforme o gráfico:




**Percebemos
que a
negociação que
levou à
alteração da
legislação
poderá ser
prejudicial à
cidade num
momento
futuro:**





Todos os atores envolvidos na cadeia produtiva do setor imobiliário sofrem, em diferentes medidas, o impacto positivo ou negativo da apropriação que se deu na nova localidade, Águas Claras. Estes atores, segundo Harvey(1980), são:

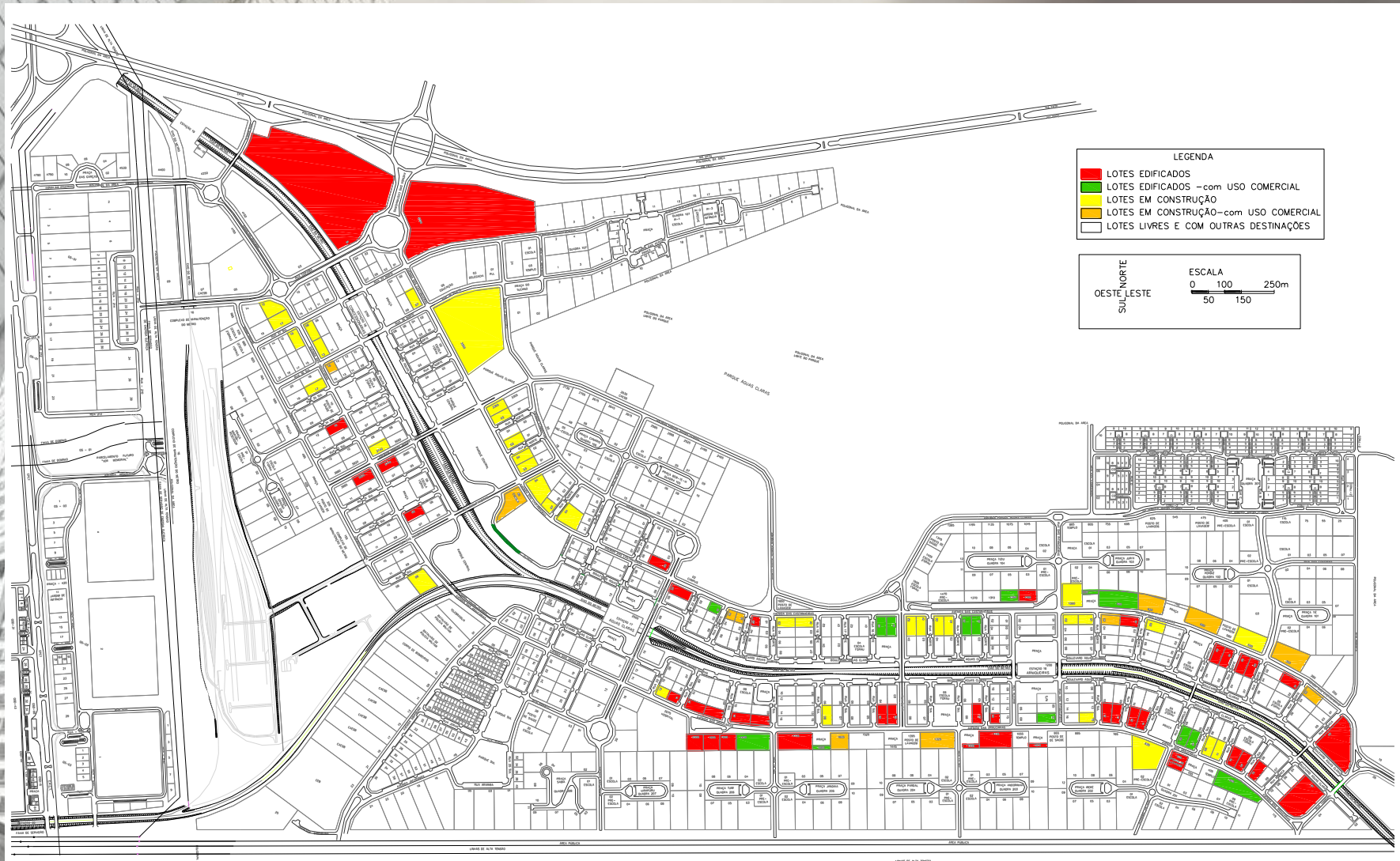
- **Usuários de moradia**
- **Corretores de imóveis**
 - **Proprietários**
 - **Incorporadores**
- **Instituições Financeiras**
- **Instituições governamentais**

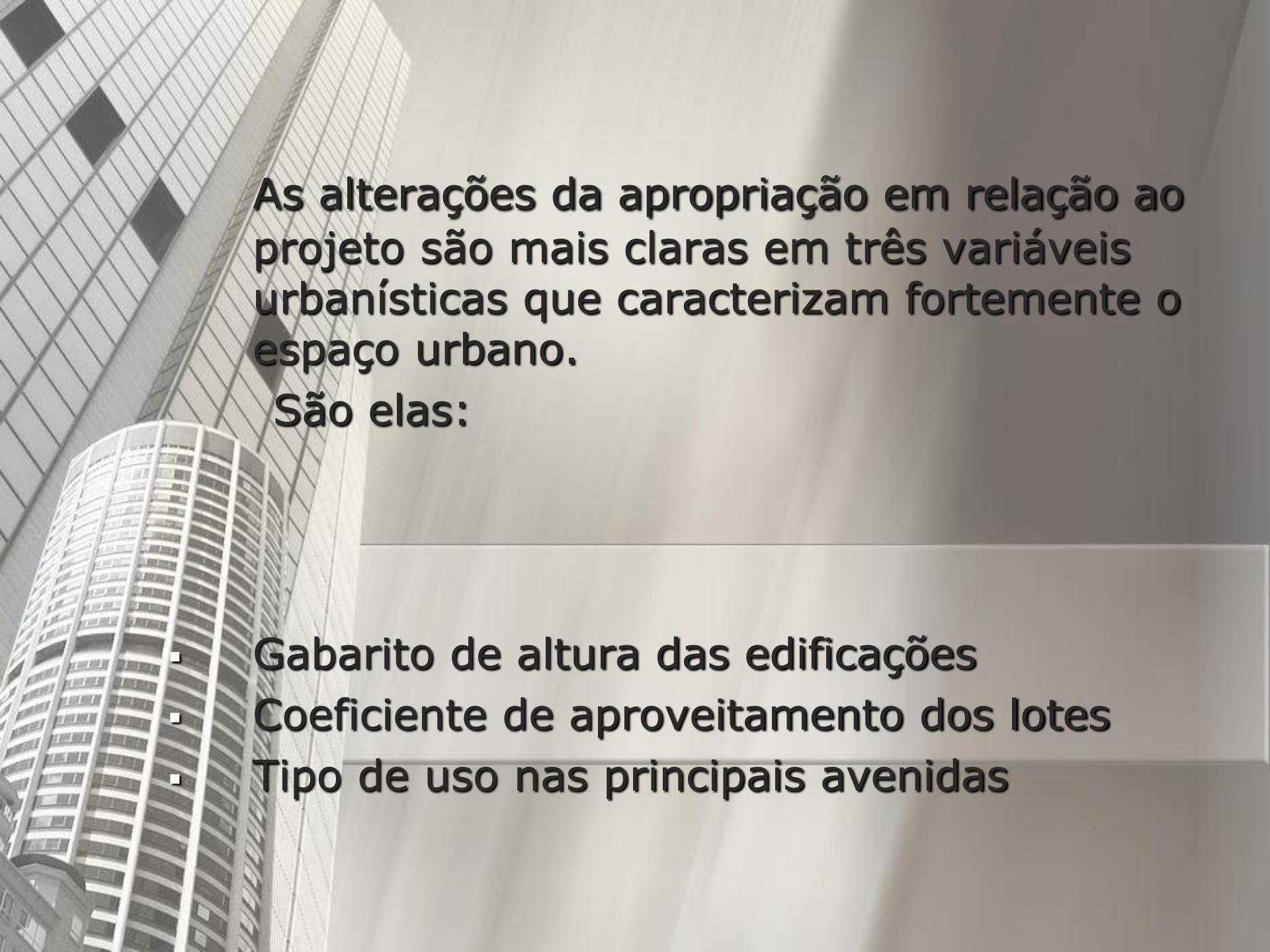


Dentre todos estes atores o maior beneficiado foi o Capital Incorporador, devido à maior possibilidade de auferir lucros que se abriu com a alteração de parâmetros construtivos.

Daí o trabalho apontar para fortes indícios de que as mudanças ocorridas na apropriação da nova localidade terem como principal vetor o Capital Incorporador.

Mapa de Águas Claras (Terracap/ Ademi-DF, 2006)

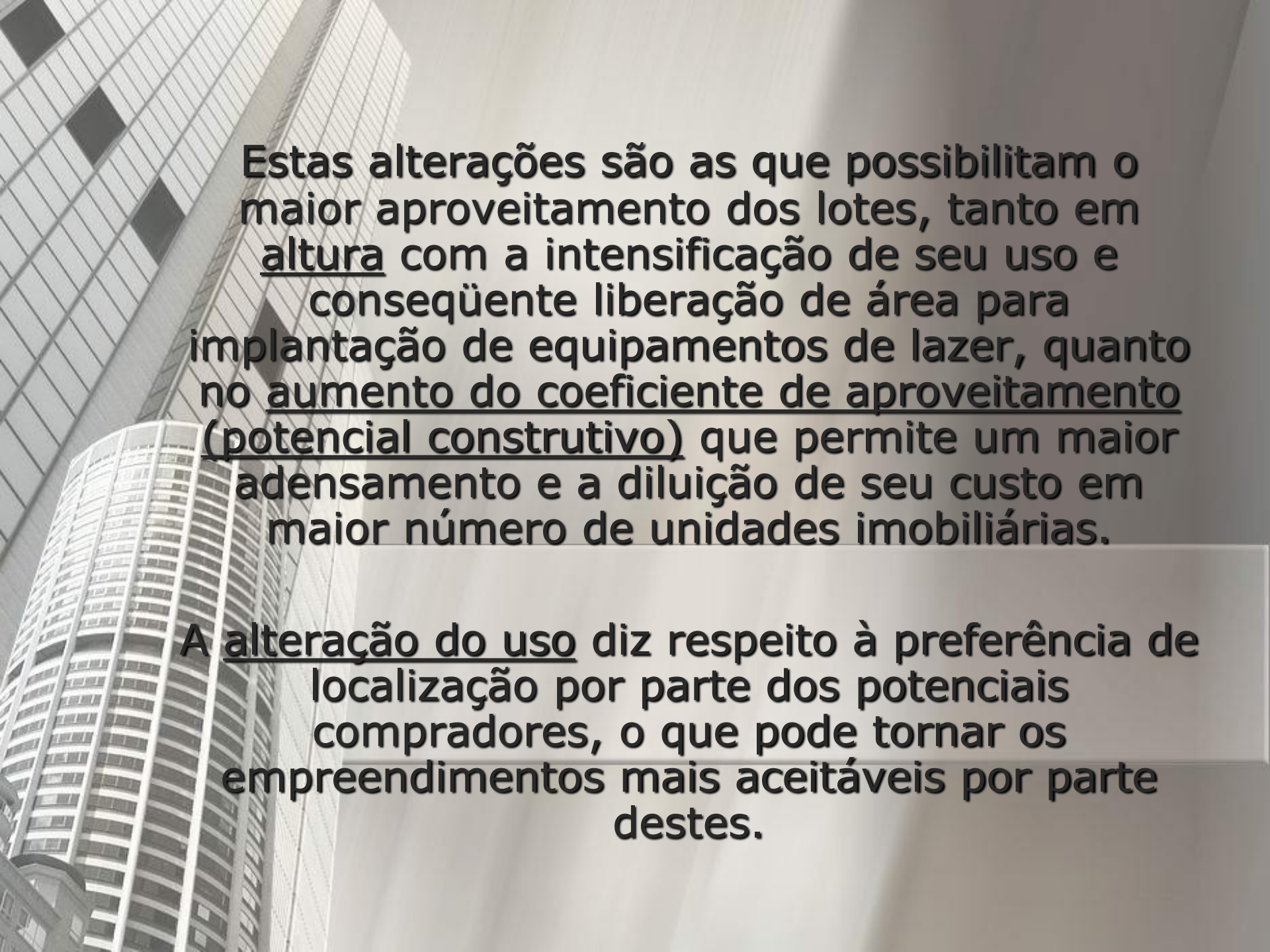




As alterações da apropriação em relação ao projeto são mais claras em três variáveis urbanísticas que caracterizam fortemente o espaço urbano.

São elas:

- **Gabarito de altura das edificações**
- **Coeficiente de aproveitamento dos lotes**
- **Tipo de uso nas principais avenidas**



Estas alterações são as que possibilitam o maior aproveitamento dos lotes, tanto em altura com a intensificação de seu uso e conseqüente liberação de área para implantação de equipamentos de lazer, quanto no aumento do coeficiente de aproveitamento (potencial construtivo) que permite um maior adensamento e a diluição de seu custo em maior número de unidades imobiliárias.

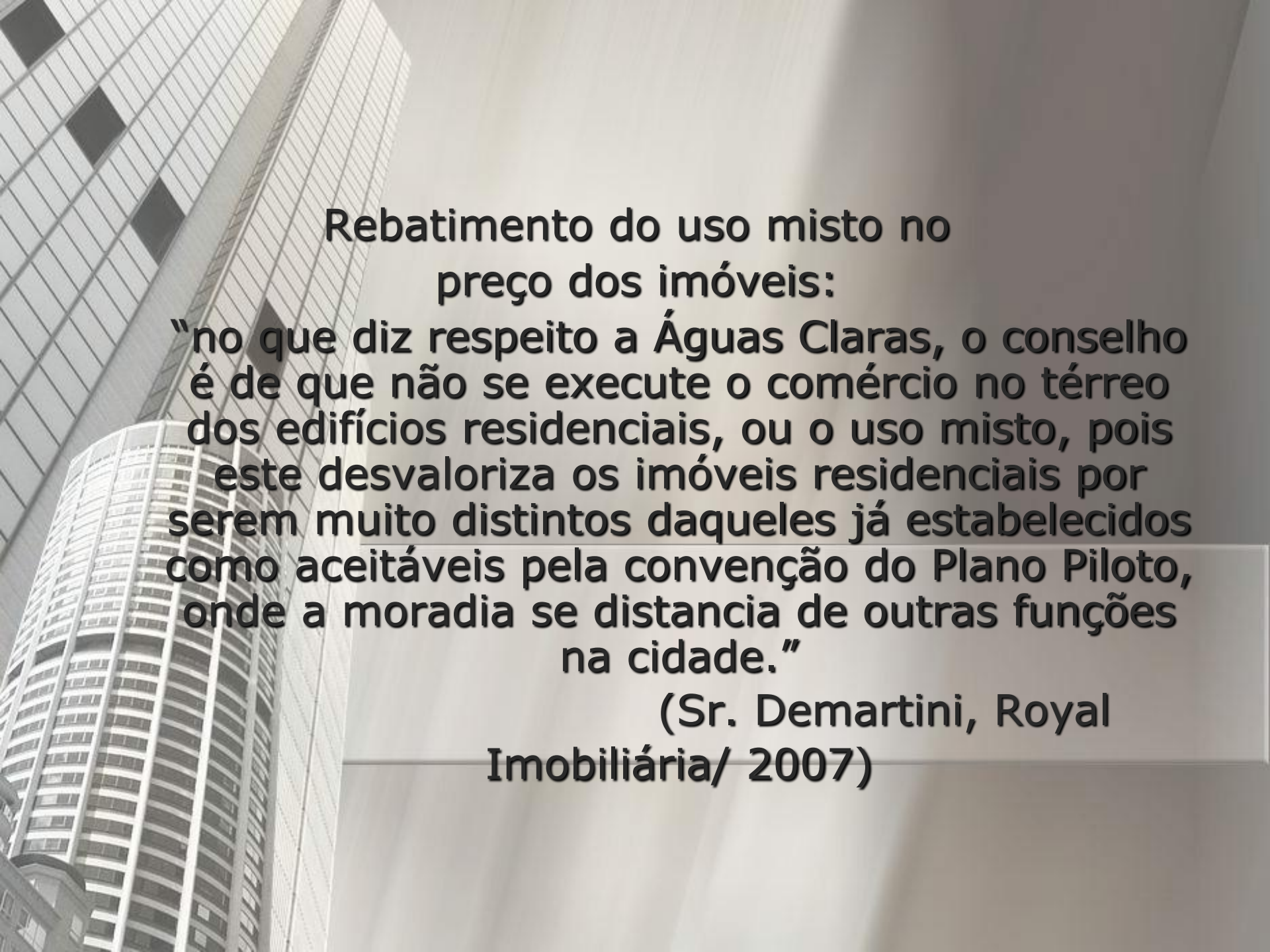
A alteração do uso diz respeito à preferência de localização por parte dos potenciais compradores, o que pode tornar os empreendimentos mais aceitáveis por parte destes.

O aumento do potencial construtivo pôde ser verificado através dos dados referentes aos pagamentos de Odir (outorga onerosa do direito de construir), recolhida aos cofres públicos sempre que o incorporador utiliza este aumento de potencial.

QUADRO RESUMO DE PAGAMENTO DE ODIR- período ano 2003 a 2007(até o mês de abril)

ANO	potencial computável original (m ²)	área acrescida ao potencial construtivo (m ²)	percentual TOTAL de área acrescida	valor MÉDIO pago por m ² acrescido	valor total pago no ANO
2003	125.109,93	42.199,37	33,73%	R\$ 10,44	R\$ 440.465,27
2004	145.703,39	66.920,54	45,93%	R\$ 12,86	R\$ 860.330,54
2006	31.730,89	20.065,27	63,24%	R\$ 11,96	R\$ 239.883,05
2007	173.730,97	81.057,37	46,66%	R\$ 22,18	R\$ 1.797.493,85
TOTAL	476.275,18	210.242,55	44,14%	R\$ 15,88	R\$ 3.338.172,71

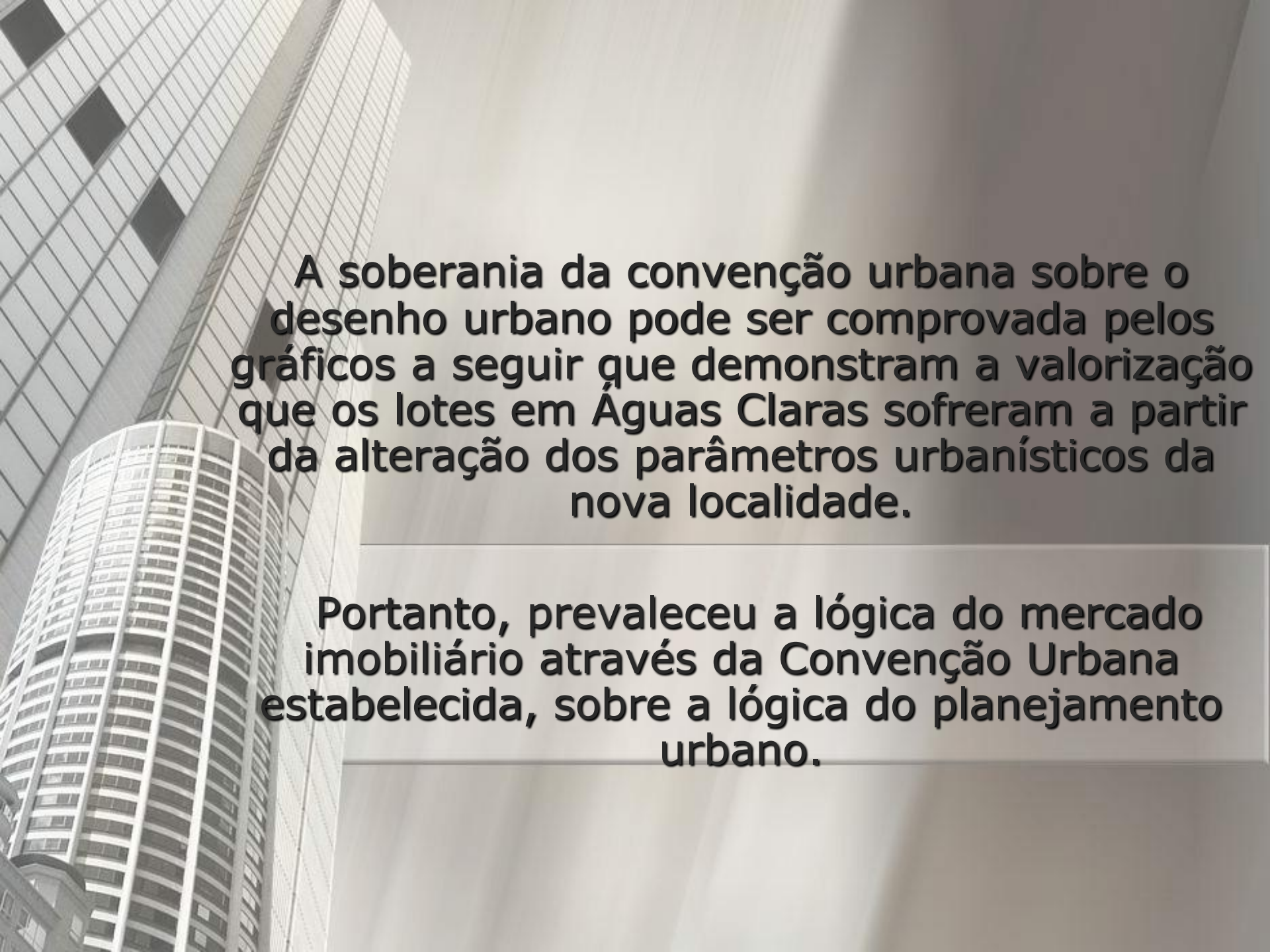
obs: a adm. local não forneceu os dados relativos ao ano de 2005



**Rebatimento do uso misto no
preço dos imóveis:**

“no que diz respeito a Águas Claras, o conselho é de que não se execute o comércio no térreo dos edifícios residenciais, ou o uso misto, pois este desvaloriza os imóveis residenciais por serem muito distintos daqueles já estabelecidos como aceitáveis pela convenção do Plano Piloto, onde a moradia se distancia de outras funções na cidade.”

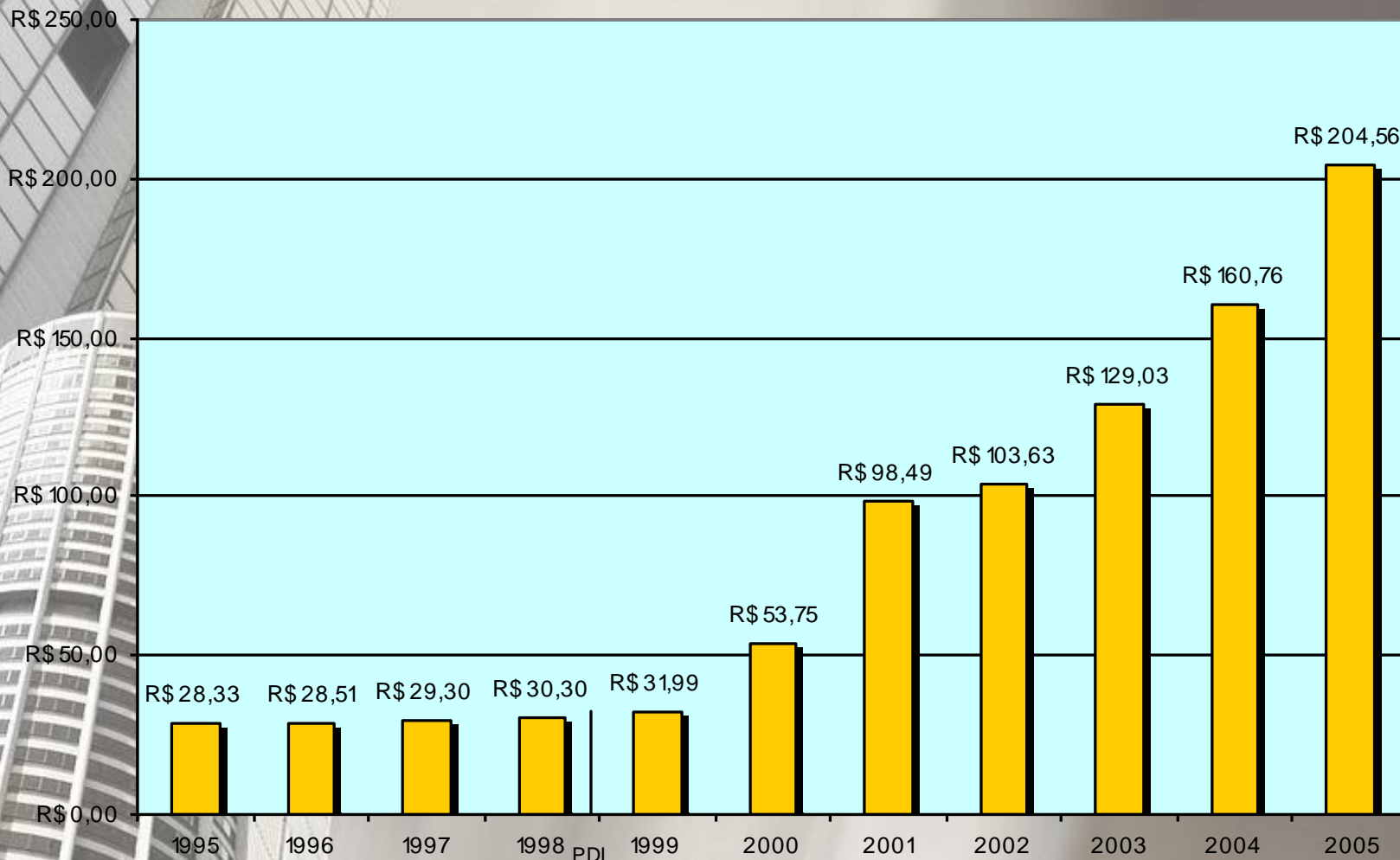
**(Sr. Demartini, Royal
Imobiliária/ 2007)**



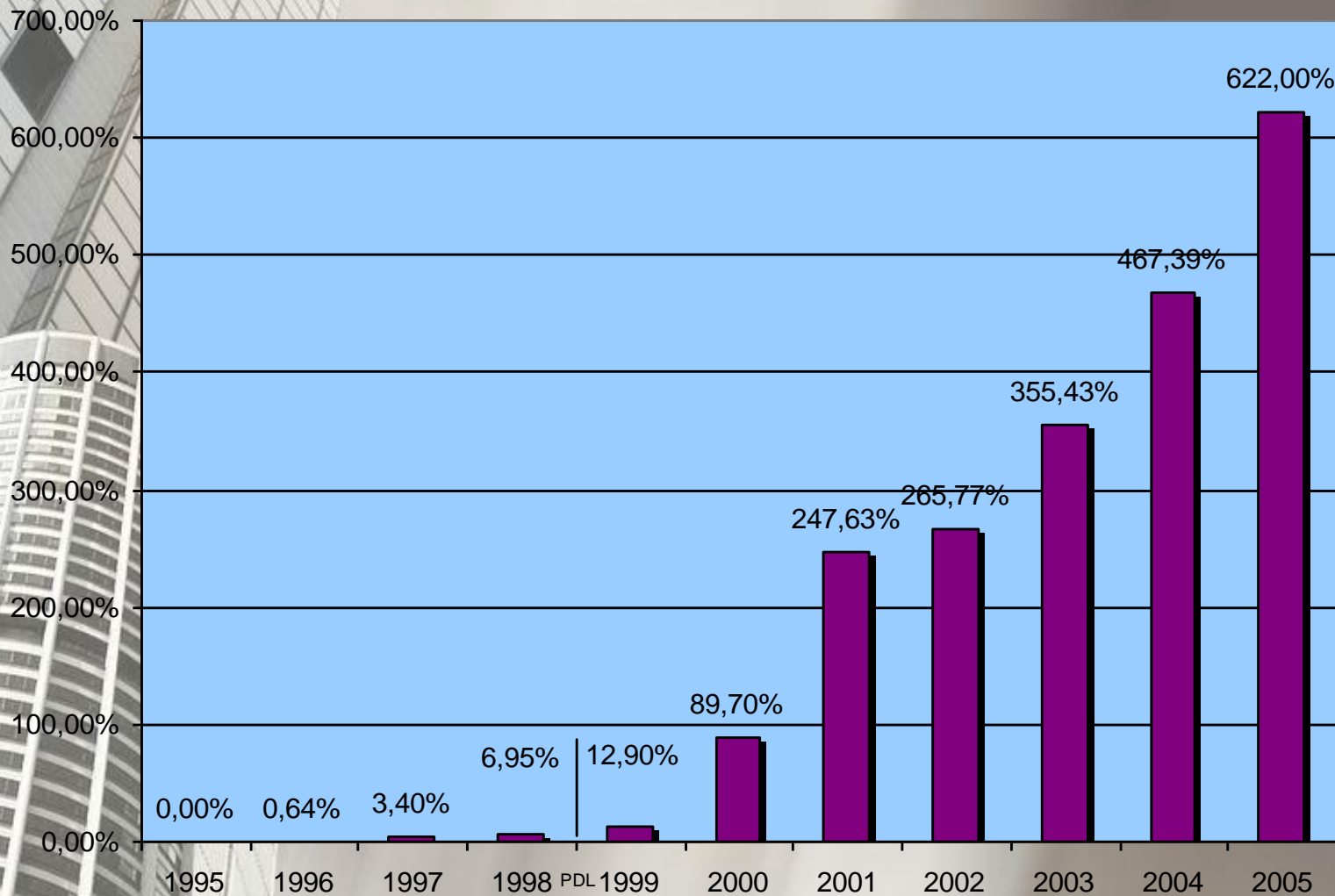
A soberania da convenção urbana sobre o desenho urbano pode ser comprovada pelos gráficos a seguir que demonstram a valorização que os lotes em Águas Claras sofreram a partir da alteração dos parâmetros urbanísticos da nova localidade.

Portanto, prevaleceu a lógica do mercado imobiliário através da Convenção Urbana estabelecida, sobre a lógica do planejamento urbano.

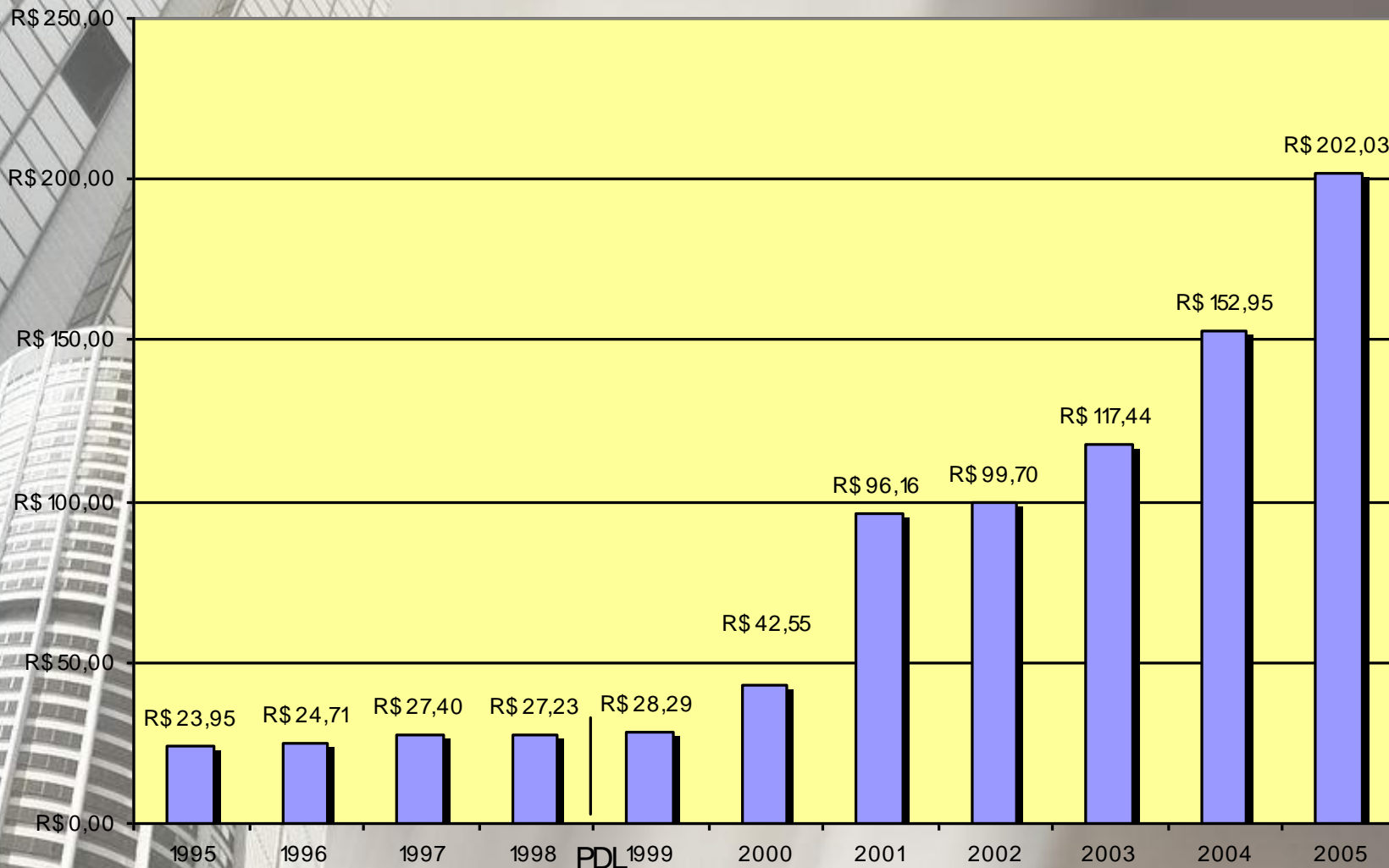
Média de preço alcançado em R\$/m² de potencial construtivo do lote



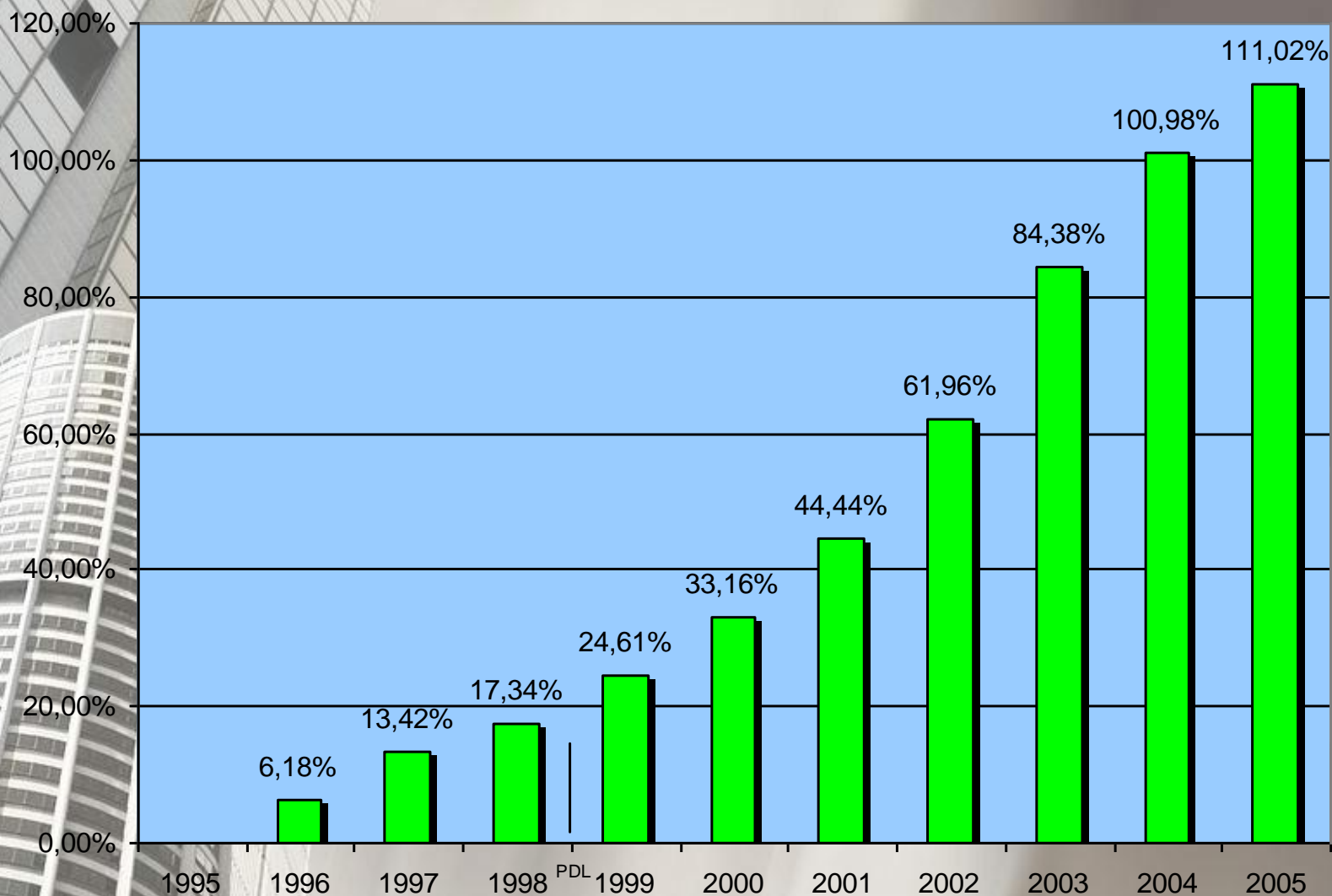
Variação percentual do preço médio alcançado em relação ao ano base 1995



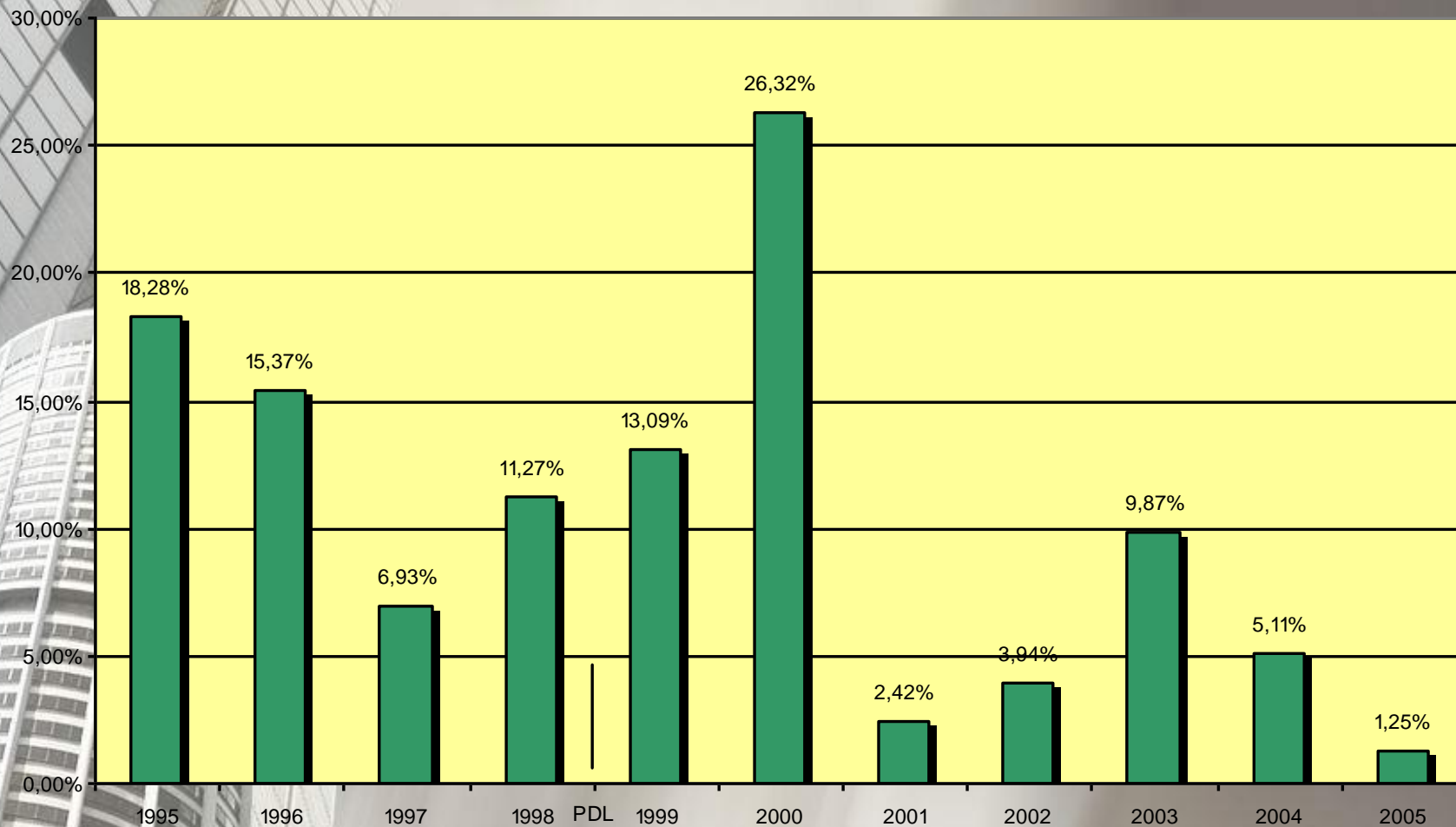
Média de preço do Edital em R\$/m² de potencial construtivo do lote

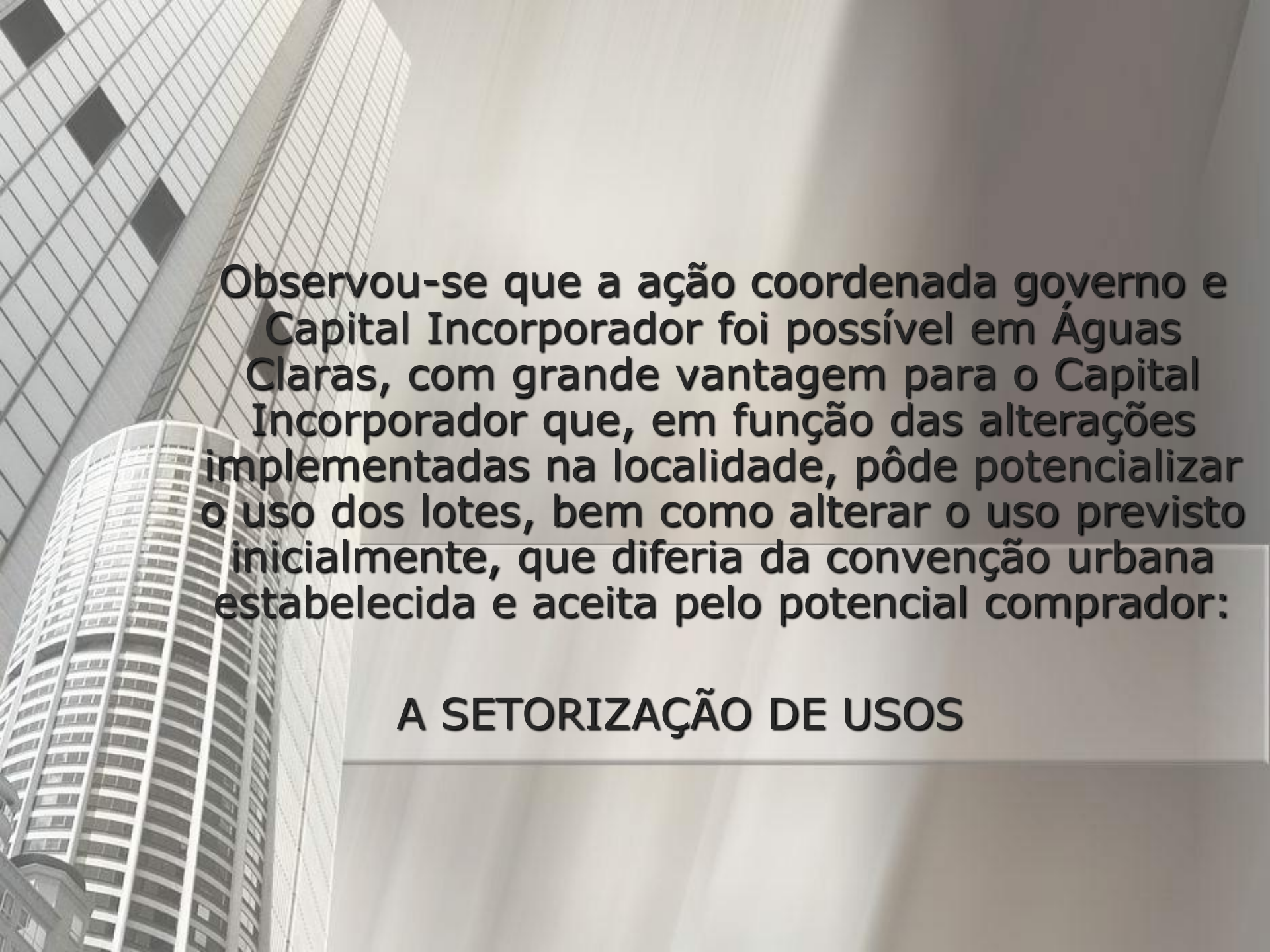


Variação percentual de índice CUB/Sinduscon médio região Centro-Oeste em relação ao ano base 1995



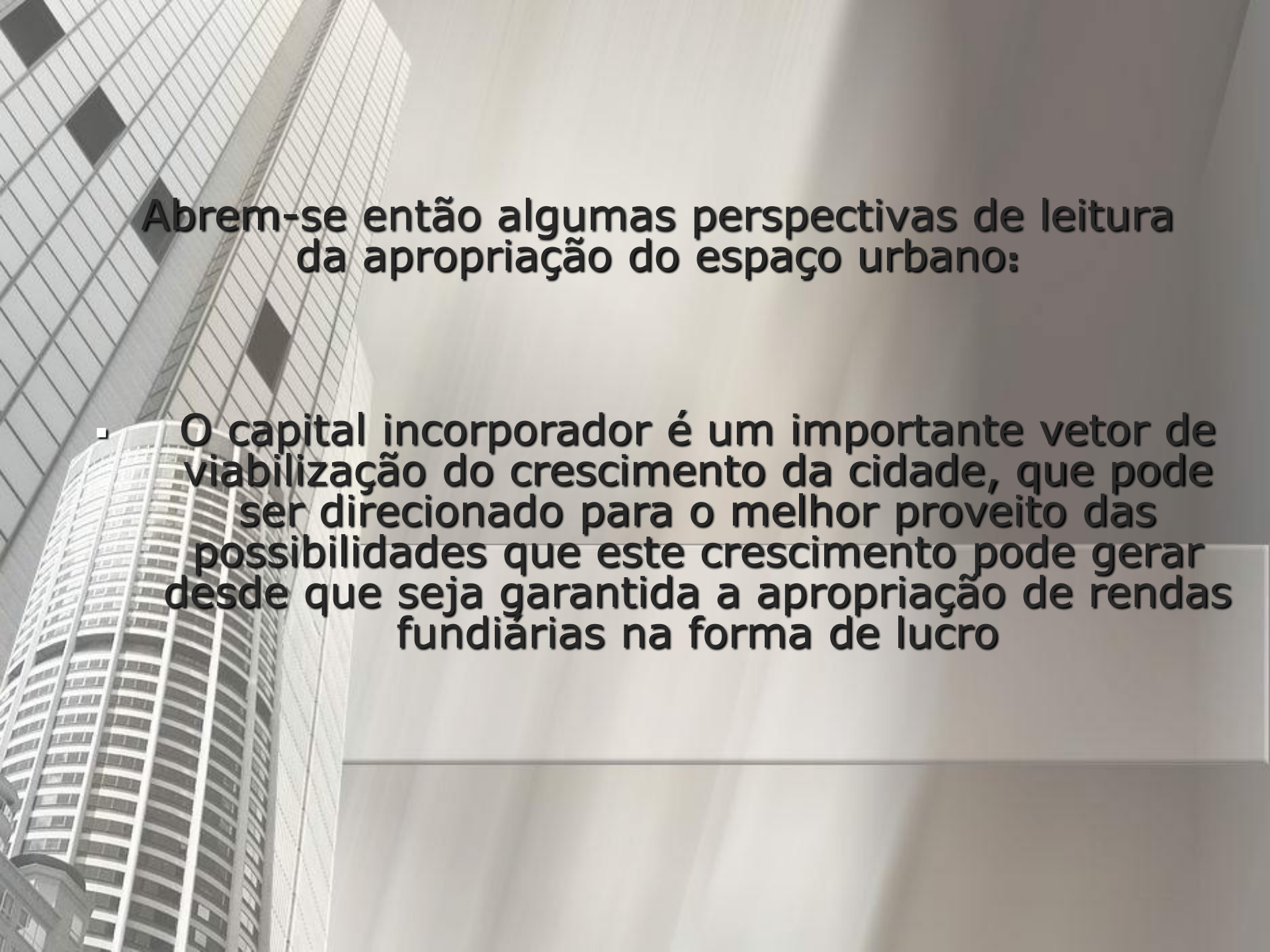
Média de diferença de preço do edital e preço alcançado





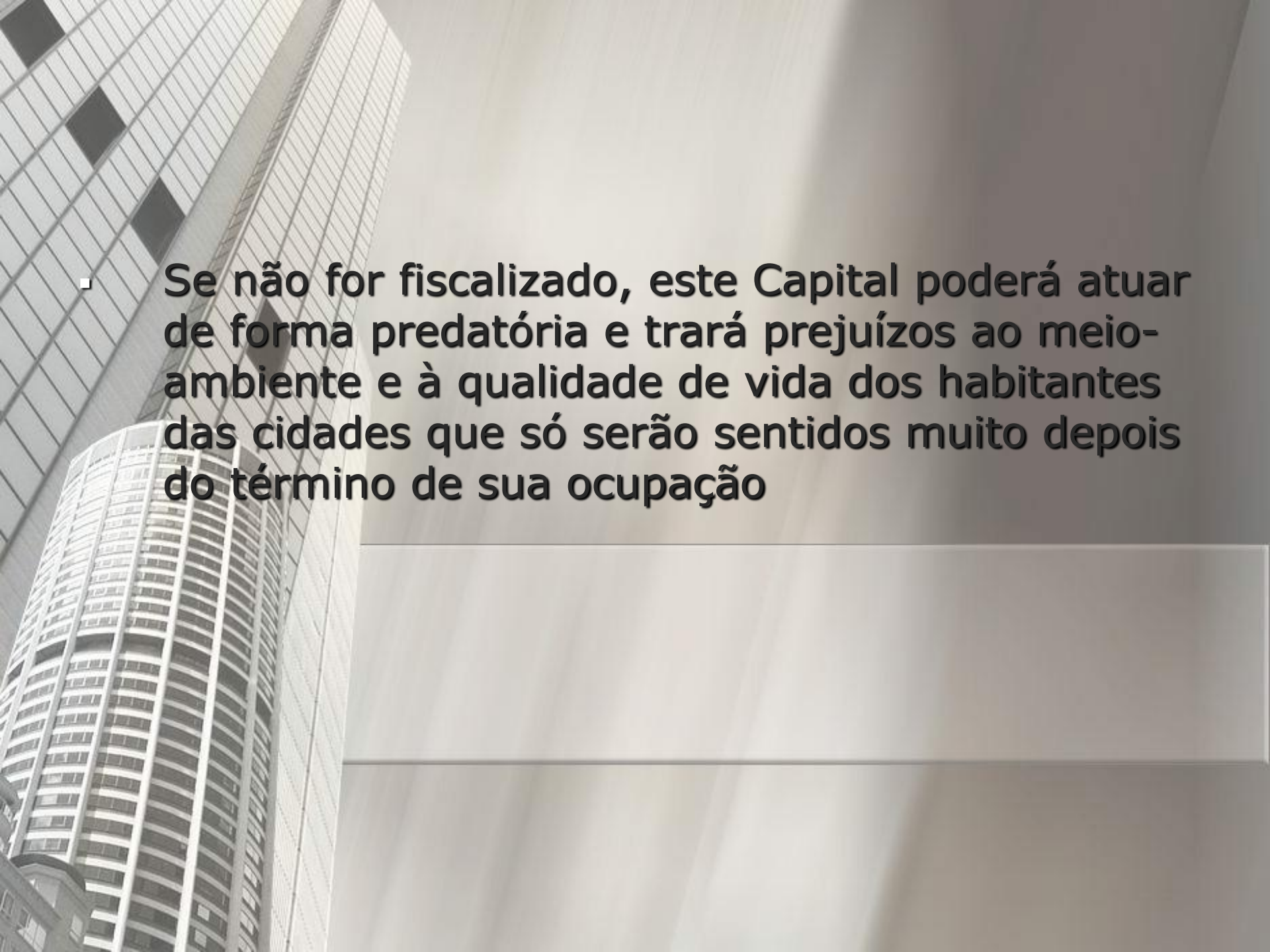
Observou-se que a ação coordenada governo e Capital Incorporador foi possível em Águas Claras, com grande vantagem para o Capital Incorporador que, em função das alterações implementadas na localidade, pôde potencializar o uso dos lotes, bem como alterar o uso previsto inicialmente, que diferia da convenção urbana estabelecida e aceita pelo potencial comprador:

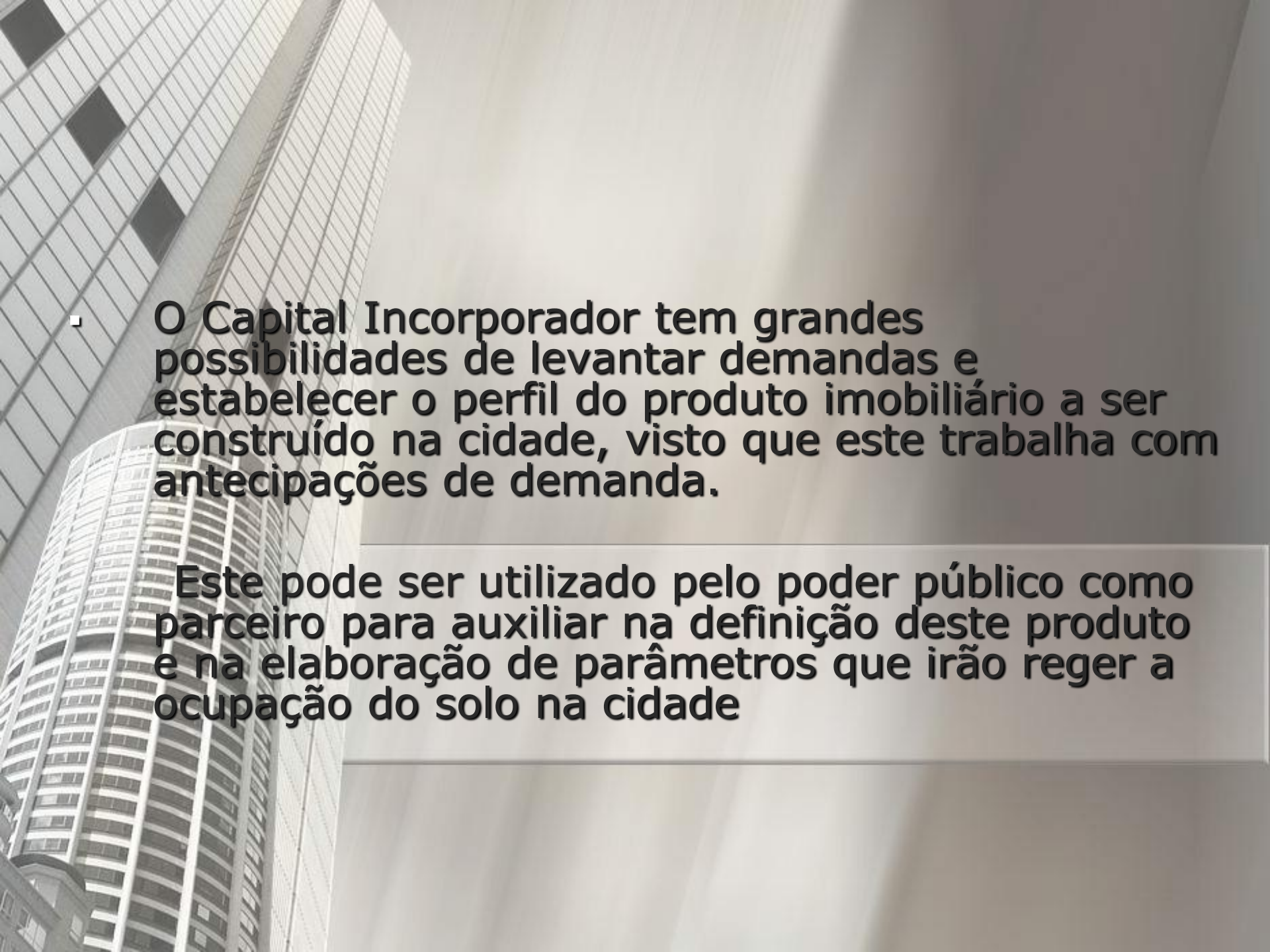
A SETORIZAÇÃO DE USOS



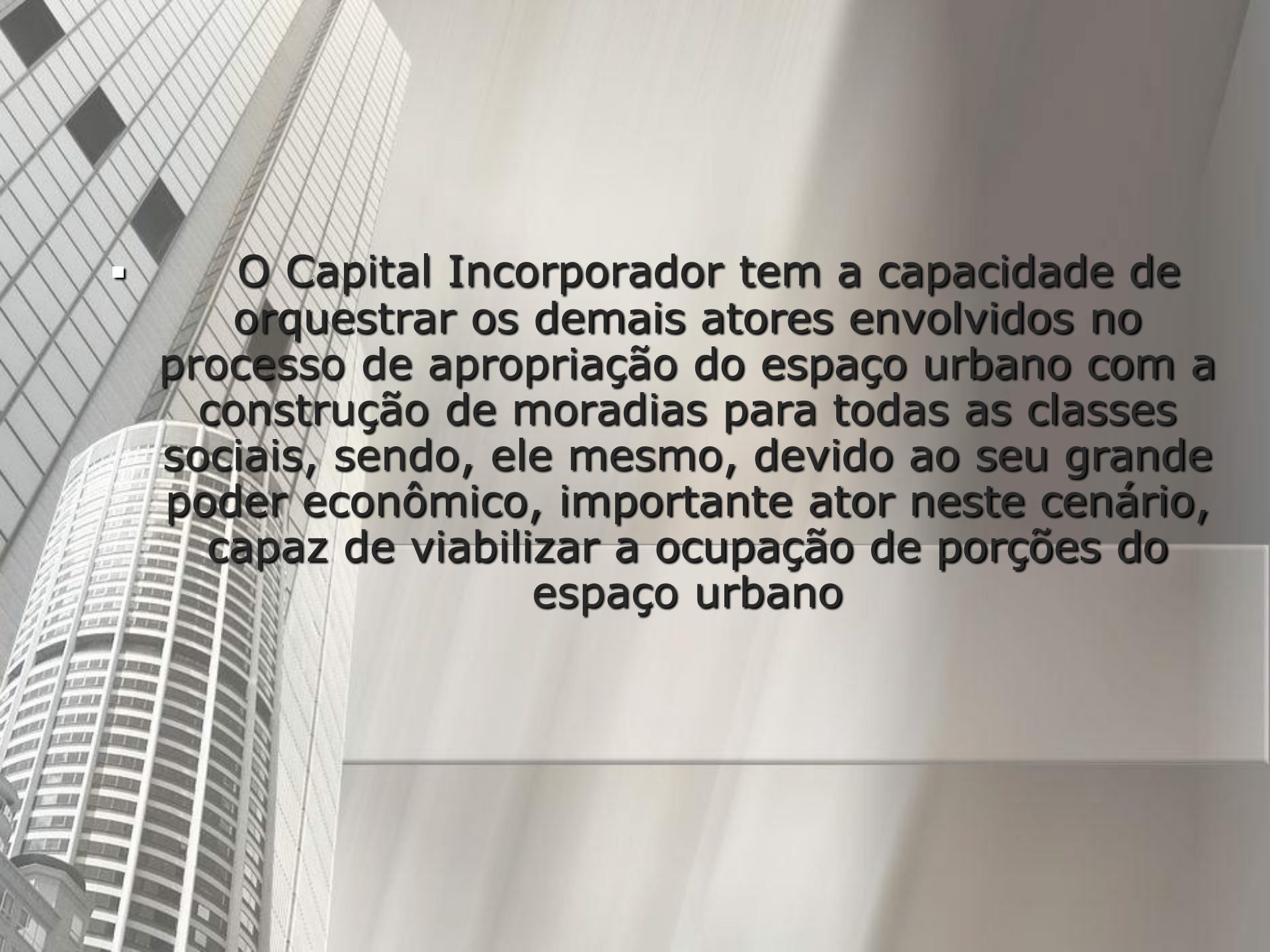
Abrem-se então algumas perspectivas de leitura da apropriação do espaço urbano:

- **O capital incorporador é um importante vetor de viabilização do crescimento da cidade, que pode ser direcionado para o melhor proveito das possibilidades que este crescimento pode gerar desde que seja garantida a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucro**

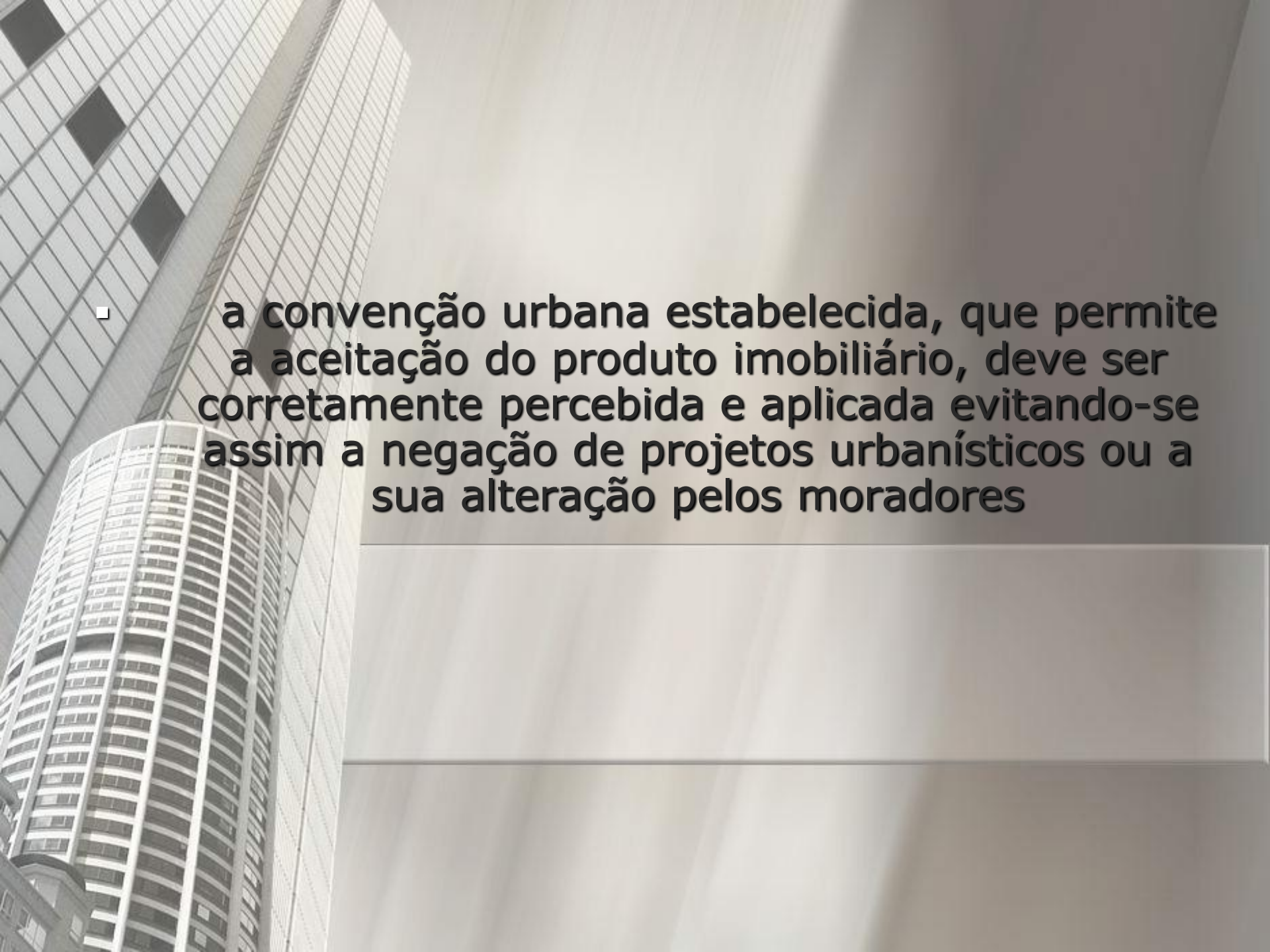
- 
- **Se não for fiscalizado, este Capital poderá atuar de forma predatória e trará prejuízos ao meio-ambiente e à qualidade de vida dos habitantes das cidades que só serão sentidos muito depois do término de sua ocupação**

- 
- O Capital Incorporador tem grandes possibilidades de levantar demandas e estabelecer o perfil do produto imobiliário a ser construído na cidade, visto que este trabalha com antecipações de demanda.


Este pode ser utilizado pelo poder público como parceiro para auxiliar na definição deste produto e na elaboração de parâmetros que irão reger a ocupação do solo na cidade



- **O Capital Incorporador tem a capacidade de orquestrar os demais atores envolvidos no processo de apropriação do espaço urbano com a construção de moradias para todas as classes sociais, sendo, ele mesmo, devido ao seu grande poder econômico, importante ator neste cenário, capaz de viabilizar a ocupação de porções do espaço urbano**

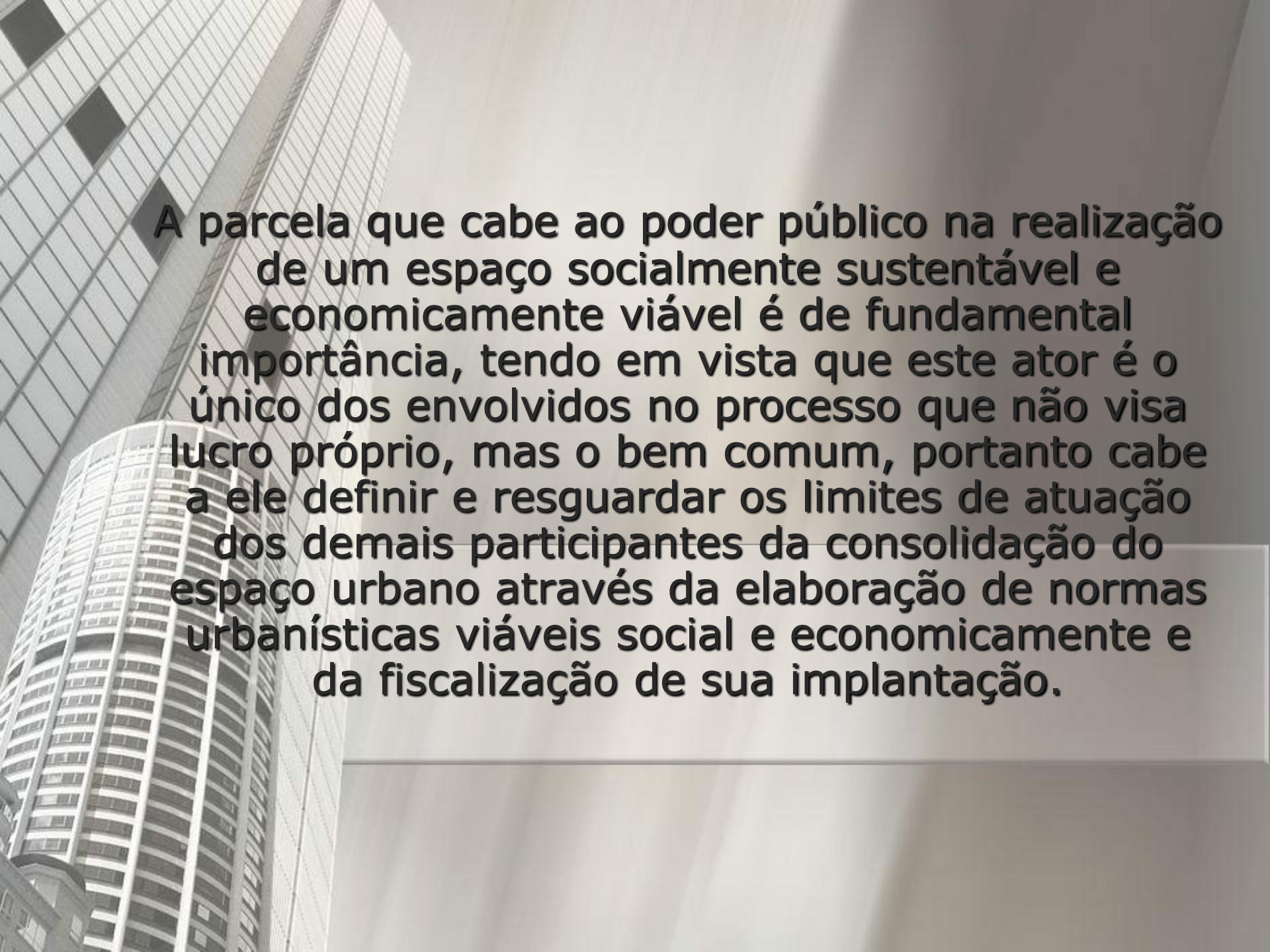


▪ a convenção urbana estabelecida, que permite a aceitação do produto imobiliário, deve ser corretamente percebida e aplicada evitando-se assim a negação de projetos urbanísticos ou a sua alteração pelos moradores



O trabalho de análise empreendido abre diversas possibilidades de reflexão e propostas para todos os atores envolvidos no processo de produção do espaço urbano.

Observa-se o quão complexa é a produção deste espaço e que, apesar do espaço urbano ser físico, a sua apropriação social e conceitual são as grandes responsáveis pelo desenho resultante e pela definição da convenção urbana, vetor de escolha de localização na cidade.



A parcela que cabe ao poder público na realização de um espaço socialmente sustentável e economicamente viável é de fundamental importância, tendo em vista que este ator é o único dos envolvidos no processo que não visa lucro próprio, mas o bem comum, portanto cabe a ele definir e resguardar os limites de atuação dos demais participantes da consolidação do espaço urbano através da elaboração de normas urbanísticas viáveis social e economicamente e da fiscalização de sua implantação.