



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO 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 ESPÍRITO 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 Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

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 Urubo na cidade de Santa Cruz de la Sierra– Bolívia

GRAU/ANO: Mestre /2021

É concedida à Universidade Federal do 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
Orientador
Universidade Federal do Espírito Santo

Prof^a. Dr^a. Martha Machado Campos
Membro Interno PPGAU
Universidade Federal do Espírito Santo

Prof. Dr. Rodrigo García Alvarado
Membro Externo
Universidad del Bío-Bío - Concepcion
Chile

AGRADECIMENTOS

A Deus, a minha família que sempre me incentivou, os 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 tendo em vista o processo de segregação socioespacial resultante. Isso 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 deste 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 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 exploratória, descritiva e explicativa, 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	30
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.	32
Figura 7: Condomínios com uma faixa de lotes exterior	33
Figura 8: Paisagem formada pelos lotes externos e contíguos ao condomínio fechado.	33
Error! Hyperlink reference not valid.	
Figura 10: Localização do Departamento de Santa Cruz de la Sierra-Bolívia.....	48
Figura 11: Município de Porongo-Departamento de Santa Cruz de la Sierra	49
Figura 12: Município de Porongo/Santa Cruz de la sierra.....	50
Figura 13: Município de Santa Cruz de la sierra	50
Figura 14: Imagem Satelital, cidade de Santa Cruz de la Sierra	51
Figura 15: Imagem Satelital, cidade de Santa Cruz de la Sierra	52
Figura 16: mapa de conexão de água potável, Santa Cruz de la Sierra	56
Figura 17: Crescimento de urbanização do município de Porongo	57
Figura 18: Urbanização de Colinas del Urubo.....	58
Figura 19: Rua Ponte Urubo 91.....	59
Figura 20: Ponte Mario Foianini, Rio Pirai.....	59
Figura 21: Urbanizacao village - Região Colinas del Urubo	61
Figura 22: Condomínios fechados, urbanização Urubo	63
Figura 23: Conexão de rede elétrica Urbanização Urubo	63
Figura 24: Nomes das urbanizações com licença ambiental	66
Figura 25: Mapa de preços do solo - Santa Cruz de la Sierra.....	67

Figura 26: Diagrama da movimentação da economia mista de mercado.....	71
Figura 27: Alocação de recursos no sistema de credito	73
Figura 28: Fonte de Financiamentos.....	74
Figura 29: Registro da Empresa Alphaville S.A. na (CVM)	79
Figura 30: Linha do tempo para precificação de um IPO	85

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Crescimento da mancha urbana – Santa Cruz de la Sierra	55
---	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Estrutura metodológica.....	7
Quadro 2: Definições de condomínio horizontal fechado segundo diferentes autores..	21
Quadro 3: Impacto gerado pelos CHF.....	26

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Aceleração numa economia de escala	70
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População e densidade segundo a províncias, Santa Cruz de la Sierra	53
Tabela 2: Crescimento do Produto interno Bruto, Santa Cruz de la Sierra segundo as atividades econômicas	54
Tabela 3: Maiores emissores de ações globais,2007	82

LISTA DE SIGLAS

GEL: Grupo empresarial La Fuente

PILAT: Parque Industrial Latino-americano

CF: condomínios fechados

NU: New Urbanism

EUA: Estados Unidos da América

FAU: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

USP: Universidade de São Paulo

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

Saguapac: Saneamento de Água

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

Sumário

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 ADEQUAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS	25
2.4	A PRODUÇÃO DO ESPACO COMO ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO DE CAPITAL	34
2.5	O LUCRO COM O SETOR IMOBILIARIO	37
2.6	AS ATIVIDADES DE LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS.....	40
3	OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO CONTEXTO BOLIVIANO: ESTUDO DE CASO NA REGIÃO COLINAS DEL URUBO NA CIDADE DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA	45
3.1	HISTÓRICO DE FORMAÇÃO E EVOLUÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA	45
3.2	OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO DE COLINAS DEL URUBO	48
3.3	CARACTERIZAÇÃO SÓCIOECONOMICA E DEMOGRÁFICA	52
4	A ECONOMIA MISTA DE MERCADO	69
4.1	A CRIAÇÃO DE VALOR NUMA ECONOMIA MISTA DE MERCADO.....	71
4.2	ESTRUTURA DE CAPITAL.....	72
4.3	O MERCADO DE CAPITAIS E A CRIAÇÃO DE AÇÕES NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO.....	75
4.3.1	MERCADO DE CAPITAIS.....	75
4.3.2	AÇÕES.....	77

4.4	A PRIMEIRA OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES E SEUS EFEITOS	81
5	CONCLUSÕES.....	87
5.1	APRESENTAÇÃO.....	87
5.2	AVALIAÇÃO GERAL DO ESTUDO	87
5.3	AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS.....	89
5.4	SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES FUTURAS.....	94
	REFERÊNCIAS.....	97

1 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

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

No caso dos países do terceiro mundo, a urbanização é um fato recente, ocorrido no século XX e que mais da metade da população mundial vive em cidades atualmente (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.

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).

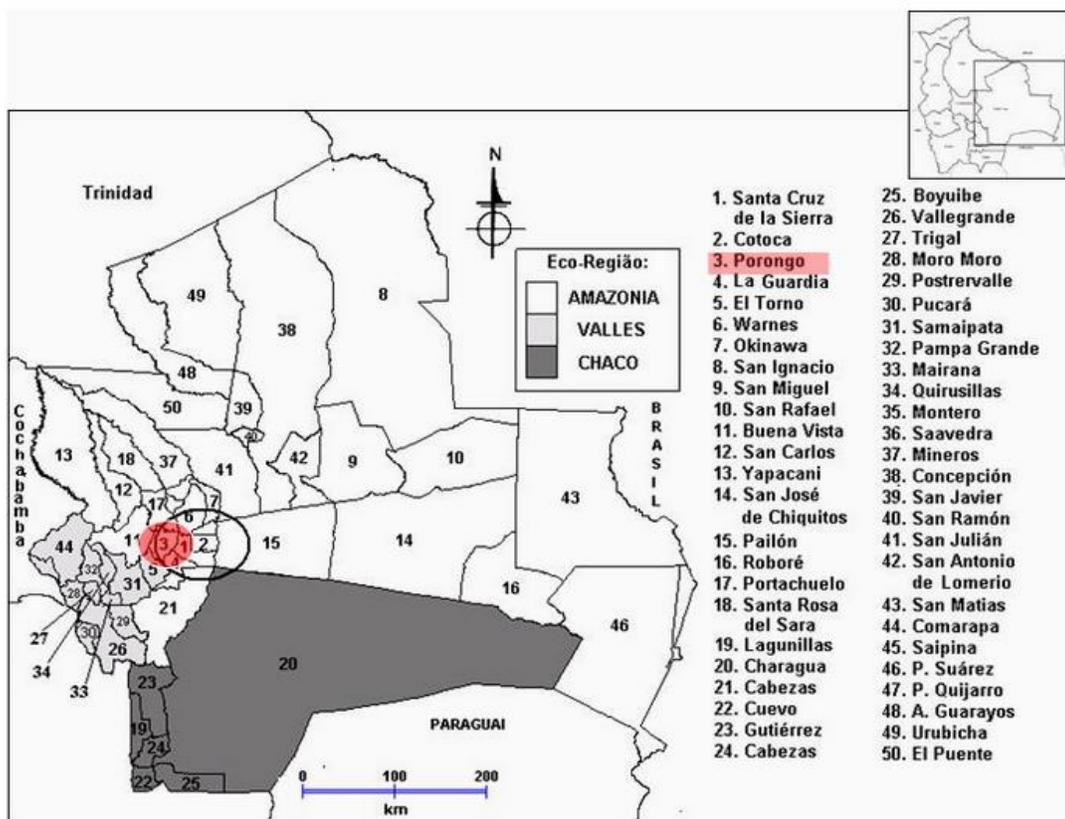
No Brasil da década de 1940, quando 31% da população foi considerada urbana, as cidades eram vistas como o lado moderno e avançado de um país de tipo agrário. No início do século XXI, a imagem das cidades, especialmente das metrópoles, se apresentava bastante diversa daquela de 60 anos antes revelando

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, às 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 no 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, de 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 fatores que têm forte implicação como são os econômicos, sociais e políticos; neste estudo o fator econômico tem uma importância central e mais discutida 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 das 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, tanto em âmbito 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 obtidos folders de condomínios veiculados pelas corretoras imobiliárias das regiões de estudo, acompanhamento de jornais e 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; . Gerar Hipóteses; -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	-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 estudos anteriores de condomínios fechados com a finalidade de verificar semelhanças e diferenças das experiências de moradia: O condomínio está localizado

na região denominada Colinas del Urubo na cidade de Santa Cruz de la Sierra – Bolívia, perto das margens do rio Pirai e na atualidade oferece à venda uma maior quantidade de moradias em condomínios fechados.

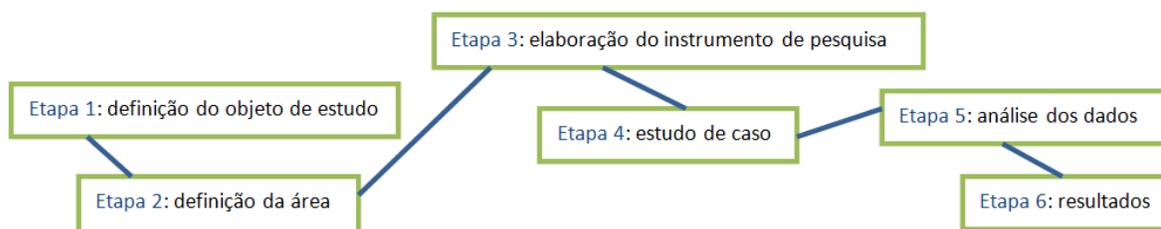
Na pesquisa de campo realizada no condomínio selecionado para estudo de caso foram efetuados os seguintes procedimentos:

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 por fim 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 AMERICA 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) necessário para sua realização e reprodução.

Ainda para Correa (1989), o entendimento da cidade requer ter em consideração ao 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 nas 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 se espacializam.

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 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 espaço: sendo eles: o fator social, o político e o 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 destes 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. Pode ser que estes agentes exigiam custos 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, assim a sociedade da classe alta e diferenciada vão consumir essas áreas chamadas a

classe de elite, e 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 voltado para a transformação da terra rural em terra urbana sabendo que a terra urbana tem maior preço 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 a terra urbana, assim vão fazendo ofertas 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 suficientes para dar continuidade ao objetivo de lucro.

Ao contrário, é rentável se esses investimentos são destinados a grandes grupos de pessoas de classe média e alta. Podemos dizer que nas regiões com baixo

potencial econômico para a compra de imóveis, esses investimentos não existem porque os salários médios não são suficientes para cobrir os custos de construção.

Por este motivo, vai se produzir 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. Assim, vai se gerando segregação dentro da cidade e produzindo espaços conforme moldes capitalistas.

d) O Estado: tem uma ação muito importante no espaço urbano, com a implementação das leis e decretos municipais, 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 neutro 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 *cit * e 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 condi o em que se encontram, a maioria da popula o pobre acaba alugando lugares modestos ou às vezes esses mesmos grupos não conseguem ser capazes de comprar um imóvel próprio ficando nas bordas das urbaniza es e quase saindo da área urbana ou área central da cidade.

A produ o de imóveis de autoconstru o   resultado de uma forma de resistência que   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 localiza es tem a ver com a rela o entre a propriedade privada da terra e a reprodu o capitalista, o que restringe às op es de acesso dos pobres. (BOTELHO, 2007)

Desse modo aparece uma tendência de análise onde a demanda   o fator de caracteriza o do acesso   moradia, e percebe-se uma determina o econ mica. Nesse contexto, se encontra o monopólio de localiza es para apoiar a rela o 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 sempre foram mais uma forma de concepção do espaço desde tempos antigos e não é uma invenção atual e que ainda vão continuar crescendo com o crescimento da população. Mas, ressalva-se, sempre com maior quantidade dos grupos sociais elitizados, que também atendem a grupos sociais de classe média e média-alta.

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 condominial 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 (MENEGUETTI, 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 à 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).

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

Mas, em se tratando das populações mais pobres, elas são impedidas de ter escolha da localização das suas moradias, e assim vão 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 e qualidade de vida menor, além de menores investimentos do Estado para esses setores que, conseqüentemente, foram se afastando dos centros das cidades por causa dos preços elevados.

Ao longo do tempo, na medida em que os tomadores de decisão decidem fazer novos investimentos urbanos para tornar as cidades mais prosperas, descobrem que o custo é maior sem planejamento do que ao proporem soluções de moradia com antecedência. Vale lembrar que dar condições de vida melhor não significa dar uma mordida, 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 população, tem serem consideradas ações para o crescimento sem segregação.

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, o tipo de 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

	<p>acesso ao condomínio aos comuns do povo, através de portão ou portaria dividindo solo público e privado. Inexistem, por conseguinte, estradas ou vias públicas na área condominial</p>
<p>EURICO DE ANDRADE AZEVEDO (1983):</p>	<p>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>
<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</p>

	<p>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 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</p>

	<p>detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção a 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. 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.).</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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 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 ADEQUAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

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 estudos que confirmam que esta nova forma de habitação está mudando a ordem espacial e organizacional das cidades modernas. Podemos ver no Quadro 3 o estudo de Berck (2005) que sintetiza os autores a partir de como 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.
	Inglaterra	WEBSTER, 2002.
Perda das redes sociais, ou seja, o menor envolvimento dos cidadãos na vida cívica e conseqüente menor interação social	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.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	China	WU, 2003.
Perda da vida pública e do significado do espaço público, decorrentes de sua privatização e/ou da perda das redes sociais	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.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
Diminuição da cidadania e / ou destruição da democracia.	Brasil	GOMES, 2002; CALDEIRA, 2000
	México	GIGLIA, 2003
	Inglaterra	GLASZE, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 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.	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.
Árabia Saudita	GLASZE e ALKHAYYAL, 2002.	
Fragmentação e segmentação do tecido urbano.	Brasil	BHERING, 2002; SALGADO, 2000; SOUZA, 2003.
	Argentina	COY, 2002.
	EUA	GOIX, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003.
	África do Sul	LANDMAN, 2003.
	China	WU, 2003; GIROIR, 2003.
Favelização das áreas adjacentes	Brasil	VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003
Criação de novos centros, instalação de escolas, <i>shoppings</i> , supermercados, centros de lazer, nos arredores, e aumento populacional.	Brasil	VILLASCHI, 2003; COUTO, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	USA	BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998.
	China	GIROIR, 2003
Geração de empregos para classes baixas e aumento valor solo dos arredores.	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 a

serem modificados ou personalizados pelos os usuários de acordo com os diferentes cenários comportamentais que eles apresentam incluindo sua adaptabilidade a 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 o 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)

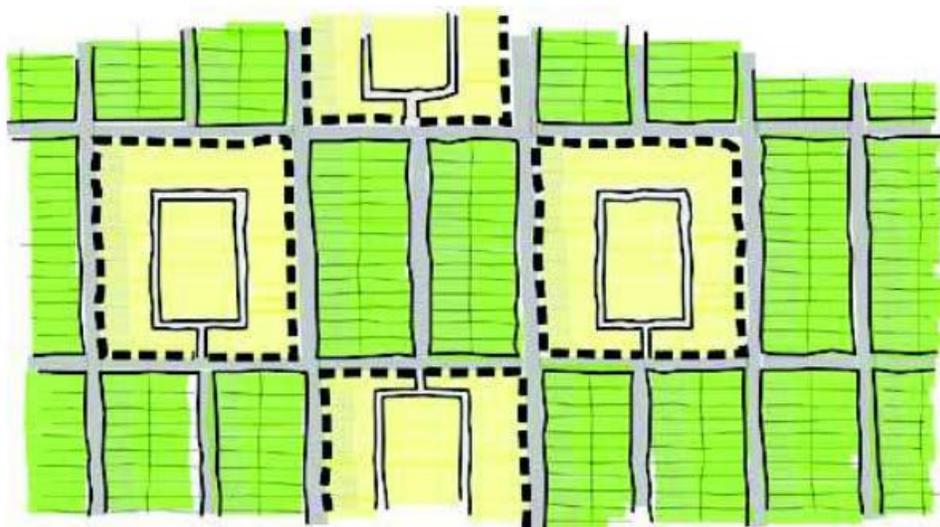
Num estudo realizado por (Meneguetti, Beloto, 2016) apresenta diferentes possíveis soluções para a geração de condomínios fechados levando os casos de Maringá, no Brasil, neste caso a implantação e aprovação dos condomínios fechados retrata uma articulação entre as normas urbanísticas e os condomínios 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 Gislaíne Beloto, 2015.

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

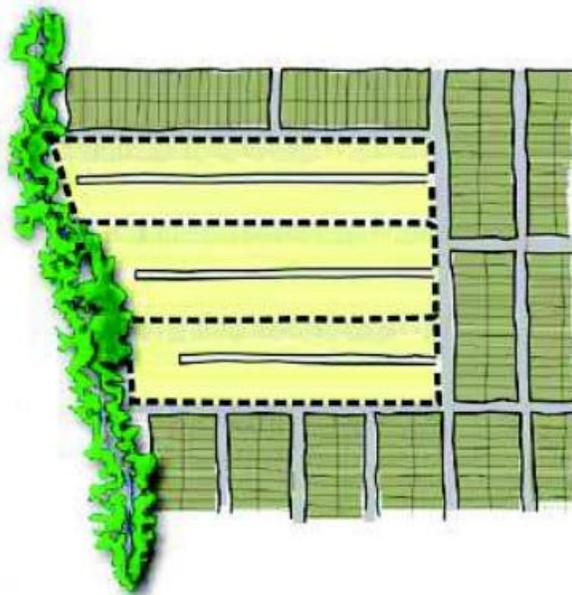


Fonte: Foto Gislaíne Beloto, 2015.

- 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 Gislaïne Beloto, 2015.

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

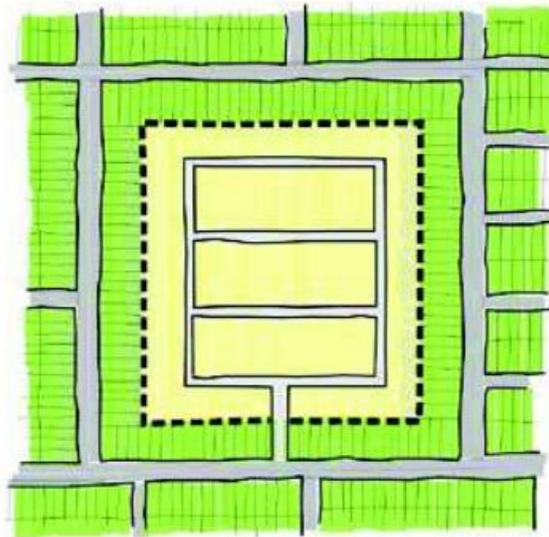


Fonte: Foto Gislaïne Beloto, 2015.

- 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 ESTRATÉGIA 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 ao setor 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, portanto, de um importante setor da economia nesse País, sendo o setor de construção de edifícios 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. 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 tornando lento o processo de rotação do capital, e o aumento da demanda do mercado a que ele atende. Dita obsolescência pode ser acelerada dados os avanços tecnológicos externos ao setor da construção, criando um movimento constante de 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, houve 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 loteamento 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 brasileiro, 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 elemento compensatório da economia, mas 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 as ações, o que diminui a sua renda e compromete o pagamento das prestações aos bancos, e restringiriam os créditos para a economia, aprofundando a recessão.

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

O espaço é consumido pelas formas de acumulação capitalista, transformado e tem suas qualidades alteradas pelo consumo (LEFEVBRE, 1997).

A regulamentação de usos 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).

Um importante elemento é muito importante 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. 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-as a aquelas que beneficiam toda a indústria que se instala em uma cidade importante (BOTELHO 2007).

Como contra parte, existem as economias externas, que podem trazer em parte os aspectos negativos resultantes da concentração de atividades industriais em um ponto do território (como a poluição, a saturação da infraestrutura,). Para combater isso houve um processo de desconcentração das atividades produtivas pelo uso de novas tecnologias a partir da década de 1970. 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 (ibid.).

Uma das soluções adotadas para a economia capitalista é o não uso de parte do seu recurso financeiro próprio no ambiente construído, levando assim à preferência na utilização de recursos para construções de outro dono, formando-se e garantindo um capital fixo, independentemente do capital produtivo. Dessa forma observamos uma especialização no interior da classe capitalista no que diz respeito à maneira cautelosa de se articular com 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 vêm sendo muito relacionadas nesse contexto ao mercado imobiliário. Pode-se perceber tanto os juros do capital investido na venda de imóveis quanto a renda fundiária, através dos novos instrumentos de captação de capital como os fundos de investimento imobiliário. Desse modo vê-se como o setor imobiliário pode receber juros através 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 usá-las com as finalidades que desejarem, desde que de acordo com as legislações urbanísticas vigentes, podendo colocar a terra no mercado ou guardá-las sem uso para valorizações futuras, gerando vazios urbanos ou ocupações desordenadas (ou aparentemente desordenada), causando segregação sócio espacial e especulação imobiliária nas grandes cidades. (ibid.)

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 mercadorias através da valorização imobiliária. E tal fato leva a aparência de que “não há lógica no preço dos imóveis ao desvincular aparentemente o preço da produção da mercadoria imobiliária com o seu 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 e levou a necessidade da existência de um capital autônomo (financeiro/bancário) que financie o processo de produção. Tal capital cobra juros ao 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 e 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 e eliminando os sobre-lucros dos promotores. Novas áreas geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro são incorporadas como forma de geração de sobre-lucros, já que aí as terras são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de compra do imóvel e o de compra 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 (ibid.).

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, através da prática de loteamento urbano.

Isso acompanha o movimento de transformação do espaço em mercadoria produzida e comercializada. Este fenômeno que é característico da urbanização capitalista. Com o desenvolvimento das relações capitalistas, o mercado 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 análise, especialmente com relação ao espaço. Esse aspecto é a “hegemonia” de uma classe. Segundo Lefebvre: *“É concebível que o exercício da hegemonia possa deixar o espaço intocado?”* (idem, 1991).

Para o entendimento da produção do espaço urbano, devemos levar em consideração, o monopólio de uma classe sobre o espaço, a alta burguesia. No capitalismo, excluem-se 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 e 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 diminui 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. Ressalte-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 promórdios, 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” (SILVA, 2016).

Especialistas em finanças internacionais assinalam 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.

Segundo Silva (2016), 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 contribuiram 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 o ambiente construído como capital fixo, ele também sofre as desvalorizações proporcionadas pelas transformações tecnológicas do capitalismo. Podem ser através 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 (ibid.) 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. (ibid.)

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, capital do Departamento de Santa Cruz. Está localizada 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, 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 Limpias (2001), nas proximidades de Santa Cruz de la Sierra foram se estabelecendo geograficamente as três culturas pré-colombianas: o andino, o arauac e o tupi-guarani. Enquanto as 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 alguma complexidade variável se organizando em recolhedores, na caça e pesca (LIMPIAS, 2001).

A arquitetura foi um produto de coesão social decorrente do sedentarismo nômade e seminômade. Nesse aspecto, existe uma carência científica 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 (ibid.).

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. Existem exemplos diferentes referidos aos da cultura moxos, os quais tiveram construções mais elaboradas com terraplenes e canais interconectados (ibid.).

Nas construções andinas podemos ver que elas 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, e essas características coincidem com a predominância do 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 diferenças construtivas e nas variedades tecnológicas. (ibid.)

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, 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, a leste pela província de Ichilo, a sudoeste pelo município de El Torno, a sudeste pelo município de La Guardia e a 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.

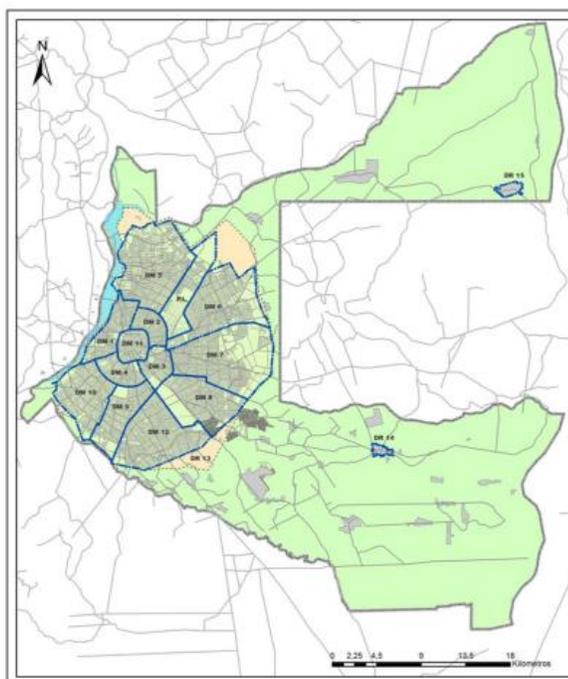
Segundo Limpas (2001) as primeiras obras de arquitetura moderna no Município de Porongo foram construídas em 1947, mas ainda reconheciam aspecto neocolonial na fachada das construções, nestes exemplos o autor explica que as construções tinham pátios centrais que caracterizava as tipologias da época,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

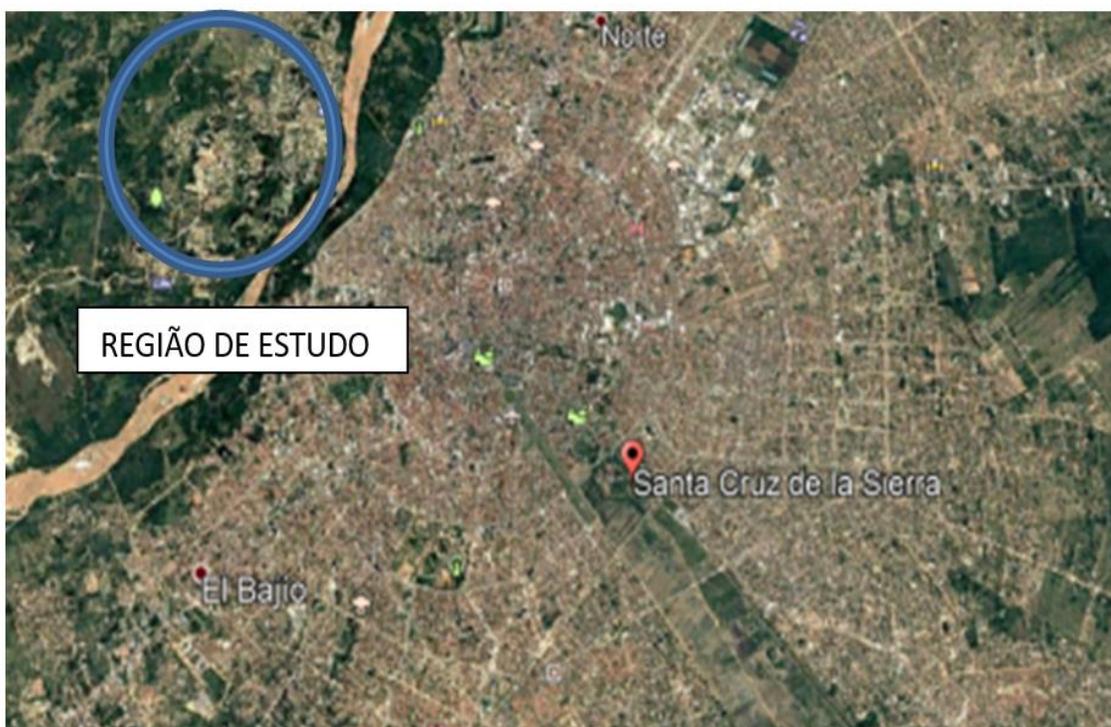
A cidade de Santa Cruz de la Sierra foi crescendo e adquirindo uma configuração diferente na maioria da sua área urbana, mas a área mais diferenciada é a região norte. Desde o ano 2000 até o 2019 a mudança na urbanização é perceptível nas imagens aéreas nos seguintes quadros.

Figura 14: Imagem Satelital, cidade de Santa Cruz de la Sierra



Fonte: Google Earth pro, 2000.

Figura 15: Imagem Satelital, 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, o que ocasionou a ocupação da área perto do rio Pirai ainda com áreas com 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 a províncias, Santa Cruz de la Sierra

PROVINCIA	POBLACIÓN (En número de habitantes)	DENSIDAD DE LA POBLACIÓN (Habitantes por Km ²)	MUNICIPIOS (En número)
SANTA CRUZ	2.657.762	7,2	56
Andrés Ibáñez	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 Santistevan	181.198	49,3	5
Ñuflo de Chávez	116.652	2,2	6
Ángel Sandoval	14.470	0,5	1
Manuel María Caballero	23.309	10,1	2
Germán Busch	42.830	1,7	3
Guarayos	48.301	1,6	3

Fonte: Instituto Nacional de Estadísticas (INE) 2012.

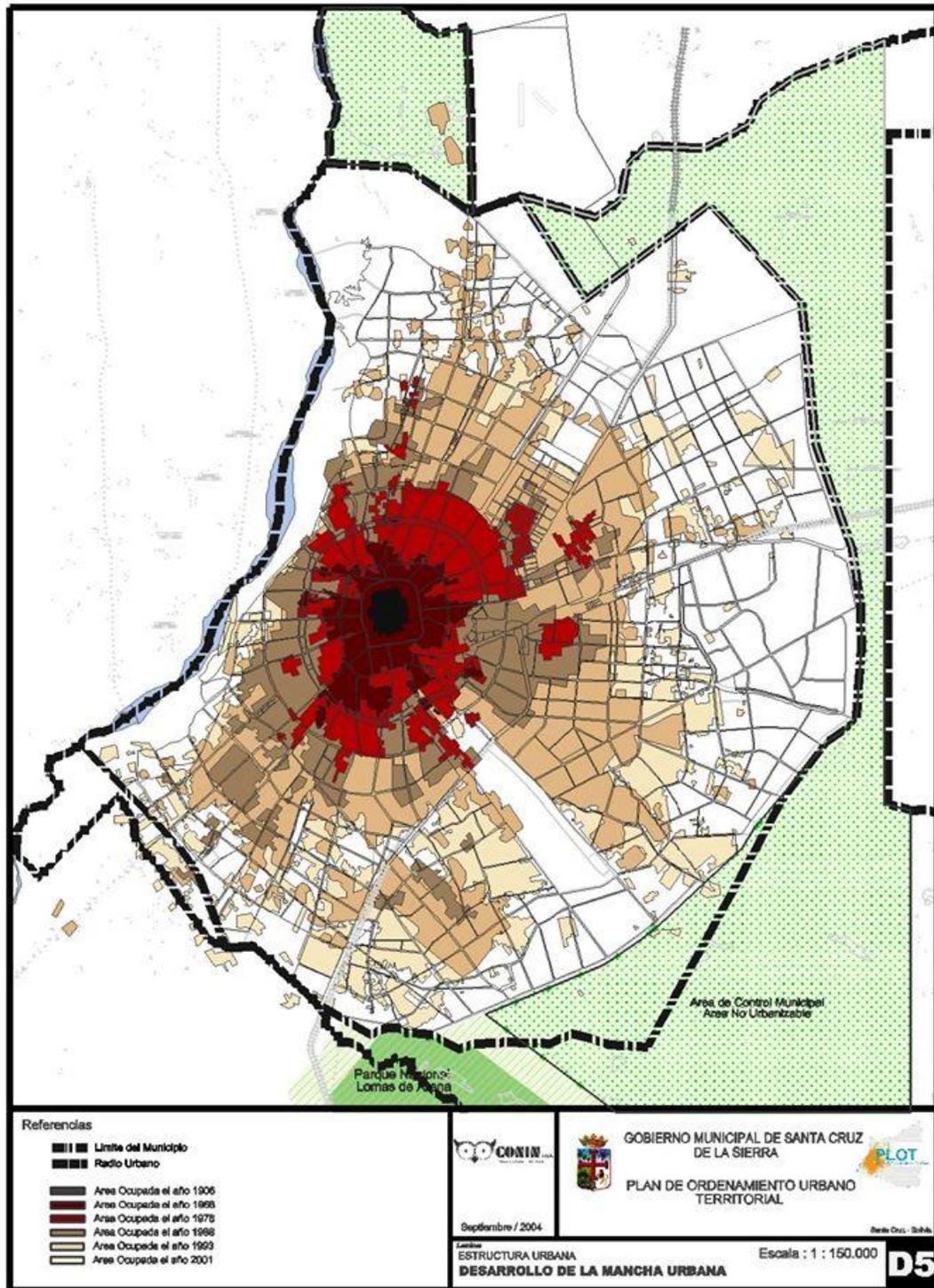
Tabela 2: Crescimento do Produto interno Bruto, Santa Cruz de la Sierra segundo as atividades econômicas

ACTIVIDAD ECONÓMICA	PARTICIPACIÓN	CRECIMIENTO
PRODUCTO INTERNO BRUTO (a precios de mercado)	100,00	6,64
Derechos s/Importaciones, IVA nd, IT y otros Impuestos Indirectos	19,45	10,04
PRODUCTO INTERNO BRUTO (a precios básicos)	80,55	9,19
1. Agricultura, Silvicultura, Caza y Pesca	15,81	3,77
2. Extracción de Minas y Canteras	4,78	6,81
- Petróleo Crudo y Gas Natural	1,87	11,33
- Minerales Metálicos y no Metálicos	2,91	1,01
3. Industrias Manufactureras	14,22	6,36
4. Electricidad, Gas y Agua	2,64	6,37
5. Construcción	2,92	21,77
6. Comercio	7,15	5,53
7. Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	10,03	6,60
8. Establecimientos Financieros, Seguros, Bienes Inmuebles y Servicios Prestados a las Empresas	10,58	10,06
9. Servicios Comunes, Sociales, Personales y Domésticos	4,35	4,20
10. Restaurantes y Hoteles	2,44	4,88
11. Servicios de la Administración Pública	10,82	4,03
Servicios Bancarios Imputados	(5,20)	12,46

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

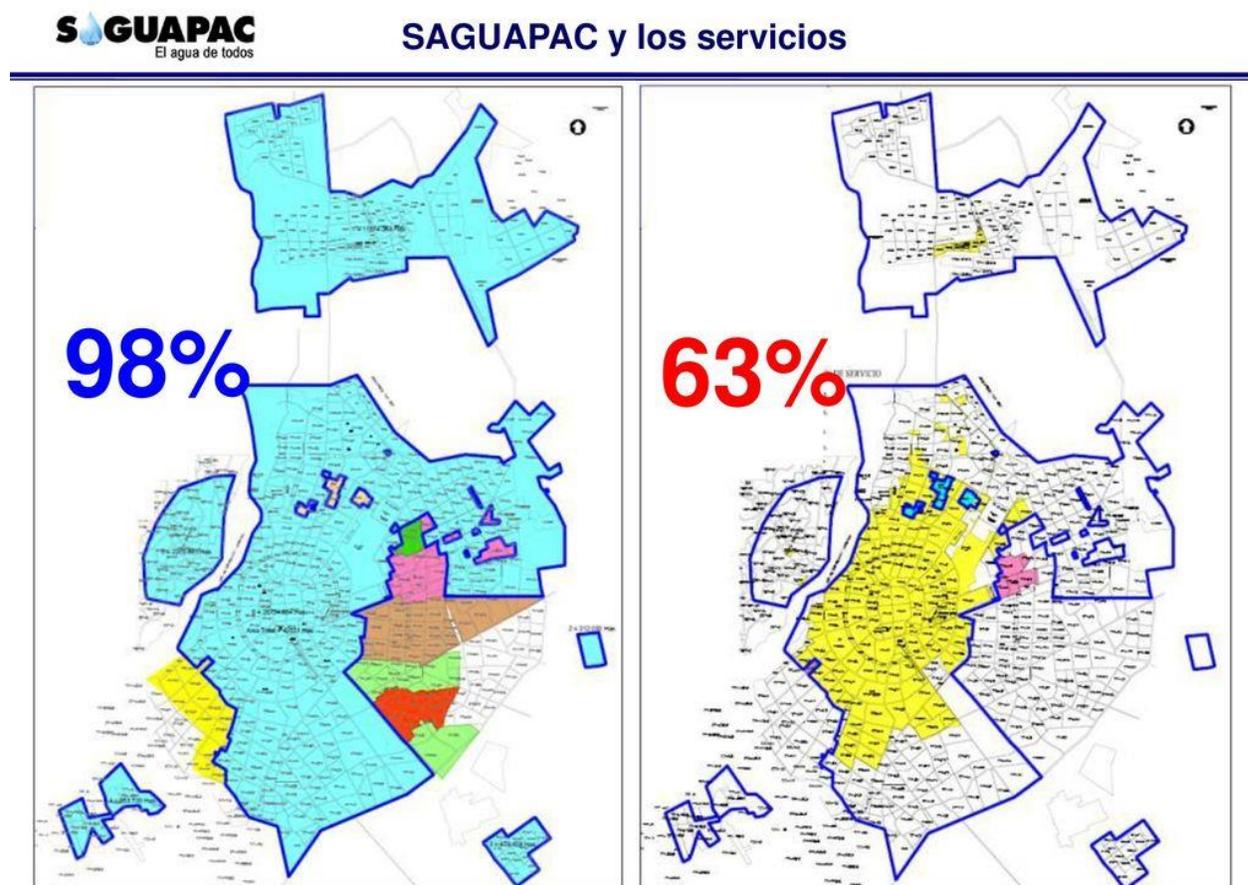
Pelo fato de que esta região se encontra diretamente vinculada às infraestruturas corporativas e projetos com maiores investimentos, os interesses para obtenção de moradias nesta área são, em geral, maiores do que outros espaços da cidade.

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



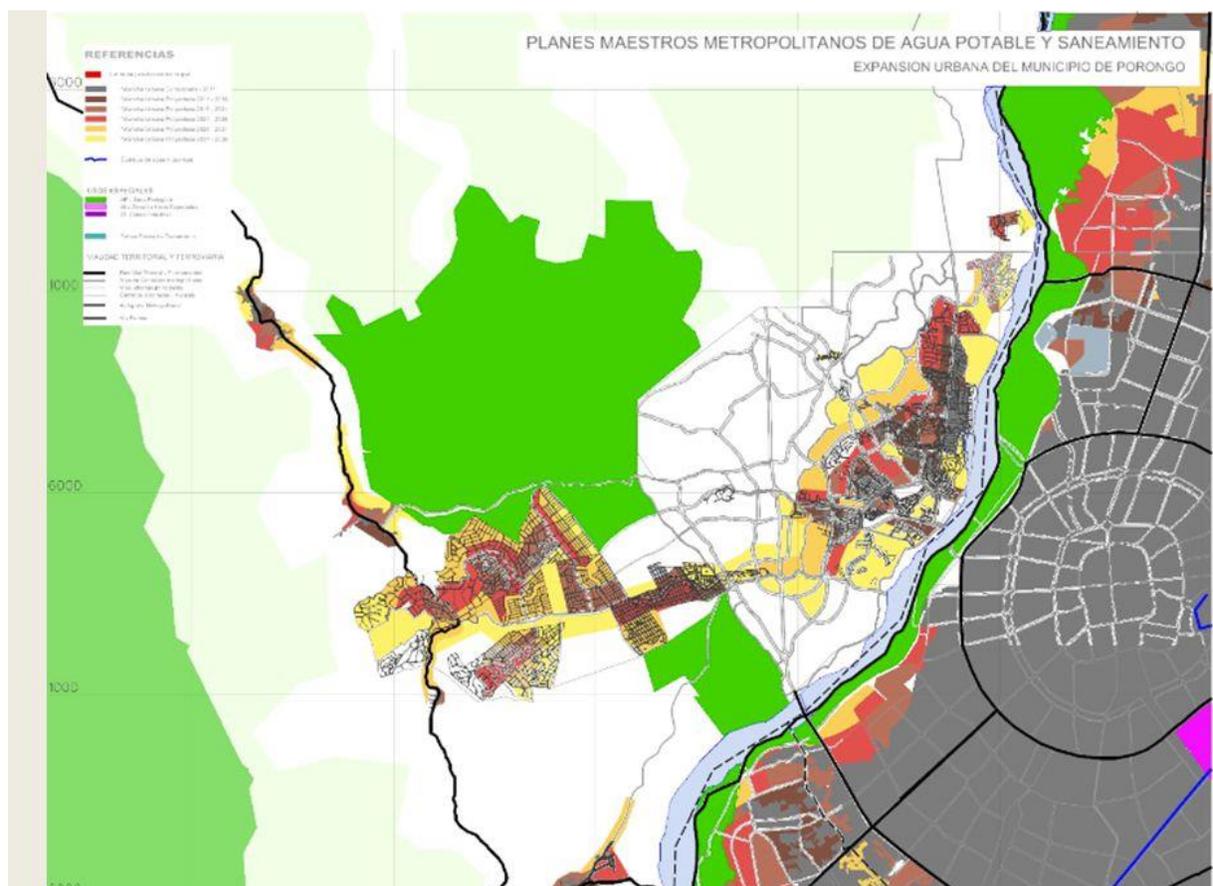
Fonte: Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz de la Sierra 2018.

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 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, do mesmo jeito 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 também 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 à noite por causa do fluxo pendular de moradores que trabalham no centro da cidade ou na região norte da cidade.

Figura 19: Rua Ponte 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 (Ibid.), ele afirma que conseguiu permissões para a construção de uma nova urbanização na região, dando origem aos projetos de condomínios.

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 ocasião 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 em conformidade das normas da prefeitura, conseguiu-se 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 Prado (Ibid.).

O Plano Diretor não foi projetado como no início, porque os proprietários das grandes extensões de terras as dividiram em unidades menores para a maior obtenção de renda e as urbanizaram, 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 possível. 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 são 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 é um 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 há maior quantidade de centros corporativos e grande fluxo de pessoas que trabalham e circulam para o outro lado da ponte nos horários de descanso.

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, 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 em 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 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

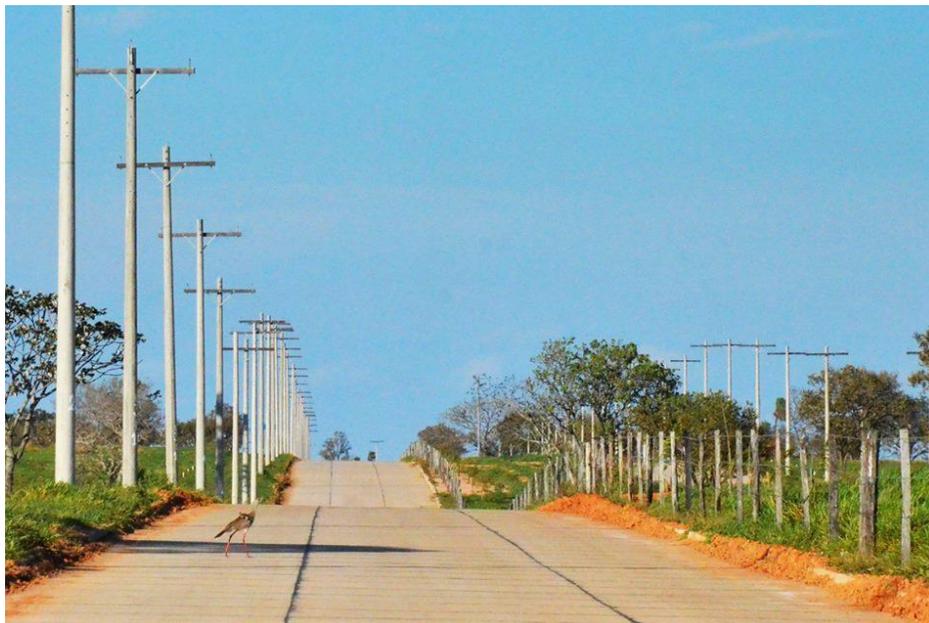
marketing mais usados e convencionais para venda de terra nesta região.
(PAGINASIETE,2018)

Figura 22: Condomínios fechados, urbanização Urubo



Fonte: Diario Pagina Siete, 2018.

Figura 23: Conexão de rede elétrica Urbanização Urubo



Fonte: Mongabay, 2017.

Segundo 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 conta uma demanda futura que se estende até o ano 2035. Nesse sentido os loteamentos não serão necessários nos seguintes anos porque haverá excesso de oferta. O arquiteto 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 seria o fato de que ficaria impossível atender os serviços básicos a todos os proprietários, deixando um número elevado de terrenos vazios sem moradores.

Esta razão levou à obrigatoriedade para o município a 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, 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

Página 13 de 15

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

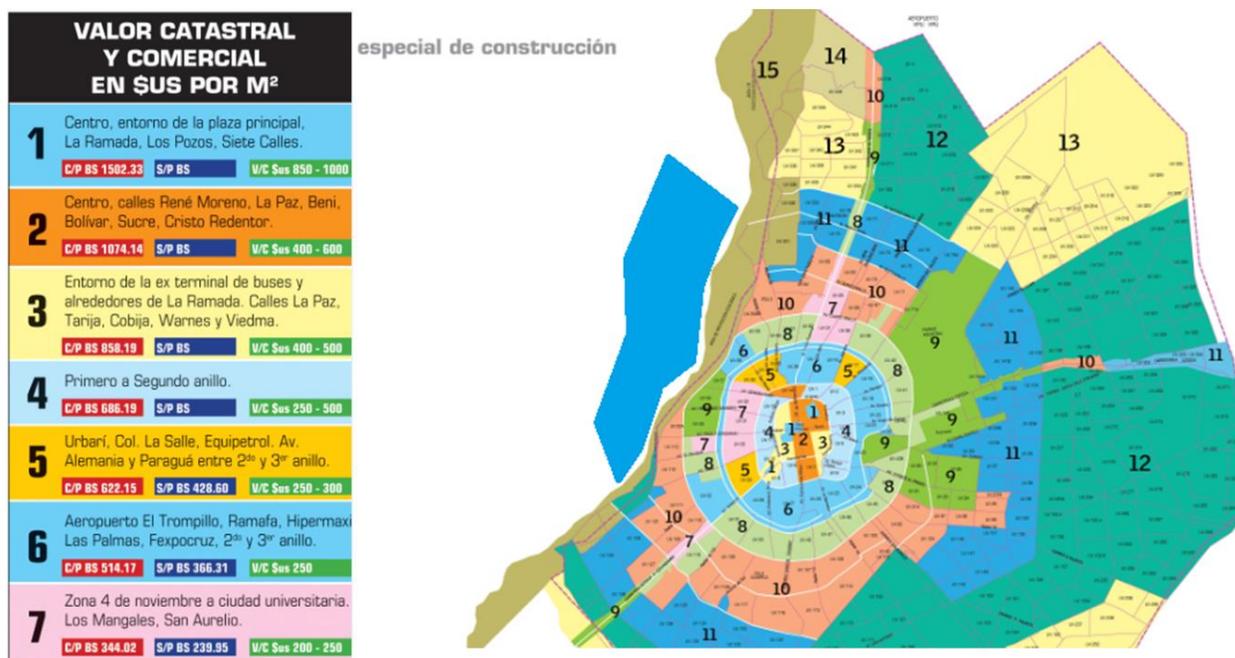
Diferentes instituições como as associações de empresas para o desenvolvimento de Porongo e instituições ambientalistas se mantiveram de acordo com as restrições do município. Mesmo assim o município deu um tempo para a adequação de projetos de cento e oitenta dias para regularizar a situação, gerando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

tomou a iniciativa da aprovação da 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.

Mediante 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 conta da importância da situação a longo prazo. Vendo também que o problema não só seria o crescimento descontrolado, ainda assim outro dos problemas seria 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. É possível afirmar que no caso de se deixar agir o capitalismo sem controle poderiam acontecer, como já ocorrem, muitos problemas para o sistema econômico das sociedades. É por essa causa que o governo assume o controle da administração econômica, regulamentando o sistema por meio dos serviços públicos, contribuindo a estabilidade econômica. A reação precursora norte-americana ocorreu no início do século XX, por meio de muita ofensiva legislativa, e a promulgação da lei em contra o monopólio feita para controlar os abusos (FERNANDEZ et al, 2009)

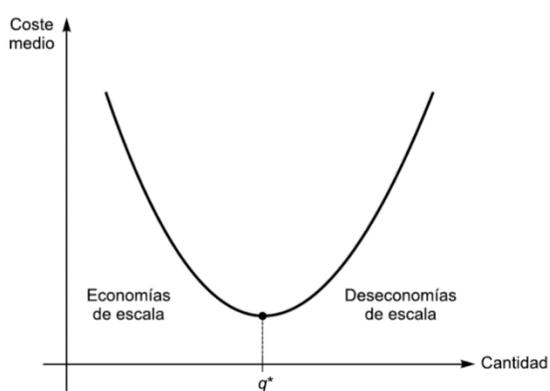
O sistema da Reserva Federal foi criado em 1913 como apoio às entidades financeiras. Junto a isso foi criada a comissão Federal de Comércio, principalmente para impor regulamentações. A administração pública tem intervenção na compra de bens e serviços e os bens públicos são ofertados para toda a população. Estes bens são caracterizados por não terem custo na sua utilização e destinam-se para toda a população, como por exemplo serviços de bombeiros ou serviços de segurança como policiais. A administração pública 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 a administração pública distribui fundos por meio de transferências como seguros sociais ou compensações de desemprego (Ibid.)

Assim são feitas as 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 em comparação com outras, como por exemplo na indústria automobilística, onde as economias de maior tamanho favorecem a 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 e existem apenas um pequeno grupo de fabricantes, forma-se o oligopólio. Sem a regulamentação adequada podem se converter em monopólio, de forma que apenas uma empresa assume 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 tais 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 fiscal estratégica 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.

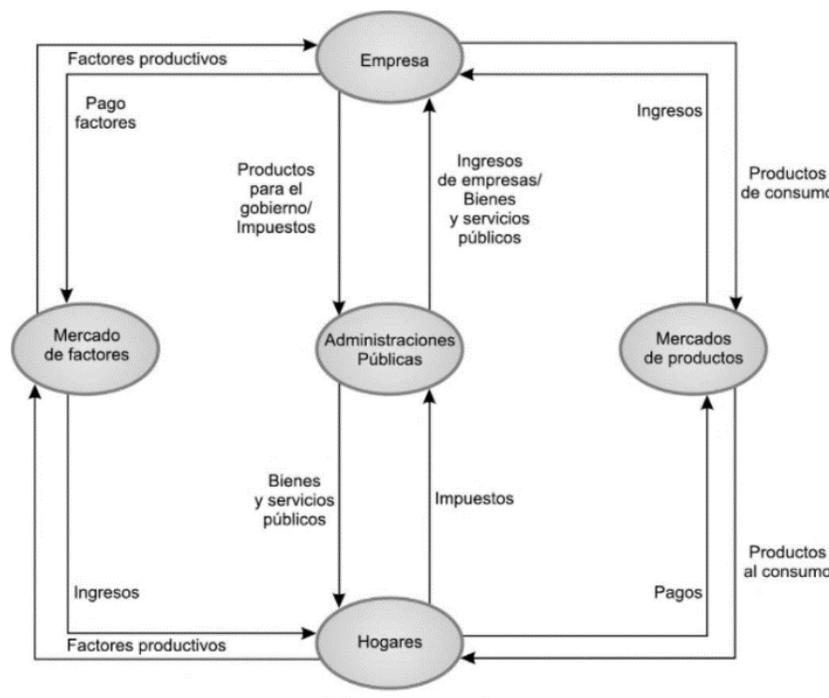
Por vezes a administração pública assume o controle total da economia das empresas com a finalidade de promover o desenvolvimento social, coordenar atividade interseccionais, limitar as práticas monopolísticas e com isso frear a intervenção de

empresas multinacionais. Mesmo assim, nunca deixam de ter objetivos em termos de produtividade e rentabilidade (Ibid.).

4.1 A CRIAÇÃO DE VALOR NUMA ECONOMIA MISTA DE MERCADO

Alguns dos fatores que impulsionam o sistema econômico capitalista são os vínculos existentes entre famílias, empresas e administrações públicas. Esses fatores têm implicações na totalidade do sistema, sendo possível explicar essa situação num quadro cíclico que sintetiza a movimentação da economia.

Figura 26: Diagrama da movimentação da economia mista de mercado



Fonte: Fernandez, Junquera, Del brio (2009)

As famílias realizam o aporte às empresas por meio de produção regulamentada pelo mercado de trabalho, os pagamentos por estes serviços produzem correntes monetárias e, devido a esta prestação de serviços, as empresas oferecem produtos e serviços às famílias através dos mercados. Com isso é produzida a corrente financeira.

A administração pública tem o mesmo papel e entra no mesmo quadro com finalidade de satisfazer as necessidades das famílias, com educação ou sanidade pública. Estes fluxos financeiros de pagamento de impostos pelas famílias e empresas involucram os processos de poupança e inversões, que podem ser invertidas em ações, títulos, uma parte desses fundos passa pelo mercado de valores, para serem inseridas nas empresas, esse processo é imprescindível para o crescimento econômico y demonstra que a atividade econômica privada tem relação com o setor público. (Ibid.)

4.2 ESTRUTURA DE CAPITAL

No sistema financeiro se encontram muitos atores como empresas, 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. Com essa estrutura, o sistema financeiro conta com instituições especializadas para oferecer operações de modo a atender tais necessidades (FORTUNA 2017).

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

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 oportunizando diferentes segmentos nos quais as operações são realizadas, esses segmentos são:

- I. Mercado monetário
- II. Mercado de crédito
- III. Mercado de capitais

Segundo Heidorne (2020), no mercado financeiro o uso do sistema de recursos é tradicionalmente levado por o mercado de credito num procedimento em que 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 crédito



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: 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.

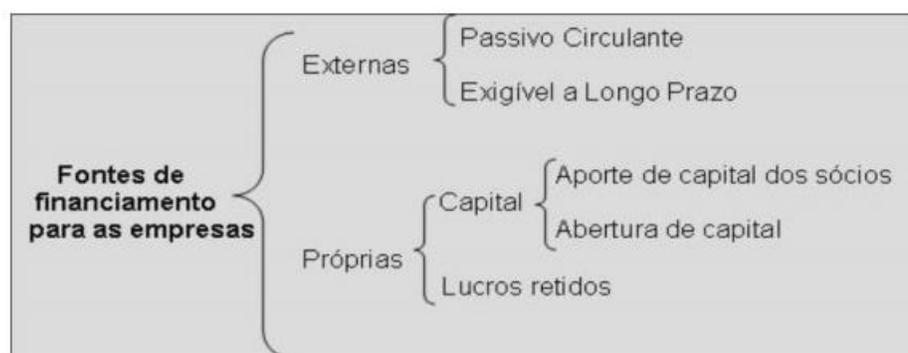
As decisões financeiras tomadas pelas empresas conseguem valor, compreendendo que a valorização de uma empresa depende da forma como o mercado entende os sinais dados pelos gestores, na medida em que estes sinais se constituem em indícios sobre os rendimentos futuros.

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 discutidas a fim de investigar a relação da estrutura de capital de investimento das empresas, desde os estudos desenvolvidos 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 veem 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 esta umas das formas deste tipo de capital. 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. O patrimônio compreende o capital investido pelos sócios através de participações acionárias, e estes recursos que podem ser ampliados com a emissão de ações sucessivas de 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 que, para as conclusões deste trabalho, propomos como uma das opções a 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, suas características devem estar de acordo com a configuração da 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 são negociados por meio de 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. 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 (Ibid.)

Segundo Pinheiro (2009) o mercado de capitais 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.

Na visão de Pereira (2013) o mercado exerce atualmente papel 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 estão presentes as operações de captação de recursos que são realizadas por empresas a partir da emissão de títulos próprios. A venda dos títulos é feita ao público que assume o papel de investidor.

Dessa forma as empresas conseguem os recursos necessários para os seus projetos. Existem dois tipos de títulos que as empresas podem emitir: os representativos de dívidas ou 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: a) o Mercado Primário, em que se oferta as primeiras ações ao público, e no qual os valores mobiliários se investem por primeira vez, e b) o Mercado Secundário onde há 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 da 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 parcela vendida ao público 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, terá 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 destes 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 de 2020 a empresa Alphaville S.A. conhecida e dedicada à venda e a desenvolvimentos urbanos 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	   	
Assunto(s): COMUNICADO AO MERCADO REFERENTE À INTERRUPTÃO 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 14:56	Ativo	1	AP	   	
Assunto(s): 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	   	
Assunto(s): 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	   	
Assunto(s): 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

A Empresa Alphaville S.A., que atua fundamentalmente no desenvolvimento de loteamentos urbanos fechados, fez a programação para fazer o seu lançamento na bolsa brasileira no dia 6 de novembro de 2020. A precificação da oferta aconteceu no dia 4 de novembro, em uma operação com potencial para 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.

Dados indicam que a empresa obtém sucesso comercial no mercado de loteamentos a exemplo da cidade de Barueri (SP): o loteamento Alphaville foi considerado um bairro 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, ela 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 (DA SILVA,2016). Logo eles notaram que a população trabalhadora desses centros, por causa de seu trabalho, precisava 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 o conceito de urbanismo sustentável no imaginário do mercado habitacional.

Com o passar do tempo, como a maioria das empresas que se tornam bem sucedidas, passou a conseguir sócios de crescimento. Finalmente em março do ano 2020 foi protocolado na CVM o pedido de IPO da Alphaville Urbanismo. Embora esse pedido tenha sido suspenso temporariamente, em agosto do mesmo ano a empresa pediu para retomar o processo*. No entanto, tempo depois mudou de ideia, solicitando 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-se 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 (Ri.alphaville.com.br).

4.4 A PRIMEIRA OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES E SEUS EFEITOS

Os fundos de investimento que aplicam em empresas (denominados fundos de *Venture Capital* ou fundos em *Équites*) normalmente são processos que elevam as empresas de porte médio para patamares mais altos. As ações de uma empresa passam a ser negociadas no momento que há o lançamento dessas ações para compra do público na bolsa de valores.

Uma empresa decide abrir o seu capital por duas únicas razões, sendo estas a realização de planos de crescimento e a criação de liquidez para os sócios envolvidos na companhia. (FANCHIN, 2010)

O processo de vender as ações ao público pela primeira vez é chamado de oferta pública inicial IPO (*Initial Public Offering*, no termo original). 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). As vantagens de se tornar uma empresa pública é que se dá maior liquidez e melhoria ao acesso ao capital.

Ao se tornarem empresas públicas, estas oferecem a seus investidores a possibilidade de diversificar os investimentos (*private equity*, no caso de empresas já consolidadas). Além disso, as empresas de capital aberto têm acesso a somas de capital muito maiores precisamente por meio dos mercados públicos, que pode ocorrer 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 Real Networks. Sua última rodada de captação de fundos por meio de *private equity* levantou aproximadamente US\$ 30 milhões em julho de 1997. A empresa levantou US\$ 43 milhões quando abriu seu capital em novembro do mesmo ano, e depois de um ano a empresa levantou US\$ 267 milhões vendendo mais ações ao público.

Tabela 3: Maiores emissores de ações globais,2007

Emissor	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 fev	8,8
OAO VTB Bank	10 mai	8,0
China Construction Bank Corp	11 set	7,7
Pol-Aqua SA	29 nov	7,7
Marfin Investment Group	6 jul	7,1
Imperial Tobacco Group PLC	14 ago	6,0
Iberdrola Renovables SA	11 dez	6,0

Fonte: Thomson Financial

Os empreendimentos do tipo IPO têm vantagens e desvantagens. Uma das desvantagens ocorre quando os investidores diversificam os títulos em carteira e os acionistas da corporação tornam-se mais dispersos. Isso dificulta a capacidade do investidor de gerenciar a empresa, e representa uma potencial 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 as regulamentações tornaram-se mais rígidas para as empresas IPO pelas complicações que elas podem apresentar. 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 aos investidores. Porém, o cumprimento das novas regulamentações consome um tempo consideravelmente maior das empresas de capital aberto (BERK, J., DEMARZO, P., & HARFORD, J. 2010).

Segundo Barbosa (2014), a decisão de abertura de capital envolve considerações de inúmeros aspectos técnicos acerca do mercado como existência de informação sobre projetos e outros aspectos relativos aos donos da empresa, além é

claro da sua condição de atender a nova realidade imposta pela regulamentação, dentre outros fatores.

Segundo Soares (2011), após as empresas se tornarem de capital aberto, normalmente há uma divisão entre a propriedade e o controle na sua administração, 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, e não são incomuns os conflitos após 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 em um processo IPO é que nem sempre os benefícios são garantidos e podem ser obtidos pelos investidores. EM função do fato de que na estrutura societária estão relacionados muitos agentes é possível ocorrerem 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 fontes de financiamento (fundo de direito creditório - FIDC, debêntures, emissão de ações, etc.) que não estão disponíveis à empresa de capital fechado. Além disso, podem 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 estar preparada para enfrentar (BM&FBOVESPA, 2011).

Outras vantagens de um IPO estão relacionadas à distribuição de riscos referentes aos portfólios da empresa e à criação de diversas empresas. Dependendo do crescimento da empresa é possível se criar uma capitalização de recursos para a contribuição de novas ações no futuro. Os demonstrativos de resultados positivos podem ajudar na criação de uma boa reputação da empresa frente aos seus clientes e investidores, que podem vender suas as ações no mercado gerando ganhos, e sendo decididos independentemente dos outros acionistas.

Uma das desvantagens podem ser os custos elevados no processo de instauração de uma IPO, que consiste basicamente em: a) taxas de *underwriting* que é o acordo entre as entidades financeiras e as empresas, b) taxas da inclusão na listagem inicial na bolsa de valores e c) custo indireto de desconto de preço inicial, (*underpricing*). Outra desvantagem está relacionada aos custos diretos de se manter dentro de conjunto de regulação e de governança corporativa, taxas com auditores e taxas anuais de listagem.

Segundo Barbosa (2014), um dos métodos utilizados para o lançamento das ações ao mercado é de precificação (*Bookbuilding*), que é uma ferramenta utilizada no mercado de capitais para determinar o preço que serão vendidas as ações nas emissões. São lançamentos de preços fictícios baseando-se nos dados que creem que a empresa possui como valor. Somente após esses valores de precificação serem publicados 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 et al., 2011).

Figura 30: Linha do tempo para precificação de um IPO



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

No que se refere aos custos a que estão expostas as empresas nascentes do tipo IPO, seja no Brasil quanto na América Latina, incidem necessariamente dois diferentes tipos de custos: diretos e indiretos. Os custos diretos são; a) as taxas de (*underwriting*) que são custos relacionados à colocação de ações no mercado por meio de bancos de investimentos. Estes 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, as variações mais conhecidas dependem do volume da emissão, do regime que regula a colocação no mercado e da negociação das instituições, além de taxas das despesas com profissionais especializados, taxas de listagem inicial, marketing, etc. 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 é menor do que o valor de fechamento (BARBOSA, 2014).

Os custos indiretos são custos de regulação para manter a empresa em conformidade com parâmetros legais, taxas pagas a auditorias, etc. Também definidos como custos de governança corporativa, associadas ao sistema no qual todas as organizações estão sujeitas, que inclui monitoramento externo, mas que também atendem a uma função de incentivo, com a finalidade de conservar e otimizar o valor da empresa em longo prazo. Segundo Barbosa (2014) a governança compreende para as corporações um conjunto de regras regidas pela legislação e orientadas para uma melhor gestão da empresa e maior confiabilidade em longo prazo. Inclui, por exemplo,

a 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).

5 CONCLUSÕES

5.1 APRESENTAÇÃO

Neste capítulo buscamos apresentar os principais resultados obtidos nas análises dos capítulos anteriores, assim como propor sugestões para trabalhos científicos dedicados ao mesmo conteúdo e temas semelhantes. A pesquisa teve como objetivo analisar criticamente e teoricamente como estes novos condomínios fechados se apropriam da cidade e do território urbano, e como eles impactam na qualidade de vida das localidades onde estão inseridos. Constatou-se que as urbanizações adotam padrões de crescimento conforme as características espaciais dos locais onde se encontram inseridas. É possível perceber que causas econômicas favorecem a realização desse tipo de urbanismo fechado e contribuem para o seu crescimento, gerando impacto negativo para a comunidade porque altera radicalmente o modo de vida social, econômico e físico da população que mora por perto.

Com isso a pesquisa buscou fundamentações na teoria que comprovam causas e prejuízos destes empreendimentos, tendo como respaldo a amostragem dos diferentes efeitos que levam a concretização de condomínios fechados. Elas acabam por impor um tipo de urbanismo patrocinado somente por uma pequena parte da sociedade que é caracterizado por proporções isoladas e afastadas de terra que mudam a relação entre espaço e sociedade.

Baseado nos fundamentos teóricos e físicos foi sustentado o raciocínio que levou ao desenvolvimento de estudo de caso em condomínio fechado situado na cidade de Santa Cruz de la Sierra Bolívia conforme apresentado no Capítulo 3.

5.2 AVALIAÇÃO GERAL DO ESTUDO

Nesta pesquisa tentamos nos centrar na investigação das principais características sociais, econômicas e políticas envolvidas no problema das urbanizações fechadas para demonstrar os efeitos que trazem a realização de

condomínios fechados, entendendo que estes abrangem e estão condicionados por diferentes temas relacionados às teorias socioeconômicas e políticas.

Para a análise aqui apreendida foram feitas avaliações físicas dos condomínios fechados, em especial os situados na região de Colinas de Urubo, analisando o fechamento físico das urbanizações e os diferentes perfis de seus moradores. Foi possível perceber como estes condomínios fechados são concebidos adequando-se às diferentes esferas das sociedades.

Verificamos que a realização desse tipo de urbanismo tem vínculos com múltipla participação e envolve diferentes agentes da sociedade como proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários e o próprio Estado. Por isso, o planejamento urbano representa hoje um enorme desafio para o complexo ordenamento do território. 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 bem como uma análise a apresentação dos efeitos causados na sociedade.

Existem diferentes conceitos e fundamentações teóricas que estão entrelaçadas e que pesquisadores e a população em geral devem considerar ao discutir o tema. Para o melhor entendimento das situações que apresentam os cenários deste estudo é importante ressaltar que aparentemente uma das características mais marcantes para a emergência dos condomínios fechados constatadas na teoria e na prática estão associadas ao sentimento e desejo de segurança e privacidade por parte moradores (GIGLIA, 2003).

As consequências do modo fechado como os empreendimentos visam atender a tais desejos de segurança e privacidade influenciam na autossegregação dos espaços urbanos. São soluções que afastam o resto da população, restringem as entradas e saídas, e com isso limitam moradores ao convívio social com pessoas diferentes que moram por perto. A pesquisa apontou que estas características de segregação, tanto por parte dos moradores quanto do próprio condomínio fechado são

influenciadas por práticas mercantilistas e corporativas do capitalismo imobiliário por meio de diferentes instituições responsáveis por concretizar a infraestrutura da cidade.

Foi possível estudar os ambientes do entorno onde se encontra o Condomínio Fechado do Urubo no Município de Porongo, Santa Cruz de la Sierra Bolívia. Foi verificada a possibilidade de interrelação entre a implantação de condomínios fechados e a utilização de ferramentas econômicas para a criação de empresas de capital aberto no setor da construção dedicadas na consolidação de novos condomínios fechados.

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 confirmada.

5.3 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 demonstrou que, mesmo sentindo-se isolados e se auto segregando, os moradores não demonstram maiores preocupações por causa da revalorização de suas propriedades. Por meio da terra eles conseguem impor por meio da capitalização de valor.

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

Nos condomínios fechados é importante ter-se segurança para manter o estilo de vida elevado dos moradores. Viver num condomínio fechado é buscar tornar a sua vida mais privada, e com isso vemos que essas características levam a uma vida mais afastada do restante da cidade. Para muitos moradores de condomínios os serviços da cidade não satisfazem mais as necessidades de seu estilo de vida. Podemos perceber que, nos últimos anos, essa modalidade de condomínios fechados tornou-se uma alternativa econômica para a classe média, que se encontra afastada 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 existem muitas semelhanças entre eles independentemente da localização em que se encontram inseridos, já que todos eles demonstram ter comportamento padrão em relação: às atividades ofertadas e desempenhadas, o estilo de vida sugerido, a forma como são concebidos, etc. A acessibilidade num condomínio fechado torna-se um fator importante que influencia o comportamento interno e externo. Muitos condomínios fechados apresentam-se como as barreiras de acesso e as distâncias até eles são bem maiores. Com isso criam demanda para o uso de carro privado para deslocamento. Segundo a pesquisa apresentada evidenciamos que quanto mais barreiras espaciais existirem nos condomínios mais os moradores dos irão evitar o trânsito a pé e transporte público para se deslocarem, levando muito provavelmente ao aumento da utilização indiscriminada do automóvel particular.

O setor imobiliário juntamente com formação de novas empresas voltadas para a construção de novos condomínios fechados tem grande participação sobre essa realidade. Além disso há os problemas decorrentes do marketing imobiliário e o uso do capital fictício, gerando expectativa nas pessoas para a constante venda ou comercialização dos novos condomínios fechados. A pesquisa apontou que a criação de novos condomínios fechados nas diferentes localizações das cidades apresenta a falta de planejamento e fiscalização por parte dos governos locais. Há muitos incentivos para a criação desse produto imobiliário que a própria população deseja e o setor imobiliário idealiza e estimula. Segundo os dados investigados verifica-se que a

criação de novos condomínios fechados se encontra relacionada com arranjos culturais e desejos pessoais que contribuem a consolidação do fechamento dos condomínios. Este fato está intimamente relacionado com os padrões do status proporcionados pelos condomínios para as populações moradoras.

Vimos 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. A finalidade é de que as pessoas que invistam em espaços urbanos passem e ter mais envolvimento nas decisões e criem uma sensação de propriedade e maior consciência com o espaço.

E 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. Em muitos casos, as decisões quanto à consolidação e localização geográfica são de planejamento técnico exclusivamente pelo setor imobiliário objetivando atrair a opinião da maioria da população. Por isso não se encontra um devido equilíbrio entre a oferta e demanda gerada para a criação de novos condomínios fechados. Uma das propostas e reflexões deste 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.

A partir das análises aqui realizadas os resultados sugerem que as características socioeconômicas dos moradores, juntamente com a decisão dos entes

executores dos condomínios fechados precisam estar intimamente alinhadas para uma boa adequação na consolidação destes empreendimentos. No estudo apontamos que com a utilização de ferramentas inseridas dentro das legislações locais e dos contratos firmados é possível propor diferentes soluções para a criação de novos condomínios como por exemplo a criação de ciclovias, parques públicos, áreas de lazer no geral. Outra das propostas para a consolidação de condomínios fechados estão sugeridas a partir dos modelos propostos no Capítulo 2.3 desta dissertação.

Cabe alertar que condomínios fechados não estão ligados somente à oferta do setor imobiliário, mas ao próprio estilo de vida e desejo de seus habitantes que se inserem em grande parte na classe média e média alta da sociedade. Ela própria opta pelo espaço fechado em que está inserida, numa localização afastada e circundada por barreiras físicas. Como aspectos positivos imaginados de morar em condomínios estão a sensação de privacidade, a segurança e os espaços privados de uso coletivos exclusivo aos moradores. Dentro da análise encontramos que a afirmação de Caldeira (2000) está certa, em que aponta que estas características são a base para o sucesso e a viabilidade atual dos condomínios horizontais fechados, proporcionar uma fórmula ideal de bom convívio aos moradores.

No entanto, alguns aspectos negativos desta forma de empreendimento habitacional que podem ser enunciados é que o fechamento dos espaços pode não conceber um ambiente muito amigável na interação com quem mora de fora. Trata-se de uma declaração clara de que os moradores não estão dispostos a trocar seu modo de vida, pelas questões já apresentadas como privacidade, conforto e praticidade tudo isso afastado da cidade.

Observou-se que esse modelo pode impactar indiretamente as cidades, na medida que contribuem para a aceitação gradativa do fechamento de espaços que poderiam ser públicos para o crescimento do 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 as ciências econômicas, sociológicas políticas entre outras.

Por meio de pesquisa qualitativa esperou-se evidenciar problemas do 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 mencionamos aqui, 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 Município de Porongo na cidade de Santa Cruz de la Sierra Bolívia, 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 a necessidade de segurança e o conforto habitacional, bem como o fechamento dos espaços como meio individualista de convivência. Além disso, identificou-se a necessidade da criação de novo arranjo de capital em função dos investimentos inadequados realizados nestes 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 lançada pelo discurso imobiliário não se revelou um fator decisivo para contribuir na produção de novos condomínios fechados, mas sim 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, isso 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, e com isso promovendo alterações nas práticas socioespaciais.

5.4 SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES FUTURAS

Embora durante o desenvolvimento da pesquisa tenhamos obtido êxito na execução das etapas da metodologia, 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, e 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 que diferentes aspectos como o acesso aos espaços físicos devem ser ponderados durante o surgimento de um condomínio fechado. Deve-se trabalhar tanto na conscientização quanto na comercialização desse tipo de infraestrutura, e investir em novas formas de consolidar as cidades, começando pela população moradora do lugar. O estudo permite afirmar que o padrão de compra dos moradores de condomínios fechados está fortemente ligado ao problema da privatização do espaço, por se tratar de uma classe altamente interessada nas construções desta natureza.

Com isso verificamos que os planejadores e as instituições têm um papel muito importante a desempenhar no desenvolvimento do território porque eles precisam não só assegurar a integração espacial mas também criar 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 a diferentes análises como implicações a longo prazo dos condomínios fechados e seu impacto de prejudicar o desenvolvimento integrado com a cidade. Com isso as diferentes instituições envolvidas na criação de condomínios fechados devem considerar seu impacto global numa forma espacial que 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 no futuro.

É essencial discutir como se apresentam na cidade, como conformam uma infraestrutura importante para a cidade e para a população, e que dificilmente estas práticas vão se perder no futuro. É necessário se propor 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: são os condomínios fechados a melhor opção de moradia? Podemos usar outras alternativas para a criação desses condomínios que possa ser mais inclusivo para a maioria da população?

Recomendamos realizar comparações nas pesquisas futuras entre o modo 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. Além disso sugere-se 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 pode 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 bastante semelhantes, contribuindo para a segregação da população. Gostaríamos de apontar que não é só o desejo de privacidade e segurança que são oferecidos pelos condomínios fechados, mas os diferentes interesses de investimentos realizados por seus moradores contribuem também para a criação deste cenário e com isso percebemos ser necessário que as políticas de ordenamento do território possam se tornar de forma descentralizada. Espera-se assim criar oportunidades sociais e econômicas ao longo de toda cidade, propondo um sistema de criação de espaço que possa ser inclusiva. A proposição é a de encontrar diferentes maneiras de lidar com a demanda de nova infraestrutura de condomínios fechados a curto prazo, como também atrair ofertas de investimentos para geração de espaço público. Para o público no geral é importante fornecer

alternativas adequadas a longo prazo. Os processos de planejamento podem ser melhor resolvidos considerando as diversas particularidades das localizações da sua implementação, reorientando as decisões de forma integral com instituições no meio privado e público do planejamento. Além disso, deve incluir a participação da população em geral na tomada de decisões no setor imobiliário para a realização destas infraestruturas, assim o desenvolvimento planejamento integral e inclusivo poderá resolver o equilíbrio entre a oferta e demanda dos condomínios fechados.

REFERÊNCIAS

- ARCHER, François: **Os novos princípios do urbanismo**, l'auve, 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%20Inf%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 Estadística e Estudos Socioeconômicos. São Paulo. 2004

Da Silva, **C. Alphaville e a (des)construção da cidade no brasil**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. Brasília, 2016.

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-mediaciones-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?**, Jundiá, 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.

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.

