

A INCORPORAÇÃO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA, BRASIL

*incorporation in the form of horizontal condominiums
in the Metropolitan Region of Fortaleza, Brazil*

Francisco Clébio Rodrigues Lopes *

Resumo

A partir de 1998 com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), o setor imobiliário brasileiro passou por mudanças estruturais. Dentre as principais está a forte capitalização das grandes incorporadoras mediante a abertura de capitais em bolsa de valores o que permitiu a expansão da incorporação imobiliária por todo território brasileiro. Regiões brasileiras que historicamente tiveram baixo preço do m² e demanda solvável reduzida passaram a receber novos empreendimentos, até mesmo em áreas periféricas e carentes de infraestrutura, evidenciando uma suburbanização. Assim, a compreensão da urbanização enquanto economia política do espaço permite analisar a proximidade cada vez mais tênue entre espaço urbano e capital financeiro, bem como os fetiches envolvidos.

Palavras-chaves: Setor imobiliário; Urbanização; Economia política; Sociedade urbana

Abstract

With the creation of the Real Estate Financing System (SFI) in 1998, the real estate sector in Brazil underwent structural changes. Among the main ones is the strong capitalization of the big developers through the initial public offering on the stock market which allowed the expansion of the real estate development throughout Brazil. Brazilian regions that have historically had low price of land per m² and reduced solvable demand started to receive new ventures, even in peripheral areas with deficient infrastructure, showing suburbanization. Thus, an understanding of urbanization as a political economy of space allows an analysis of the increasingly tenuous proximity between urban space and financial capital, as well as the fetishes involved.

Key words: Real estate sector; Urbanization; Political economy; Urban society.

Resumen

A partir de 1998 con la creación del Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), el sector inmobiliário brasileño experimentó cambios estructurales. Entre los más importantes está la fuerte capitalización de los grandes desarrolladores abriendo el capital en bolsa de valores que permitió la expansión de la incorporación en todo Brasil. Regiones del país que históricamente han tenido bajo precios del m² y la reducción de la demanda resoluble comenzaron a recibir nuevas empresas, incluso en zonas periféricas con infraestructura deficiente, lo que evidencia una suburbanización. Por lo tanto, la comprensión de la urbanización como economía política del espacio nos permite analizar la cercanía cada vez más borrosa entre el espacio urbano y el capital financeiro, así como los fetiches involucrados.

Palabras clave: Sector inmobiliário; Urbanización; Economía política; Sociedad urbana.

(*) Prof. Dr. do Departamento de História e Geografia da Universidade Estadual do Maranhão - Cidade Universitária Paulo VI, Caixa Postal 09, São Luís (MA), Brasil. Fone: (+55 98) 3245-5461. clebiolopes@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

Nos últimos vinte anos, houve um crescimento da construção de superfícies comerciais (shopping centers, supermercados e torres de escritório) e residenciais (condomínios verticais e horizontais) no sudeste da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), cerca de 20 km do centro, principalmente após o alargamento da avenida Washington Soares/ CE 040, o que evidencia uma clara suburbanização. Os promotores imobiliários denominam essa área de “Região da Água Fria”, isto é, porções territoriais dos municípios de Fortaleza, Eusébio e Aquiraz, sem respeitar os limites político-administrativos e forjando regionalizações próprias.

O fascínio pela vida em condomínio horizontal fechado está na construção de signos de status, cujos “sujeitos” se identificam ao afirmar as desigualdades sociais, portanto a compra do bem envolve a aquisição de uma encenação do vivido o que possibilita uma distinção. Assim, a economia se realiza mediante a criação de fetiches, inclusive o do espaço suburbano. Este artigo tem como finalidade compreender a produção espacial como um negócio no interior da circulação do capital a juros a partir de um estudo de caso.

O IMOBILIÁRIO COMO RAMO PARTICULAR DO CAPITAL A JUROS

Durante a Solenidade de entrega do prêmio “Destaque Imobiliário” no Caesar Park Hotel em Fortaleza em 1998, Armando Cavalcante (tesoureiro do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e diretor do Conselho Regional de Corretores de imóveis do Ceará – CRECI) deu algumas declarações sobre as tendências do imobiliário na capital cearense:

Em menos de dois anos, Fortaleza irá experimentar um “boom” de 60% na oferta de imóveis localizados em condomínios horizontais.

[...] a classe média está correndo para bairros a 16 ou 25 km do centro da cidade, em busca de um espaço que muitos apartamentos não oferecem com a segurança de condomínios fechados.

Com o alargamento da CE 04 (acesso Aquiraz), grandes glebas demonstram o potencial da região. Acredito que a oferta neste tipo de moradia irá crescer, no mínimo, 60% até dezembro de 1999. Só na Água Fria, oferta de imóveis já cresceu cerca de 30%.

Os novos empreendimentos trarão no rastro novas atividades (bancos, comércio) e serviços, o que tornará estas regiões atraentes também para condomínios verticais. Estas zonas de expansão, segundo a atual Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza, não podem abrigar construções com mais de três andares, só nos corredores de atividades como a avenida Washington Soares [...] (DIÁRIO DO NORDESTE, 1998).

Além do caráter espetacular da matéria jornalística que teve como foco a premiação realizada pelo CRECI, o seu conteúdo é revelador. Primeiro, fazia um ano que tinha sido promulgada a Lei 9.514 que criou o Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, cujo objetivo foi aproximar o mercado hipotecário e o de capitais mediante a criação de instrumentos que garantem segurança aos investidores. Naquele ano, foi inaugurada a “Nova Avenida Washington Soares” e assim como o raiar do sol após meses de inverno, a sua inauguração tirou muitos terrenos da letargia em que se encontravam.

No caso de Fortaleza, a criação do SFI e a abertura de capitais em bolsa de valores a partir de 2004 pelas grandes incorporadoras fortaleceram a incorporação mediante a inserção de novas empresas oriundas do eixo Rio-São Paulo, a reestruturação de construtoras tradicionais locais e o surgimento de novos grupos. O lançamento de títulos pelas firmas nacionais no mercado de capitais permitiu uma ampliação dos investimentos por todo território brasileiro, especialmente pelo Nordeste que historicamente deteve uma demanda reprimida e um baixo preço da terra urbana (Tabela 1). O mecanismo utilizado pelas entidades jurídicas nacionais para penetrar num mercado resistente como o de Fortaleza foi firmar parcerias (juridicamente se configuram como uma Sociedade de Propósito Específico - SPE) com estabelecimentos imobiliários cearenses, contudo isso teve implicações na

organização do trabalho. Enquanto os grupos nacionais focam no negócio imobiliário, supervisionando a produção e a comercialização dos empreendimentos, os locais ficam responsáveis pela construção em si (RUFINO, 2012).

A chegada de grandes incorporadoras (Gafisa, MRV, Cyrela e Rossi) resultou num maior acirramento por terrenos na capital cearense visto que os papéis emitidos em bolsa de valores são avaliados de acordo com a expectativa de crescimento, medida através do Valor Geral de Vendas (VGV) das incorporadoras. Daí a estratégia de formar banco de terra, pois o solo serve como lastro ao possibilitar produção futura, conseqüentemente, houve uma elevação dos preços (Tabela 2). Por outro lado, a atuação estatal mediante a redução da taxa de juros, ampliação do prazo de financiamento, aumento dos salários e diminuição da inflação criaram uma demanda artificial, subsidiada pelo endividamento do Estado. No entanto, o preço da base fundiária não deriva simplesmente da oferta e da procura, mas representa um somatório dos juros, da amortização do capital empregado na produção da cidade mais o pagamento da renda capitalizada (PEREIRA, 1988).

Com o aumento do preço dos terrenos, a maneira encontrada pelas construtoras para diminuir os gastos foi diluir o custo fundiário através da concentração de um grande número de unidades o que garante maior racionalização e padronização da construção, logo a produção exige menos tempo de trabalho. O produto imobiliário sob a forma condomínio permitiu, simultaneamente, uma redução das despesas com a obra e um aumento do preço das unidades visto que nessa mercadoria estão incluídos os equipamentos de uso comum. Dessa forma, apoiada por Programas como o MCMV, foi possível generalizá-lo pela periferia da metrópole fortalezense já que era possível atingir a demanda não solvável.

REGIÃO DA ÁGUA FRIA: INCORPORAÇÃO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

O viver em condomínio se reproduz a partir do fetiche da apropriação restritiva, diferenciando os seus moradores do restante da cidade, pois a copropriedade assegura o uso exclusivo de áreas de lazer, equipamentos e serviços. Além disso, a presença desses objetos cria a falsa ilusão de um cotidiano superior, longe dos problemas dos grandes centros urbanos, portanto permite a integração de espaços com precárias condições de urbanização, antes restritivas à expansão imobiliária. A incorporação de novos nichos mediante a criação de valores de uso para mercadoria casa (diferenciação do empreendimento em si e/ou na apropriação do espaço) influencia o crescimento da quantidade monetária paga por essas espacialidades.

Nesse contexto de indução de diferenças como estratégia de incorporação, a “Região da Água Fria” surge como um espaço de valorização do capital financeiro na RMF e de uma espacialidade marcada por sítios, conjuntos habitacionais e favelas, converteu-se no subúrbio privado das classes médias. Rapidamente, os terrenos galgaram maiores cotações no mercado (QUADRO 2) e nas proximidades da avenida Washington Soares foram construídos condomínios horizontais a partir dos anos de 1990 (o Royal Park com 44 casas foi o pioneiro em 1996).

Eles possuem entre 20 e 50 casas, oferecem aos moradores equipamentos de lazer e dispositivos de segurança. As casas têm entre 100 e 300 m², até cinco quartos com suítes, dois pavimentos, garagem para mais de um carro e custam entre R\$ 130.000 e R\$ 700.000 (Quadro 1). Os empreendimentos de alto nível, destinados às classes médias, estão situados numa área que não possui rede de esgoto, por isso os acessórios e aparatos de segurança para atrair os consumidores.

Na pesquisa que realizamos nos sites das construtoras, conseguimos mapear cerca de 50 condomínios horizontais e 17 construtoras que possuem empreendimentos espalhados pelos bairros Edson Queiroz, Sapiranga, José de Alencar, Curió e Lagoa Redonda, todos localizados na margem oriental da Washington Soares, enquanto na ocidental estão concentrados os condomínios verti-



Tabela 1 - Preço do m² no Brasil em 2010

Áreas geográficas	Custos médios	Variações percentuais		
	R\$/m ²	Mensal	No ano	12 meses (acumulado)
Brasil	747,36	0,66	4,33	6,52
Norte	747,18	0,44	4,42	8,14
Nordeste	702	0,75	4,58	7,02
Sudeste	792,23	0,59	4,4	6,15
Sul	724,26	0,93	3,1	5,43
Centro-Oeste	720,5	0,54	5,23	7,1

Fonte – IBGE/Caixa Econômica, 2010.

Tabela 2 – Preço do m² em bairros da RMF entre 2005/2006 e 2010/2011

Bairros	2005/2006		2010/2011		% Crescimento - 5 anos	
	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)	Mínimo	Máximo
Aldeota	400	700	1.200	2.000	200	186
Cambéa	30	70	350	700	1.067	900
Centro	800	1.500	2.000	3.000	150	100
Cidade dos Funcionários	100	180	700	2.000	600	1.011
Coaçu	25	40	150	400	500	900
Curió	25	40	300	400	1.100	900
Edson Queiroz	180	240	1.000	3.500	456	1.358
Eusébio (locais próximos a CE 040)	30	50	150	200	400	300
Guajeru	25	40	150	400	500	900
Guararapes	100	150	1.500	3.500	1.400	2.233
Jardim das Oliveiras	40	70	400	500	900	614
José de Alencar	10	20	100	150	900	650
Luciano Cavalcante	50	80	500	700	900	775
Lagoa Redonda	8	12	200	350	2.400	2.817
Meireles	600	4.000	3.000	12.000	400	200
Parque Iracema	30	70	200	300	567	329
Parque Manibura	15	25	100	200	567	700
Porto das Dunas	20	35	100	150	400	329
Sabiaguaba	10	20	80	150	700	650
Salinas	10	15	150	250	1.400	1.567
Sapiranga	150	300	1.000	3.500	567	1.067

Fonte - Câmara de Valores Imobiliários do Ceará, 2011.

cais. Entretanto, como possuem características muito parecidas, optamos por quatorze deles e seis construtoras (Quadro 1).

Vejamos o exemplo do Condomínio Carmel Garden, da Carneiro de Melo, lançado em 2006. Cada casa foi vendida por R\$ 400 mil, possui área privativa de 271m², cinco suítes (três possuem closet), garagem para até seis carros, dependência de empregada e ponto para TV a cabo e internet. O condomínio possui 21 casas, guarita, cerca elétrica, portão automático e sistema de comunicação interno, piscina, campo society, pista de cooper, salão de festa e pracinhas. Um detalhe nos chamou a atenção, o número de suítes e vagas na garagem, pois na concepção desse espaço está implícito um desejo profundo de isolamento que não se limita à cidade, porque se estende para dentro dos lares. Vivemos a era do personal, todos os objetos de consumo passaram a ser de uso individualizado; deles fazem parte o computador, o carro, o banheiro, o telefone, o equipamento de som, a segurança e a natureza. Os aparatos de segurança também saltam aos olhos, evidenciando que, na sociedade da sobrevivência ampliada (nos termos dos situacionistas), aqueles que detêm a propriedade privada (de modo mais amplo – desde os meios de produção até os objetos mais simples de consumo) vivem com medo daqueles que foram despossuídos dos meios básicos de sobrevivência.

As construtoras e incorporadoras mapeadas foram Carneiro de Melo, Suporte, J Brasil Construções Empreendimentos, Teixeira Oliveira, Morefácil e Cameron - todas possuem suas matrizes na cidade de Fortaleza. As quatro primeiras são especializadas na construção de condomínios horizontais e as duas últimas também produzem verticais.

A Carneiro de Melo existe desde 2000, mas compõe um grupo que atua há quarenta anos nos ramos de hotelaria, alimentação, representação & comércio e construção civil em Fortaleza (CE), Mossoró (RN) e Recife (PE). São cinco irmãos, só que cada um é responsável por uma empresa. A Construtora é de responsabilidade do engenheiro civil Fábio Carneiro de Melo; a Magna Locações com filiais em Mossoró e Recife presta apoio à obra (aluguel de andaimes, banheiros químicos, contêineres e elevadores) e juntamente com a Magna Metalúrgica são administradas pelo engenheiro civil, Vitor; os hotéis Magna Praia (Fortaleza) e Água Marinha (Fortaleza) bem como o Carmel Charme Resort (Aquiraz – RMF) estão sob os cuidados de Tarso; Carlos Valen dirige a loja de designer de sapatos; e Lina auxilia todo o grupo.

A Suporte foi fundada em 2000 e atua somente na capital cearense, apesar dos sócios serem de Mossoró. Após a fusão com a Boa Terra Construtora, passou a ser administrada por Pedro Lasaki (administrador), Otto Barreto (empresário) e Régis (engenheiro civil). Assim, como a Carneiro de Melo, o grupo parece ter uma estrutura familiar: “[...] o Dr. Pedro era só um auxiliar, não era diretamente ligado à empresa. Ele era casado com uma filha de um dos sócios quando deu início da Suporte. Acabou se separando, mas por ser um bom profissional e tal [...] deixa o Pedro aí, embora tenha se separado da minha filha” (CONSTRUTORA SUPORTE, 2011).

A Teixeira de Oliveira, criada em 1999, é dirigida pelo engenheiro civil Bruno Teixeira de Oliveira que também é proprietário. A construtora tem empreendimentos em Fortaleza e São Luís (MA), contudo a incorporação na capital maranhense ocorreu através da abertura de uma SPE para construção de um condomínio de casas, sem a realização de parceria com grupo local.

As demais possuem no máximo 15 anos de existência e possuem negócios na RMF, zona norte do Ceará (Sobral) e Rio Grande do Norte.

As incorporadoras, em geral, são de origem local e parecem operar com capital próprio. Como são grupos familiares, tivemos a impressão que tudo era resolvido na ordem próxima enquanto que a distante se mostrava fluída visto que durante as entrevistas, as respostas sobre o financiamento dos projetos eram vagas. Assim, os relatos mais traziam dúvidas que esclareciam nossos questionamentos porque esse tipo de produto não se enquadra no perfil construção a preço de custo, no qual se reúne um grupo de interessados e com o capital recolhido se iniciam as obras. Trata-se de pura incorporação imobiliária e em alguns casos, os objetos são definidos como de luxo, grife.

A Carneiro de Melo chegou a lançar mais de um empreendimento por ano e, em virtude dos preços de cada imóvel, mesmo com financiamentos de no máximo cinco anos, ela não teria capital



Quadro 1 - Condomínios horizontais na “Região da Água Fria” – 2010

Empreendimento	Lançamento	Localização	Área construída do imóvel (m ²)	Total de unidades	Número de pavimentos	Construtora	Preço Médio do imóvel (R\$)
Carmel Park	2004	Cidade dos Funcionários	185,48	32	2	Carneiro de Melo	264.000
Villa Carmel	2005	Sapiranga	154,51	41	2	Carneiro de Melo	185.000
Monte Carmel Village	2005	José de Alencar	A: 237,68	23	2	Carneiro de Melo	334.000
			B: 272,37				354.000
Carmel Garden	2006	Cambeba	271	21	2	Carneiro de Melo	395.000
Gran Carmel	2007	Sapiranga	290	25	2	Carneiro de Melo	550.000
Carmel Jardins	2010	Sapiranga	A: 250	27	2	Carneiro de Melo	A: 670.000
			B: 230				B: 535.000
Laguna Ville	2009	Lagoa Redonda	166,67	27	2	Suporte	550.000
Sun Ville	2010	Lagoa Redonda	158,97	25	2	Suporte	309.000
Isola di Murano	2006	Edson Queiroz	160	20	2	J Brasil Construções e Empreendimentos	350.000
Riviera de Capri	2008	Curio	110	26	2	J Brasil Construções e Empreendimentos	135.000
Green Village	2009	Lagoa Redonda	81,50	20	1	Teixeira Oliveira	190.000
Oliver Boulevard	2009	José de Alencar	186,57	52	2	Teixeira Oliveira	435.000
Asia Imperial	2009	José de Alencar	177	14	2	Morefácil	390.000
Vila Safira	2007	Edson Queiroz	118,01	06	2	Cameron	430.000

Fonte: Pesquisa Direta, 2010.

sob a forma de dinheiro para um novo investimento. No entanto, essa incorporadora tem um perfil diferente das outras que entrevistamos (Suporte e Teixeira de Oliveira), pois a acumulação não depende de um setor, ocorrendo composição de capital em virtude de fazer parte de um grupo.

[...] tudo nosso é recurso próprio. É porque é um grupo forte e bem consolidado, né. Então quando a gente vai começar um empreendimento, nós já temos todo recurso para aquele empreendimento. A gente não espera o dinheiro da venda para concluir. É tanto que o último empreendimento que nós entregamos como foi o lá da Maraponga. Nós não recebemos praticamente nada, né, porque a gente recebe depois que tá pronto, porque o financiamento que é a maior parte, a maior parcela. Geralmente, até a entrega das chaves, a gente recebe 40% do valor do imóvel, os outros 60% é só quando tá pronto (CONSTRUTORA CARNEIRO DE MELO, 2012).

Quando indagamos sobre a formação de parcerias como um mecanismo de capitalização, nos foi respondido:

Nós só temos, na verdade, uma parceria que foi teste, [...] É um amigo dele, que é engenheiro, é a Construtora Axis Engenharia. É um amigo dele, [...] amigo da família, Antônio Coelho, amigo dele. Ele cuida da obra, toda a parte lá da obra. O Fábio não se preocupa com nada. O engenheiro lá responsável é o Coelho e a parte administrativa é toda feita aqui na Carneiro de Melo. É parte de, contas a pagar, contas a receber, vendas. E a despesa fica meio a meio, 50% para Carneiro de Melo e 50% para Carmel Axis (CONSTRUTORA CARNEIRO DE MELO, 2012).

Essa presença também foi percebida na Teixeira de Melo:

A minha construtora, especificamente aqui, em alguns empreendimentos, a gente tem uma empresa do Rio. É sócia nossa, de uns primos meus, que eles são investidores. Aí tudo bem, eles entram com uma parte do recurso, mas não em todos. Eles são só incorporadores. Dependendo do empreendimento e da oportunidade, eles podem entrar junto com a gente ou não, justamente com o dinheiro (CONSTRUTORA TEIXEIRA DE MELO, 2012).

Já relatamos a dificuldade em notar esse circuito mais amplo de financeirização via imobiliário porque tudo aparecia como se resolvesse numa acumulação local, afinal os entrevistados destacavam que a produção contava com recursos próprios, portanto as conexões com as incorporadoras nacionais nesse setor do imobiliário (condomínio de casas) não ocorriam. Entretanto, a dificuldade em encontrar os liames vinha justamente da plasticidade do negócio já que a ligação entre os grupos locais e os nacionais ocorre através de parceria, de caráter temporário. A figura jurídica, regulamentada pela Lei 11.079/2004, que assegura esse tipo de associação é a SPE, uma empresa criada no momento de aquisição do terreno e desfeita após a entrega das chaves com o propósito de cuidar de um único empreendimento, assim não há contaminação com as outras atividades. Esse isolamento dos ativos dentro de uma organização é garantido pelo Instituto do Patrimônio da Afetação (Lei 10.931/2004), ou seja, os ativos de um empreendimento são segregados dos outros, inclusive a escrituração contábil.

Observamos uma passagem no interior da divisão do trabalho, isto é, a separação entre o incorporador (visto como investidor) e o construtor, ou seja, um que cuida das contas a pagar, contas a receber, vendas (Carneiro e Melo) e aquele que faz a obra (Axis Engenharia). Nesse sentido, a Carneiro de Melo ainda é construtora e incorporadora, embora já tenha feito um teste na área da pura incorporação. Já a Teixeira de Melo visando dinamizar as suas transações buscou um investidor a OLSIX, aquele que entra justamente com o dinheiro, portanto somente incorporador.

Outro ponto turvo era a relação entre mercado de hipotecas e de capitais, pois as empresas afirmaram que não utilizavam fontes modernas de capitalização (lançamento de ações em bolsa de valores e instrumentos de securitização) e somente a Suporte declarou utilizar recursos da CEF para financiar os seus projetos.



Esse daqui, basicamente é recurso próprio, já o outro... Só que aí eles entraram com um processo na Caixa para captar recurso para concluir, mas só que até hoje [...] O outro tá pra ser iniciado [...] aí estão fazendo o processo inverso, já entraram com toda documentação. Já tá com uns quinze dias que a gente fechou todo o valor para dar entrada lá na Caixa, certo? Pra que funcione da seguinte forma, na medida que for construindo, a Caixa vai lá, vai fazer medição e vai pagar. Aí como se eu tivesse construindo para Caixa. Esse empreendimento aqui (mostrando a planta do futuro condomínio) existe a tentativa de fazer isso, certo? Que aí a Caixa vai acompanhar, tão vai funcionar como se fosse uma licitação pública [...] A liberação de dinheiro é conforme a execução do serviço (CONSTRUTORA SUPORTE, 2011).

A Teixeira de Oliveira também citou a dificuldade em utilizar o crédito estatal, pois o dinheiro só é liberado após o término das obras, em virtude da burocracia. Além dos recursos próprios, a Suporte mencionou somente o estatal, portanto eles passaram adotar uma estratégia para lidar melhor com o atraso na liberação da verba. O período de circulação da mercadoria-habitação é longo, ou seja, o retorno do capital a forma monetária e, conseqüentemente, à produção de mais-valia tende a ser demorado, logo a necessidade do crédito é inevitável.

A execução de obras que exigem um período de trabalho significativamente longo e em larga escala só passa completamente à produção capitalista quando a concentração de capital já é muito significativa e, por outro lado, quando o desenvolvimento do sistema de crédito oferece ao capitalista o cômodo recurso de adiantar e, portanto, arriscar capital alheio em vez do capital próprio. [...]. À medida que o crédito medeia, acelera e eleva a concentração de capital em uma mão, ele contribui para abreviar o período de trabalho e, com isso, o tempo de rotação (MARX, 1984, p. 175).

Nos últimos anos, o Estado reassumiu a função de principal indutor da produção imobiliária brasileira porque só no ano de 2009 a CEF disponibilizou R\$ 3 bilhões em crédito para as construtoras em todo o país. Em junho de 2012, o banco estatal reduziu os juros para pessoas jurídicas para financiamento de unidades residenciais, que passou de 11,5% para 10,3% no programa Plano Empresa Construção Civil, podendo cair para 9% para clientes do banco. O prazo de pagamento do empréstimo foi ampliado de 24 meses para 36.

Em relação às formas de pagamento utilizadas pelos clientes, predomina os via Caixa Econômica. Apesar da Carneiro de Melo afirmar em seu site de divulgação que possui sistema próprio de financiamento, isto é, os imóveis são adquiridos em até 60 meses com uma entrada de 10% do preço do imóvel, nos foi relatado que 90 % dos compradores utilizam a CEF. A Suporte divulga em meio eletrônico que financia através do Banco Bradesco em até 360 meses mediante uma entrada de 40%, contudo nos foi dito que o banco estatal também domina as mediações.

Como que tá funcionando? A empresa, ela pede uma entrada, um caução. Até onde eu saiba, parece de R\$ 25 mil. Você dá tipo 17, 15 e parcela os 10 mil ou em duas vezes. Aí, você vai lá. É conversa do cliente com a construtora [...] E o restante é financiamento da Caixa. Aí como é o financiamento da Caixa? Vai depender da sua renda [...] Para liberar o imóvel, aí você tem que dar o sinal (CONSTRUTORA SUPORTE, 2011).

Em junho de 2012, a CEF ampliou de 30 para 35 anos o prazo de financiamentos habitacionais com recursos da poupança e anunciou a redução de juros do SFH de 9% a.a para 8,85% a.a, podendo chegar a 7,8% a.a, dependendo do relacionamento do cliente com a instituição. Para financiamentos fora do SFH, os juros caíram de 10% a.a para 9,9% a.a, daí a sua forte presença nas transações com as incorporadoras. Sabemos das relações desse banco estatal com o mercado de capitais (LOPES, 2012), por isso a incorporação em Fortaleza alimenta uma acumulação global.

A partir do exemplo da Carneiro de Melo, fica evidente que a atividade da incorporação não se limita à compra do terreno, construção e comercialização, porque ela envolve também o financiamento; logo, o imobiliário funciona como um ramo particular da circulação do capital a juros.

95% dos moradores desses empreendimentos já moravam na capital cearense e possuem renda média familiar de R\$ 7.000,00, conforme a J Brasil Construções e Empreendimentos. Os que adquirem um “Carmel (casa em condomínio de luxo da Carneiro de Melo)”, geralmente são funcionário da PETROBRÁS, empresários, médicos e moravam em apartamentos no bairro da Aldeota, inclusive utilizam os antigos imóveis como entrada. Tanto na Carneiro de Melo como na Suporte, muitos clientes possuíam vínculos familiares ou de amizade anteriores a mudança para o condomínio horizontal. O desejo de pertencer a uma comunidade fechada e isolada, se possível do mesmo grupo familiar, na qual se pode usufruir de equipamentos e serviços exclusivos e, sobretudo viver entre iguais, parece ser a principal motivação dos moradores.

Já teve família que comprou três casas. O pai, os dois filhos, nós temos muito disso aqui. Teve um condomínio nosso que os vizinhos, um comprou no condomínio e os outros vizinhos todos compraram. Foram quatro pessoas que compraram, que moravam no mesmo condomínio. Todos compraram pra ser vizinhos no mesmo condomínio da construtora (CONSTRUTORA CARNEIRO DE MELO, 2012).

Na viabilização desse tipo de empreendimento o que se apresenta mais oneroso é a aquisição da propriedade fundiária porque é necessário a compra de uma quadra com no mínimo sete mil m². Nos últimos cinco anos, houve um aumento substancial dos terrenos (Quadro 2) em virtude da forte concorrência entre os incorporadores pela formação de banco de terras naquela área. Além disso, a implantação dos primeiros, mesmo em áreas com precária infraestrutura urbana, encareceu os terrenos.

O difícil, primeiro hoje é achar o terreno [...] pelo preço e a dificuldade porque os terrenos não são muitos e os poucos que tem, os proprietários tão pedindo muito alto o valor [...] Então, é difícil hoje conseguir o terreno, pelo fato de grandes incorporadoras terem ido para região: Marquise, MRV, Dias de Sousa e algumas de fora. Acaba que eles inflacionaram muito o preço porque vão procurar, vão oferecer permuta aos proprietários, dizendo que vão pagar um valor x, mas é em imóvel (CONSTRUTORA TEIXEIRA DE OLIVEIRA, 2012).

Esse novo empreendimento, na realidade, que estou iniciando lá, funcionava uma escola que é a Irmã Maria Montenegro [...], lá não é escola, funcionava [...] a área de lazer, colônia de férias da escola. Lá no Guajeru, nas proximidades da Naturágua [...] Naquele trecho ali, que a Suporte trabalha, que ele já fez uns empreendimentos um pouco mais pra lá. E lá no trecho, tem muitos terrenos, quadra que é de uma pessoa só. Só para você tem um exemplo: a gente tem, nossa quadra é aqui, que é onde funcionava essa colônia da escola, na mesma quadra é do Chico do Caranguejo, certo? E na frente é do pessoal do M Dias Branco, [...] na outra quadra já tem outro condomínio. [...] O foco da Suporte é com residências e nessa área porque eles tem muito terreno [...] Nas proximidades lá desse empreendimento, eu fui em dois locais que o terreno é bem grande, que tá já previsto para novos empreendimentos (CONSTRUTORA SUPORTE, 2011).

A “Região da Água Fria” é considerada área de expansão da Aldeota, espaço onde historicamente se localizou a burguesia fortalezense. O fato da propriedade tem sido pulverizada durante as décadas de 1950/60 e a carência de infraestrutura manteve baixo o preço do m², contudo o boom que se iniciou por meados dos anos de 1990 já apresenta sinais de esgotamento. De acordo com André Montenegro, vice-presidente do SINDUSCON/CE (Sindicato da Construção Civil do Ceará), o principal motivo da construção de condomínios nos municípios metropolitanos é a falta de terrenos baratos na capital. Ele cita como exemplo a Água Fria, que puxou a expansão da zona leste e hoje quase não possui áreas de tamanho considerável para condomínios horizontais.

Nos municípios metropolitanos, estão localizados os loteamentos fechados; os maiores são AlphaVille Fortaleza, AlphaVille Eusébio e Quintas do Lago Fortaleza. O AlphaVille Fortaleza, localizado em Aquiraz (RMF), foi lançado pela empresa paulista AlphaVille Urbanismo S/A em



2003, possui uma área de 1.188.200m² dividida em residencial (425.149,40 m²), comercial (43.461,89 m²), verde (475.663,43 m²) e pública (380.101,76 m²) e foram comercializados 770 lotes residenciais e 27 comerciais em 80 dias para uma demanda local. O AlphaVille Eusébio está localizado no município metropolitano de Eusébio, foi lançado em 2005, tem uma área de 534.313,82 m² distribuída em residencial (238.928,05 m²), comercial (8.235,65 m²), verde (164.828,17 m²) e pública (258.964,18 m²) e ofertou 497 lotes residenciais e 7 comerciais. Os lotes do AlphaVille foram comercializados pela empresa paulista CIA lançamentos imobiliários.

O Quintas do Lago foi inaugurado pelo grupo cearense Terra Brasilis em 2005 com uma área de 323.336,72 m² rateada em residencial (158.751,03 m²), comercial (7.318,27 m²) e pública (59.168,67 m²). Foram ofertados 283 lotes com dimensões entre 500 m² e 1,6 mil m², custaram em torno de R\$ 75 mil e, após um ano foi avaliado em R\$ 120 mil e todos foram vendidos em quatro meses o que representou um volume geral de vendas de R\$ 32 milhões. A construtora cearense Guia recebeu 60 lotes de proprietários como crédito para compra da casa pronta, cada uma delas tem 250 m², foi vendida por R\$ 280 mil e, segundo informações da Guia, 50 % dos consumidores são sulistas, porém já moravam em Fortaleza.

O Terra Brasilis possui empreendimentos no Ceará, Rio Grande do Norte e Alagoas, mantém parcerias com as construtoras e incorporadoras paulistas TECNISA e TATI e com o grupo inglês Key Worth. Em Fortaleza, lançou, em 2003, o Loteamento Vila Verde no bairro de Cajazeiras e vendeu, em três meses, através da Escala Construções Imobiliárias 349 lotes. Em 2006, foi apresentado o Jardins da Serra com 2.600 lotes em Maracanaú (RMF), porém somente a primeira etapa foi entregue, isto é, os Jardins de Baturité e Guaramiranga, e está em desenvolvimento os Jardins de Maranguape e Pacatuba.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reinvenção de usos para mercadoria casa como estratégia de capitalização direcionou a incorporação para o sudeste de Fortaleza e municípios da RMF, contudo em função das dificuldades de reprodução, o crescimento se dá mediante a articulação de múltiplas escalas. Nesse sentido, a produção do espaço se autonomizou do território político administrativo e ocorre em rede em função das articulações realizadas pelo capital, todavia o Estado ainda tem papel fundamental, seja fornecendo crédito, regulando as transações comerciais, implantando infraestrutura ou mediando os conflitos. Embora o desenvolvimento do imobiliário vise os juros do capital investido na terra, ele ainda se apresenta como criação de lugares de moradia, logo tem implicações no vivido. A criação de um estilo de vida que tem como principal característica a segregação das classes de alto poder aquisitivo numa área historicamente ocupada pelo proletariado tem fortes desdobramentos cotidianos, pois os lugares apenas se justapõem no tecido urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA

Construção civil. CE tem o segundo m² mais caro do Nordeste. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 08 de julho de 2010, Negócios. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 08 jul. 2010.

LOPES, F. C. R. **Fortaleza vai continuar andando para o leste**: suburbanização, ideologia e cotidiano. 2012. 317 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

Mais crédito. Construção terá R\$ 3 bi do FGTS. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 05 de setembro de 2009, Negócios. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 05 de set. 2009.

Mais mudanças. Financiamento do imóvel vai a 35 anos na Caixa; juro baixa. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 06 de junho de 2012. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 06 de jun. 2012.

MARX, K. **O capital**: crítica da economia política. Livro II. São Paulo: Abril Cultural, Coleção “Os Economistas”, 1984.

Oferta de condomínios horizontais deve crescer. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 02 de outubro de 1998, Fortaleza.

PEREIRA, P. C. X. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. 332 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

Terrenos escassos na capital. Condomínios ganham a RMF. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 14 de abril 2009, Cidade. Disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/>>. Acesso: 14 maio 2009.

Trabalho enviado em janeiro de 2016

Trabalho aceito em fevereiro de 2016

