

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO**

Cláudia Gonçalves Paes Barreto

**RENDAS FUNDIÁRIAS,
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA,
DISPUTA DE USOS DO SOLO:**

**A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL
AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.**

RECIFE

2013

Cláudia Gonçalves Paes Barreto

**RENDAS FUNDIÁRIAS,
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA,
DISPUTA DE USOS DO SOLO:
A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL
AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.**

Dissertação de Mestrado apresentada ao
Programa de Pós-graduação em
Desenvolvimento Urbano da Universidade
Federal de Pernambuco para a obtenção do
grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Lúcia Leitão Santos

RECIFE

2013

Catalogação na fonte
Bibliotecário Jonas Lucas Vieira, CRB4-1204

B273r

Barreto, Claudia Gonçalves Paes

Renda fundiária, legislação urbanística, disputa de usos de solo: a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década / Claudia Gonçalves Paes Barreto. – Recife: O Autor, 2013.

184 f.: il., fig.

Orientador: Lúcia Leitão Santos.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2015.

Inclui referências, apêndices e anexos.

1. Planejamento urbano. 2. Direito urbanístico. 3. Solo urbano - uso. 4. Comércio. 5. Crescimento urbano. I. Santos, Lúcia Leitão (Orientador). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.)

UFPE (CAC 2015-140)



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Ata de Defesa de dissertação em Desenvolvimento Urbano da mestrandia Cláudia Gonçalves Paes Barreto.

Às 10:00 horas do dia 20 de fevereiro de 2013 reuniu-se na Sala de Aula do Programa a Comissão Examinadora de Dissertação, composta pelos seguintes professores: Lúcia Leitão Santos (orientadora), Jan Bitoun (examinador externo), Suely Maria Ribeiro Leal (examinadora interna) para julgar, em exame final, o trabalho intitulado: *oRENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO: A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA*º, requisito final para a obtenção do Grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Abrindo a sessão, a Presidente da Comissão, Prof.^a. Lúcia Leitão Santos, após dar conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a comissão se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Pelas indicações, a candidata foi considerada APROVADA. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pela Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar eu Rebeca Júlia Melo Tavares lavrei a presente ata, que será assinada por mim, pelos membros participantes da Comissão Examinadora e pela candidata. Recife, 20 de fevereiro de 2013.

- Indicação da Banca para publicação (X)

Lúcia Leitão Santos
Orientadora

Suely Maria Ribeiro Leal
Examinadora Interna/PPG/MDU

Jan Bitoun
Examinador Externo/
UFPE/PPGEO

Rebeca Júlia Melo Tavares
Secretaria do PPG/MDU

Cláudia Gonçalves Paes Barreto
Candidata

Para os meus quatro amores:
José Antônio, Davi, Luis e Alice.

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento e a conclusão desta dissertação não são unicamente resultados de meu esforço próprio; diversas pessoas contribuíram nesse processo, direta ou indiretamente. A todas agradeço profundamente e com muita alegria, pois a entrega deste trabalho tem para mim significados que ultrapassam a questão profissional: é uma grande conquista pessoal, uma etapa da vida cumprida.

Agradeço especialmente à minha orientadora, Prof.^a Dr.^a Lúcia Leitão, que ao longo do processo tornou-se querida amiga. Sem seus valiosos ensinamentos, seus incentivos, sua paciência e principalmente a sua fé na minha capacidade seria impossível a concretização deste trabalho.

Agradecimentos especiais também à minha querida tia Norma Lacerda, que teve um papel fundamental na realização deste trabalho. Agradeço-lhe por tudo o que me ensina sempre, por nossas ricas discussões sobre o urbanismo e a cidade, e principalmente por ter co-orientado a elaboração desta dissertação.

À amiga Michele Santana, agradeço a realização da pesquisa de campo. O trabalho de Michele me permitiu cuidar exclusivamente do meu segundo filho durante seus seis primeiros meses de vida. Da mesma forma, agradeço à minha mãe, Maria Edeltrudes G. Paes Barreto, por sua participação na pesquisa de campo, e pela elaboração dos desenhos dos Estudos de Viabilidade Construtiva (EVC). A ela e a minha irmã, Silvia, agradeço principalmente por ajudar, a mim e meu marido, no cuidar de nossos filhos durante o período em que estive imersa na elaboração deste trabalho.

À amiga Bárbara Montenegro, arquiteta, por me orientar na elaboração dos EVC e pelas informações sobre o mercado imobiliário, sobre as atuais práticas profissionais do arquiteto, e sobre as características das edificações ofertadas atualmente ao mercado privilegiado do Recife.

Gostaria de agradecer também aos corretores imobiliários Ernani Seve, Lula Ferreira, e Jonas Porpino, e ao construtor Aires Costa Pinto, pelas informações sobre o mercado imobiliário do Recife; e a Frederico Carvalho, da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE), pelas informações sobre a origem e as condições atuais da prática de permuta por área construída na atividade de produção imobiliária no Recife.

Agradeço à Prof.^a Dr.^a Suely Leal o acesso ao relatório da sua pesquisa “A Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife”, onde obtive os dados sobre a produção imobiliária no Recife entre 1980 e 2008. Da mesma forma, agradeço a Danyelle Monteiro e a Júlio Cesar Becher, da Unidade de Pesquisas Técnicas da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco, pelas informações sobre a oferta de unidades habitacionais entre 1995 e 2012, que me foram gentilmente cedidas.

Ao Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, especialmente a Milton Botler e a Thiago Henrique, agradeço a cessão das informações do cadastro imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife, sem as quais seria infinitamente mais difícil a realização desta pesquisa.

Agradeço aos professores do MDU, por seu comprometimento em ensinar, incentivar, e compartilhar conhecimento e ideias com os alunos. Com especial atenção, agradeço àqueles que ministraram as disciplinas por mim cursadas durante o primeiro ano do mestrado.

A todos os funcionários do MDU agradeço a atenção, a dedicação e a disponibilidade em ajudar. Tenho que agradecer especialmente a Rebeca, Élida e Renata por cuidarem tão bem dos alunos, especialmente os relapsos, que como eu, perdem os prazos de matrícula.

Aos amigos que conheci dentro do MDU: eles garantiram a essa jornada uma boa dose de alegria. Sem as longas conversas, os debates, o apoio mútuo e a amizade teria sido infinitamente mais difícil e árduo o percurso até aqui.

À minha família e aos meus amigos agradeço o apoio, o incentivo, e a compreensão por todas as minhas ausências.

A Marinalva de Paula e a Ana Santana agradeço por cuidarem dos meus filhos e do funcionamento da minha casa, permitindo assim que eu me dedicasse à realização deste trabalho.

Especialmente agradeço a José Antônio, meu marido, a paciência, a compreensão e o apoio ao longo dessa jornada; e aos meus meninos, Davi e Luis, que tiveram que suportar a minha ausência, mesmo estando em casa o dia inteiro, recluída, ao longo do período de elaboração desta dissertação. A eles agradeço por serem minha maior motivação, por darem sentido a tudo.

Por fim agradeço a meu primo Tiago Gonçalves por ter me encorajado e me convencido a fazer o mestrado. A ele devo o início dessa longa jornada, agora finda.

RESUMO

Em 2001 aprovou-se a Lei dos Doze Bairros (LDB), elaborada para desacelerar a verticalização nos bairros do Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Tamarineira, Parnamirim, Santana, Poço da Panela, Casa Forte, Monteiro e Apipucos, denominados Área de Reestruturação Urbana (ARU). Essa área sempre figurou entre as localizações de grande interesse do setor imobiliário, onde a produção habitacional para o mercado privilegiado do Recife se plasmou em crescente processo de verticalização iniciado no final da década de 1970. Acredita-se que a aprovação da LDB tenha provocado, por um lado, a fuga do capital imobiliário para os bairros vizinhos à ARU e, por outro lado, a multiplicação de estabelecimentos comerciais em seus principais eixos viários, sendo o mais notável o caso da Avenida 17 de Agosto. A hipótese desta pesquisa é que a legislação urbanística, na medida em que impôs limites à reprodução do capital, alterou a hierarquia das rendas potenciais do solo, desencadeando um fenômeno de disputa de usos ao longo daquela avenida. O objetivo é analisar a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década à luz da Teoria da Renda da Terra Urbana. A partir dessa teoria se pode entender a disputa de usos do solo como reflexo da imbricação competitiva das rendas fundiárias, onde o uso que se impõe corresponde àquele que gera a maior renda ao proprietário fundiário. Portanto, a análise enfoca, por um lado, o impacto da LDB no setor imobiliário, através da comparação da viabilidade construtiva entre terrenos lindeiros àquela avenida e supostos lotes nos bairros vizinhos; por outro lado, o impacto sobre os proprietários fundiários, através da análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias, na comparação entre a renda do comércio, representada pelo aluguel comercial praticado ao longo da avenida, e a renda gerada pela produção habitacional, representada pelo percentual de permuta por área construída. A análise mostra que a LDB provocou a migração do capital imobiliário, como uma ação das empresas construtoras na busca da produção de sobre lucro. Por sua vez, o comportamento do proprietário fundiário mostrou-se passivo: a destinação do imóvel ao comércio resulta da anulação da especulação latente outrora mantida pela alta valorização do solo para a produção habitacional, bem como do potencial daquela avenida como ponto comercial. A análise revela também que a renda fundiária do comércio apenas começa a superar a renda da produção habitacional onze anos após a aprovação da LDB, segundo os valores dos aluguéis praticados a partir de 2012. A principal conclusão do estudo é que a disputa de usos do solo vista como a imbricação competitiva de rendas fundiárias é o reflexo

de duas lutas distintas. Por um lado, a renda da produção imobiliária representa a luta entre o capital imobiliário e o proprietário fundiário. Por outro lado, a renda fundiária do comércio representa a luta entre o capital comercial e o proprietário fundiário. Em ambas, o comportamento do proprietário fundiário é parasitário, reflete a essência da renda fundiária: o monopólio da terra.

Palavras-chave: Renda fundiária. Legislação urbanística. Disputa de usos do solo. Imbricação competitiva de rendas fundiárias.

ABSTRACT

In the year 2001 it was passed the urban law known as “the twelve neighborhoods’ law” (LDB), developed to decelerate the vertical building process in the neighborhoods of Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Tamarineira, Parnamirim, Santana, Poço da Panela, Casa Forte, Monteiro e Apipucos, named altogether as “urban restructuring area” (ARU). This area had always been one of the most valuable to the dwelling promotion industry, where the production to the prime market of Recife unleashed an increasing vertical building process by the end of the 1970 decade. We believe the passing of that law caused, on one hand, the migration of the dwelling production capital to other neighborhoods, and, on the other hand, the multiplication of shops and stores along the main avenues of the ARU, amongst all the “*17 de Agosto*” Avenue case is the most remarkable one. The leading hypothesis of this research is that the urban law, by imposing limits to the reproduction of capital, changed the potential land rent hierarchy, unleashing a dispute of land use along that avenue. The main goal is to analyze the transformation of that avenue in to a commercial axis over the last decade under the perspective of the urban land rent theory. From this point of view one can understand the land use dispute phenomena as a reflection of the competitive imbrication of the different land rents, where the imposing land use corresponds to the one that generates the biggest amount of land rent to the land owner. Therefore, the analysis focus, on one hand, the impact of the LDB on to dwelling production sector, by comparing the constructive potentiality of plots along that avenue and plots in other neighborhoods; on the other hand, the impact on to the land owners’ behavior, through the analysis of the competitive imbrication of land rents, by comparing the land rent generated by the commerce use (the commercial rent value along the avenue), and the potential land rent generated by the dwelling production activity (as the percentage of building area permute). The analysis shows that the LDB caused the migration of the dwelling production capital, as an action of the construction companies in the sake of extraordinary surplus production. Meanwhile, the land owners’ behavior turned out to be absolutely passive: disposing the property to the commerce use is a result both of the annulation of the latent speculation environment once kept by the high land value concerning the dwelling production market, and the avenue’s potential as a commercial point. The analysis also reveals that the commerce use land rent begins to overcome the dwelling production land rent only eleven years after the passing of the LDB, concerning the commercial rent values charged in the present year of 2012. The main

conclusion of this research is that the land use dispute seen as the competitive imbrication of land rents is the reflection of two distinct disputes. On one hand, the dwelling production rent represents the dispute between the dwelling producer capitalist and the land owner. On the other hand, the commerce land rent represents the dispute between the merchant capitalist and the land owner. In both disputes, the behavior of the land owner is a parasitic one; it reflects the essence of the land rent concept: the land monopoly.

Key words: land rent, urban law, land use dispute, competitive imbrication of land rents.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADEMI-PE – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco
APE – Associações de Poupança e Empréstimo
ARU – Área de Reestruturação Urbana
AV – Área Vendável
BNH – Banco Nacional da Habitação
CE – Caixas Econômicas
COC – Composição Orgânica do Capital
COHAB – Companhias de Habitação
CT – Custo do Terreno
DESE – Divisão Econômica e Social do Espaço
DSE – Divisão Social do Espaço
DTE – Divisão Técnico-econômica do Espaço
EVC – Estudo de Viabilidade Construtiva
FAR – Fundo de Arrendamento Residencial
FCP – Fundação da Casa Popular
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIEPE – Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco
IEP – Imóvel Especial de Preservação
IVV – Índice de Velocidade de Vendas
LDB – Lei dos Doze Bairros
LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo
MZ – Macrozona
OGU – Orçamento Geral da União
PAV – Pavimentos
PDCR – Plano Diretor da Cidade do Recife
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PNH – Política Nacional da Habitação
PRM – Preço Regulador de Mercado
PROMORAR – Programa de Erradicação da Sub-habitação
RA – Renda Absoluta
RDI – Renda Diferencial I

RDII – Renda Diferencial II

RM – Renda de Monopólio

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SCI – Sociedades de Crédito Imobiliário

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

SFN – Sistema Financeiro Nacional

SNH – Sistema Nacional da Habitação

SPA – Setor de Preservação Ambiental

SRU – Setor de Reestruturação Urbana

TD – Tributo Diferencial

TGRT – Teoria Geral da Renda da Terra

VGV – Valor Geral de Vendas

ZAC – Zona de Ambiente Construído

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEPH – Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural

ZR1 – Zona Residencial 1

ZR2 – Zona Residencial 2

ZR3 – Zona Residencial 3

ZR5 – Zona Residencial 5

ZR6 – Zona Residencial 6

ZUP1 – Zona de Urbanização Preferencial 1

ZUP2 – Zona de Urbanização Preferencial 2

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	16
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA.....	16
1.2 OBJETO DE ESTUDO.....	18
1.3 OBJETIVOS.....	18
1.3.1 Objetivo geral.....	18
1.3.2 Objetivos específicos.....	18
1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	19
1.5 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.....	26
2 POR UMA TEORIA DA RENDA DA TERRA URBANA.....	29
2.1 DA TEORIA GERAL DA RENDA DA TERRA PARA A ANÁLISE URBANA.....	29
2.1.1 As dificuldades de transposição da TGRT do rural para o urbano.....	32
2.1.1.1 Os proprietários fundiários como classe social.....	32
2.1.1.2 As articulações da terra e as formas fenomênicas da renda fundiária.....	33
2.1.1.3 A influência determinante do mercado na formação dos preços fundiários e imobiliários.....	35
2.1.2 Breve estado da arte.....	37
2.2 A TEORIA GERAL DA RENDA DA TERRA AGRÍCOLA DE MARX.....	40
2.2.1 O que é a renda da terra?.....	40
2.2.2 A propriedade privada da terra como um obstáculo ao capital e a subordinação da renda fundiária ao lucro do capital.....	42
2.2.3 Os tipos de renda.....	43
2.2.3.1 Diferenças no custo de produção: rendas diferenciais.....	44
2.2.3.2 Renda Absoluta.....	47
2.2.3.3 Diferenças de preço no mercado: renda de monopólio.....	51
2.3 SOBRE A ESTRUTURA URBANA.....	53
2.4 A RENDA DA TERRA URBANA.....	61
2.4.1 As especificidades da terra urbana.....	62
2.4.2 Os tipos de renda fundiária urbana: a abordagem de Topalov.....	64
2.4.2.1 Renda Absoluta.....	65
2.4.2.2 Renda Diferencial I.....	67

2.4.2.3 Renda Diferencial II.....	69
2.4.2.4 Renda de Monopólio.....	73
2.4.3 As abordagens diferenciadas de Lipietz e Jaramillo.....	77
2.4.4 A Renda Fundiária do Comércio.....	79
2.5 IMBRICAÇÃO DAS RENDAS FUNDIÁRIAS URBANAS: RENDA TOTAL E DISPUTA DE USOS DO SOLO.....	81
2.6 O ESTADO, O ESPAÇO URBANO E A RENDA DA TERRA URBANA.....	88
2.6.1 A via fiscal.....	88
2.6.2 Os investimentos em infraestrutura urbana.....	89
2.6.3 Os planos e as legislações urbanísticas.....	89
2.6.4 O Estado como agente imobiliário.....	91
3 A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL.93	
3.1 O IMPACTO DA LEI DOS DOZE BAIRROS NO COMPORTAMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO.....	94
3.1.1 Origem e consolidação do setor imobiliário no Brasil.....	95
3.1.2 A localização da produção capitalista da habitação para o mercado médio e o privilegiado do Recife entre 1970 e 2010.....	105
3.2 O IMPACTO DA LEI DOS DOZE BAIRROS NO COMPORTAMENTO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS.....	127
3.2.1 A histórica separação dos usos urbanos.....	127
3.2.2 O uso comercial no bairro de Casa Forte: o surgimento da demanda e a implantação de dois empreendimentos polarizadores.....	132
3.2.3 O uso do solo na Avenida 17 de Agosto.....	133
3.3 A IMBRICAÇÃO COMPETITIVA DAS RENDAS FUNDIÁRIAS E A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL.....	135
3.3.1 A permuta por área construída como forma fenomênica de renda fundiária na atividade da produção da habitação.....	135
3.3.2 Os Estudos de Viabilidade Construtiva.....	136
3.3.3 A imbricação competitiva das rendas fundiárias.....	151
4 CONCLUSÕES.....	159
REFERÊNCIAS.....	163

APÊNDICE A – FICHA UTILIZADA NA PESQUISA DE CAMPO.....	168
APÊNDICE B – QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS OFERTADAS ENTRE JANEIRO DE 1996 E SETEMBRO DE 2012 EM BAIRROS DAS MACROZONAS 4, 5, 7, 8, 9, 12 E 13.....	169
APÊNDICE C – GRÁFICO DA OFERTA DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS ENTRE JANEIRO DE 1996 E SETEMBRO DE 2012 POR BAIRROS DAS MACROZONAS 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13.....	170
APÊNDICE D – INFORMAÇÕES SOBRE OS USOS DOS IMÓVEIS LINDEIROS À AVENIDA 17 DE AGOSTO E PRAÇAS ADJACENTES.....	171
APÊNDICE E – MAPA 01: RECIFE.....	182
APÊNDICE F – MAPA 02: ÁREA DE ESTUDO.....	183
ANEXO A – ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA.....	184

1 INTRODUÇÃO

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

O tema que aqui se propõe investigar surge da observação de um fenômeno que vem ocorrendo ao longo da Avenida 17 de Agosto, em Casa Forte¹ no Recife. Durante a última década assiste-se ao processo de transformação do uso do solo de residencial para o comercial ao longo de um trecho dessa avenida. Essa transformação do uso do solo se materializa na conversão de edificações residenciais horizontais ao uso comercial e de serviços. Considerando o processo de verticalização de Casa Forte iniciado na década de oitenta, pode-se entender tal fenômeno como um quadro de disputa de uso plasmado em uma disputa de tipologias edilícias: a permanência da tipologia de ocupação residencial horizontal adaptada ao uso comercial *versus* o processo de demolição e construção de edifício vertical residencial plurifamiliar. Indaga-se primeiramente sobre o que estaria por trás desse fenômeno: que forças operam essa transformação do uso ao longo da Avenida 17 de Agosto? O que desencadeou essa disputa de usos?

A princípio o fenômeno parece simples, decorrente do adensamento do bairro, do aumento populacional, das necessidades de seus habitantes, interpretável como movimento inerente à própria condição de cidade. No entanto, o que o torna objeto de uma pesquisa acadêmica é justamente o ponto de vista a partir do qual se pode interpretá-lo. Neste caso, pretende-se analisá-lo segundo os aportes da Teoria da Renda da Terra Urbana, resgatando-a ao debate acadêmico. A observação do fenômeno ao longo da última década sugere que este seja uma consequência indireta da ação da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.719/2001, a Lei dos Doze Bairros (LDB), em Casa Forte. Acredita-se que exista em sua base a ação de uma força invisível, subjacente à estruturação do espaço urbano: a renda fundiária urbana.

Casa Forte é uma das regiões mais valorizadas do Recife. Desde o início da década de 1980 assiste-se ao particular processo de verticalização do bairro, sob a regulação de quatro normativas urbanísticas sucessivas². A última delas, a Lei n. 16.719 de 2001, desenvolvida para desacelerar o processo de verticalização, acaba estimulando a implantação do uso comercial ao longo da sua principal avenida.

¹ Os bairros que compõem Casa Forte são Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos.

² Lei de Uso e Ocupação do Solo n. 14.511 de 1983; Lei de Uso e Ocupação do Solo n. 15.199 de 1989; Lei de Uso e Ocupação do Solo n. 16.176 de 1996; Lei de Uso e Ocupação do Solo n. 16.719 de 2001 (Lei dos Doze Bairros).

Diversos fatores convergem para a estruturação desse eixo. Um deles é a formação, na década de 1990, de uma centralidade no bairro, através da implantação de dois grandes estabelecimentos comerciais. Soma-se a isso o crescimento econômico do país, a ampliação do setor terciário e o aumento geral do consumo, bem como a necessidade de prover o bairro, cada vez mais populoso, de serviços e comércio. No entanto, acredita-se que a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº. 16.719 de 2001, a Lei dos Doze Bairros (LDB), funciona como um impulso determinante, pois restringindo o potencial construtivo dos terrenos de Casa Forte, acaba por desencadear a mudança de uso do solo operada pela renda fundiária³.

Com a aprovação da LDB, a Área de Reestruturação Urbana (ARU)⁴, que engloba alguns dos bairros mais valorizados do Recife, deixa de ser uma localização de grande atratividade para a produção imobiliária. Além de ver reduzido o potencial construtivo dos terrenos, o produtor imobiliário tem que fazer face a um custo elevado de aquisição de lote, o que acaba por comprometer o lucro da operação. Torna-se mais rentável construir em outros bairros, onde não incida a restrição urbanística. Desta forma, os bairros limítrofes e próximos à ARU passam a ser de grande interesse para o setor imobiliário. Construtores desviam os investimentos, ofertando produtos similares, sob o marketing dos “bairros vizinhos a Casa Forte”, como Casa Amarela, Rosarinho e, do outro lado do rio, Torre e Madalena. A LDB empurra a atividade imobiliária para outros bairros, onde o preço da terra seja mais baixo e a perspectiva de lucro mais vantajosa, a depender da aceitação social para a realização da produção.

Se por um lado para o construtor não lhe é mais tão rentável construir em Casa Forte, por outro, para o proprietário fundiário, a permuta por área construída⁵ pode não lhe parecer interessante, pois se regula segundo o total de área edificável em seu lote. Se grande parte dos construtores desvia a atividade para os bairros vizinhos, aos proprietários de imóveis horizontais resta especular por uma reviravolta na legislação urbanística (devido ao precedente na história das normativas do Recife) que aumente o potencial construtivo do terreno; ou baixar o preço do terreno; ou, tendência que cresce notadamente, converter aquela

³ Os termos “renda da terra urbana” e “renda fundiária urbana”, utilizados nesta dissertação, têm exatamente o mesmo significado.

⁴ A Lei dos Doze Bairros regula o uso e a ocupação na Área de Reestruturação Urbana (ARU). Os bairros que compõem a ARU são: Derby, Graças, Espinheiro, Aflitos, Jaqueira, parte da Tamarineira, Parnamirim, Santana, Poço da Panela, Casa Forte, Monteiro e Apipucos.

⁵ Uma prática comum do setor imobiliário no Recife é a aquisição de terreno através da permuta por área construída, ou seja, o construtor paga pelo terreno com um percentual da área construída do empreendimento, de acordo com a área do lote.

edificação residencial em uma instalação comercial. A última opção é o que vem ocorrendo na última década ao longo da Avenida 17 de Agosto e em outras vias importantes da ARU.

Indaga-se: como a renda fundiária urbana pode operar transformações no uso do solo urbano? Que relações podem ser estabelecidas entre as normativas urbanísticas e a renda fundiária urbana na estruturação do espaço urbano? O foco da pesquisa é, portanto, analisar o processo de estruturação de eixo comercial ao longo da Avenida 17 de Agosto à luz da Teoria da Renda da Terra Urbana, desenvolvendo uma interpretação do processo de transformação do uso do solo como o resultado do impacto da Legislação Urbanística sobre a estrutura das rendas fundiárias urbanas.

1.2 OBJETO DE ESTUDO

O objeto de estudo é a relação entre a legislação urbanística e a renda fundiária urbana e o que deriva dessa relação em termos de implicações na estruturação do espaço urbano. O objeto empírico de estudo é a Transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

O objetivo geral desta pesquisa é analisar a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial à luz da Teoria da Renda da Terra Urbana.

1.3.2 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos são:

- a) Resgatar a Teoria da Renda da Terra Urbana ao debate acadêmico adotando-a como fundamentação teórica da perspectiva de análise adotada nesta pesquisa;
- b) Construir uma leitura da regulação da ocupação das sucessivas legislações urbanísticas do Recife, a partir de 1961, articulada à evolução da produção imobiliária para o mercado médio e o superior, visando a mostrar o impacto da Lei dos Doze Bairros sobre o comportamento das empresas do setor imobiliário;

- c) Construir uma breve leitura da regulação do uso do solo das sucessivas legislações urbanísticas do Recife, a partir de 1919, visando a subsidiar a análise do impacto da LDB sobre o comportamento dos proprietários fundiários;
- d) Propor um método de análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias, entendida como o mecanismo subjacente aos processos de disputa de usos do solo.

1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A primeira etapa da elaboração desta dissertação foi o levantamento bibliográfico de referências teóricas para a construção do arcabouço teórico que fundamenta a pesquisa: a Teoria da Renda Fundiária.

No estudo da transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial, para a caracterização do comportamento do setor imobiliário foram utilizados o levantamento e a análise das principais legislações urbanísticas do Recife desde 1919 até 2001 realizados anteriormente pela autora para a elaboração de dois trabalhos acadêmicos durante período de estudos na Universidade Politécnica da Catalunha: “*El papel de la normativa urbanística en la construcción de la ciudad vertical*” e “*De la Casa Grande al rascacielos: ruptura x continuidade*”, apresentados respectivamente em julho de 2004 e junho de 2005.

Concomitantemente levou-se a cabo breve levantamento bibliográfico sobre a história recente do setor imobiliário no Recife e no Brasil.

Os gráficos utilizados no primeiro capítulo da segunda parte da dissertação sobre a produção imobiliária no Recife nas três últimas décadas resultaram principalmente da pesquisa “A Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife.” (LEAL, 2010)⁶, desenvolvida entre 2007 e 2010 por Suely Maria Ribeiro Leal. Outra fonte utilizada foi a pesquisa do Índice de Velocidade de Vendas na Região Metropolitana do Recife, realizada mensalmente pela Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE), precisamente as informações sobre os lançamentos por bairros, segundo número de quartos, de agosto de 1995 até setembro de 2012.

A pesquisa de campo se procedeu em três etapas:

⁶ A pesquisa em questão foi realizada através do Programa de Bolsas de Produtividade em Pesquisa do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq). Está estruturada em três eixos principais: “O Papel do Mercado Imobiliário Formal na Apropriação do Espaço Metropolitano do Recife”; “Arranjos Institucionais de Governança e Produção Imobiliária na Metrópole do Recife”; e “Estudo sobre o Papel das Atividades Imobiliário-Turísticas na Transformação do Espaço Metropolitano do Recife”. Os dados utilizados nesta dissertação provêm dos resultados obtidos no primeiro eixo de estudo.

- a) Levantamento do uso do solo;
- b) Elaboração dos Estudos de Viabilidade Construtiva (EVC);
- c) Análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias;

Para o levantamento do uso elaborou-se primeiramente o mapa da área de pesquisa a partir das plantas UNIBASE obtidas junto à Agência Condepe/Fidem. Para corrigir eventuais falhas da UNIBASE foram utilizadas as plantas base do cadastro imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife, obtidas junto ao Instituto da Cidade Pelópidas Silveira.

Num primeiro momento o levantamento do uso do solo abrangeu não apenas os lotes lindeiros à Avenida 17 de Agosto e às praças adjacentes, como também os três primeiros lotes ou mais de ambos os lados das ruas perpendiculares à avenida, ao longo do trecho entre a Praça Lula Cabral de Melo e as ruas Engenheiro Oscar Ferreira e Dr. Seixas. (MAPA 02). Esse critério inicial refletia o que se vê na realidade: o uso comercial e de serviço avança pelas ruas perpendiculares da avenida, em alguns casos até o quarto imóvel, favorecidos pela acessibilidade da avenida e pela visibilidade a partir da mesma. No entanto a dificuldade em se definir um critério para a inclusão de apenas parte das ruas perpendiculares à avenida levou a que a análise das informações considerasse apenas os lotes lindeiros à avenida e às praças adjacentes, bem como aqueles do entorno do polo comercial Hiper Center / Shopping Plaza.

Para o levantamento foi elaborada uma ficha (APÊNDICE A) a ser preenchida pelo pesquisador referente a cada imóvel. O primeiro campo é a identificação do imóvel. O segundo campo é o uso do imóvel, com a especificação do estabelecimento no caso do uso comercial e de serviço. O terceiro campo questiona se o imóvel é um Imóvel Especial de Preservação (IEP) ou não. A segunda parte da ficha se aplica apenas àqueles imóveis de uso comercial ou de serviço que não sejam IEP, para obter informações acerca do ano de abertura do estabelecimento e do regime de propriedade dos imóveis comerciais e de serviço. Se o imóvel for alugado, questiona-se o valor do aluguel; se o imóvel for próprio, questiona-se se foi adquirido para abrir o estabelecimento e qual o preço de aquisição. Os dois últimos campos se destinam ao valor de aluguel ou de venda dos imóveis desocupados ofertados ao uso comercial.

A obtenção de respostas para a segunda parte da ficha mostrou-se uma atividade difícil de levar a cabo. Em boa parte dos estabelecimentos, os funcionários presentes no momento da visita do pesquisador não souberam ou não quiseram responder a totalidade ou parte das perguntas. Posteriormente algumas respostas foram obtidas por telefone, mas ainda assim não foi possível obter todas as respostas sobre o regime de propriedade dos imóveis.

Apesar das dificuldades, a pesquisa de campo alcançou satisfatoriamente os objetivos propostos, viabilizando a elaboração de uma “radiografia” dos usos ao longo da Avenida 17 de Agosto, que possibilitou a obtenção dos seguintes dados:

- a) A quantificação do uso comercial em números absolutos e relativos;
- b) O ano de abertura dos estabelecimentos comerciais, possibilitando a quantificação daqueles que abriram após 2001, ou seja, após a aprovação da Lei dos Doze Bairros;
- c) A definição do mercado em que se realiza a conversão do imóvel, se se trata do mercado de compra e venda, ou do mercado de aluguel;
- d) O valor dos alugueis comerciais praticados na área estudada.

Com relação ao item b, depois de finalizada a pesquisa de campo, percebeu-se a necessidade de determinar quando os imóveis haviam se convertido em comercial, pois em muitos casos os estabelecimentos pesquisados não eram o primeiro estabelecimento instalado no imóvel em questão. A partir da experiência da autora, residente por muito tempo na área de pesquisa, identificaram-se os imóveis convertidos em comércio antes de 2001 e aqueles convertidos após 2001.

A partir desse levantamento, procedeu-se à definição das situações onde seria possível o processo de demolição, remembramento e construção, pautada por cinco critérios básicos.

- a) Os imóveis teriam que ser de uso comercial e/ou de serviço, ocupando uma edificação residencial horizontal adaptada ou reformada para tal uso⁷;
- b) Considerando a morfologia da estrutura fundiária da área de estudo, a maioria das situações demandaria um processo de remembramento de lotes para viabilizar uma operação imobiliária capitalista de construção de edificação residencial plurifamiliar;
- c) Os imóveis selecionados deveriam ter se convertido em comércio e serviço após a aprovação da LDB, ou seja, a partir de 2001. Em algumas situações, um dos imóveis selecionados abriga o uso comercial ou de serviço desde antes de 2001;
- d) Os imóveis não poderiam ser IEP, que, devido à impossibilidade de demolição, só podem abrigar o uso residencial unifamiliar ou o uso comercial e de serviço. Excetuam-se dessa situação aqueles imóveis cuja área de terreno permita a construção conservando integralmente a edificação existente, como por exemplo, o imóvel nº. 1545 da Avenida 17 de Agosto;

⁷ O último estudo de viabilidade construtiva (EVC10) incorpora um lote residencial.

- e) Os imóveis selecionados em cada situação fossem majoritariamente imóveis alugados, pois a pesquisa de campo revelou que a grande maioria dos estabelecimentos comerciais e de serviço ao longo da avenida ocupa imóveis alugados.

O critério de seleção das situações (dez) para a realização do Estudo de Viabilidade Construtiva considerou principalmente a diversidade de localização ao longo da avenida e as informações coletadas na pesquisa de campo. Não foram selecionadas situações no entorno da Praça de Casa Forte nem na SPA 1 da ZEPH5.

Para os terrenos lindeiros à Praça de Casa Forte incide uma restrição que em muitos casos impossibilita o aproveitamento. Na parte dos terrenos situada entre o paramento e uma linha paralela distando 30m do paramento só é possível construir edificações de até sete metros de altura. No restante dos terrenos se aplicam os parâmetros do SRU2. Para fins da análise aqui proposta, essa restrição limita a possibilidade de operações imobiliárias naqueles terrenos, pois os imóveis de uso comercial e de serviço que não sejam IEP em geral não têm profundidade suficiente para viabilizar um empreendimento, necessitando o remembramento com imóveis posteriores.

Da mesma forma, não foi elaborado nenhum EVC para imóveis situados na SPA1 da ZEPH5. Não existe proibição ao remembramento desses terrenos, mas o gabarito máximo é de sete metros para todos os terrenos. Desde logo, qualquer operação imobiliária habitacional estaria limitada a edificações de dois andares, com ou sem subsolo. Para o mercado privilegiado poderiam ser ofertadas casas de alto padrão. No entanto, a aplicação dos parâmetros resulta em baixo potencial construtivo, certamente desencorajando os produtores. Para além desse aspecto, o produto ofertado (casas unifamiliares) não é o de maior demanda, o que representa certo risco para a realização lucrativa da produção. Por outro lado, do ponto de vista do proprietário fundiário, o baixo potencial construtivo desses imóveis e a excelente localização quanto à acessibilidade e à visibilidade garantem a destinação desses imóveis ao uso comercial e de serviço, bem como a apropriação, por parte dos proprietários fundiários, de elevada renda imobiliária de comércio.

Com o objetivo de simplificar a elaboração dos EVC estabeleceram-se quatro considerações básicas:

- a) Tendo em vista que a área de estudo é eminentemente plana, todos os terrenos foram considerados planos e nivelados quanto ao ponto inicial de medição do gabarito;

- b) Foram consideradas uniformes as condições geológicas e topográficas de toda a área estudada, para que não haja diferenças de construtibilidade entre os terrenos;
- c) Consideraram-se todos os imóveis em situação jurídica e cadastral regular, para que os processos de remembramento sejam *a priori* viáveis e para que não incidam custos diferenciais referentes a esses aspectos;
- d) Da mesma forma, como todas as operações implicam a demolição de uma edificação pré-existente, este custo foi considerado uniforme para todas as situações.

Os Estudos de Viabilidade Construtiva incorporam comparações do potencial construtivo dos terrenos entre a aplicação da LUOS nº. 16.719 de 2001 e a LUOS 16.176 de 1996 para cada situação selecionada. As áreas dos lotes e as testadas principais de cada um dos imóveis selecionados foram obtidas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Recife.

As características dos empreendimentos propostos nos EVC foram definidas tendo como parâmetros os resultados da pesquisa “A Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife.” (LEAL, 2010), quanto às áreas das unidades habitacionais e ao número de quartos segundo a localização. A pesquisa mostrou que na última década a área construída das unidades habitacionais ofertadas em Casa Forte variou principalmente entre 74,57m² e 98,94m². Em segundo lugar aparece o intervalo de 98,94m² a 135,76m². Esses dois intervalos balizaram as decisões sobre a área da unidade habitacional mais apropriada para cada EVC. Da mesma forma, quanto ao número de quartos das unidades ofertadas em Casa Forte, a grande maioria tinha quatro ou três quartos.

O método utilizado para os EVC foi desenvolvido com a assessoria de Bárbara Montenegro, arquiteta atuante com vasta experiência em projetos de edifícios residenciais plurifamiliares para o mercado médio e privilegiado.

Para determinar a quantidade de unidades habitacionais da edificação foram desenvolvidas duas fórmulas, segundo cada uma das LUOS:

- a) Para a LUOS nº. 16.719 de 2001:

$C\mu \times AL / AApt + AGar = NApt$, onde $C\mu$ é o coeficiente de utilização do terreno; AL é a área do lote; $AApt$ é a área construída do apartamento; $AGar$ é a área de garagem; e $NApt$ é o número de apartamentos da edificação;

- b) Para a LUOS 16.176 de 1996:

$C\mu \times AL / AApt = NApt$, onde $C\mu$ é o coeficiente de utilização do terreno; AL é a área do lote; $AApt$ é a área construída do apartamento; e $NApt$ é o número de apartamentos da edificação.

A definição dessas fórmulas visou principalmente a anular a dificuldade de realização de estudos de viabilidade construtiva com a LDB que existe na prática profissional do arquiteto, pois, diferentemente da lei anterior, a LDB inclui dentro do total de área edificável definido pelo coeficiente de utilização toda a área destinada à guarda de veículos, o que torna o estudo de viabilidade um exercício de tentativa e erro, implicando o desenvolvimento de um estudo preliminar para saber de fato a viabilidade de um dado terreno.

Com a lei anterior isso não ocorre, pois, segundo o artigo 74, o total de área edificável definido pelo coeficiente de utilização não inclui a área construída destinada à guarda de veículos. Por outro lado, essa lei estabelece a quantidade de vagas de garagem obrigatórias segundo a área da unidade habitacional e a superfície de 25,00m² por vaga⁸. O inciso IV deste mesmo artigo diz que a área estipulada de garagem não utilizada para tal fim pode ser utilizada para áreas comuns do edifício. Segundo a especialista consultada, na prática, o total de área definido para a garagem acaba sendo suficiente para o estacionamento e para toda a área comum da edificação. Se isso ocorre com a LUOS 16.176/1996, pode ocorrer com a aplicação da LDB. Portanto no cômputo total de área construída segundo a LDB está incluída, dentro do total de área definida para garagem, toda a área comum da edificação.

Para a definição da área da lâmina tipo foi estipulado, também com base na prática profissional, um mínimo de 35,00m² para a circulação comum, para lâminas de até 4 apartamentos, e de 50,00m², para lâminas de 6 apartamentos.

Em diversas situações a edificação proposta segundo a LUOS 16.176/1996 poderia ter menos apartamentos por andar e mais andares. O critério utilizado, de propor mais unidades por andar em detrimento de maior altura, considerou as condições do ramo concorrencial do setor de produção imobiliária, para o qual construir em altura muito superior a 20 pavimentos ainda é economicamente inviável.

⁸ A LUOS 16.176/1996 define a área de 25,00m² por veículo, incluindo o espaço da vaga de estacionamento e o espaço para manobras e acessos. Define também a quantidade de vagas para cada tipo de edificação, segundo a característica da via em que se encontra. Para as edificações residenciais, estabelece que, para unidades habitacionais de até 40,00m² deve haver uma vaga por unidade; para unidades de 41,00m² a 80,00m² deve haver uma vaga por unidade; para unidades de 81,00m² a 150,00m², duas vagas; de 151,00m² a 250,00m², três vagas; e para edificações com unidades habitacionais de área superior a 250,00m² deve haver quatro vagas por unidade.

Os EVC possibilitam a comparação entre as edificações produzíveis sob a regulação da LUOS 16.719/2001 e da LUOS 16.176/1996. Duas principais comparações são viabilizadas:

- a) A variação do potencial construtivo em Casa Forte antes e depois da aprovação da LUOS 16.719/2001, a Lei dos Doze Bairros;
- b) A diferença entre o potencial construtivo dos lotes em Casa Forte e nos bairros vizinhos à ARU, supondo a existência de terrenos semelhantes.

Com os resultados dos EVC foi elaborado um quadro (QUADRO 10) que relaciona os custos dos terrenos em permuta de área construída e o valor geral de venda⁹ para a construção em Casa Forte na década de 1990 e atualmente; bem como para a construção nos bairros vizinhos à Casa Forte, supondo situações idênticas às estudadas. A análise aqui proposta é bastante simplificada, pois considera uniforme o custo de produção por metro quadrado para todas as situações.

Para a elaboração do QUADRO 10 foram utilizados dados fornecidos por corretores imobiliários¹⁰ quanto aos percentuais de permuta por área construída em Casa Forte, Casa Amarela, Torre, Rosarinho e Madalena; e quanto ao preço de venda do m² de apartamento novo nesses mesmos bairros. Foram utilizados os seguintes valores, aproximações segundo as informações obtidas:

- a) Percentual de permuta praticado atualmente em Casa Forte: 25%;
- b) Percentual de permuta praticado na década de 1990 em Casa Forte: 18%;
- c) Percentual de permuta praticado atualmente em Casa Amarela, Torre, Rosarinho e Madalena: 21% (Na Madalena esse percentual pode chegar a 23%, a depender da localização do lote);
- d) Preço médio de venda do metro quadrado de apartamento novo em Casa Forte: R\$: 7.000,00 (sete mil reais);
- e) Preço médio de venda do metro quadrado de apartamento novo em Casa Amarela, Torre, Rosarinho e Madalena: R\$: 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais).

A partir das informações do QUADRO 10, procedeu-se à análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias ao longo da Avenida 17 de Agosto. Essa análise se fez para cada caso submetido ao estudo de viabilidade construtiva, conforme as seguintes etapas:

⁹ Para os fins desta pesquisa, o Valor Geral de Venda corresponde ao total de área vendável da edificação subtraído da área definida pelo percentual de permuta e multiplicado pelo preço de venda do metro quadrado praticado no mercado.

¹⁰ Foram consultados seis corretores imobiliários, dos quais apenas três forneceram informações; um produtor imobiliário; e a arquiteta especialista mencionada.

- a) O total de área construída referente ao custo do terreno foi dividido proporcionalmente entre cada uma das propriedades envolvidas no remembramento proposto no EVC;
- b) Esses totais proporcionais foram multiplicados pelo valor de venda do metro quadrado de imóvel novo praticado atualmente no mercado. Esses valores representam a renda fundiária relativa ao uso residencial que os terrenos em questão suportam;
- c) Os valores dos alugueis comerciais obtidos na pesquisa de campo representam a renda fundiária relativa ao comércio. Devido à dificuldade em se obter esse dado, os aluguéis não declarados foram estimados a partir dos valores praticados nas proximidades, tendo como referência a área construída dos imóveis constantes no cadastro imobiliário;
- d) O parâmetro de comparação entre as rendas fundiárias é a regra comumente utilizada para a definição do aluguel: $Al = 1\% PMI$, onde Al é aluguel e PMI é o preço de mercado do imóvel.

1.5 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

A primeira parte desta dissertação contém o referencial teórico da pesquisa. Estruturada em seis capítulos, descreve a Teoria da Renda da Terra Urbana remontando à sua origem. Primeiramente, apresentam-se as circunstâncias que deram origem à discussão sobre a renda da terra urbana, e as dificuldades teóricas da transposição da Teoria Geral da Renda da Terra (TGRT) de Marx para a análise urbana. Em seguida, apresenta-se uma breve revisão da produção sobre a Teoria da Renda da Terra Urbana, enfocando os principais autores franceses, e o estado da arte no Brasil.

O segundo capítulo contém a TGRT como a concebeu Marx, onde se detalham os quatro tipos de renda fundiária para a terra agrícola: Renda Diferencial I, Renda Diferencial II, Renda Absoluta, e Renda de Monopólio.

Previamente à discussão sobre a renda da terra urbana, apresenta-se, no terceiro capítulo, uma revisão sobre o conceito de estrutura urbana, desde a Escola de Chicago até a produção da Economia Urbana Marxista, esclarecendo o ponto de vista adotado nesta pesquisa. No quarto capítulo, o principal desta primeira parte, discorre-se sobre a renda da terra urbana, primeiramente abordando as especificidades da terra urbana com respeito à terra

rural, para logo especificar os tipos de renda da terra urbana, a partir da abordagem de Christian Topalov. Em seguida, apresentam-se os pontos de vista diferenciados de Alain Lipietz e Samuel Jaramillo. Ainda neste capítulo se discute sobre a renda fundiária relativa ao uso comercial.

O quinto capítulo apresenta a ideia de imbricação das rendas fundiárias urbanas, a partir do conceito de renda total, como o mecanismo relacionado aos fenômenos de disputa de usos do solo. O último capítulo apresenta as quatro vias de ação estatal no espaço urbano que incidem diretamente na estrutura de rendas fundiárias urbanas: a via fiscal, os investimentos em infraestrutura urbana, os planos e legislações urbanísticas, e a ação do Estado como agente imobiliário.

A segunda parte desta dissertação se estrutura em três capítulos e trata da pesquisa ora proposta, a análise da transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década. A transformação em questão é considerada um fenômeno de disputa de usos do solo. De acordo com os pressupostos teóricos, tal fenômeno é entendido como a expressão da dinâmica da hierarquia das rendas fundiárias, onde o uso que se impõe corresponde àquele que gera a maior renda ao proprietário fundiário. Em última instância, a competição dos usos do solo é o reflexo da luta incessante entre o capital e a propriedade do solo: o primeiro, por produzir sobreíndice e conservá-lo; a última, por fixar o sobreíndice em forma de renda fundiária e dela se apropriar.

A estruturação da segunda parte desta pesquisa reflete o raciocínio exposto acima. O primeiro capítulo discorre sobre o impacto da LDB no comportamento do setor imobiliário do Recife. Neste capítulo se estuda a produção capitalista da habitação no Recife articulada à ação das sucessivas legislações urbanísticas quanto aos padrões de ocupação do solo desde 1961 até os dias de hoje¹¹, abordando principalmente a localização da produção para o mercado médio e o privilegiado, para mostrar a migração do capital imobiliário da ARU para os bairros vizinhos após a aprovação da LDB. Fez-se necessário remontar às origens do setor no Recife e no Brasil para caracterizá-lo quanto à proveniência do capital circulante, imprescindível para a atividade capitalista de produção imobiliária. Portanto, este capítulo apresenta a produção imobiliária no Recife segundo uma dupla periodização: por um lado, a vigência das sucessivas legislações urbanísticas aprovadas entre 1961 e 2001¹²; por outro lado, as formas de financiamento do capital circulante de 1964 aos dias de hoje.

¹² As legislações urbanísticas vigentes no Recife entre 1961 e 2001 definem os períodos que balizam o percurso desenvolvido no primeiro capítulo da segunda parte desta dissertação: Lei nº. 7.427 de 1961; Lei de Uso e

O segundo capítulo discorre sobre o impacto da LDB no comportamento dos proprietários fundiários. Inicialmente aborda-se a histórica separação dos usos urbanos nos bairros não centrais de Recife cobrindo o período que vai do início do século XX aos dias de hoje, segundo a evolução normativa do controle do uso do solo urbano das sucessivas legislações urbanísticas do Recife de 1919 a 2001. Em seguida, discorre-se sobre o desenvolvimento do uso comercial no bairro de Casa Forte a partir do início da década de 1990. Por fim, apresenta-se a caracterização atual do uso comercial ao longo da Avenida 17 de Agosto.

O terceiro e último capítulo contém a análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias, considerando a renda fundiária relativa à produção da habitação e a renda fundiária do comércio. Apresentam-se os Estudos de Viabilidade Construtiva, e a partir deles a comparação entre as rendas fundiárias, na forma da comparação entre o valor de venda do metro quadrado da habitação nova e o valor do aluguel comercial praticado no bairro. Por fim, as conclusões.

2 POR UMA TEORIA DA RENDA DA TERRA URBANA

2.1 DA TEORIA GERAL DA RENDA DA TERRA PARA A ANÁLISE URBANA.

As primeiras tentativas de transposição da Teoria da Renda da Terra de Marx do solo agrícola para o solo urbano surgiram na França, na década de 1970, precisamente no *Centre de Sociologie Urbaine* da Universidade de Paris¹³. Os inúmeros estudos analíticos sobre processos e agentes da urbanização capitalista¹⁴, dos quais fazem parte aqueles sobre a Renda do Solo Urbano, desenvolvidos a partir daquela década, atendiam às demandas da administração francesa por investigações que respondessem à necessidade do Estado Planejador de conhecer o comportamento real dos distintos agentes frente à crise urbana produzida na França depois do processo de urbanização acelerada da década de 1960.

Os autores daqueles estudos personificavam o novo tipo de investigador que iria caracterizar a Universidade francesa a partir daquele momento:

Os recentes acontecimentos do ‘Maio de 68’ os haviam marcado pessoalmente por meio do seu posicionamento pessoal e político. O urbano, a cidade e especialmente os movimentos sociais eram, por quase todos eles, compreendidos a partir do ponto de vista dos atores. Por outro lado, a forte influência da renovação do marxismo através dos textos de L. Althusser e N. Poulantzas, assim como dos estudos do Partido Comunista Francês sobre o capital monopolista de Estado, proporcionava uma base teórica também nova. O ‘marxismo empírico’ como instrumento de análise desta realidade se descobriu como enormemente convincente, ao se constatar, uma vez mais, a incapacidade do funcionalismo e do marginalismo econômico para analisar e dar resposta aos novos problemas. (GAVIRA in TOPALOV, 1984, p.VII, tradução nossa).

Foi naquele ambiente de crise urbana e de consolidação de um novo paradigma à luz do pensamento marxista em que Alquier, Lojkine, Lipietz, Topalov e outros empreenderam diversos estudos sobre a Renda do Solo Urbano.

Topalov testemunha que, ao longo da década de 1970, um dos problemas urbanos mais evidenciados foi o excessivo aumento dos preços do solo nas principais cidades capitalistas desenvolvidas. Desse fenômeno os atores e as causas se atribuíam aos proprietários do solo e à especulação imobiliária, e era consensual que o foco principal da

¹³ Gavira, Carmem. Apresentação da primeira edição espanhola do livro: TOPALOV, Christian “*Ganancias y Rentas Urbanas*”. Madrid: Siglo Veintiuno, 1984.

¹⁴ Gavira cita os seguintes autores: Lipietz, Magri, Pincon, Préteceille, Godard, Ascher, Freyssenet, Coing, Duclos, Castells, Cornu, Lojkine, Topalov. Nesta dissertação apenas serão citados aqueles que trabalharam com maior êxito a questão da renda da terra urbana: Lipietz e Topalov.

questão urbana a ser discutido e solucionado era o problema do solo. Era urgente entender a formação dos preços do solo urbano e prever soluções quanto aos aumentos excessivos. (TOPALOV, 1984, p.1).

A abordagem de viés marxista surgiu também como uma alternativa às teorias dominantes, das quais se destacava a teoria das localizações da Economia Espacial Neoclássica. A questão dos preços do solo urbano vinha sendo estudada pelos economistas neoclássicos norte-americanos desde a década anterior. No entanto, as investigações sobre o urbano no âmbito da economia neoclássica apresentavam fragilidades teóricas que lhes atribuíam considerável grau de “irrealismo”. (TOPALOV, 1984, p.1). Fundamentadas na tradicional Teoria das Localizações de Von Thünen, buscavam a compreensão dos preços fundiários a partir do estudo do mercado do solo urbano, inserido equivocadamente no modelo de concorrência perfeita, regulado pelo mecanismo do equilíbrio entre oferta e demanda. Os estudiosos neoclássicos se centravam no comportamento racional dos agentes, especialmente dos consumidores finais.

A análise marxista primordialmente abria espaço para o determinante deslocamento do foco de análise:

A passagem da análise do preço à análise da renda. O solo é um bem sem valor, mas tem um preço; o essencial é indicar as relações sociais que fundamentam este paradoxo, e não medir ou formalizar inicialmente os fenômenos mais superficiais, e ao mesmo tempo mais complexos: os fenômenos de mercado. (TOPALOV, 1984, p.2, tradução nossa).

Acudir ao estudo da Teoria Geral da Renda da Terra¹⁵ (TGRT), trazendo-a ao âmbito urbano, apresentava-se como alternativa para a compreensão da formação dos preços fundiários e imobiliários a partir da análise dos elementos e agentes envolvidos neste processo. A análise dos fenômenos de mercado, fundamentada na fricção entre oferta e demanda, e, portanto, centrada nas relações entre produtores de espaço construído e consumidores, escondia o elemento fundamental e as relações sociais por ele engendradas que estão na base daquele processo: a propriedade privada do solo e as rendas fundiárias.

A construção da TGRT respondia ao propósito de Marx de entender o papel da propriedade privada territorial rural no capitalismo. A análise empírica subjacente à TGRT enfocou a agricultura inglesa do século XIX, estruturada como atividade capitalista de

¹⁵ A Teoria Geral da Renda da Terra desenvolvida por Karl Marx compõe o terceiro volume do Capital. Os escritos marxistas foram organizados e publicados por Friedrich Engels, em 1895. Marx não foi pioneiro no estudo da renda fundiária: Adam Smith abordou o tema na sua obra “*The Wealth of Nations*”, de 1776; e Davi Ricardo desenvolveu sua teoria sobre a Renda Diferencial, publicada na obra “*Principles of Political Economy*”, de 1817.

produção. No entanto, o caso inglês não representa a generalização do processo de transição do modo de produção feudal ao modo de produção capitalista na Europa¹⁶, o que leva a crer que a teoria tenha se construído sobre a análise de um fenômeno histórico específico, com conclusões em certa medida não generalizáveis¹⁷. No caso examinado, o que mais lhe chamou à atenção a Marx foi a constatação da sobrevivência da classe dos senhores de terra, estrutural no feudalismo, perfeitamente adaptada ao modo de produção capitalista avançado em que se encontrava a agricultura inglesa do século XIX. Seu objetivo era, portanto, entender esse fenômeno, bem como estabelecer, dentro do marco da estrutura capitalista, as relações entre essa classe e a sociedade capitalista como um todo:

A TGRT [...] se concentra, portanto, em delimitar conceitualmente a categoria que distingue aos senhores de terra como classe – a Renda da Terra – ou seja, a percepção de um rendimento, de uma porção do trabalho social, apenas pelo fato do domínio jurídico sobre os terrenos. (JARAMILLO, 2010, p.4, tradução nossa).

O esforço empreendido por aqueles primeiros pesquisadores franceses consistiu em recorrer àquela categoria analítica marxista, construída sobre a agricultura, para explicar um fenômeno urbano. No entanto, a tarefa apresentou dificuldades que acabaram por fragilizar o trabalho de diversos autores¹⁸. Aqueles primeiros estudos buscavam uma transposição ortodoxa da TGRT ao âmbito urbano, através do espelhamento dos agentes e relações identificados por Marx para a atividade capitalista de produção de espaço construído na cidade, esbarrando em dificuldades teóricas por inviabilidades empíricas¹⁹. Estas primeiras investigações acabaram se autolimitando pelo rigor dos autores, pois a partir de determinado ponto, os paralelismos diretos com a análise de Marx acabaram por funcionar com uma “camisa de força” para o desenvolvimento das análises. (JARAMILLO, 2010, p.XXII).

¹⁶ Topalov (1984, p.99) distingue três tipos essenciais de transição do modo de produção feudal ao capitalista: o tipo inglês, com a expropriação dos camponeses e extinção dos direitos coletivos sobre o uso da terra; o tipo francês, com a expropriação dos senhores de terras e a transformação do direito de uso do solo dos camponeses em direito de propriedade burguesa da terra; e o tipo prussiano, com a transformação dos senhores em capitalistas agrários.

¹⁷ Essa restrição não invalida a TGRT, apenas indica a necessidade de adequações dessas especificidades, que estão na base das críticas à TGRT e das dificuldades de transpô-la ao caso urbano.

¹⁸ Havendo Marx desenvolvido sua teoria com base na agricultura inglesa capitalista do século XIX, contestando e continuando os desenvolvimentos teóricos de Davi Ricardo, algumas de suas conclusões, aparentemente generalizáveis, carregavam traços históricos específicos da realidade analisada.

¹⁹ Jaramillo (2010, p.XXI) cita os seguintes autores pioneiros: Alquier, Arango, Edel e Lojkine. Topalov (1984) destaca Alquier, Lojkine e Perceval.

2.1.1 As dificuldades de transposição da TGRT do rural para o urbano.

2.1.1.1 Os proprietários fundiários como classe social.

Marx desenvolveu a TGRT considerando as seguintes condições estruturais do capitalismo: plena operação da Lei do Valor²⁰, concorrência perfeita entre os capitalistas, uniformidade da taxa de lucro entre os diversos setores da economia, livre fluxo de capitais entre os setores, total domínio do capital sobre a agricultura, e livre concorrência entre os proprietários de terra. A análise da agricultura capitalista inglesa, funcionando nessas condições, permitiu-lhe chegar à conclusão de que, no balanço da economia como um todo, a renda da terra representava uma parte do trabalho social excedente, ou seja, da mais-valia social, que ao invés de compor o montante do lucro a ser dividido entre os capitalistas, era apropriada pela classe dos senhores de terra. Tal conclusão pressupunha a existência de três classes sociais: os proprietários de terra; os capitalistas agricultores arrendatários dos terrenos e donos dos demais meios de produção; e os operários assalariados explorados pelos capitalistas. Essa característica é típica do caso inglês de transição feudalismo-capitalismo, uma especificidade que conduz Marx a evidenciar a permanência de uma classe social estranha ao capitalismo, mas adaptada a ele. A propriedade territorial e, portanto, a **renda da terra, era um monopólio de classe**: a classe dos senhores de terra.

No modo de produção feudal a relação de produção fundamental se dava entre o camponês e o senhor de terras. O camponês, proprietário unicamente dos instrumentos de trabalho, detinha a posse da terra; e os senhores, proprietários da terra, apropriavam-se diretamente do trabalho excedente do camponês mediante coação jurídico-política (TOPALOV, 1984, p.101). O surgimento do capitalista arrendatário quebra essa relação de produção, interpondo-se a ela esse novo agente. O capitalista passa a controlar a produção, com a propriedade dos meios de produção, exceto da terra, e a exploração do trabalhador. O Eixo da relação de produção na agricultura capitalista passa a se estruturar entre o arrendatário e o trabalhador assalariado. O proprietário de terra já não participa de nenhuma relação de produção, nem detém o poder de assinalar um uso à terra; apenas pode, por seu direito jurídico de propriedade, impor-se como uma barreira à acumulação do capital, por

²⁰ A Lei do Valor é a lei econômica da produção mercantil-capitalista que condiciona a produção e a troca de cada mercadoria de acordo com o trabalho socialmente necessário para produzí-la.

meio da apropriação de uma parte da mais-valia extraída pelo capitalista, precisamente na forma de sobre lucro²¹, convertido em renda fundiária.

A propriedade do solo passa de relação de produção no feudalismo para relação de distribuição no capitalismo. Segundo Topalov (1984, p.39), quando a propriedade do solo deixa de ter um papel específico nas relações de produção, deixa também de ser o fundamento de uma classe social determinada. Portanto, na estrutura do modo de produção capitalista, não caberia a identificação dos proprietários de terra como classe social fundamental. No entanto, na agricultura oitocentista inglesa, os proprietários de terra representam a sobrevivência da classe dos senhores de terra, fundamentados na renda fundiária como relação de distribuição (da mais-valia social) e fundidos aos capitalistas como a classe dominante.

Se no capitalismo a propriedade da terra não mais fundamenta a existência de uma classe social, os “*recebedores de renda fundiária deixam de ser definidos socialmente como tais, e poderão eventualmente formar parte de todas as classes sociais*”. (TOPALOV, 1984, p.40) A especificidade do caso inglês, no entanto, levou Marx a considerar os proprietários de terra como classe social, o que representou uma das principais dificuldades de transposição ortodoxa da TGRT para o solo urbano, obstaculizando o trabalho dos primeiros investigadores. A realidade urbana francesa nas décadas de 1960 e 1970 mostrava que a propriedade fundiária e imobiliária urbana não era monopólio de uma classe social, mas se encontrava difundida por diversos estratos sociais burgueses (TOPALOV, 1984, p.39).

2.1.1.2 As articulações da terra e as formas fenomênicas da renda fundiária.

Outra dificuldade de transposição da TGRT do solo rural para o solo urbano é o *status* do solo, ou seja, a articulação deste com o processo de produção. A terra rural articula-se com um único processo de produção, a agricultura, ao que Jaramillo chama: articulação simples da terra rural (JARAMILLO, 2010, p.95). Esta funciona como instrumento de trabalho, como um meio de produção, e “*sua articulação com o bem produzido cessa imediatamente quando o processo produtivo finaliza, existindo assim enquanto elemento do processo de trabalho.*” (LACERDA, 1985, p.65).

O solo urbano se articula não só a um processo produtivo, a atividade construtiva, mas a diversos processos de valorização do capital que têm lugar na edificação, ou seja: ao uso a que se destina a edificação, portanto, aos processos de circulação e consumo do bem

²¹ Entende-se por sobre lucro todo o ganho do capital que excede o lucro à taxa média da economia.

produzido (o espaço construído). A articulação do solo urbano é complexa: articulação primária no processo produtivo, e secundária no processo de circulação e consumo do bem.

O solo urbano deve ser visto como condição de produção, circulação e consumo, pois é a natureza do solo, a sua condição de urbano, o que vai permitir a produção imobiliária capitalista urbana; e é a localização do terreno na estrutura urbana²² que vai definir as possibilidades de uso do imóvel. Portanto, o solo urbano deve ser visto como elemento do processo de valorização do capital, sua articulação com o bem produzido e vendido se estende durante toda a vida útil do imóvel. O solo urbano faz parte da mercadoria-imóvel, articula-se à produção e ao consumo dessa mercadoria.

Para além das diferentes formas de articulação da terra rural e da urbana, a existência de diferentes formas fenomênicas da renda fundiária gerou alguns impasses. A renda da terra agrícola é paga periodicamente ao proprietário fundiário, como uma taxa pelo uso produtivo da terra, que não é incorporada ao bem produzido e pode ser reutilizada indefinidamente. Este pagamento é realizado no início ou no final da produção, e seu montante se define segundo o sobre lucro gerado. Por outro lado, a produção imobiliária depende da incorporação do solo urbano. O promotor imobiliário deve adquirir o terreno antes de construir o imóvel, pois este só existe articulado àquele. Enquanto na terra agrícola a renda fundiária se configura como pagamentos periódicos; no solo urbano, sua forma fenomênica mais comum é o preço do solo.

O problema se encontra na conceituação reificada da renda agrícola clássica, que deixa de ser entendida apenas como a forma fenomênica da renda fundiária na agricultura capitalista - aluguel do solo - para assumir o significado direto de aluguel do solo. No âmbito urbano, no processo de produção do espaço construído, a renda fundiária aparece mais comumente na forma de preço do solo; e nos processos de circulação e consumo pode aparecer como preço do imóvel, aluguel do imóvel, entre outras formas. A tarefa de encontrar os correlatos diretos da articulação simples da terra rural no âmbito urbano, da forma fenomênica clássica da renda fundiária e da figura do arrendatário capitalista na produção do espaço construído configurou-se como outro obstáculo para alguns investigadores, inclusive chegando a inviabilizar a demonstração da existência da renda da terra urbana.

Apesar do mérito de ter sido um dos pioneiros a tentar a transposição da TGRT para o solo urbano, e de ter produzido trabalhos de grande alcance, o caso de Jean Lojkine é exemplar. Um de seus textos tem como título a pergunta: *“Existe uma Renda Fundiária*

²² O conceito de estrutura urbana será debatido no capítulo seguinte.

*Urbana?*²³. Dentre outras dificuldades, o fato de não encontrar paralelo no urbano ao regime de arrendamento de terra para produção, nem à forma de renda clássica originada de um processo produtivo, salvo raras exceções, levou Lojkine a concluir que a categoria marxista renda da terra é inválida para análises urbanas. Segundo Topalov (1984), em erros similares, igualmente comprometedores, incorreram também os pioneiros Alquier e Perceval. Em outro patamar investigativo, com trabalhos de grande êxito, Alain Lipietz escorregou na questão da forma da renda fundiária: como o intuito de eliminar ambiguidades, batiza de “tributo fundiário” a renda fundiária na forma de preço do solo. O deslize de Lipietz, no entanto, não chega a comprometer suas análises e conclusões.

A renda do solo, ou sobre lucro localizado, é uma categoria econômica específica que se define pela relação social em que se origina: um capital que tem como uma das suas condições de valorização uma propriedade autônoma do solo. Por tanto, não pode ser reduzida a esta ou aquela forma em que pode ser distribuída: que se dê como um pagamento recorrente (uma ‘renda’ ou um aluguel), ou como um pagamento único (um preço), não modifica em absoluto seu conteúdo; que dela se aproprie um pequeno ou um grande proprietário de terra, distinto ao capitalista que a valoriza, ou que seja conservada por este sob sua forma imediata de sobre lucro, não muda em nada a sua origem. Como consequência, a renda capitalista do solo não pode ser concebida como o ganho específico de uma classe social em particular, [...] ainda que isto fosse o que se sucedia na agricultura inglesa ‘clássica’ analisada por Marx. (TOPALOV, 1984, p.11, tradução nossa).

2.1.1.3 A influência determinante do mercado na formação dos preços fundiários e imobiliários.

A terceira grande dificuldade de transposição da TGRT para o solo urbano é a que de fato desvirtua a maior parte dos trabalhos, a ponto de instaurar a crença na impossibilidade da existência da teoria marxista da renda da terra urbana. Refere-se à evidência de que, no meio urbano, boa parte dos preços fundiários²⁴ e imobiliários são definidos no mercado, especificamente no submercado de moradia das classes superiores. No entanto, a análise superficial dos dados esconde que é a lei mesma da renda fundiária o que está por trás das distorções entre o preço definido na produção e o preço definido no mercado.

²³ LOJKINE, Jean. “Existe uma Renda Fundiária Urbana?”. In: FORTI, Reginaldo (org.). Marxismo e Urbanismo Capitalista. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

²⁴ A questão dos preços fundiários urbanos é singular: o solo não tem um preço definido na produção, pois não é um bem produzido. Consequentemente, o solo não tem valor, pois o valor de uma mercadoria depende do trabalho empregado para produzi-la. “*No mercado do solo urbano não há mercadoria produzida, nem preço regulador, nem lei de oferta autônoma. (...) A lei da demanda regula os preços de transação no mercado.*” (TOPALOV, 1984, p.9.)

O problema é que o mercado fundiário e imobiliário urbano não pode ser analisado segundo o modelo da concorrência perfeita, diferentemente daquele em que provavelmente se encontrava a agricultura capitalista à época da análise de Marx. O modelo de referência deve ser o de concorrência monopolística²⁵, pois o produto que se oferece nunca é o mesmo. Cada edifício produzido é diferente: ainda que a construção seja idêntica, a localização jamais o será.

O mercado imobiliário apresenta características de concorrência, pela ampla disputa entre capitais; e de monopólio, por se tratarem de mercadorias únicas, cujas localizações na estrutura urbana são irreproduzíveis. É justamente este último fator o que fundamenta a existência da renda de monopólio no solo urbano, e esta se sustenta unicamente pela capacidade da demanda de pagar pela localização do terreno na estrutura urbana. Este tipo de renda se manifesta principalmente no mercado da habitação das classes superiores, mas é apenas um dos tipos de renda fundiária: a que se origina na circulação e consumo do bem produzido²⁶.

A constatação de que no mercado imobiliário existam elementos de monopólio leva alguns autores a relacionar erroneamente o conceito de renda absoluta²⁷ ao de renda de monopólio, ou seja, à questão de preços definidos no mercado pelo desequilíbrio entre oferta e demanda, ora em decorrência da especulação fundiária, ora da existência de um oligopólio dos proprietários de terras, ou mesmo pela escassez física do solo²⁸. Esse equívoco leva alguns autores a reduzir a análise geral da renda fundiária urbana à análise do fundamento da renda de monopólio, ou seja: a determinação de preços de transação no mercado a partir da demanda. (TOPALOV, 1984, p.56).

²⁵ O modelo de mercado de concorrência monopolística foi desenvolvido por Edward Chamberlin em sua tese de doutorado, defendida em 1927, e publicado em 1933 no livro intitulado: “*The Theory of Monopolistic Competition: a re-orientation of the Theory of Value*”.

²⁶ Basicamente existem três tipos de renda fundiária urbana: a renda absoluta, a renda diferencial (I e II), e a renda de monopólio. A primeira é setorial. A segunda e a terceira, rendas fundiárias relativas, originam-se a partir da diferença de localização dos terrenos: são diferenciais quando as diferenças de localização influem no custo de produção, e de monopólio quando as diferenças influem no preço de mercado. Neste último caso, localização se refere propriamente à localização do terreno na divisão econômica e social do espaço (estrutura urbana). No primeiro caso, localização se refere às questões geológicas e orográficas de construtibilidade, e ao custo de deslocamento. A discussão sobre os diversos tipos de renda fundiária urbana se dará mais adiante no sexto capítulo.

²⁷ Renda absoluta é uma categoria de renda fundiária. É a categoria que, na análise de Marx, gerou as maiores controvérsias. Será estudada no terceiro capítulo.

²⁸ Topalov (1984) cita os seguintes autores: A. Emmanuel, G. Campos Venuti, David Harvey, K. Vergopoulos.

2.1.2 Breve estado da arte

Não obstante tantas dificuldades se oporem à transposição da TGRT do solo agrícola para o solo urbano, alguns autores lograram realizar estudos bem sucedidos sobre o tema, chegando realmente a construir uma Teoria da Renda do Solo Urbano a partir da teoria desenvolvida por Marx para o solo agrícola. O êxito desses trabalhos se deu pelo esforço dos autores em eliminar as especificidades da realidade estudada por Marx, isolando o que poderia ser generalizável na TGRT e o que deveria ser adaptado para a realidade urbana. Duas considerações-chave estão na base desses trabalhos. A primeira define que, sendo a renda fundiária uma transformação do sobre-lucro, o ponto de partida do seu estudo deve ser a análise das condições de valorização do capital (TOPALOV, 1984, p.12). A segunda estabelece que, para que o sobre-lucro seja fixado em renda, é imprescindível a existência da propriedade privada do solo opondo resistência à reprodução do capital.

Do grupo de investigadores franceses, os que melhor trabalharam o tema foram Alain Lipietz (1974, 1985) e Christian Topalov (1984). O primeiro destaca-se pela definição da estrutura urbana como Divisão Econômica e Social do Espaço²⁹ (DESE), e a análise da localização na DESE como condição determinante da formação das rendas de monopólio. Topalov, por sua vez, apresenta uma brilhante decomposição da TGRT de Marx, eliminando suas especificidades históricas para reconstruí-la, posteriormente, na análise do solo urbano. Outros autores europeus³⁰ tiveram êxito nas suas pesquisas, no entanto, como a produção francesa foi notadamente mais influente no universo acadêmico brasileiro, são os autores daquela escola que servem de referência para este trabalho.

A partir da década de 1980, alguns autores sul-americanos se destacaram no estudo da renda fundiária urbana, dentre os quais o que obteve maior êxito internacional, foi, sem dúvida, Samuel Jaramillo, com uma obra de peso sobre a Teoria da Renda do Solo Urbano³¹. Assim como Topalov, Jaramillo decompõe a TGRT marxista, evidenciando as especificidades da análise de Marx e principalmente suas contradições. A partir da elucidação das contradições, Jaramillo propõe alternativas teóricas à TGRT, viabilizando sua transposição à análise do solo urbano. Juntamente com aqueles dois autores franceses, Jaramillo compõe o referencial teórico deste trabalho.

²⁹ O conceito da DESE será abordado no estudo da estrutura urbana. Em poucas palavras significa a distribuição imbricada dos usos urbanos e das classes sociais no espaço da cidade.

³⁰ Em sua crítica à teoria da renda como uma categoria de análise apropriada ao capitalismo, Csaba Déak (1985) cita os seguintes autores do “renascimento marxista” da Inglaterra: M. Ball, B. Fine e Murray.

³¹ JARAMILLO, Samuel. *Hacía una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010.

No Brasil, diversos investigadores adentraram a seara da TGRT para análises urbanas. Entre as décadas de 1980 e 1990 destacaram-se Martim Smolka, Norma Lacerda e Luiz César Queiroz Ribeiro; a partir da década de 1990, Fernanda Furtado e Pedro Abramo tiveram maior destaque. Daquele primeiro grupo, as análises e conclusões que mais interessam a este trabalho foram aquelas desenvolvidas por Norma Lacerda. A partir da TGRT, Lacerda investigou, em sua dissertação de mestrado, a origem e a consolidação da produção imobiliária capitalista no Recife sob a égide do capital financeiro, bem como seu papel na reprodução da estrutura urbana da cidade. Em sua tese de doutorado, a pesquisadora adentrou o universo dos valores simbólicos atribuídos ao lugar, considerando-os fatores determinantes da renda fundiária de monopólio, a partir da análise do caso do Recife, derrubando por terra a hegemonia do fator acessibilidade³² como determinante daquele tipo de renda.

Do segundo grupo, com alcance internacional, destaca-se o trabalho de Pedro Abramo. A partir das formulações da “Escola Francesa da Regulação”³³, Abramo define o conceito de Regimes Urbanos como fases particulares da relação entre o capital e a estrutura urbana, em paralelo à definição “regulacionista” de “regimes de acumulação” capitalistas. Desta forma, o estudo dos regimes urbanos aborda as particularidades históricas e geográficas que cada regime de acumulação do capitalismo inscreve na espacialidade urbana (ABRAMO, 1995, p.511). Do conceito de “regime urbano”, Abramo chega ao de “regulação urbana”, como o mecanismo que reproduz o regime urbano, ou seja: a produção de espaço construído e a reprodução da estrutura urbana. Partindo do conceito da DESE desenvolvido por Lipietz, Abramo identifica o regime urbano concorrencial, reflexo do regime de acumulação concorrencial; e o regime monopolista, reflexo do fordismo na estrutura urbana. A regulação urbana concorrencial é a própria DESE, por meio do que Lipietz chama “tributo (fundiário) diferencial exógeno”, que reproduz a DESE. O regime monopolista, por sua vez, pressupõe a alteração da DESE e a criação do “tributo diferencial endógeno”, a partir da criação de espacialidades construídas inovadoras com respeito à localização na DESE existente. O mecanismo da regulação urbana deste último regime vai depender da participação ou não do Estado no processo de produção de espaço construído: regulação monopolista, quando o

³² Acessibilidade a valores de uso, como: infraestruturas urbanas, equipamentos públicos e privados, comércio e serviço. O fator acessibilidade é determinante na análise de estudiosos franceses como Lipietz e Topalov. A tese de Lacerda parte da contestação da hegemonia desse aspecto nos trabalhos daqueles autores.

³³ Abramo (1995, p.511) parte da hipótese da escola francesa da regulação de que “*as relações sociais de produção capitalistas assumem formas históricas e geográficas diferentes ao longo da historicidade capitalista e de que se manifestam nas maneiras e nas formas de organização e distribuição da produção comandada pela valorização capitalista*”, o que define o conceito de regimes de acumulação.

Estado participa direta ou indiretamente da operação; e regulação “mimética” ou “convencional” quando se trata de uma operação capitalista autônoma.

O conceito de regulação urbana “convencional” (ABRAMO, 1996) ou “convenção urbana” é a grande contribuição de Abramo para o estudo da dinâmica intra-urbana e, consequentemente, da renda fundiária urbana. Refere-se à noção keynesiana de “convenção”, elaborada a partir do “Tratado sobre as Probabilidades” de Keynes, que aplicada ao caso urbano, representa, de um modo geral, o processo de formação de um consenso entre capitalistas, e entre estes e os consumidores de espaço construído, a partir do “jogo especulativo” daqueles agentes sobre as decisões de localização das operações imobiliárias. É a convenção urbana que diminui o peso da “incerteza urbana radical”: a partir dela os produtores sentem certo grau de segurança quanto à realização da produção; e os consumidores, quanto à configuração da nova DESE. A convenção urbana é o motor do que Abramo define como “Ordem Espacial Caleidoscópica”, grande contribuição teórica ao debate acadêmico atual. Apesar de ser um dos autores de maior destaque na atualidade sobre a dinâmica intra-urbana, o cerne da contribuição de Abramo se refere a um regime urbano ainda não dominante na cidade do Recife³⁴, menos ainda é a regulação “convencional” deste regime. É por este motivo que este autor não compõe o marco teórico deste trabalho.

Nos últimos anos, a produção de trabalhos acadêmicos que adentram a temática da dinâmica intra-urbana resgatando a questão da renda fundiária parece crescer. Como exemplo, podem-se citar os trabalhos elaborados no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), da Universidade Federal do Rio de Janeiro, com destaque àqueles orientados por Abramo, como os dos colombianos Melba Rubiano Brinez (2007) e Oscar Alfonso Roa (2009), que analisam a produção do espaço urbano e a coordenação do mercado imobiliário a partir da idéia de ordem espacial caleidoscópica. Na Universidade de São Paulo, as teses doutorais de Ricardo Dualde (2009), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo; e de Aluisio W. Ramos (2006) e Adriano Botelho (2005), ambos do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, tratam de resgatar a renda fundiária marxista como uma categoria válida para as análises urbanas.

³⁴ É verdade que no Recife existem algumas ações autônomas do capital de construção de novas espacialidades, especialmente na zona sul da cidade, como os grandes condomínios “*Evolution*” e “*Le Park*”. Ambos são direcionados para a classe média alta. O primeiro deles não chega realmente a propor uma nova DESE, o segundo, sim. Existem outras operações no grande Recife de criação de nova DESE, para a classe alta, como a urbanização da Reserva do Paiva, no município do Cabo de Santo Agostinho. No entanto, esta não se trata de uma ação autônoma do capital, e sim de uma operação consertada com o Estado. No que concerne ao objeto de análise empírica deste trabalho, o Bairro de Casa Forte e vizinhança, pode-se afirmar que este tipo de promoção imobiliária não existe.

2.2 A TEORIA GERAL DA RENDA DA TERRA AGRÍCOLA DE MARX.

2.2.1 O que é a renda da terra?

A teoria da renda da terra segundo Davi Ricardo foi exposta no seu livro “*Princípios da Economia Política*”, em 1817 (DÉAK, 1985), construída a partir da análise da agricultura capitalista inglesa do século XVIII. A teoria de Ricardo está profundamente atrelada àquela realidade: por um lado, a análise carrega as especificidades inglesas, por outro lado, por trás da teoria existia o objetivo burguês de eliminar as barreiras que se impunham à acumulação do capital na agricultura, representadas principalmente pela propriedade privada da terra. À época em que Ricardo expôs sua teoria, travavam-se na Inglaterra batalhas políticas entre burgueses e senhores de terra, com manifestações arregimentadas pelos primeiros em prol da abolição das barreiras protecionistas à produção agrária, a fim de baixar os preços dos produtos, e a favor de taxação sobre a renda fundiária, a fim de aumentar o sobre lucro do capital e estimular a acumulação. A teoria de Ricardo, ao demonstrar o desvio do sobre lucro para o proprietário de terra na forma de renda, oferece fundamento às reclamações burguesas, justificando-as e justificando-se historicamente.

No entanto, o que Ricardo desenvolveu foi de fato uma teoria da renda diferencial. Considerando o equilíbrio entre os setores da economia e a livre fluidez de capital entre setores, Ricardo demonstra que, na produção de uma determinada mercadoria, a renda se origina do sobre lucro relativo resultante da produção sobre terras de diferentes qualidades. O fundamento desta teoria é que na pior terra não existe a renda fundiária, e que o preço de produção nesta terra define o preço regulador de mercado.

Considerando que o preço regulador de uma mercadoria corresponda ao preço de produção na pior terra, o mesmo capital investido na produção da mesma mercadoria em terra de melhor qualidade terá um retorno superior à taxa média de lucro, com um sobre lucro localizado devido à produtividade da terra. Em decorrência do mecanismo da livre concorrência entre capitais pelas melhores terras, os proprietários de terra, impondo-se a essa concorrência, apropriam-se desse sobre lucro na forma de renda fundiária. Consequentemente, os produtores das melhores terras tendem a ficar com um lucro à taxa média, pois quanto maior o sobre lucro localizado, maior a renda fundiária.

A abordagem de Ricardo sobre a renda da terra se refere a condições relativas entre terrenos; a renda se origina da diferença de produtividade entre terrenos. Ricardo não aborda a

existência absoluta da renda da terra, reduz a teoria da renda a uma comparação de produtividades entre terrenos.

Décadas depois, Marx empreende seus estudos sobre a renda da terra, com o objetivo de explicar a existência social da propriedade privada da terra no capitalismo. Toda a teoria da renda fundiária de Marx parte da exposição de Ricardo, muito embora com um fundamento que traz à luz a insuficiência daquela. Marx aponta a contradição fundamental de Ricardo: se este defende que a pior terra suporta uma renda nula, quer dizer que não se paga nada por seu uso, o que não se verifica na realidade. As observações empíricas de Marx mostram que até as piores terras da Inglaterra eram propriedades privadas, que tinham um preço e pelas quais se pagavam rendas positivas (JARAMILLO, 2010, p.19). Marx percebe que o fundamento de Ricardo é incongruente com a própria instituição da propriedade privada.

A base da Teoria da Renda da Terra de Marx é a defesa de que mesmo as piores terras suportam uma renda, e que a origem dessa renda não está na diferença de custos de produção entre terrenos distintos, mas se atrela à própria instituição da propriedade privada da terra. Para além de aprofundar as formulações sobre rendas relativas, dentre as quais figura a renda diferencial de Ricardo, Marx introduz o conceito de Renda Absoluta, consolidando a Teoria da Renda da Terra. A análise marxista demonstra que:

A renda é uma parte do excedente social, mais especificamente da mais-valia, extraída dos assalariados pelos capitalistas. Trata-se de um mecanismo de desvio de uma parte da mais-valia social, que em lugar de alimentar o fundo de lucros que se reparte entre os capitalistas, vai parar nas mãos de uma classe social que é estranha a estes últimos, os proprietários de terra. (JARAMILLO, 2010, p.4, tradução nossa).

Objetivamente, a renda da terra agrícola constitui a quantia paga a cada ciclo produtivo pelo produtor ao proprietário fundiário pelo uso da sua terra. Essa “quantia” corresponde a uma parte da mais-valia, que é extraída dos trabalhadores pelo capitalista produtor e apropriada pelo proprietário fundiário, unicamente em contrapartida ao seu direito de propriedade sobre a terra cultivada, posto que este não participe do processo produtivo. A renda da terra significa, portanto, uma relação social de distribuição de mais-valia.

2.2.2 A propriedade privada da terra como um obstáculo ao capital e a subordinação da renda fundiária ao lucro do capital.

Topalov afirma que a renda fundiária seja uma transformação do sobre lucro decorrente da valorização de um capital em uma determinada atividade e em um determinado ponto do espaço. Essa transformação do sobre lucro em renda só pode acontecer se algumas das condições de valorização desse capital forem independentes do mesmo, quer sejam preestabelecidas segundo a localização, quer sejam irreproduzíveis pelo capital, mas, sobretudo, que o acesso a tais condições implique necessariamente a eliminação do obstáculo de uma propriedade da terra que oponha ao capital uma resistência efetiva (TOPALOV, 1984, p.11). A propriedade da terra, autônoma ao capital, significando para este um obstáculo à sua reprodução é o que fixa o sobre lucro em forma de renda fundiária, desviando-o do processo de nivelamento dos lucros no balanço geral da economia.

Sendo a renda fundiária uma transformação do sobre lucro, claro está que a mesma será sempre regulada pela mais-valia extraída do trabalhador pelo capitalista, ou seja, pelo lucro total de um capital. No entanto, essa parte do lucro total que se converte em renda não pode afetar aquele montante de lucro à taxa média da economia, sob o risco de inviabilizar o investimento capitalista e por tanto a existência da própria renda. A propriedade da terra deve se opor ao capital para que exista uma renda fundiária, mas não ao ponto de inviabilizar a valorização daquele.

A autonomia da propriedade da terra respeito ao capital resulta em contradições que se refletem nas relações sociais representadas pela renda fundiária e pelo lucro. A primeira é que a renda fundiária decorre, ao mesmo tempo, da existência da propriedade privada da terra opondo-se ao capital, e da existência de um capital investido em uma atividade capitalista produtiva sobre a terra. A segunda contradição se reflete na luta entre o capitalista e o proprietário da terra pela apropriação do sobre lucro. No exemplo da agricultura, como o pagamento da renda é periódico, o capitalista que produza um sobre lucro poderá dele se apropriar ao final do ciclo produtivo em questão; no entanto, no seguinte ciclo, o proprietário da terra tratará de reajustar o montante da renda, a fim de usurpar-lhe do produtor a totalidade do sobre lucro. A terceira contradição é que a renda, originada de um processo produtivo, ao mesmo tempo em que interfere nas relações de troca entre mercadorias, implica uma transferência de valor externa ao movimento de nivelamento do lucro na economia como um

todo (TOPALOV, 1984, p.14), interferindo na própria dinâmica geral da acumulação capitalista.

A renda fundiária é também o modo como a propriedade privada da terra se realiza economicamente (MARX apud CARRIÓN, 1978). A terra não tem valor, pois não é um produto do trabalho do Homem. A terra não é uma mercadoria, é um elemento da natureza. Não sendo mercadorias, de acordo com a lógica capitalista, os bens da natureza não implicam nenhuma necessidade social de serem vendidos (TOPALOV, 1984, p.9). De fato, o que proporciona a atribuição de um valor de troca a uma fração de terra é uma instituição jurídica: a propriedade privada da terra; e o preço dessa fração se determina a partir da renda fundiária que esta suporta. Por tanto, para compreender a determinação de um preço a uma fração de terra, deve-se ter como ponto de partida o estudo da renda fundiária. Por outro lado, sendo a renda fundiária uma transformação do sobre lucro do capital, seu estudo deve partir da análise das condições de valorização do capital. No caso da agricultura, a condição primordial de valorização do capital é exatamente a disponibilidade de terra a ser cultivada.

Quem exerce o domínio sobre a propriedade jurídica da terra controla na realidade uma condição de acumulação que é externa ao capital. Desta forma, o proprietário de terra, sem participar na produção, está em condições de exigir uma parte do lucro como condição de sua autorização ao acesso do capitalista à terra e, portanto, como requisito para que a produção agrícola tenha lugar. (JARAMILLO, 2010, p.4, tradução nossa).

2.2.3 Os tipos de renda:

Segundo a TGRT de Marx, existem três categorias de rendas da terra: a renda absoluta, as rendas diferenciais I e II, e a renda de monopólio. A renda absoluta (RA) se deve à existência da propriedade privada opondo resistência ao acesso à terra pelo capital. Objetivamente, se “*baseia na determinação do proprietário de colocar ou não seu terreno à disposição, [...] conformando-se, a priori, a existência de uma renda*”. (LOW-BEER, 1983, p.36).

As rendas diferenciais são rendas relativas, pois se aferem a partir da comparação de produtividade em diferentes terrenos. A renda diferencial I (RDI) se refere a diferenciações espaciais dos custos de produção individuais de uma mesma mercadoria em distintos terrenos; corresponde à transformação do sobre lucro possibilitado pela maior fertilidade de um dado terreno em comparação aos demais, e por diferentes custos referentes ao deslocamento da

produção ao mercado. A renda diferencial II (RDII), tributária da RDI, vai existir quanto maior o capital investido na produção no melhor terreno.

A renda de monopólio (RM) articula-se à existência de condições excepcionais em um dado terreno, irreproduzíveis pelo capital e essencialmente escassas, que provocam o distanciamento excessivo entre o preço de produção e o preço de mercado de um bem. A RM é a transformação do sobre lucro resultante das diferenças de preços, originadas no mercado. A renda de monopólio refere-se a *“não reproduzibilidade da mercadoria e é determinada pela quantidade oferecida no mercado e pelo poder de compra da demanda”* (TOPALOV, 1979, p.67).

Todos os tipos de renda fundiária agrícola são transformações do sobre lucro do capital, no entanto as origens de cada uma delas são diferentes. A renda absoluta se origina da instituição jurídica propriedade privada da terra. A origem das rendas diferenciais e da renda de monopólio é independente da propriedade privada da terra, esta apenas faz com que o sobre lucro se fixe em forma de renda. As rendas diferenciais surgem da diferença de custos de produção entre diferentes terrenos, e a renda de monopólio, das diferenças de preços no mercado. As rendas diferenciais se originam no processo de produção de uma mercadoria; a renda de monopólio, no processo de circulação da mercadoria.

2.2.3.1 Diferenças no custo de produção: rendas diferenciais.

A renda diferencial é uma transformação e fixação dos sobre lucros decorrentes de diferenças da produtividade do trabalho originadas por condições de valorização externas ao capital. A renda diferencial pressupõe um preço regulador de mercado único de uma mercadoria, que vai determinar a rentabilidade de capitais iguais aplicados à produção em terrenos distintos.

O conceito de renda diferencial se resume, pois, no seguinte: os custos de produção (e, portanto os preços de produção) de uma mercadoria são diferentes segundo o lugar onde seja produzida, enquanto que seu preço regulador de mercado (ou preço de produção social) é único; consequentemente, os capitais que se valorizam em localizações favoráveis obtêm sobre lucros suscetíveis de se converterem em rendas diferenciais. (TOPALOV, 1984, p.121, tradução nossa).

O preço regulador de mercado depende, por sua vez, do custo de produção, mais precisamente, dos diferentes custos de produção individuais de uma dada mercadoria

transformados, pela concorrência entre capitais, em um custo social único. Esse balanço provocado pela livre concorrência leva a que o preço regulador de uma mercadoria seja equivalente ao preço de produção³⁵ nas localizações (terrenos) menos favoráveis, pois, em sendo superior, a produção capitalista nesses terrenos seria inviável.

A renda diferencial se origina das diferenças de custo de produção de uma dada mercadoria em diferentes terrenos, e essa mercadoria tem no mercado um preço regulador definido pelo preço de produção no pior terreno. O preço de produção depende unicamente das condições de produção, e não do mercado. Por tanto, as rendas diferenciais se originam exclusivamente dentro do processo de produção da mercadoria, e são uma transformação do sobre lucro decorrente da diferença de produtividade de um mesmo capital investido em terrenos diferentes.

Essa definição é a da renda diferencial do tipo I, que se refere às condições de produtividade dos terrenos, especificamente à fertilidade, ou mesmo à existência de servidões naturais, como fontes de água ou quedas d'água, que impliquem uma redução do custo de produção. A RDI também resulta das diferenças dos custos de deslocamento da produção ao centro de consumo, ou seja, da localização do terreno com relação ao mercado de consumo.³⁶

Os fatores “fertilidade” e “localização respeito ao centro de consumo” levam à redução do custo de produção individual de uma mercadoria nos melhores terrenos, portanto, à maior produtividade do capital. Considerando que a mercadoria tem um preço regulador de mercado determinado pelo preço de produção no pior terreno, aquelas condições diferenciadas de valorização do capital levam à geração de sobre lucros nos melhores terrenos. Tais sobre lucros são passíveis de serem fixados em renda fundiária quando o terreno suporte daqueles fatores de valorização seja uma propriedade privada autônoma ao capital.

Considerem-se, como exemplo, três campos de cultivo A, B e C, de igual tamanho e crescentes níveis de fertilidade natural, utilizados para a produção capitalista de uma determinada mercadoria. Nos três campos se investe um mesmo montante de capital $K=100$. Considere-se a taxa de lucro média da economia $l'=40\%$. O campo A é considerado marginal, por ter a terra de pior qualidade, portanto, o preço regulador da mercadoria é definido pelo

³⁵ No caso da agricultura capitalista em que a propriedade fundiária seja independente do capital o preço de produção no pior terreno será sempre composto pelo custo de produção, mais o lucro à taxa média, mais a renda absoluta da terra. O preço regulador de mercado deve equivaler ao custo de produção no pior terreno, mais o lucro médio do capital, mais a renda absoluta.

³⁶ O fator fertilidade foi abordado por Davi Ricardo em sua Teoria da Renda Diferencial. O fator localização respeito ao mercado de consumo foi exaustivamente trabalhado por Von Thünen, em sua teoria das localizações. Esses dois teóricos supriram as análises de Marx de fontes iniciais para a construção de sua análise sobre a renda diferencial.

preço de produção individual neste campo (QUADRO 01). A renda diferencial I se origina apenas nos campos B e C, e seu montante é tanto maior quanto maior a fertilidade da terra, pois esta implica redução de custo de produção e, portanto, maior produtividade do capital.

QUADRO 01 – RENDA DIFERENCIAL I

CAMPO	K	LM	PPS	TUP	PPTL	PURM	LTL	RDI
A	100	40	140	1000	140	0,14	40	-
B	100	40	140	1250	175	0,14	75	35
C	100	40	140	1500	210	0,14	110	70

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA.

LEGENDA:

K – CAPITAL

LM – LUCRO MÉDIO

PPS – PREÇO DE PRODUÇÃO SOCIAL (EQUIVALENTE AO PREÇO DE PRODUÇÃO NO PIOR TERRENO $PP=K+L$)

TUP – TOTAL DE UNIDADES PRODUZIDAS

PPTL – PREÇO DE PRODUÇÃO TOTAL LOCALIZADO

PURM – PREÇO UNITÁRIO REGULADOR DE MERCADO

LTL – LUCRO TOTAL LOCALIZADO (LUCRO MÉDIO MAIS SOBRELUCRO LOCALIZADO).

RDI – RENDA DIFERENCIAL I

Para além das diferenças entre custos de produção localizados, Marx avança na discussão sobre renda diferencial propondo uma derivação da RDI, a renda diferencial II. A RDII é tributária da RDI e corresponde ao sobre lucro localizado decorrente da aplicação de montantes crescentes de capital nos campos mais favoráveis. O QUADRO 02 compara a produção nos campos A e B, com diferentes montantes de capital aplicados no campo B. O sobre lucro do qual se origina a RDII se produz no campo B, e seu montante será tanto maior quanto assim também o for a quantidade de capital investido, considerando que esta ultrapasse a cota normal de capital investida na produção da mercadoria em questão.

QUADRO 02 – RENDA DIFERENCIAL II

CAMPO	K	LM	PPS	TUP	PPTL	PURM	LTL	RDI	RDII
A	100	40	140	1000	140	0,14	40	-	-
B	100	40	140	1250	175	0,14	75	35	-
B	200	80	280	2500	350	0,14	150	35	35
B	250	100	350	3125	437,5	0,14	187,5	35	52,5

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA:

K – CAPITAL

LM – LUCRO MÉDIO

PPS – PREÇO DE PRODUÇÃO SOCIAL (EQUIVALENTE AO PREÇO DE PRODUÇÃO NO PIOR TERRENO $PP=K+L$)

TUP – TOTAL DE UNIDADES PRODUZIDAS

PPTL – PREÇO DE PRODUÇÃO TOTAL LOCALIZADO

PURM – PREÇO UNITÁRIO REGULADOR DE MERCADO

LTL – LUCRO TOTAL LOCALIZADO (LUCRO MÉDIO MAIS SOBRELUCRO LOCALIZADO).

RDI – RENDA DIFERENCIAL I

RDII – RENDA DIFERENCIAL II

Marx considera que a conversão desta segunda porção de sobre lucro em renda não é automática e apresenta algumas dificuldades. Enquanto sejam poucos e relativamente excepcionais os capitalistas que possam aplicar sobre a terra essas cotas de capital maiores que o normal, o proprietário da terra não tem muitas possibilidades de se apropriar desse sobre lucro como renda, e o mesmo pode permanecer por um tempo considerável como sobre lucro daqueles poucos capitalistas. Mas se estes últimos proliferam e se tornam numerosos, o mecanismo da concorrência opera e a totalidade do sobre lucro passa às mãos dos proprietários de terra em forma de renda fundiária. (JARAMILLO, 2010, p.17, tradução nossa).

2.2.3.2 Renda Absoluta.

O conceito de Renda Absoluta (RA) é a pedra angular da teoria da renda da terra de Marx, representando o ponto de ruptura fundamental deste com a economia política pré-crítica. (TOPALOV, 1984, p.55). A Teoria da Renda Absoluta se contrapõe às formulações de Ricardo, que se fundamentavam na defesa de que a pior terra não suporta renda fundiária alguma. Marx afirma que mesmo o pior terreno cobra uma renda fundiária, e que essa renda existe em decorrência da existência mesma da propriedade privada da terra.

Se por um lado a renda diferencial pressupõe a existência de um preço regulador de mercado de um dado produto, por outro lado, a renda absoluta pressupõe apenas a existência da propriedade privada da terra³⁷ opondo resistência ao capital em uma atividade produtiva. A RA não pressupõe um preço regulador, ela preexiste a ele. A RA modifica o preço de produção social de uma mercadoria, ou seja, o seu montante está embutido no preço regulador da mercadoria. Em outras palavras, o PRM de uma mercadoria não é determinado unicamente pelo preço de produção individual no pior terreno, ele é definido por este preço acrescido da renda absoluta da terra, que existe em estado puro no pior terreno. A RA é homogênea em todos os campos cultiváveis, variando conforme a extensão dos mesmos. A RA não pode ser entendida como um componente de custo de um capital, ela é uma subtração de parte do lucro total do capital, precisamente do sobre lucro.

A análise empírica levou Marx a concluir que a RA não signifique apenas a transformação do sobre lucro de capitais individuais, mas a transformação e o desvio do sobre lucro setorial produzido na agricultura capitalista. A RA, para além de elevar o preço regulador de mercado de um bem produzido, diminui a massa efetiva do lucro interno da agricultura, representando desta forma um freio à acumulação no setor e consequentemente

³⁷ Topalov (1984, p.67) cita o seguinte trecho de Marx: “*La existencia de la renta absoluta del suelo no sólo presupone la existencia de la propiedad territorial, sino que es esta misma propiedad territorial como premisa; es decir, la propiedad territorial condicionada y modificada por la acción de la producción capitalista*”.

limitando a acumulação de capital no âmbito da economia como um todo, através do mecanismo da nivelação geral da taxa de lucro.

O conceito de renda absoluta, para além de ser o miolo³⁸ da TGRT de Marx, carrega algumas contradições que representam o ponto de discórdia entre autores e a razão das principais críticas respeito à TGRT. Por um lado, a constatação de que a RA se cobra por toda terra cultivável que seja objeto de propriedade privada alheia ao capital traz à luz a sua característica monopolista. A renda absoluta representa o monopólio dos proprietários de terra de uma das condições de valorização do capital na agricultura, o seu principal meio de trabalho: a terra. Para Marx, a renda absoluta é uma **renda de monopólio de classe**: a classe dos senhores de terra. O preço regulador de mercado, consequentemente, não é definido e regulado unicamente pelo preço de produção social, ele inclui a renda absoluta, que em sua essência é uma renda de monopólio. A questão fundamental refere-se à definição do montante da renda absoluta: que mecanismo o define e o regula.

O afã de Marx em demonstrar a renda absoluta como estrutural ao capitalismo o leva a limitar seu caráter monopolista. Se a renda absoluta é de fato uma renda de monopólio de classe, o preço regulador de mercado contém necessariamente uma fração de um preço de monopólio. Por sua vez, um preço de monopólio não se regula pela Lei do Valor, ele é definido na circulação da mercadoria, segundo a solvência da demanda, perdendo a relação com o preço de produção e com o valor da mercadoria. Marx suplanta essa contradição afirmando que a renda absoluta, sendo estrutural ao capitalismo, deve ser compatível com a Lei do Valor: ao mesmo tempo em que eleva o preço regulador de mercado acima do preço de produção, não pode elevá-lo acima do valor da mercadoria, permanecendo a determinação do preço na esfera da produção e em conformidade com a Lei do Valor.

Para a demonstração da sua tese, Marx lança mão de um princípio básico, estrutural, do capitalismo: o mecanismo da nivelação geral da taxa de lucro. A partir deste mecanismo e dos conceitos de mais-valia e composição orgânica do capital³⁹, Marx demonstra as margens de compatibilidade entre a renda absoluta e o preço regulador sem a violação da Lei do Valor.

³⁸ Topalov (1984, p.71) diz que “*La teoría de la renta absoluta constituye, para Marx, el principal punto de ruptura con todas las teorías anteriores sobre la renta y especialmente con la de Ricardo. [...] Esto se debe quizás a que el concepto de renta absoluta es algo más que un elemento de la teoría de la renta: es el lugar de un descubrimiento fundamental de Marx, la teoría de los precios de producción y los conceptos unidos a ella – composición orgánica del capital y la baja tendencial de la tasa de ganancia. En la confrontación crítica con la teoría del salario y la ganancia de Ricardo, Marx realiza la ruptura fundamental con la economía clásica y elabora el concepto de plusvalor*”.

³⁹ A noção de composição orgânica do capital (COC) é fundamental para a demonstração da existência estrutural da renda absoluta no capitalismo. A COC é a relação entre o capital fixo e o capital total investido em um setor.

Considerando que a estrutura da análise marxista se dê em crescentes níveis hierárquicos de abstração, essa demonstração se fundamenta na passagem do nível de análise dos valores para o nível de análise dos preços⁴⁰. O conceito de valor de uma mercadoria corresponde ao trabalho socialmente necessário para produzi-la. No nível dos valores, o valor da produção corresponde ao capital acrescido da mais-valia, que é o trabalho excedente extraído do trabalhador. A taxa de mais-valia, portanto, incide sobre o capital variável. No nível dos preços, o conceito de preço de produção corresponde ao custo de produção mais o lucro do capital. A taxa de lucro incide sobre o capital total investido. Considerando que os diversos setores da economia podem ter diferentes composições orgânicas de capital (COC), no nível dos valores, um mesmo capital empregado em dois setores com distintas COC, valorizado com a mesma taxa de mais-valia, resulta em ganhos diferentes. O setor com a COC mais alta gera uma massa de ganho inferior àquela produzida pelo setor com a menor COC, o que levaria, conforme a lógica capitalista, à migração dos capitais menos valorizados aos setores mais rentáveis, e, portanto à alteração dos níveis de produção e dos preços de mercado.

A passagem ao nível de análise dos preços paralisa esse movimento de capitais, a partir da noção de nivelação da taxa de lucro entre todos os setores da economia. Se a taxa de lucro incide sobre o capital total, a COC não interfere na determinação do montante de ganhos do capital. A transformação de valores em preços pela nivelação da taxa de lucro pressupõe, portanto, um fluxo de mais-valia do setor com a COC inferior à média para o setor com a COC superior à média, resultando em que o preço de produção neste último setor seja superior ao seu valor. No setor de COC inferior ocorre o contrário: o preço de produção é inferior ao valor.

É justamente neste fluxo de mais-valia que Marx localiza a renda absoluta. No mecanismo de nivelação da taxa de lucro na economia, a renda absoluta representa essa diferença de mais valia entre o setor menos desenvolvido e o mais desenvolvido, que ao invés de migrar de um para o outro, é desviada para o proprietário de terra, diminuindo efetivamente o montante de lucro a ser repartido entre os capitais. A renda absoluta provoca, portanto, a queda da taxa geral de lucro da economia; e o seu montante se encontra na diferença entre o valor e o preço de produção na agricultura. Nessa demonstração de Marx a agricultura tem necessariamente uma COC inferior à media, o que leva a uma segunda

É fácil chegar à conclusão de que quanto maior a COC, mais avançado o setor, mais tecnologia empregada na produção. Quanto menor, mais atrasado, mais “artesanal” o setor.

⁴⁰ Jaramillo desenvolve detalhadamente esse ponto de vista. Cf. JARAMILLO, 2010, pp.18-28.

conclusão: a renda absoluta representa um obstáculo ao desenvolvimento tecnológico da agricultura.

Com esta demonstração Marx explica a RA como estrutural ao capitalismo. No entanto, seus pressupostos não logram convencer a todos. Há quem acredite que sua obstinação o tenha levado a forçar certas circunstâncias, como, por exemplo, a condição de que a agricultura tenha uma COC inferior à media. Há quem desconsidere a RA por vê-la como uma renda de monopólio, e que por isso ela desvirtue a formação dos preços pela Lei do Valor. Topalov e Jaramillo discutem os pontos fortes da crítica à categoria renda absoluta, que junto a esses dois últimos, questionam a suposta arbitrariedade da definição do montante da RA e a limitação desse montante pelo valor da produção.

Jaramillo interpreta a RA como uma renda de monopólio. A terra, sendo irreproduzível pelo capital, carrega, neste sentido, um caráter de escassez. A propriedade jurídica lhes outorga aos proprietários fundiários o poder de cobrar uma renda pelo uso produtivo da terra. A propriedade privada tem o poder de elevar o preço regulador de mercado acima do preço de produção, estabelecendo um óbvio limite inferior para essa renda. No entanto, o montante da RA não pode ser estipulado unicamente pela propriedade privada; seu limite superior é de fato determinado pela demanda: é o consumidor quem vai estabelecer até que ponto a RA pode elevar o preço do produto. Neste sentido, a RA se comporta como uma renda de monopólio, fragilizando a premissa marxista de que esta não possa elevar o preço regulador de uma mercadoria acima do seu valor. Para Jaramillo, a explicação de Marx é imprecisa e em certa medida arbitrária: não se conseguiu provar que a RA esteja necessariamente contida entre o preço social e o valor social de uma mercadoria.

Ao mesmo tempo, Jaramillo não encontra em suas análises empíricas uma comprovação do pressuposto marxista para existência da RA: a inferioridade da COC na agricultura com relação à média dos setores produtivos. Ele não acredita que o atraso da agricultura seja algo estrutural ao capitalismo. De fato, a renda fundiária não é extraída do lucro do capitalista agricultor isoladamente: ela é desviada do montante total de lucro a ser repartido entre os capitalistas de todos os setores. Consequentemente, não existe razão, dentro do próprio capitalismo, para que a agricultura seja um setor relativamente atrasado, pois todos os capitalistas têm essencialmente a mesma margem de lucro, e, portanto, igual capacidade de investimento.

Topalov, por sua vez, afirma que a RA não pode ser categorizada como renda de monopólio. A propriedade privada pode cobrar uma renda absoluta como obstáculo ao capital,

representando um “tributo” pelo uso da terra, mas não tem o poder de determinar um uso ao solo, nem de controlar a produção; ela é capaz de limitar a quantidade de terras cultiváveis, mas é incapaz de limitar a quantidade de capital investido na terra, por tanto, não pode limitar a produção (TOPALOV, 1984, p.82). A RA não é uma renda de monopólio, pois é o capital quem controla a produção, não a propriedade privada da terra. Topalov cita diretamente um trecho de Marx, na defesa de que o montante da RA não tenha nada de arbitrário:

A propriedade territorial pressupõe o monopólio de certas pessoas sobre determinadas porções do planeta, das quais podem dispor como esferas exclusivas de seu arbítrio privado, com exclusão de todos os demais. Suposto o anterior, trata-se de desenvolver o valor econômico, ou seja, a valorização desse monopólio sobre a base da produção capitalista. Nada se resolve com o poder jurídico dessas pessoas de fazer uso e abuso de porções do planeta. O uso dessas porções depende inteiramente de condições econômicas, independentes da vontade daquelas pessoas. (MARX apud TOPALOV, 1984, p.80, tradução nossa).

Topalov (1984, p.113) acaba por afirmar que o montante da RA vai depender da história e da estrutura econômica de cada sociedade em particular, reiterando a explicação levemente evasiva de Marx. De fato, a definição do montante da RA não chegou a ser demonstrada por Marx, talvez porque o publicado sobre a renda absoluta tenha tido apenas uns rascunhos seus como fonte; ou talvez esses rascunhos estivessem incompletos; ou mesmo sua teoria da renda absoluta não tenha sido de fato concluída⁴¹.

2.2.3.3 Diferenças de preço no mercado: renda de monopólio.

O terceiro tipo de renda fundiária identificado por Marx é a renda de monopólio (RM). A origem da renda de monopólio difere essencialmente das origens da renda diferencial e da renda absoluta. A RA é um efeito da apropriação privada do solo: ela surge unicamente quando há uma propriedade privada da terra alheia e oposta ao capital. A renda de monopólio, assim como as rendas diferenciais, é independente da propriedade privada. Os sobre lucros que dão origem à RM não são efeitos daquela, resultam da incapacidade do capital de reproduzir condições de produção necessariamente escassas de uma mercadoria de grande demanda. A

⁴¹ Em seus livros, Topalov e Jaramillo tecem extensas análises sobre a renda absoluta, das quais se apresentaram aqui apenas alguns tópicos. O conteúdo total das duas discussões avança por questões que ultrapassam o interesse deste trabalho, no entanto são de grande importância para os que queiram adentrar detalhadamente o universo da teoria marxista da renda da terra agrícola.

propriedade privada apenas torna possível a fixação desses sobre lucros em renda fundiária. Por outro lado, enquanto os sobre lucros convertíveis em RD surgem no **processo de produção** de uma mercadoria, como resultado da **diferença entre custos de produção** em distintos terrenos, aqueles convertíveis em RM surgem exclusivamente no **processo de circulação** da mercadoria, resultado das **diferenças de preços no mercado**. Estabelecem-se as duas especificidades da renda de monopólio: implica necessariamente a limitada reprodutibilidade de uma dada mercadoria e se origina no processo de circulação da mercadoria, através da diferenciação de preços, produzida pela demanda.

Com respeito à mecânica do capitalismo, a RM não se situa na mesma esfera da RA e da RD. Enquanto essas últimas operam conforme o pleno funcionamento da Lei do Valor, a RM responde exclusivamente a desajustes entre oferta e demanda, implicando a desvirtuação da Lei do Valor. A RM se origina na esfera da circulação, da transação no mercado; pressupõe a existência de um preço de monopólio. Este, por sua vez, distancia-se do preço de produção social e do próprio valor da mercadoria. O preço de monopólio não é determinado na produção, é definido unicamente pelo desejo e pela solvência da demanda.

A formação do preço de monopólio se dá quando uma determinada mercadoria tem uma demanda essencialmente superior à capacidade da oferta. Em se tratando de produtos agrícolas, isto ocorre quando a mercadoria resulta do cultivo de uma terra de qualidades excepcionais, com uma química natural que a leve a gerar frutos notadamente superiores. Não se trata aqui de fertilidade como fator de produtividade, mas como condição de produção de algo excepcional, extraordinariamente apreciado. Em conjunto com a qualidade excepcional da mercadoria deve existir uma efetiva escassez de terras com tais características naturais (irreproduzíveis pelo capital), que implique necessariamente uma limitação real da oferta⁴². A limitação da oferta e o volume da demanda levam a que o preço dessa mercadoria se desvincule e se distancie do seu preço de produção, definindo-se no mercado, como preço de monopólio.

A renda de monopólio se origina dos sobre lucros extraordinários resultantes dessa diferença entre o preço de mercado (preço de monopólio) e o preço de produção da

⁴² O exemplo citado por Jaramillo é excelente: As terras da região de *Champagne*, na França, possuem raras características que permitem que se produza um tipo especial de uva com a qual se fabrica o tão apreciado vinho espumante “Champanhe”. Tais terras são de fato limitadas, consequentemente também o é a produção daquele tipo específico de uva. É a competição entre os consumidores por adquirir garrafas daquele vinho que leva a que uns acedam a pagar um preço maior por elas, o que termina por se generalizar, consolidando a desvinculação e o distanciamento do preço de transação com relação ao preço de produção daquele vinho. A possibilidade de obtenção de sobre lucros extraordinários leva à competição entre capitalistas pelo acesso àquelas terras de condições excepcionais, o que acaba por permitir que os proprietários daquelas terras se imponham e se apropriem dos sobre lucros em forma de renda fundiária de monopólio. Cf. JARAMILLO, 2010, p.29.

mercadoria. Como toda renda fundiária, a RM só existe como tal à condição da existência da propriedade privada da terra obstando a livre reprodução e acumulação do capital. Portanto, os proprietários daquelas terras de condições excepcionais irreproduzíveis, sem interferir ou participar no processo de produção da mercadoria, apropriam-se daqueles sobre lucros, ou de parte deles, na forma de renda fundiária.

A passagem do estudo das rendas fundiárias agrícolas para as rendas fundiárias urbanas deve considerar, primeiramente, a eliminação daqueles obstáculos apresentados no primeiro capítulo. A existência da renda da terra não pressupõe uma classe dos proprietários de terra, apenas pressupõe a existência, autônoma, alheia e oposta ao capital, da instituição jurídica propriedade privada da terra. Por outro lado, é imprescindível ressaltar a diferença de “status” do solo, e da articulação deste com o bem produzido, entre a atividade agrícola capitalista e a produção imobiliária capitalista (produção de espaço construído na cidade). Devido a essa diferença de “status” do solo, a renda da terra urbana não se apresenta na mesma forma que a renda da terra agrícola, mas principalmente na forma de preço do solo e de aluguel imobiliário. Por último, deve-se atentar ao fato de que, na análise da produção do espaço urbano, a renda de monopólio é notadamente mais expressiva e determinante que os outros tipos de renda, no entanto, não pode ser confundida ou denominada “renda diferencial”.

Eliminadas essas dificuldades, é possível afirmar que uma teoria da renda fundiária urbana pode e deve ser construída sobre os conceitos marxistas desenvolvidos na teoria da renda da terra agrícola. A natureza, a origem e os tipos de renda fundiária urbana têm os mesmos fundamentos da renda fundiária agrícola, evidentemente considerando as especificidades próprias da questão urbana. Portanto, como segundo pré-requisito ao estudo das rendas fundiárias urbanas, torna-se imprescindível investigar, ao menos resumidamente, o conceito de Estrutura Urbana.

2.3 SOBRE A ESTRUTURA URBANA.

Para estudar a renda da terra urbana deve-se entender o conceito de estrutura urbana ou estrutura do espaço urbano. Não obstante a existência de uma miríade de interpretações, a noção que aqui se adota é a da Economia Urbana de viés marxista, que define estrutura urbana como a trama das localizações das classes sociais e das funções urbanas no espaço de uma cidade. É a sobreposição do espaço econômico e social sobre o espaço físico, não

independentemente, mas segundo uma lei de interdependência entre as estruturas físicas (orografia, morfologia urbana e tipologias edilícias, infra-estruturas urbanas) e as diversas classes sociais que ocupam o espaço de uma cidade. Deve-se ressaltar, entretanto, que a estrutura urbana não é estática, inerte: ela é mutável e em grande medida passível de ser dirigida por forças exógenas, como o Estado, o capital e a propriedade privada do solo urbano.

Gottdiener, em seu livro “*A Produção Social do Espaço Urbano*”, analisa a evolução da teoria espacial a partir de duas abordagens: a convencional e a marxista. A abordagem teórica convencional separa-se em duas fases: a primeira, a partir da década de 1920 até a Segunda Guerra Mundial, é representada pela produção da primeira Escola de Chicago; a segunda, no pós-guerra, caracteriza-se pela atividade dos teóricos da Economia Espacial Neoclássica. A abordagem marxista tem origem na França, após a crise urbana de 1968, e redireciona a produção teórica sobre o espaço urbano, atrelando a estrutura urbana ao próprio modo de produção capitalista. Ao mesmo tempo, a renovação francesa do marxismo ofusca em certa medida a produção teórica norte-americana sobre o espaço urbano, situando os teóricos franceses no centro das discussões. Essas duas abordagens lançam as bases da discussão sobre o espaço ao longo do século XX.

A primeira Escola de Chicago tinha como expoentes Robert Park, Ernst Burgess e Roderik McKenzie, que estudaram o espaço a partir da Ecologia Urbana. Os fundamentos dessa disciplina remontam inicialmente à teoria oitocentista da “analogia biológica”, segundo a qual a organização social era interpretada como um organismo vivo; para logo se apropriarem da teoria darwiniana da evolução das espécies e da teoria da seleção natural. Deste ponto de vista a estruturação do espaço urbano é interpretada como resultante de processos de “seleção natural” entre indivíduos e comunidades que competem economicamente pelas localizações no espaço urbano. Segundo Gottdiener (1993, p.38), a Ecologia Urbana coloca os fatores econômicos na base da organização espacial e considera a competição econômica como um aspecto universal do comportamento humano.

A ênfase comportamental [...] focalizava as características inatas da espécie humana que compõem a interação a assumir formas específicas de organização, com a distribuição demográfica do povo dentro da cidade. (GOTTDIENER, 1993, p.37).

A corrente *behaviourista* da Escola de Chicago culmina seus postulados teóricos no modelo de estrutura urbana de Burgess, o Modelo das Zonas Concêntricas, segundo o qual

“era essencial a noção de centralidade, isto é, o centro da cidade, que como resultado de um processo histórico de aglomeração, dominava a competição espacial em torno dele”. (GOTTDIENER, 1993, p.40).

A primeira crítica a essa corrente surge em 1930, encabeçada por Davie, Hoyt e Alihan, construída na defesa do papel que os valores culturais desempenham na decisão por localização, e na crítica à preponderância da competição econômica como categoria de interação social. Rebatendo o modelo de Burgess, Hoyt desenvolveu o Modelo dos Setores, a partir da observação de várias cidades americanas. Enfocando o espaço residencial, o modelo distribui as zonas de preços das habitações por setores radiais ao longo dos eixos viários, defendendo que estes determinam a forma de organização setorial do espaço urbano.

Os modelos de Burgess e Hoyt são apenas descritivos, resultantes de constatações de regularidades entre cidades. Em nenhum aspecto abordam as causas e os mecanismos de tais regularidades, o que limita sua contribuição ao estudo dos processos de estruturação do espaço urbano. Acentuando a fragilidade da teoria espacial da Escola de Chicago destaca-se o fato de que tenha seus fundamentos na teoria ecológica da seleção natural. A disciplina da ecologia urbana tende a buscar um estado de equilíbrio entre as classes sociais no espaço, relacionando-o às capacidades intrínsecas dos seres humanos e de comunidades de se sobrepujarem na competição por localização.

Desviando o foco da discussão sobre o espaço da dimensão biológica do comportamento humano para a dimensão racional, os economistas neoclássicos avançam na teoria das localizações no campo da disciplina da Economia Urbana, com a produção de diversos autores.

Os três modelos teóricos mais característicos da corrente neoclássica são os dos investigadores norte-americanos L. Wingo, W. Alonso e R.F. Muth, cujos cernes residem no comportamento ativo dos indivíduos perante a escolha do lugar de residência, segundo uma lógica de decisão econômica racional da localização. As decisões individuais são processos racionais e pragmáticos, referentes à capacidade do indivíduo de pagar por residir em determinado lugar em conjunto com a minimização dos custos de deslocamento. *“Neste sentido, a única propriedade espacial abordada é aquela capaz de definir um custo: a acessibilidade. As localizações residenciais das classes sociais são definidas por uma característica única: a distância ao centro de negócios”* (SOMEKH, 1987, p. 74). A competição entre os indivíduos pela localização de melhor acessibilidade, conforme o cálculo

das possibilidades de cada um, resulta na “atribuição ótima” dos usos do solo no espaço urbano.

A teoria espacial neoclássica considera que o comportamento dos indivíduos quanto à localização residencial esteja unicamente determinado pelo fator econômico, como uma decisão racional pautada pelo equilíbrio entre a solvência individual, o preço do solo e a “otimização” dos custos de deslocamento:

Com efeito, o comportamento econômico racional que os modelos microeconômicos de inspiração neoclássica constroem é totalmente equivalente à representação ilusória que o capitalista individual tem da sua própria prática. [...] As famílias consumidoras de espaço são consideradas apenas quanto a sua relação com o capital, ou seja: como ‘sujeitos econômicos’. (TOPALOV, 1984, p.182, tradução nossa).

A partir de meados de 1960 a crise urbana acaba por enfraquecer, no plano teórico, a concepção de estrutura urbana da Ecologia Urbana e da Economia Espacial Neoclássica. Novos autores, fortemente influenciados pela ideologia marxista, começam a desenvolver suas teorias de espaço tendo como ponto de partida o próprio modo de produção capitalista, seguindo a ideia de que *“a forma do espaço de assentamento deve estar ligada a seu modo de produção”*. (MARX apud GOTTDIENER, 1993, p.79).

As teorias marxistas do espaço surgem inicialmente na França, na década de 1970, após a “revolução urbana” de 1968, com a produção de diversos autores, como Henri Lefebvre, Christian Topalov, Alain Lipietz, entre outros. A produção francesa acaba por influenciar a teorização sobre o espaço sob a ótica marxista em diversos países. De um modo geral, para os teóricos marxistas, o espaço social é uma categoria de existência material das relações sociais do modo de produção capitalista. (LIPIETZ, 1982, p.6).

A prolífica quantidade de obras sobre tópicos urbanos que se publicaram na França depois de 1968, eventualmente, fecundou por cruzamento os esforços dos analistas urbanos marxistas nos Estados Unidos. [...] O objetivo fundamental de toda obra marxista publicada depois dessa época foi substituir o que se tornara a aplicação aborrecida de correlações fatoriais urbanas descriptivas por uma síntese vibrante que pudesse, de um lado, revelar os processos pelos quais o ambiente urbano assumira sua forma presente e, de outro, explicar as características da distribuição espacial desigual e as crises sociais associadas a ela. [...] A análise urbana marxista, portanto, era, ao mesmo tempo, um comentário econômico, político e social sobre eventos urbanos e a forma da cidade, que as impropriedades das abordagens convencionais exigiam. (GOTTDIENER, 1993, p.78).

Na década de 1970 o ambiente acadêmico da sociologia urbana e da economia urbana na França fervilhava com a produção daquele vasto grupo de autores influenciados pelo resgate do marxismo. Os estudos da questão urbana sob a ótica marxista acabaram por fragilizar e ofuscar as teorias convencionais do espaço. Topalov e Lipietz, dois autores daquele grupo, construíram análises valiosas sobre a estrutura urbana a partir de sua imbricação com as rendas fundiárias urbanas e com a produção capitalista do espaço construído, quebrando a hegemonia da teoria neoclássica das localizações.

Sem pretender construir um modelo, Topalov (1984, p.192) analisa a estrutura urbana de Paris a partir da localização das classes sociais no espaço da cidade. O que Topalov identifica é a existência de diferentes lógicas sociais de uso da cidade, que são determinadas pela estrutura de classes da sociedade, e que estão na base da diferenciação social do espaço. Com uma abordagem extremamente maniqueísta, sua análise considera a existência de dois grandes tipos de práticas sociais no espaço, que correspondem aos dois polos da estratificação social: as da classe dominante e as da classe operária, práticas que se opõem e se repelem mutuamente.

Centrais ou periféricas, as zonas residenciais das camadas superiores claramente oferecem equipamentos urbanos e serviços quantitativa e qualitativamente privilegiados. Os 'bairros de luxo' não o são unicamente nas representações coletivas, mas também na materialidade dos meios de consumo ali disponíveis. [...] O espaço das camadas superiores não pode ser signo de distinção se não porque seja 'objetivamente' diferente. E essas diferenças são, em particular, o resultado dos processos de produção material: predomínio massivo das formas mais capitalistas de produção de habitação, privilégios em longo prazo em matéria de infraestruturas e equipamentos públicos de consumo, concentração 'espontânea' dos serviços mercantis requeridos por uma clientela amplamente solvente. Esses processos tendem, por intermédio dos preços, a produzir a segregação espacial exigida pela legibilidade simbólica dos espaços. Além do mais, a concentração espacial das camadas superiores leva a cabo uma transformação qualitativa do conteúdo dos equipamentos públicos, sob o duplo efeito do pertencimento social de seus usuários e das políticas públicas que reforçam suas consequências. (TOPALOV, 1984, p.199, tradução nossa).

A partir da análise de Paris e de outras cidades francesas, bem como do estudo de análises de outros autores marxistas, Topalov conclui que existam regularidades estruturais entre aglomerações urbanas que tenham bases econômicas similares, sugerindo a existência de tipos de aglomeração segundo o regime de produção capitalista e as práticas sociais por ele engendradas, numa perspectiva histórica: *"Em cada cidade se articulam os espaços produtivos, que correspondem às distintas fases da divisão capitalista do trabalho, e os*

espaços residenciais, que são o resultado de conjunturas históricas da estrutura de classes e dos sistemas de produção da moradia.” (TOPALOV, 1984, p.210, tradução nossa).

Topalov defende que os traços determinantes da estrutura urbana sejam resultados das características do sistema produtivo e de suas transformações ao longo do tempo. Para além dessas características, a distribuição residencial das classes sociais no espaço é também o resultado dos sistemas de produção da moradia, dos sistemas de transportes e dos sistemas de meios de consumo coletivo, dependendo, em grande medida, da ação do Estado.

O Estado contribui para a criação das condições socializadas de formação dos espaços residenciais. Mas não pode se tratar de uma ação autônoma: articula-se necessariamente com a lógica dos agentes privados da produção de moradias. Os sistemas de produção desta mercadoria essencial para a formação das estruturas espaciais da cidade provocarão efeitos próprios quanto à distribuição espacial das classes e camadas sociais. (TOPALOV, 1984, p.213, tradução nossa).

Da mesma forma, reconhece que em cada aglomeração urbana existam espaços próprios atribuídos a cada uma das diferentes classes sociais, e que a configuração desses espaços resulta das práticas espaciais correspondentes às condições de cada classe social, como o tipo e a localização do trabalho, o acesso ao mercado de moradias, e os modos de reprodução social específicos de cada classe. Em contraposição à teoria espacial neoclássica, Topalov defende que a diferenciação das classes sociais se expresse principalmente através de diferentes modos de vida, e não apenas através de diferentes níveis (econômicos e financeiros) de vida.

Quanto ao acesso ao mercado de moradias, Topalov (1984, p.212) afirma que a distribuição espacial das classes sociais articula-se determinantemente à lógica dos produtores privados de habitação. Diferentemente do que defendem os neoclássicos, a competição pela localização residencial não opõe diretamente entre si as famílias consumidoras de espaço, mas se trava entre os construtores capitalistas e os proprietários de solo urbano. A lógica capitalista de produção de habitação está entrelaçada ao mecanismo da renda fundiária e se traduz na busca da máxima diferença entre o sobre lucro localizado produzido e o preço do solo. É a produção de sobre lucro por parte dos produtores capitalistas de moradia e a disputa entre estes e os proprietários fundiários pela apropriação total desses sobre lucros o que em última instância vai estruturando o espaço urbano. No entanto, Topalov não evidencia o papel da demanda nesse ciclo comandado pela renda fundiária. No espaço urbano, os maiores

sobrelucros advêm dos preços de monopólio praticados no mercado privilegiado, e esses preços são definidos e sustentados pela solvência da demanda.

Topalov afirma que não existe um modelo ou uma lei geral da estruturação urbana regulando o uso do solo e a localização das classes sociais no espaço. Por outro lado, acredita que, por meio de análises empíricas que enfoquem a evolução do sistema produtivo e seu reflexo no espaço urbano, os sistemas de produção de espaço construído, e as práticas espaciais das diferentes classes sociais, seja possível formular hipóteses e diretrizes metodológicas para uma teoria da estrutura urbana.

Por sua vez, a visão de estrutura urbana de Lipietz reflete a sua noção de que a cidade capitalista seja uma “aglomeração para produzir”. Como tal, caracteriza-se por ser o lugar de atividades produtivas e de comando econômico, político e financeiro; bem como lugar de concentração da população, e, portanto, de reprodução da força de trabalho. A partir desta acepção de cidade, a estrutura urbana pode ser entendida como a sobreposição de uma dupla estruturação: a divisão técnico-econômica do espaço (DTE), que são os diversos usos urbanos; e a divisão social do espaço (DSE), que se refere às relações sociais de produção materializadas na localização habitacional das classes sociais. *“Essa dupla estruturação se combina em uma divisão econômica e social do espaço, a DESE”*. (LIPIETZ, 1982, p.8).

Avançando a discussão sobre a estruturação do espaço urbano, Lipietz propõe uma interpretação que relaciona o regime de acumulação capitalista à produção do espaço social. O autor destaca o estágio concorrencial e o estágio monopolista e seu rebatimento na estrutura urbana. No primeiro, ressalta que a produção imobiliária se dá em ações isoladas em um determinado espaço socioeconômico (DESE) consolidado. A atividade, portanto, não altera o espaço social, mas o reproduz, pois o agente imobiliário se submete ao valor do solo daquele dado espaço social, que se configura como um tributo fundiário (renda fundiária) pago ao proprietário da terra. O tributo fundiário é o operador econômico da reprodução daquele espaço social, funcionando como uma barreira à acumulação de sobrelucros, impedindo que se construam edificações de nível inferior, para classes inferiores.

No estágio monopolista o produtor imobiliário arrisca a anulação de um espaço social para a produção de um novo espaço social hierarquicamente superior. Neste caso, o empreendimento tende a ser integrado, com a participação do Estado na provisão das infraestruturas urbanas. Neste estágio, o baixo preço do solo não se configura como uma barreira à acumulação capitalista, pois entra como parte do custo do empreendimento. Com a realização social deste tipo de empreendimento, o produtor imobiliário logra auferir

sobrelucros, a partir da criação de um novo espaço social, apropriando-se do tributo fundiário gerado pela valorização do solo daquele espaço, que lhe é pago pela demanda final, como parte do preço da habitação.

Em geral os teóricos marxistas do espaço articulam as localizações sociais e o preço da terra à questão da acessibilidade a valores de uso, centralidades, infraestruturas de serviços e de transportes, e equipamentos urbanos. Neste sentido, reconhecem o papel preponderante do Estado na estruturação do espaço urbano. Além de provedor das infraestruturas urbanas, o Estado, através da instância do Direito, é quem assegura a propriedade privada da terra, bem como regulamenta e controla o uso e a ocupação do solo urbano, através das normativas urbanísticas e do planejamento urbano.

O Estado, sendo responsável por boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às atividades produtoras quanto às necessidades da população, desempenha papel importante na localização das diferentes classes sociais e atividades econômicas e por consequência na diferenciação dos preços da terra urbana. (SINGER apud SOMEKH, 1987, p.76).

Topalov e Lipietz de fato evidenciam o papel quase hegemônico do fator “acessibilidade” na estruturação social do espaço urbano. Não seria um erro afirmar que este ponto de vista é compartilhado por diversos outros autores marxistas e convencionais. No entanto, existe quem defenda o poder estruturador de outros fatores. Em certa medida contestando aqueles dois autores, Lacerda defende que a escolha social pelo lugar de moradia não seja necessariamente determinada segundo a acessibilidade. A acessibilidade é um fator de valorização do solo urbano, mas existem outras questões relacionadas à localização que devem ser consideradas na explicação dos preços de monopólio. O que Lacerda advoga é que existem motivos não analisáveis à luz da economia, que não se referem à materialidade, sustentando a escolha pelo espaço da moradia: os valores simbólicos associados ao lugar. Valores socialmente construídos, que remontam às práticas histórico-sociais no espaço e permeiam o imaginário social, participando dos desejos e aspirações dos indivíduos e classes sociais.

A hipótese de Lacerda foi defendida em sua tese doutoral através do estudo do caso da verticalização do conjunto de bairros conhecido por Casa Forte, em Recife. Lacerda (1996) evidenciou que a acessibilidade não é o único fator determinante na formação dos preços fundiários e imobiliários, pois o caso de Casa Forte não poderia ser explicado pelo fator localização-acessibilidade. Até o final da década de 1980 os habitantes do bairro dependiam

do comércio de outras regiões da cidade, ou seja, o bairro não estava em uma situação privilegiada em termos de acessibilidade a equipamentos urbanos, serviço e comércio.

A investigação mostrou que as razões da formação dos preços de monopólio se referiam aos valores simbólicos associados ao lugar, e não à acessibilidade. A história do bairro, o passado rural, as tradições da aristocracia pernambucana permanecem associados ao lugar ao longo do tempo, no imaginário social, transformando-se em símbolos do bairro. É esse simbolismo associado a Casa Forte que, explorado pelas construtoras e promotores imobiliários em forma de propaganda de seus empreendimentos, orienta as escolhas dos indivíduos das classes abastadas, incidindo determinantemente e em grande medida na formação dos preços fundiários.

Atualmente a teorização sobre o espaço tem em foco a realidade dos grandes núcleos urbanos, as chamadas cidades globais, de papel preponderante no terceiro setor da economia mundial, a partir das novas relações espaço-tempo que os meios de comunicação e informação proporcionam. A discussão culmina com a questão da formação de grandes arranjos produtivos que perpassam limites regionais e conectam cidades através do que Castells chama “espaço de fluxos”, que transcende a dimensão territorial, física, das cidades. No entanto, para fins do desenvolvimento desta dissertação, as teorias contemporâneas do espaço não serão abordadas.

2.4 A RENDA DA TERRA URBANA.

Para o estudo da renda da terra urbana deve-se ter em conta duas considerações elementares. Por um lado, praticamente todos os usos urbanos pressupõem a existência de espaço construído, ou seja: uma edificação, que por sua vez pressupõe um terreno, uma fração de terra em que esta possa ser erguida. Por outro lado, para que exista renda urbana capitalista deve existir o predomínio da atividade capitalista de construção de edifícios, em que figuram o capitalista promotor imobiliário, e a existência autônoma generalizada da propriedade privada da terra respeito ao capital, obstando a valorização e reprodução deste.

Para além de estas duas condições básicas, deve-se ressaltar que a terra urbana tem especificidades que devem ser abordadas ante o estudo da renda fundiária urbana. Tais particularidades se referem, por um lado, à própria natureza urbana da terra, que tem em sua base a aglomeração e seus efeitos; por outro lado, remetem ao já comentado no primeiro capítulo: a articulação complexa do solo urbano.

2.4.1 As especificidades da terra urbana.

A terra urbana carrega uma especificidade própria da sua natureza: sua imbricação com os efeitos decorrentes da aglomeração urbana. As condições de valorização de um capital em um terreno urbano não se referem unicamente ao terreno em si, mas essencialmente à situação deste dentro do todo urbano, pois a aglomeração urbana proporciona diferentes valores de uso segundo as localizações. Cada localização na cidade pressupõe uma configuração socioespacial: é o espaço de uma determinada classe social, dotada de diversos objetos imobiliários que abrigam diferentes usos, e de diversas infraestruturas e equipamentos urbanos. É neste sentido que um terreno urbano se qualifica por sua localização na cidade: todo terreno está inserido em uma conjuntura particular de valores de uso, e estes são absolutamente independentes do capital, portanto por ele irreproduzíveis.

Deste ponto de vista, pode-se afirmar que parte da renda do solo urbano tenha como fundamento um complexo de relações sociais, pois tais condições de valorização do capital, na forma de um conjunto de valores de uso, são construídas e configuradas como tal pela sociedade e para a sociedade. Essas condições de valorização têm uma materialidade, objetos imobiliários, que por sua vez foram produzidos pelo capital, como habitações privadas, edifícios comerciais, edifícios privados de serviço; e pelo Estado, que é o principal provedor das infraestruturas urbanas e dos equipamentos públicos⁴³. Não é difícil afirmar, portanto, que nenhum capital particular tenha a capacidade de reproduzir em outro lugar os valores de uso de uma dada localização. Por tanto, a geração de sobrelucros e com isso a formação de rendas fundiárias urbanas, especialmente as rendas de monopólio, não pressupõe necessariamente a escassez do solo urbano, apenas pressupõe a incapacidade do capital de reproduzir os efeitos úteis da aglomeração e a existência da propriedade privada do solo obstando o acesso do capital à terra como localização quanto a tais efeitos. Deve-se considerar, conforme mostrou Lacerda (1996), os valores simbólicos do lugar como efeitos úteis da aglomeração, na mesma

⁴³ Prover infraestruturas é uma ação inerente aos deveres do Estado. A relação entre o Estado e a cidade é indissociável, pois a própria urbanização pressupõe a ação estatal. Evidencia-se com isso a implicação do Estado no processo de formação das rendas urbanas. Um capital particular pode realizar uma operação em que tenha que custear as infraestruturas básicas, mas não tem como realizar uma grande obra de aprovisionamento de água, nem uma rede de esgotamento sanitário, nem muito menos estradas que conectem à trama viária da cidade. Portanto, a atividade capitalista de produção de moradias em geral privilegia a terra já urbanizada, já dotada de toda infraestrutura, através da substituição do parque edificado, como os processos de verticalização de áreas consolidadas, sem modificar a DESE; ou de processos de produção de uma nova DESE superior à pré-existente. A iniciativa capitalista de produção de moradias também pode apostar na expansão urbana, no entanto, quando ações de tal natureza impliquem provisão massiva de infraestruturas, em geral se realizam, direta ou indiretamente, em conjunto com investimentos do Estado.

medida em que são consideradas as estruturas de comércio e serviço, as infraestruturas e os equipamentos urbanos.

A geração de sobre lucros vai depender, portanto, da localização do terreno no todo urbano. O papel hegemônico do fator localização levou a que a maior parte dos estudos marxistas sobre a renda fundiária urbana tenha reduzido todos os tipos de rendas urbanas a um único tipo, a renda de situação, decorrente da ação da demanda sobre os preços de mercado. Esse é o tipo mais evidente de renda fundiária urbana, aquela que tem origem na diferença de preços no mercado, e que é sustentada pela demanda. É, portanto, o estudo da renda de monopólio, sob o título de renda de situação, o que predomina em grande parte da produção sobre a renda da terra urbana.⁴⁴

Na verdade, a localização do terreno é o que determina e modula a geração de todos os tipos de renda fundiária, não apenas a renda de monopólio. A localização determina a geração de sobre lucros na produção e na circulação do bem construído, ou seja: sobre lucros decorrentes das diferenças de custos de produção e das diferenças de preços de transação. Da localização depende a formação das diversas rendas absolutas, pois é a situação do terreno com relação ao todo urbano o que possibilita ou não sua destinação às diferentes atividades capitalistas: agricultura, produção urbana de espaço construído, indústria, etc. Da mesma forma, é a situação do terreno quanto aos diferentes graus de edificabilidade⁴⁵ do solo urbano o que determina a existência ou não de um preço de produção localizado diferente do preço regulador, incidindo na formação de sobre lucros de produtividade. É também a localização o que possibilita a formação de preços de monopólio, neste caso, a localização do terreno quanto à DESE e quanto a valores de uso irreproduzíveis. “Assim, a situação produz uma tripla diferenciação: das possibilidades de uso do solo; dos custos de produção de um valor de uso homogêneo; e dos preços de mercado de um valor de uso não homogêneo e não reproduzível”. (TOPALOV, 1984, p.223, tradução nossa).

Como “articulação complexa do solo urbano”⁴⁶ deve-se entender o fato de que a terra urbana se articule com o que se constrói sobre ela por um tempo indefinido. A terra se articula

⁴⁴ Segundo Topalov (1984, p.223), “Se observa, pues, que los análisis marxistas de la renta del suelo urbano a menudo integran la noción de renta de situación tal y como aparece en el nivel de lo evidente; es decir, como efecto de la demanda sobre los precios”.

⁴⁵ Entende-se como grau de edificabilidade a condição de um determinado terreno quanto a uma possível atividade construtiva. Refere-se às condições geológicas e orográficas do terreno, que possam facilitar ou dificultar a construção de um edifício; à localização quanto às infraestruturas básicas, e às determinações de aproveitamento do plano urbanístico a cada localização.

⁴⁶ A noção de articulação complexa da terra urbana foi desenvolvida por Samuel Jaramillo, como base para a categorização das rendas fundiárias proposta por ele. No entanto, nesta dissertação, considera-se a categorização de Topalov como referencial, sem invalidar o conceito de articulação complexa da terra urbana, por este

à mercadoria-edifício não só no seu processo de produção, mas também no processo de circulação e consumo dessa mercadoria. Os sobre lucros localizados podem surgir no processo de produção da mercadoria-edifício, e nos processos de circulação e consumo desta. A articulação primária da terra urbana corresponde à conexão da terra com o processo de produção de espaço construído, da qual surgirão a renda absoluta urbana e as rendas diferenciais. A articulação secundária da terra urbana corresponde à conexão do espaço construído com os usos urbanos, no processo de consumo dessa mercadoria. Da articulação secundária do solo urbano surgirão as rendas dos usos não residenciais e as rendas de monopólio.

2.4.2 Os tipos de renda fundiária urbana: a abordagem de Topalov.

A categorização dos diversos tipos de renda fundiária proposta por Topalov representa a transposição mais direta das rendas da terra rural para a terra urbana. À diferença de outros autores, que serão abordados no capítulo seguinte, a abordagem de Topalov tem como princípios aqueles sobre os quais Marx construiu as variações da renda da terra rural. Desta forma, em consonância com os fundamentos da TGRT e considerando as especificidades da terra urbana, Topalov discrimina três tipos de renda fundiária urbana: Renda Absoluta, Renda Diferencial (I e II), e Renda de Monopólio.

Assim como no caso rural, a RA urbana refere-se à própria existência da propriedade privada do solo autônoma e oposta ao capital. A RA representa o monopólio da terra. Seu conteúdo econômico reflete o limite entre a área urbana e a área rural. A RA existe para toda atividade capitalista de produção de espaço construído na cidade, desde que exista a propriedade privada da terra obstando a livre reprodução do capital. As rendas diferenciais urbanas são, do mesmo modo, transformações do sobre lucro localizado decorrente das **diferenças de custos de produção** de uma determinada mercadoria-edifício respeito a um dado preço regulador social. Por sua vez, a renda de monopólio se origina das **diferenças de preços de transação no mercado**, na circulação do bem produzido, e é sustentada pelo desejo e pela solvência da demanda.

Embora Topalov aborde superficialmente a renda fundiária urbana para usos não residenciais do espaço construído, seu estudo se centra e se desenvolve sobre a renda fundiária urbana com relação ao uso residencial, que é um uso não produtivo. Jaramillo, por

representar a diferença fundamental entre a terra urbana e a terra rural quanto às atividades capitalistas que suportam. Cf. JARAMILLO, 2010, pp.93-128.

sua vez, traz à luz a questão da renda fundiária de comércio atribuindo-lhe mais relevância. Os dois autores abordam equilibradamente a questão da disputa de usos do solo urbano do ponto de vista da renda fundiária, tema que será discutido no próximo capítulo.

2.4.2.1 Renda Absoluta

Para Topalov (1984), o conceito de renda absoluta urbana é análogo ao de renda absoluta rural. A renda absoluta é efeito da propriedade privada do solo opondo-se à livre reprodução do capital na atividade capitalista de produção de espaço construído na cidade. É a fixação de um sobre lucro setorial quando uma das condições de valorização do capital é irreproduzível e monopolizável, neste caso, o próprio terreno urbano.

O ponto de vista de Topalov segue ao de Marx quando defende que a renda absoluta urbana seja uma transformação do sobre lucro setorial decorrente do caráter arcaico da indústria da construção. Assim como na agricultura, a COC da construção civil se apresenta abaixo da média. O trabalho na construção civil ainda se mantém eminentemente manufatureiro, demandando uma grande quantidade de mão de obra, em detrimento da mecanização de várias fases do processo de trabalho típica da indústria. Desta forma, a mais-valia produzida no setor supera o lucro à taxa média da economia como um todo, o que no mecanismo da nivelação da taxa de lucro significa o desvio da mais-valia excedente, que fundamenta o sobre lucro setorial, para o proprietário fundiário, na forma de renda absoluta urbana.

Para que esse sobre lucro se fixe em renda absoluta é necessário que o capital que empreenda a atividade da construção seja autônomo respeito à propriedade do solo urbano, e que esta se imponha àquele como um obstáculo a sua livre valorização e reprodução. Nesta imposição a propriedade privada do solo pode se apropriar da diferença entre o valor e o preço de produção do imóvel construído, na forma de renda absoluta urbana (TOPALOV, 1984, p.231).

Topalov defende que possam surgir diferentes rendas absolutas nas cidades devido à multiplicidade de usos capitalistas do solo urbano competindo por localização. Em última instância, segundo seu raciocínio, é a renda absoluta que regula a disputa espacial entre os diversos usos capitalistas do solo urbano.

Todo processo de valorização do capital que produz um sobre lucro setorial pode gerar uma renda absoluta específica, se tal processo se encontra

condicionado por valores de uso urbanos não reproduzíveis – acessíveis somente em um espaço dado – e monopolizados por uma propriedade territorial que opõe uma resistência efetiva ao capital. Essas rendas absolutas estão hierarquizadas como estão as taxas de lucro originais do capital segundo sua esfera de valorização: se impõem, pois, como reguladoras da competição espacial entre os diversos usos capitalistas do solo. (TOPALOV, 1984, p.226, tradução nossa).

Desta forma, Topalov defende que a renda absoluta se origine não apenas no processo de produção de espaço construído, mas também no processo de consumo e circulação do bem imóvel, desde ocorram duas condições: a primeira é que ocupe o edifício um uso capitalista; a segunda é que o uso em questão tenha necessariamente que se implantar em determinadas localizações caracterizadas por uma conjuntura específica de efeitos úteis da aglomeração. O autor cita como exemplo as atividades de circulação de capital, como as atividades financeiras e bancárias, que nas grandes metrópoles tendem a se concentrar exclusivamente no centro urbano de negócios, onde a renda absoluta será conformada por uma parte ou a totalidade do sobre lucro setorial dessas atividades. Estendendo esta noção de renda absoluta para outras atividades capitalistas urbanas, o autor propõe:

[...] generalizar o conceito de renda absoluta a toda transformação do sobre lucro setorial em renda [...]. Esta generalização se justifica pelo fato de que o conceito de renda é homogêneo com respeito ao de lucro – e de sobre lucro – e não com respeito ao conceito de mais-valia: renda, lucro ou juros são formas fenomênicas deste último. Assim, uma renda absoluta pode surgir em qualquer processo de valorização do capital em que se forme um sobre lucro – qualquer que seja sua origem – a escala de todo um setor. (TOPALOV, 1984, p.233, tradução nossa).

Embora Topalov fundamentalmente coerentemente seu ponto de vista, acredita-se que a renda absoluta urbana seja por definição uniforme: seu conteúdo econômico reflete a diferença entre a terra rural e a terra urbana. A renda absoluta se atrela ao processo de produção capitalista de espaço construído sobre o solo urbano, ela se fixa no processo de produção da mercadoria-edifício, não no processo de consumo dessa mercadoria. As rendas fundiárias relativas aos diferentes usos urbanos não residenciais são rendas originadas no processo de consumo da mercadoria-edifício, e em geral têm características de renda de monopólio, pois dependem essencialmente da localização quanto a conjunturas específicas de efeitos úteis da aglomeração. Portanto, não é a renda absoluta que regula a disputa espacial entre os usos do solo, é a noção de renda total, ou seja, o somatório das rendas potenciais de um dado terreno. O uso que se impõe em uma dada localização é aquele capaz de gerar o maior montante de

renda fundiária ao proprietário da terra. A noção de renda total é discutida no capítulo seguinte.

2.4.2.2 Renda Diferencial I

Em conformidade com o fundamento da renda diferencial da terra agrícola, as rendas fundiárias urbanas diferenciais do tipo I são determinadas unicamente pelas desigualdades de custos de produção localizados.

A exploração capitalista da cidade tem seu fundamento material na produção de edifícios; supõe-se que esta produção se leve a cabo por um construtor que investe para obter um lucro. Segundo a localização do terreno, a taxa interna de lucro variará, sempre que o preço de venda do produto seja uniforme, pois os custos de produção localizados do terreno edificável variarão igualmente. (TOPALOV, 1984, p.123, tradução nossa).

A RD I do solo urbano pressupõe a existência de um preço de produção regulador, que é determinado pelo nível máximo de capital consumido por metro quadrado de superfície construída, segundo o nível de qualidade do empreendimento. O preço regulador deve ser definido por unidade de superfície, posto que os investidores construtores dificilmente erijam edifícios idênticos. Desta forma, os custos de produção de diferentes edificações de mesmo tipo e qualidade (mesmo padrão construtivo, mesmo material de construção, mesmo nível de acabamento) podem ser comparados, e com isso podem ser aferidas as eventuais rendas diferenciais geradas nos terrenos onde esses custos por unidade de superfície sejam os menores.

No entanto, diferenças de custo de produção em geral não ocorrem na construção da edificação em si, que tem por metro quadrado um custo uniforme (segundo o padrão de qualidade e o tipo da edificação), mas sim na transformação do terreno em solo edificável. O que de fato faz variar consideravelmente o custo de produção é o nível de capital investido na preparação do terreno em que se construir. É o custo de transformação do terreno o que mais varia segundo a localização no todo urbano, e o grau de variação depende de diversos fatores, como o nível de urbanização da área em que se encontra o terreno, a qualidade geológica do solo, a orografia, a necessidade ou não de demolições, a necessidade ou não de indenizações por despejo, até mesmo uma maior ou menor intensidade de taxação sobre o terreno⁴⁷. O

⁴⁷ Topalov (1984, pp.125-129) coloca esses dois últimos fatores como de grande importância na realidade por ele estudada, a francesa, onde existe uma forte legislação de proteção dos direitos do inquilinato, e onde o sistema

preço regulador do metro quadrado de superfície construída de edificações homogêneas é o preço de produção no pior terreno, ou seja, aquele que implique o maior **custo de transformação em solo edificável**.

A cidade tem definido em seu termo uma zona urbana. Tal definição não se estabelece unicamente por regulamentações urbanísticas, mas também, e ao nível do visível, pela própria atividade do setor imobiliário, pois fora da zona urbana dificilmente um capital privado irá investir na construção de habitação. Fora da zona urbana o custo de transformação de um terreno em solo edificável é consideravelmente superior àquele de um terreno dentro da área já urbanizada, ao ponto de inibir a produção capitalista de edificações.

Todo terreno edificável deve estar dotado de uma série de infraestruturas próprias da condição de urbano, ou seja, deve ser acessível por uma via calçada e conectada à trama urbana, deve estar conectado às redes de abastecimento de energia, água, gás, telecomunicações etc.; bem como de drenagem e esgotamento sanitário. Prover dessas infraestruturas áreas não dotadas ou parcialmente dotadas implica um custo geralmente inviável para um capital particular. Os empreendimentos capitalistas nessas áreas em geral se dão conjuntamente com o capital público, cabendo ao Estado a execução consertada ou antecipada das infraestruturas. Quando isso ocorre o capitalista poderá futuramente se apropriar de toda a valorização do terreno providenciada pela ação estatal em forma de renda fundiária diferencial. Por outro lado, no caso de empreendimentos em que o custo de urbanização é totalmente privado, ocorre algo diferente: os proprietários dos terrenos já dotados de infraestrutura se apropriam dessa diferença no custo total de produção na forma de renda diferencial I. Portanto, as diferenças **de custos de urbanização** (ou custo de dotação de infraestruturas) entre distintos terrenos-localizações podem dar origem a sobre lucros localizados naqueles terrenos mais bem dotados de infraestruturas, desde que os custos de dotação infraestrutural dos piores terrenos sejam inteiramente privados. Contanto que exista a propriedade privada da terra obstando a valorização do capital, tais sobre lucros, transformados em renda fundiária, são apropriados pelos proprietários daqueles melhores terrenos.

As características geológicas e orográficas dos terrenos também interferem no custo de transformação destes em solo edificável. Desfavoráveis condições geológicas do solo implicam maiores gastos com a fundação estrutural da edificação. Da mesma forma, terrenos localizados em áreas acidentadas, com pendentes, ou em áreas baixas, passíveis de

fiscal sobre a terra urbana implica fortes diferenciações de custos localizados para os investidores. Estes fatores não serão abordados neste estudo.

alagamentos, necessitam maiores investimentos em terraplenagem e em drenagem. Esses fatores acarretam diferentes **custos de construtibilidade**⁴⁸ entre terrenos localizados em áreas de características físicas distintas, e tais diferenças de custos possibilitam a aferição de sobre lucros nos terrenos mais favoráveis, e, portanto, a geração de renda fundiária para os seus proprietários⁴⁹.

Topalov apresenta um terceiro fator que pode acarretar significativas diferenças de custos de produção entre terrenos: a existência de edificação a demolir. No entanto, considerando processos de adensamento urbano por verticalização de áreas consolidadas, em geral todas as operações implicam um **custo de demolição**, tornando irrelevantes as diferenças localizadas. O fator custo de demolição só tem relevância quando se compara a produção em terrenos baldios e terrenos já edificados. Outro fator de renda diferencial I citado por diversos estudos sobre a renda fundiária urbana é a localização quanto ao suprimento dos materiais de construção, implicando diferentes **custos de deslocamento**, numa clara referência ao custo de deslocamento do campo agrícola ao mercado de consumo, mas que de fato não chega a representar diferenças relevantes em custos de produção localizados na cidade.

2.4.2.3 Renda Diferencial II

O conceito marxista de renda diferencial II é o de uma relação social que designa a luta do capital por incrementar o sobre lucro por unidade de superfície para além da renda transferida à propriedade do solo, e a luta da propriedade do solo para recuperar esse incremento. Ao mesmo tempo, designa a via utilizada pelo capital: produzir mais sobre lucro por unidade de superfície investindo mais capital por unidade de superfície. (TOPALOV, 1984, p.139, tradução nossa).

A renda diferencial II na análise marxista da agricultura inglesa clássica se refere ao aumento da produtividade e do sobre lucro como efeito do aumento do capital investido pelo agricultor arrendatário capitalista. Como o proprietário da terra não tem o poder de controlar a produção, nem o nível de investimento do capital, esse aumento de sobre lucro superior à renda total paga pelo capitalista médio ao proprietário de terra pode ser temporariamente apropriado pelo capitalista. Este é o processo que ocorre na terra agrícola, por sua articulação simples com a mercadoria produzida. Como o solo rural é utilizado indefinidamente em ciclos

⁴⁸ Percebe-se um claro paralelismo entre o fator construtibilidade da terra urbana e o fator fertilidade da terra rural quanto à possibilidade de geração de renda fundiária diferencial I.

⁴⁹ Na cidade do Recife, considerando as áreas de interesse do setor imobiliário, o fator construtibilidade é irrelevante, posto que tais áreas tenham praticamente as mesmas características geológicas e orográficas.

produtivos, a renda diferencial II acaba por ser apropriada pelo proprietário da terra, quando a prática de investir maior capital se generaliza entre os produtores agrícolas.

No solo urbano, por sua articulação complexa com a mercadoria produzida, ocorre algo significativamente distinto. A renda fundiária urbana é paga uma única vez pelo capitalista ao proprietário da terra, geralmente na forma de preço do solo, em troca da transferência do direito de propriedade ao capitalista, eliminando definitivamente o obstáculo da propriedade da terra. A renda diferencial II representa, portanto, o mecanismo através do qual o capital possa de fato se apropriar de sobrelucros, para além daquele montante da renda já paga, quando aqueles sejam resultantes do aumento de capital investido na produção. Desta forma, o aumento de capital investido não vai incidir apenas no montante da renda diferencial I, mas no montante da renda total, que é a soma das rendas absoluta, diferencial e de monopólio, se for o caso.

Topalov (1984) analisa e critica as definições de renda diferencial II elaboradas por autores como Perceval, Lojkine e Lipietz. Esses autores, de maneiras distintas, acabam por relacionar a geração de renda diferencial II de Marx, em alguns aspectos, com os efeitos úteis da aglomeração urbana, que são o resultado de um conjunto de capitais públicos e privados investidos ao longo do tempo no espaço da cidade. As condições de valorização de um capital referentes aos valores de uso existentes em uma dada localização, para além daqueles representados pelas infraestruturas urbanas básicas, em geral incidem não sobre o custo de produção, mas sobre o preço de mercado, no processo de circulação do bem produzido. Por renda diferencial II deve-se entender apenas o sobrelucro gerado em decorrência da intensificação do capital investido na produção, capital privado do promotor imobiliário ou construtor.

O ponto de vista de Topalov se apoia na análise realizada por Pottier, que defende que a RDII corresponda ao sobrelucro que se pode obter na produção em um dado terreno se o volume de capital investido seja superior à média, contanto que esse incremento de capital permita realizar economias de escala no processo de produção (TOPALOV, 1984, p.148). Para Topalov, o incremento de capital não apenas permite sobrelucros de produtividade por economia de escala, mas incide também sobre o montante dos sobrelucros de monopólio e do sobrelucro correspondente à renda absoluta já incorporada ao preço do solo. **A RDII é o sobrelucro que se pode realizar com o incremento de capital na produção por cima do capital médio; e o montante da RDII representa o excedente de sobrelucro sobre os montantes da RDI, da renda absoluta, e da renda de monopólio.**

Por outro lado, seria um erro afirmar que não existam limites ao incremento de capital a se investir numa produção capitalista de espaço construído. Para o solo agrícola, esse limite é definido pela capacidade de investimento do capitalista individual; mas, para o solo urbano, o fator que limita a intensidade máxima de investimento, e, portanto, a possibilidade de gerar a RDII, é a legislação urbanística, que define o potencial construtivo do solo; para além da capacidade do capital individual. É através do adensamento construtivo que se pode produzir sobre lucros convertíveis em renda diferencial II, desde que esse adensamento não implique maior custo de produção por metro quadrado de área construída.

Há quem relate diretamente a possibilidade de gerar RDII a um dos processos urbanos mais característicos da cidade contemporânea: a verticalização. Não se deve entender que a verticalização ocorra em todas as áreas urbanas onde a legislação assim o permita ou favoreça. Segundo Jaramillo (2010, pp.133-148), essa correlação direta está equivocada, por supor a verticalização da construção como um meio de se obterem economias de escala na produção. Edificar em altura implica o oposto: o custo do metro quadrado de construção é tanto maior quanto mais alta a edificação. Construir em altura demanda investimentos progressivamente superiores, por unidade de superfície construída, na preparação do solo, na construção das fundações e da estrutura da edificação, nos dispositivos de segurança contra incêndio e intempéries, nos elementos de circulação vertical mecanizada, entre outros aspectos, em comparação com a construção horizontal, considerando edificações de mesma qualidade.

A geração de sobre lucros através da verticalização da construção depende de três outros fatores: o preço do solo, o preço máximo por metro quadrado de espaço construído que a demanda esteja disposta a pagar⁵⁰, e a capacidade técnica do construtor produtor. Consequentemente, os processos de verticalização ocorrem mais intensamente nas localizações mais privilegiadas quanto à DESE, que correspondem àquelas áreas onde os preços fundiários e imobiliários são preços de monopólio, desde que assim o permita a legislação urbanística. **A verticalização da construção só gera sobre lucro extraordinário se a edificação for produzida para o mercado privilegiado, onde os preços praticados são preços de monopólio. O preço de monopólio cobre, com folga, o custo adicional de produção por metro quadrado representado pela verticalização da construção.**

⁵⁰ Jaramillo desenvolve e demonstra detalhadamente este ponto de vista, que aqui se expõe resumidamente. Cf. JARAMILLO, 2010, pp.133-148.

A produção em altura permite multiplicar a quantidade de espaço construído que se pode vender em um lugar (localização) específico, o que é um fator que amplia o sobre lucro, mas implica também custos maiores, o que impacta o sobre lucro no sentido inverso. A confrontação entre esses dois termos marca a chave da decisão econômica dos promotores imobiliários: se o preço de venda não é o suficientemente elevado para compensar os custos proporcionalmente maiores da construção em altura, produz-se em baixa densidade. Si, pelo contrário, este preço é o suficientemente alto para absorver este custo maior, utiliza-se a técnica mais intensiva. (JARAMILLO, 2010, p.137, tradução nossa).

Nenhum construtor capitalista vai investir numa produção além daquele limite em que o sobre lucro seja o máximo realizável. Mas esse limite se diferencia segundo a construtora em questão, pois em geral existem construtoras de diferentes graus de tecnologia desenvolvida. No Recife, por exemplo, há poucas grandes construtoras capazes de edificar em quarenta andares e realizar um sobre lucro por unidade de superfície superior ao que realizariam se edificassem em 20 andares. No entanto, construtoras de nível médio, bem mais numerosas, têm tecnologia suficiente para gerar um sobre lucro interessante com uma edificação de 20 andares, mas não têm tecnologia pra realizar uma produção lucrativa de uma edificação de 40 andares, ou mesmo não têm tecnologia para construí-la.

Portanto, em se considerando a produção nas localizações privilegiadas quanto a DESE, a geração de RDII através da verticalização está estritamente relacionada à capacidade tecnológica de cada construtora. No exemplo acima, para as grandes construtoras, a verticalização da construção entre 20 e 40 andares pode não implicar o aumento do custo de produção do metro quadrado de área construída. Isso significa que, frente à construção levada a cabo por uma construtora de nível médio, incapaz de viabilizar a edificação para além dos 20 andares, uma grande construtora, com tecnologia mais desenvolvida, poderá gerar um sobre lucro convertível em renda diferencial II, decorrente da intensificação do capital. O montante da RDII representa, portanto, o excedente de sobre lucro sobre o montante da renda total. Para além da capacidade técnica e tecnológica da empresa construtora/incorporadora, o que de fato vai fixar um limite máximo pra esse incremento de capital é a legislação urbanística, cujos parâmetros por localização devem ser igualmente aplicados e respeitados por todos os capitalistas indistintamente.

Considerando o caso do Recife, um dos objetivos alcançados com Lei dos Doze Bairros foi impedir a geração de sobre lucros extraordinários convertíveis em renda diferencial II por parte das grandes empresas construtoras, que conformam o setor oligopolista atuante na cidade. A LDB restringe o potencial construtivo de toda a Área de Reestruturação Urbana,

especialmente no setor SRU3. No entanto, nos setores SRU1 e SRU2 a restrição afeta principalmente aquelas construtoras capazes de construir acima de vinte andares.

Em geral, o setor concorrencial dificilmente poderia aproveitar ao máximo o potencial construtivo permitido com a lei anterior, a LUOS 16.176 de 1996, através da máxima verticalização da edificação. Consequentemente, a restrição imposta pela LDB não significa um impacto na produtividade sobremaneira impeditivo para este setor. No entanto, para o setor oligopolista, a LDB significa a proibição de gerar o montante de sobre lucro diferencial viabilizado por seu nível tecnológico, implicando a fuga dessas empresas para outros bairros, que apostaram em operações de alteração da DESE. Evidentemente, a expansão da DESE da ARU para os bairros vizinhos acabou empurrando a atividade dos dois setores para essas áreas, freando a verticalização da ARU.

2.4.2.4 Renda de Monopólio

As rendas urbanas de monopólio se originam exclusivamente no processo de circulação e consumo do bem construído, como a transformação dos sobre lucros decorrentes das diferenças de preço no mercado, quando o preço de transação se desvincula e se distancia do preço de produção do bem, conformando um preço de monopólio. Existem e se sustentam unicamente pela **capacidade da demanda de pagar pela localização do terreno na estrutura urbana**.

Em sua análise, Topalov (1984, pp.150-218) aborda a formação das rendas de monopólio unicamente no mercado da habitação, tendo como referência a realidade parisiense. Em face à heterogeneidade da estrutura urbana e social da cidade, seu estudo parte do reconhecimento de uma pluralidade de mercados de habitação autônomos, em que os preços de monopólio se formam de maneiras distintas. Topalov distingue três grandes mercados: o da habitação privilegiada, o mercado da habitação normal e o mercado da habitação infranormal⁵¹. Aqui se dará ênfase àquele da habitação privilegiada, onde os preços de transação perdem qualquer relação com o preço de produção e se distanciam destes exageradamente. É sobre este mercado que a análise daquele autor encontra melhor analogia na realidade recifense.

⁵¹ O mercado de habitação infranormal não será abordado, por um lado porque não seja objeto desta pesquisa, por outro lado porque o ponto de vista de Topalov parece forçar a inclusão deste mercado tão específico dentro da análise da renda fundiária. Cf. Topalov, 1984, p.150-218.

O mercado de habitação normal é o lugar de oferta da produção capitalista massiva de habitação para as camadas médias e populares. A habitação normal é produzida em toda área urbana edificável, que não sejam localizações da habitação privilegiada. É na produção da habitação normal que se forma um preço regulador⁵², que por sua vez determina o preço da habitação no mercado. Segundo o ponto de vista de Topalov, o fator localização modula o preço da habitação no mercado na medida em que implique maior ou menor custo de uso da habitação pelo consumidor.

A localização faz variar o preço de mercado da habitação normal por cima do preço regulador como compensação pelo custo do uso da habitação. Desta forma, o preço da habitação é maior nas localizações mais próximas das servidões de transporte e de pontos de comércio, diminuindo conforme a distância, para compensar o gasto do usuário com o deslocamento. Por conseguinte, o preço de mercado da habitação normal compreende um componente de monopólio, “que imporá um caráter uniforme ao custo global da habitação em todas as localizações não importantes: o preço regulador pode ser modulado, portanto, por um preço de monopólio de igualação do custo de utilização”. (TOPALOV, 1984, p.239, tradução nossa). A diferença de preços entre as habitações mais próximas aos valores de uso que complementam a moradia e as mais distantes, que implicam um custo maior com deslocamento, é justamente o montante que se fixa em renda fundiária de monopólio e é apropriado pelos proprietários de terrenos.

A noção de “renda de monopólio por igualação do custo de uso” de Topalov, bem como a noção de “renda diferencial da habitação” de Jaramillo (JARAMILLO, 2010, p.156-176), têm explicações que remetem à Teoria das Localizações de Von Thünen. Afirmar que a variação dos preços de mercado da habitação normal corresponde à compensação da variação do custo de utilização pressupõe duas circunstâncias: por um lado, que a cidade se organize segundo um eixo de importância das localizações, como se todos os habitantes tivessem um padrão uniforme de deslocamento no espaço urbano. Por outro lado, pressupõe que a escolha pelo lugar de moradia resulte unicamente de uma decisão econômica e racional. Diversos fatores estão implicados no processo de decisão pela localização residencial, fatores de ordem cultural, social, afetivo-familiar, topo-afetiva, entre outros, que em geral têm tanta ou maior relevância que o cálculo dos custos de uso da habitação. É certo que existam variações dos preços neste mercado segundo a localização, mas não parece apropriado classificar essas

⁵² O preço regulador é o preço de produção social da habitação normal nas áreas não importantes onde o custo de transformação do terreno em solo urbano edificável seja maior, somado à renda fundiária absoluta urbana.

variações como “renda de monopólio por igualação do custo de uso da habitação”. Trata-se simplesmente de uma renda de monopólio própria do mercado da habitação normal.

O mercado da habitação privilegiada caracteriza-se por ocupar áreas bem definidas e limitadas dentro da cidade, ofertando habitações para as camadas superiores da sociedade. É nesse mercado onde o preço de transação se torna totalmente independente das condições de produção, perdendo a referência de um preço regulador e distanciando-se deste exageradamente, por longo período de tempo. Os preços da habitação privilegiada se formam no processo de circulação e consumo do bem construído, como preços de monopólio.

O fundamento desses preços de monopólio está na localização da oferta dentro da estrutura urbana, localização eminentemente escassa, insubstituível e irreproduzível pelo capital. A escassez da localização privilegiada fundamenta o monopólio fundiário dos proprietários dos terrenos, que por sua vez fundamenta a renda de monopólio, e esta, a formação de preços de monopólio.

Deve-se salientar que a escassez de localização nesse mercado não significa um real déficit global de terrenos, mas de fato uma escassez relativa, socialmente construída e regulada, da localização privilegiada, da qual se deriva a limitação estrutural da oferta. (TOPALOV, 1984, p.165). Por parte da demanda, em geral o que fundamenta o preço de monopólio é o desejo por distinção social, na forma de localização residencial como símbolo de status e de pertencimento às camadas superiores da sociedade. É, portanto, a capacidade da demanda de pagar por essa localização privilegiada que sustenta os preços de monopólio desse mercado, que Topalov denomina “preço monopólico de segregação social”.

As localizações das camadas superiores na estrutura urbana, localizações privilegiadas, não o são apenas pelo status social de sua DESE. Em geral se caracterizam também por uma materialidade privilegiada, que confere seu caráter de insubstituível e irreproduzível pelo capitalista incorporador/construtor. As áreas de habitação privilegiada são os bairros ou conjunto de bairros com maior acessibilidade aos valores de usos urbanos, mais bem infraestruturados, com melhores equipamentos, serviço e comércio. Podem ser também as localidades com características naturais específicas irreproduzíveis, como orla marítima, orla fluvial, ou paisagens exuberantes. Para além da materialidade, os valores simbólicos atribuídos ao lugar (LACERDA, 1996) podem justificar a irreprodutibilidade de uma localização, e, portanto, sua escassez. A demanda por essas áreas privilegiadas mantém sua exclusividade: os preços de mercado flutuam, perdem a relação com os preços de produção,

tornando-se preços de monopólio, modulados pela capacidade de compra do consumidor. Os altos preços, por sua vez, garantem a reprodução da DESE nessas localizações.

Os preços monopólicos da habitação privilegiada possibilitam ao promotor imobiliário/construtor auferir sobre lucros extraordinários, dos quais parte se transforma e se fixa em forma de renda fundiária de monopólio, apropriada pelos proprietários fundiários. É esse mecanismo de desvio do sobre lucro do capitalista para o proprietário fundiário o que acaba por funcionar como um motor da estruturação urbana. É o desejo do capitalista por se apropriar da quase totalidade dos sobre lucros extraordinários gerados no mercado da habitação privilegiada o que o impele a apostar na criação de novas áreas privilegiadas, investindo em zonas onde o preço do solo seja baixo. A realização da produção a preços monopólicos nas novas áreas criadas depende exclusivamente da aceitação desse novo espaço social pela demanda. Da mesma forma, a sustentação de preços monopólicos na nova DESE depende também da demanda. Define-se, portanto, o terceiro agente envolvido no processo de estruturação urbana comandado pela renda fundiária: o consumidor final da habitação privilegiada.

Esse movimento do capital corresponde ao estágio monopolista da produção do espaço urbano, conforme Lipietz (1982), em que o capitalista apostava na criação de uma nova DESE. Corresponde também ao que Abramo (1995a) chama regime monopolista da estruturação capitalista do espaço urbano, reproduzido e regulado pelo mecanismo da convenção urbana.

Topalov (1984, pp.170-176) analisa ainda outro tipo específico de renda de monopólio, a renda imobiliária, que se origina como o efeito dos preços correntes sobre os preços das existências que se ofertam no mercado. Nos mercados de habitação normal e privilegiada existe a competição entre construções novas e antigas, construídas em diferentes épocas e, portanto, com diferentes condições de produção (diferentes custos históricos de produção); e de circulação (diferentes configurações da DESE). Nesses mercados os preços que se formam são uniformes, para habitações de qualidades e localizações similares, independentemente da data de construção. No caso das edificações antigas, os preços de mercado (de venda e de aluguel) distanciam-se ao longo do tempo dos preços de produção, a ponto de, segundo a valorização do solo em que tais edificações se localizam, possibilitar ao proprietário se apropriar de uma renda imobiliária, desde que estejam embutidos no preço/aluguel todos os custos de manutenção e gestão da edificação.

2.4.3 As abordagens diferenciadas de Lipietz e Jaramillo

De um modo geral, semelhantes definições do que seja a renda da terra urbana permeiam a produção dos diversos teóricos marxistas do espaço. No entanto, no tocante às modulações e tipos de renda fundiária, diversas classificações foram desenvolvidas, segundo o entendimento de cada autor. As variações se referem principalmente à nomenclatura dos diversos tipos de renda dentro de cada classificação, conforme se pode apreciar nos trabalhos de Lipietz (1982) e Jaramillo (2010).

Lipietz (1982) não trabalha o conceito de renda fundiária urbana, mas o conceito de tributo fundiário. Por um lado, a renda da terra agrícola é paga periodicamente ao proprietário fundiário, como uma taxa pelo uso produtivo da terra, que não é incorporada ao bem produzido e pode ser reutilizada indefinidamente. Por outro lado, a produção imobiliária depende da incorporação do solo urbano. O promotor imobiliário deve adquirir o terreno antes de construir o imóvel, pois este só existe articulado àquele. Neste caso a taxa só é paga uma única vez, representando o custo de aquisição do terreno. Essa “taxa” representa para Lipietz um **tributo fundiário** que o capitalista deve pagar ao proprietário do terreno para que este seja juridicamente incorporado ao bem produzido.

O conceito de tributo fundiário substitui o de renda fundiária na produção capitalista do espaço, no entanto todas as derivações desta são aplicáveis analogamente àquele. Na abordagem de Lipietz as derivações do tributo fundiário se articulam principalmente ao conceito da **Divisão Econômica e Social do Espaço** (DESE). As modulações do tributo fundiário se dão em quatro formas: duas formas de tributo diferencial (TD) exógeno e duas de tributo diferencial (TD) endógeno.

Os tributos diferenciais exógenos se relacionam, de um lado, à situação social do terreno, ou seja, à hierarquia social da sua localização; por outro lado, ao grau de construtibilidade do terreno, às condições de produção sobre o terreno. Os tributos diferenciais endógenos se classificam em extensivo e intensivo. O primeiro se refere ao coeficiente real de utilização do solo, portanto às especificações dos instrumentos urbanísticos. O segundo, o tributo diferencial intensivo, relaciona-se à localização do terreno quanto ao grau de acessibilidade aos serviços e equipamentos urbanos.

O tributo diferencial endógeno intensivo tem estreita relação com o tributo diferencial de situação social, posto que ambos se refiram à localização do terreno na divisão econômica e social do espaço. Para o autor, a localização das classes sociais (situação social) vai

depender da oferta de valores de usos urbanos. Assim, “*para as diversas camadas da burguesia estão reservadas as áreas mais bem localizadas quanto aos serviços e equipamentos urbanos*”. (LACERDA, 1985, p.69). O fator localização na DESE é considerado a fonte daqueles dois tipos de tributo diferencial, sendo assim, pode-se entender que tais tributos sejam, de fato, tributos de monopólio, dependendo exclusivamente da capacidade de pagar da demanda.

Por outro lado, Lipietz articula seus conceitos de tributo fundiário aos estágios de produção capitalista do espaço. No estágio concorrencial, quando a produção imobiliária não altera o espaço social, existe o tributo diferencial exógeno, que é o operador econômico da reprodução da DESE. O tributo diferencial exógeno por construtibilidade é de fato um tributo diferencial, pois decorre das diferenças localizadas de custos de produção. O TD exógeno por situação social, por outro lado, é um tributo de monopólio, pois decorre das diferenças de preços no mercado, no processo de circulação e consumo da edificação.

Analogamente, no estágio monopolista, quando o produtor imobiliário atua alterando a DESE, origina-se o tributo diferencial endógeno. O primeiro tipo deste tributo, o extensivo, corresponde à renda diferencial II, tributária da RDI. O de tipo intensivo, segundo o grau de acessibilidade a valores de uso, não deve se chamar diferencial, e sim, tributo de monopólio.

O ponto de vista de Jaramillo (2010) se fundamenta no conceito de articulação complexa do solo urbano: articulação primária no processo produtivo da edificação; e secundária no processo de circulação e consumo. Em face desta dupla articulação do solo com o bem produzido, o autor reconhece duas famílias de rendas fundiárias urbanas: rendas urbanas primárias e rendas urbanas secundárias. As rendas primárias se originam no processo produtivo, e se subdividem em renda absoluta urbana e rendas urbanas primárias diferenciais do tipo I e II.

O conceito de renda absoluta urbana é análogo ao da renda absoluta da terra rural. Sua origem pressupõe apenas a existência da propriedade privada da terra opondo resistência ao capital produtor imobiliário. Jaramillo comprehende a RA urbana como uma renda de monopólio generalizada, posto que ela exerce para todos os terrenos urbanos. Como tal, o autor atribui sua magnitude à capacidade da demanda de arcá-la como renda basal em todos os terrenos da área urbana. A RA urbana constitui a renda total dos terrenos urbanos marginais e é o componente básico ao qual se somam outras eventuais rendas fundiárias na composição da renda total dos demais terrenos.

As rendas primárias diferenciais do tipo I correspondem à renda diferencial I, ou seja, decorrem das diferenças localizadas de custo de produção entre terrenos, em geral atribuídas ao grau de construtibilidade do terreno, às suas condições físico-morfológicas. Do mesmo modo, as rendas primárias diferenciais do tipo II correspondem à renda diferencial II, decorrem das diferenças de intensidade de capital investido na produção imobiliária em diferentes terrenos.

As rendas urbanas secundárias surgem no processo de circulação e consumo do espaço construído, correspondendo às articulações secundárias do solo urbano. Jaramillo (2010, pp.156-176) classifica cinco tipos de rendas secundárias: renda de monopólio de segregação e renda diferencial de habitação, ambas referentes ao uso residencial; renda diferencial de comércio e renda diferencial e de monopólio industrial. O conceito de renda fundiária para a atividade industrial não será abordado por não apresentar interesse para os fins deste trabalho. A renda fundiária para a atividade comercial segundo Topalov e Jaramillo será o objeto do tópico seguinte.

Quanto ao uso habitacional, o ponto de vista de Jaramillo se assemelha ao de Topalov, ao ponto de compartilharem a mesma definição de renda de monopólio de segregação, aquela que se forma no mercado da habitação privilegiada. No entanto, no mercado da habitação normal, a concepção de Jaramillo é distinta: ao que Topalov chama renda de monopólio (igualação de custo de uso), Jaramillo chama renda diferencial da habitação. Este tipo de renda é de fato uma renda de monopólio, pois se origina no processo de circulação e consumo da edificação, e não no processo de produção em decorrência de diferenças de custo localizado. Jaramillo justifica considerá-la como diferencial por tratar-se de uma renda fundiária que se origina de diferenças localizadas do **custo de utilização** da habitação, no processo de consumo da edificação.

2.4.4 A renda fundiária do comércio

Topalov (1984, pp.224-240) e Jaramillo (2010, pp.156-176) abordam a renda fundiária ligada a atividades de circulação de mercadorias, denominando-a renda diferencial do comércio. A especificidade deste tipo de renda fundiária é não estar articulada a um processo de produção de espaço construído sobre o solo urbano, e sim a uma atividade capitalista eminentemente urbana realizada no processo de consumo da edificação. A atividade

comercial não produz mais-valia⁵³, mas produz lucro, e o montante desse lucro pode ser modulado segundo a localização na estrutura urbana. As diferenças localizadas de lucratividade do capital comercial são a base da formação das rendas fundiárias do comércio⁵⁴.

Topalov (1984, pp.224-240) atribui relevância a três fatores capazes de gerar renda diferencial na atividade comercial: dois fatores de diferenciação espacial de custos (custo de fornecimento do capital material de gastos e custo de envio do produto final ao lugar de comercialização) e as diferenças localizadas de velocidade de rotação do capital. Considerando que o uso comercial é uma atividade essencialmente urbana, acredita-se que aqueles dois primeiros fatores não devam provocar uma diferenciação realmente importante de custos segundo localização. Para um mesmo tipo de estabelecimento comercial, a localização dentro da cidade é indiferente quanto ao fornecimento de material de gasto e do produto final a se comercializar; neste caso o que importa é a localização do ponto de fornecimento, que variará segundo cada estabelecimento.

O fundamento da renda fundiária do comércio é, de fato, as diferenças localizadas de velocidades de rotação de capital (volume de vendas por período de tempo). Em tese a atividade comercial pode existir em qualquer lugar da cidade onde a legislação urbanística assim o permita, mas só é viável naquelas localizações em que se garanta ao menos a margem normal de lucro. A partir dessa margem, melhores localizações quanto à velocidade de rotação do capital garantirão sobre lucros ao capitalista comerciante. A irreprodutibilidade do ponto comercial⁵⁵ e a competição entre os comerciantes pelos melhores pontos (localização) possibilitam que esses sobre lucros se fixem em renda fundiária e sejam apropriados pelos proprietários desses imóveis comerciais, na forma de aluguel ou de preço de venda do imóvel.

Do ponto de vista de Jaramillo (2010, p.156-176), em uma analogia à renda diferencial I da atividade de produção de edifícios, a margem comercial funciona como um “preço regulador”: é o que vai garantir o lucro médio do comerciante. Sobre essa margem, as diferenças localizadas de velocidade de rotação do capital comercial modulam o sobre lucro localizado de cada comerciante, base da formação de rendas diferenciais de comércio. A

⁵³ Jaramillo (2010, p.157) lembra que para o funcionamento da economia capitalista é necessário que exista capital disponível a comprometer-se com a atividade de circulação de mercadorias. Para que isso seja possível, é preciso que tal capital tenha sua valorização/reprodução a uma taxa semelhante a das atividades produtivas. Posto que a atividade comercial não gera mais-valia, a remuneração do capital comercial terá como base a cessão ao comerciante de uma parte da mais-valia gerada por parte do produtor das mercadorias a serem comercializadas, na forma da diferença entre o preço de fábrica e o preço final de comercialização. Essa diferença constituirá a margem comercial, lucro normal do capitalista comerciante.

⁵⁴ A lógica da localização dos estabelecimentos de serviço é similar a de estabelecimentos comerciais.

⁵⁵ Sobre a noção popular de “ponto comercial” ver VILLAÇA, 2001, p.74.

competição entre os comerciantes pelas localizações que garantam maior velocidade de rotação do capital outorga aos proprietários dos imóveis mais bem localizados a oportunidade de cobrar uma renda fundiária maior que a renda das localizações marginais. Segundo Jaramillo, a renda do comércio é considerada “diferencial” porque sua modulação é gradual, sempre com referência à margem de lucro normal da atividade.

O sucesso de um estabelecimento comercial, e, por conseguinte, o montante da renda fundiária do comércio, depende fundamentalmente da localização na estrutura urbana, não apenas quanto à DESE, mas especialmente da localização como visibilidade, acessibilidade e proximidade aos efeitos úteis da aglomeração, fatores que garantem melhores velocidades de rotação do capital comercial.

Desta forma, contrariando a conceituação de Topalov e de Jaramillo, acredita-se que a renda fundiária do comércio seja essencialmente uma renda de monopólio: o ponto comercial é um elemento de escassez, dificilmente reproduzível pelo capital comercial⁵⁶. A renda fundiária do comércio representa o monopólio do ponto comercial, posto que a viabilidade do estabelecimento esteja determinantemente atrelada à sua localização na estrutura urbana, tanto quanto à DESE, como quanto às noções de acessibilidade e visibilidade.

2.5 IMBRICAÇÃO DAS RENDAS FUNDIÁRIAS URBANAS: A RENDA TOTAL E A DISPUTA DE USOS DO SOLO

Para cada forma de valorização do capital, o espaço urbano se apresenta como um conjunto de efeitos úteis de aglomeração que não podem ser reproduzidos, ou que se configuraram previamente de maneira desigual, suscetíveis de proporcionar um nível dado de taxa de lucro potencial em cada ponto da cidade. (TOPALOV, 1984, p.241, tradução nossa).

Até este ponto, os diversos tipos de renda fundiária urbana foram analisados isoladamente, no entanto, o que ocorre na realidade é que as rendas fundiárias coexistem em um mesmo espaço. Em um dado momento, em uma dada configuração dos efeitos úteis da aglomeração, cada terreno urbano pode suportar uma combinação específica potencial de rendas fundiárias, que irá compor a renda total do terreno naquele momento específico. Para que essa renda total exista de fato é necessário que exista o obstáculo da propriedade privada opondo-se à livre reprodução do capital em uma atividade de produção capitalista de espaço

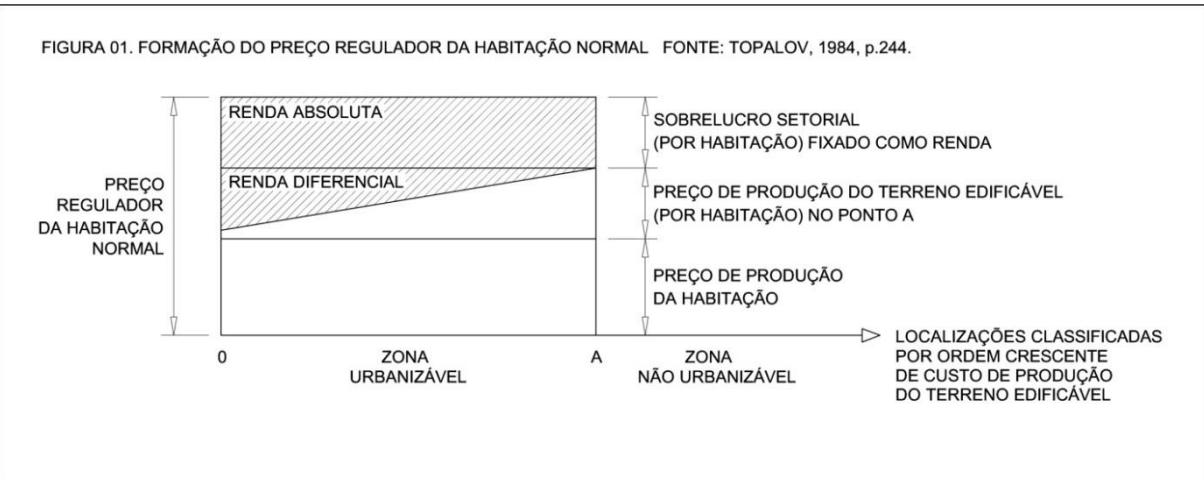
⁵⁶ Evidentemente, quando o capital incorporador/construtor investe na construção de um grande centro comercial ele cria um ponto comercial, devido aos efeitos da aglomeração de estabelecimentos comerciais em um mesmo espaço.

construído ou de consumo da edificação sobre o terreno. Desta forma, os sobre lucros localizados de origens diversas são transformados e desviados para o proprietário fundiário como renda fundiária, em geral na forma de preço do solo.

A renda total de cada terreno não é de forma alguma estanque: ela varia ao longo do tempo conforme as conjunturas socioeconômicas, a ação do Estado no aprovisionamento de infraestruturas urbanas, a legislação urbanística vigente, e conforme a atividade dos capitalistas produtores de espaço construído e o comportamento da demanda por espaço construído. Para elucidar o conceito de renda total, e o funcionamento desta como o fator determinante dos processos de localização na estrutura urbana, toma-se de referência a explicação de Topalov (1984, pp.241-246), considerando a atividade capitalista de construção da habitação.

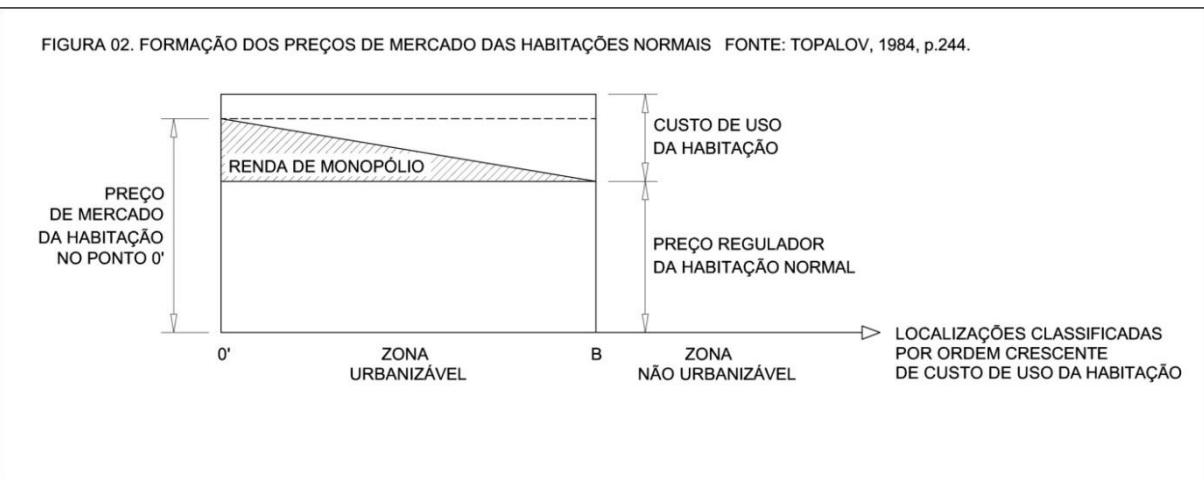
De maneira geral a aglomeração urbana se apresenta para os capitalistas construtores dividida em duas grandes zonas: zona não urbanizável e zona urbanizável. Esta última se divide em zona de habitação normal e zona de habitação privilegiada. Na zona não urbanizável não é possível construir, por ausência de infraestrutura ou por determinação legal. Ainda que seja permitido, o capital individual é incapaz de arcar com o custo de dotação de infraestrutura urbana necessária para o uso habitacional. Não há, portanto, demanda de terrenos nesta zona por parte dos capitalistas construtores, logo, a renda fundiária desses terrenos será determinada principalmente por usos rurais.

No limite entre a zona não urbanizável e a urbanizável, o nível de renda fundiária sobe abruptamente, traduzindo a transição do espaço rural para o espaço urbano, como o obstáculo imposto pela propriedade do solo a esta mudança de uso. Neste limite, o sobre lucro setorial da atividade capitalista da construção se fixa em forma de renda absoluta urbana. O montante dessa renda absoluta constitui a renda total daqueles terrenos onde o custo privado de transformação em lote edificável seja o mais alto. A renda absoluta é um elemento determinante do preço da habitação na zona urbanizável, pois somada ao preço de produção da habitação naqueles terrenos marginais, compõe o preço regulador da habitação. (FIGURA 01)

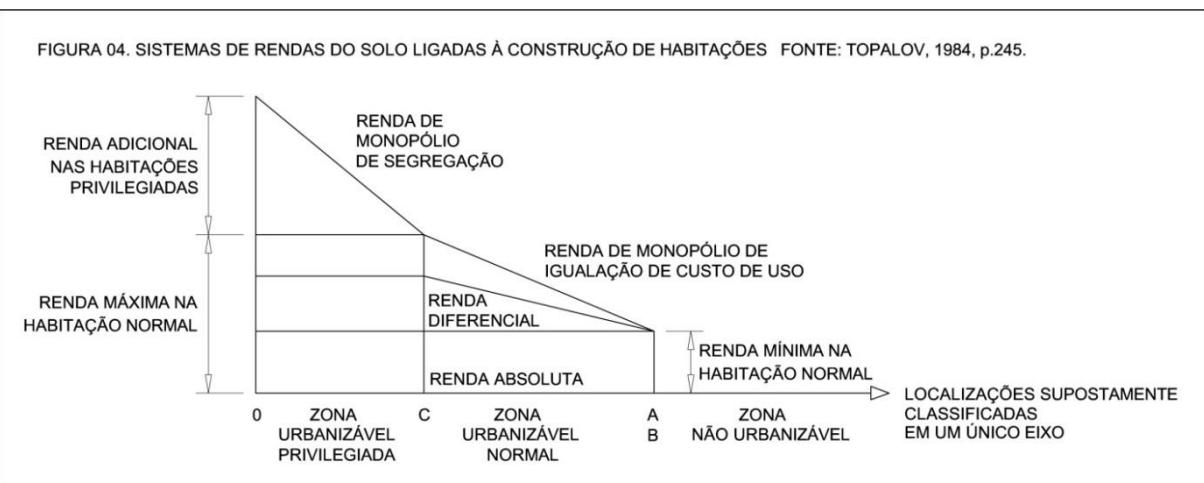
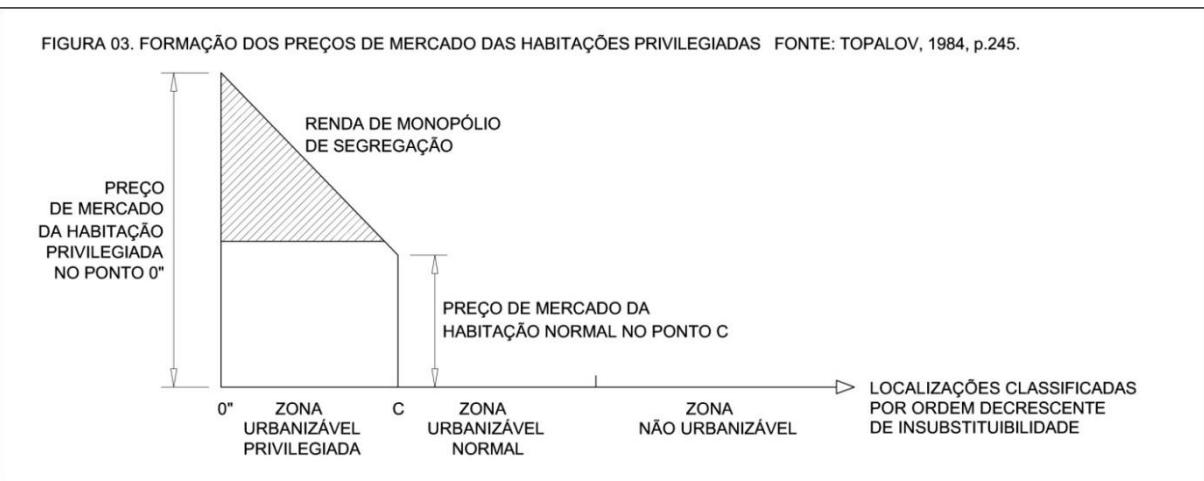


Nos terrenos mais favoráveis, a renda total é a soma da renda absoluta urbana com os montantes de renda diferencial provenientes da diferença de custos localizados de transformação em lote edificável. No entanto, não só os custos de produção da habitação variam no espaço, mas também os preços de transação da habitação. Neste sentido, rendas de outra origem se somarão à renda absoluta e às eventuais rendas diferenciais para compor a renda total. São aquelas rendas originadas no processo de circulação da mercadoria/habitação: as rendas de monopólio.

É na zona da habitação normal onde se forma o preço regulador de mercado da habitação, que se pratica em estado puro naquelas localizações onde o custo de uso da habitação seja o mais alto. Conforme a localização implique menores custos de uso da habitação, o preço de transação da habitação normal será modulado pela renda de monopólio de igualação de custos de uso. (FIGURA 02).



No limite entre a zona de habitação normal e a zona privilegiada ocorre outro fenômeno: os preços de transação perdem a referência do preço regulador, se autonomizam e passam a ser sustentados pela capacidade da demanda. Nesta zona, a renda de monopólio de segregação se soma à da renda total da habitação normal definida no limite entre as duas zonas. Na zona privilegiada, altos custos localizados de edificabilidade podem diminuir a renda total de alguns terrenos, embora o preço de monopólio praticado no mercado da habitação privilegiada financie folgadamente custos adicionais de transformação do terreno em solo edificável. (FIGURA 03 e FIGURA 04).

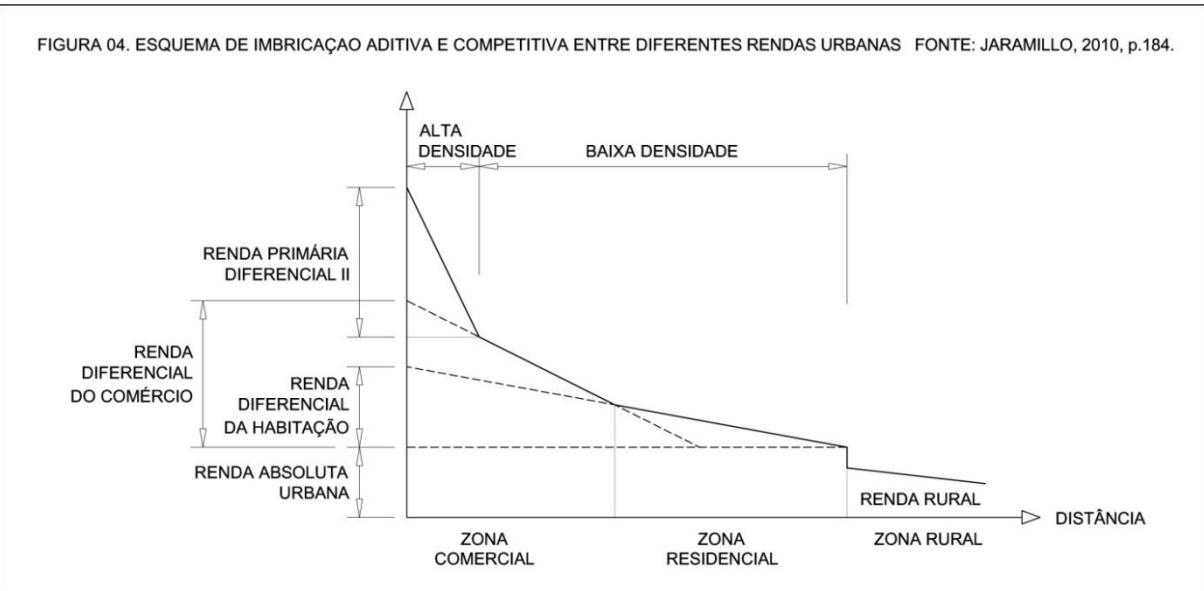


Vários processos de valorização do capital podem se articular em um mesmo ponto do espaço, produzindo rendas ‘em cascata’. Ainda que estas possam ser determinadas no momento da construção do imóvel, todas elas – incluídas as que surjam apenas no momento do uso capitalista do edifício – podem ser incorporadas ao preço pelo promotor imobiliário e, portanto, reivindicadas com anterioridade pelo proprietário do solo. É, pois, a soma do

conjunto de sobre lucros localizados em cada uso de um terreno dado, em um momento determinado, o que regula, ao mesmo tempo, a renda e o preço do solo e determina qual dos usos em competição conseguirá se impor. (TOPALOV, 1984, p.226, tradução nossa).

Os gráficos reproduzidos acima representam esquemas de imbricação de rendas fundiárias para um único uso: o residencial. Sob a ótica de Jaramillo (2010, pp.179-182), os gráficos de Topalov representam a imbricação aditiva de rendas fundiárias, considerando um único uso. No entanto, segundo aquele autor, as imbricações das rendas fundiárias podem ser também do tipo competitivo, entre rendas secundárias (aqueles que surgem no processo de circulação e consumo da edificação), relativas a distintos usos do solo urbano.

Supostamente, em um terreno urbano, a qualquer tempo, podem-se desenvolver diferentes tipos de atividades capitalistas. Atrelada a cada uma dessas atividades, ou usos do solo, existe uma renda fundiária total potencial. Tais rendas potenciais têm magnitudes diversas, que variam conforme as conjunturas socioeconômicas da localização, a influência do sistema de efeitos úteis da aglomeração, e a regulação urbanística, na forma de planos e normas de uso e ocupação do solo. Em um dado momento, esses fatores levam a que um determinado uso tenha a capacidade de originar uma renda fundiária maior que outros usos naquele terreno (ou localização), e a partir desse momento será este o uso que tenderá a se impor. O mecanismo de **imbricação competitiva** de rendas fundiárias se traduz na **disputa de usos do solo urbano**, e é o mercado imobiliário que fará com que o uso que se desenvolva seja aquele que origine a renda fundiária mais elevada. Conforme Jaramillo (2010, p.178, tradução nossa), “*as rendas secundárias competemumas com outras e se impõem as que são mais altas. A estrutura de rendas e o mercado de terras operam como ‘modulador’ desta determinação geral do esquema de usos do solo.*” (FIGURA 05).



Para exemplificar, considere-se um bairro de habitação normal de uma dada cidade. Nessa localização, capitalistas produtores de espaço construído competem generalizadamente por terrenos para construção de habitações em média densidade, substituindo um parque edificado de baixa densidade. As operações se dão com uma determinada intensidade de capital (quantidade de capital investido por unidade de superfície) e uma determinada taxa de renda (relação entre o sobre lucro localizado e o capital investido), que garantem a rentabilidade das operações, proporcionando aos capitalistas o lucro médio. Nesse contexto, aos proprietários de terrenos (ou imóveis a demolir) se desviam os sobre lucros localizados, como uma determinada renda por unidade de superfície, na forma de preço do solo. Em um dado momento, o adensamento do bairro leva a que um determinado capitalista perceba outra oportunidade de investimento: o aumento de população pede um incremento das estruturas voltadas ao comércio e serviços, o que o encoraja a investir em um grande estabelecimento comercial.

Enquanto o uso residencial garante maior renda, dificilmente estabelecimentos se instalarão no local generalizadamente, a ponto de converter essa área do bairro em uma zona comercial. Porém, o novo empreendimento significa uma mudança no sistema de efeitos úteis da aglomeração e, com o tempo, esse estabelecimento poderá polarizar o uso comercial nos terrenos em seu entorno. A intensificação dessa polarização e a competição capitalista por esses terrenos farão com que a renda fundiária potencial para o comércio supere a residencial, o que se traduzirá num aumento de preços do solo.

Nesses terrenos, a permanência do uso residencial só será possível se o construtor intensificar o capital e adensar ainda mais, para garantir a taxa de lucro anterior. No entanto, essa intensificação se limita pelo preço máximo por m² de construção que a demanda seja capaz de pagar. Se esse limite não for suficientemente alto, ou se o construtor não tiver condições de intensificar o capital, certamente o uso residencial deverá ceder o espaço para o uso comercial. Por outro lado, a intensificação de capital na forma de adensamento construtivo pode encontrar outro limite: aquele imposto pela legislação urbanística. Se os índices urbanísticos limitam um máximo de adensamento que seja inferior ao necessário para rentabilizar a operação, a legislação urbanística funcionará como uma barreira ao uso residencial nesses lotes, onde certamente deverá se impor o uso comercial. *“A renda do solo registra a competição entre os capitais e reflete nestes o efeito do seu movimento de conjunto: para cada um deles, a renda aparece como um dado, o preço do solo, quando é o resultado do seu sistema.”* (TOPALOV, 1984, p.255, tradução nossa).

Supondo uma situação em que nada se oponha à livre reprodução do capital imobiliário além da propriedade privada do solo, a imbricação competitiva de rendas fundiárias acaba por estabelecer na estrutura urbana uma hierarquia de usos do solo em potencial, segundo a hierarquia de rendas totais virtuais relativas a cada uso. Jaramillo e Topalov concordam em que, de maneira geral, essa hierarquia coloque no topo as atividades terciárias superiores e o comércio de luxo, logo abaixo, a habitação privilegiada; abaixo desta, o comércio normal seguido da habitação normal; e assim descendendo até o uso industrial, que tende a não suportar renda fundiária alguma.

A noção de imbricação competitiva de rendas fundiárias é fundamental para esta pesquisa, pois um fenômeno de disputa de usos do solo significa na verdade uma competição entre rendas fundiárias. Um fenômeno de disputa de usos é o reflexo de uma alteração na hierarquia das rendas fundiárias totais potenciais. Neste caso, a alteração foi provocada principalmente por uma mudança normativa, em que a restrição do aproveitamento do solo afetou o comportamento do setor imobiliário e dos proprietários de terrenos. Através do mecanismo de imbricação competitiva das rendas fundiárias, o uso que se impõe é aquele que proporciona o maior montante de renda fundiária aos proprietários fundiários.

A competição dos usos do solo como a expressão da dinâmica da hierarquia das rendas fundiárias nada mais é que o reflexo da luta incessante entre o capital e a propriedade do solo: o primeiro, por produzir sobre lucro e conservá-lo; a última, por fixar o sobre lucro em forma de renda fundiária e dela se apropriar.

O objeto desta pesquisa, a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial, é o resultado visível da ação normativa na imbricação competitiva das rendas fundiárias, portanto, o resultado da luta entre as empresas do setor imobiliário e os proprietários dos lotes ao longo da avenida pela geração e apropriação de renda fundiária.

2.6 O ESTADO, O ESPAÇO URBANO E A RENDA DA TERRA URBANA

A luta entre o capital e a propriedade do solo por se apropriar dos sobre lucros localizados conta com um terceiro agente, que ora favorece um, ora o outro disputante: o Estado. Quanto à dinâmica da renda fundiária, de uma forma geral, a ação estatal no solo urbano se dá por quatro vias: através da imposição fiscal⁵⁷; através do investimento em obras de infraestrutura urbana, equipamentos e melhorias; através da instância do Direito, na forma de planos e legislações urbanísticas; e por meio da ação como agente imobiliário.

2.6.1 A via fiscal

A via fiscal, ou Política Fiscal, é o conjunto de mecanismos e instrumentos de imposição sobre a propriedade urbana, como o imposto predial e as contribuições de melhoria, que têm como principal objetivo incidir nos processos de valorização do solo decorrentes da ação estatal sobre o espaço urbano. O fundamento da cobrança de impostos e taxas sobre as propriedades urbanas remete diretamente à existência da renda fundiária urbana, com o intuito de reaver dos proprietários fundiários os ganhos advindos da valorização de suas propriedades em decorrência do provimento de infraestrutura urbana na área, e da localização quanto ao sistema de efeitos úteis da aglomeração. Não se deve do que foi dito entender que tais mecanismos de imposição logrem de fato impedir aos proprietários a apropriação de todos os benefícios decorrentes da valorização de seus lotes, devido à quase impossibilidade de delimitar, medir, quantificar o processo; mas que funcionem como uma ação estatal contra a existência econômica parasitária da renda fundiária. Contradicoratoriamente, a instituição da propriedade privada do solo é garantida pelo próprio Estado.

⁵⁷ Jaramillo (2010, pp.273-350) desenvolve considerações sobre essas quatro vias, esmeradamente a fiscal, que não será abordada nesta dissertação. Por sua vez, Lacerda (1990, p.230,237) denomina como Política Fundiária as práticas espaciais do Estado, que se dão por três vias: a legislação urbanística, o provimento de infraestrutura, e a Política Fiscal. A autora afirma, no entanto, que não existam no Brasil mecanismos fiscais capazes de impedir ou regular processos de valorização do solo decorrentes de investimentos públicos no espaço urbano. “Isso significa dizer que a diferença entre os preços de mercado dos terrenos e os impostos cobrados é capitalizada no valor do solo urbano”.

2.6.2 Os investimentos em infraestrutura urbana.

Outra frente muito importante de incidência do Estado sobre os preços do solo está associada ao seu papel de provedor de infraestrutura urbana. Os investimentos do Estado em sistema viário, espaço público, redes de serviços, etc., associam-se de maneira muito generalizada aos aumentos dos preços de terrenos particulares. Uma representação espontânea muito difundida entende que estas ações estatais ocasionam o aumento dos preços do solo, ou, mais precisamente, que estes aumentos nos preços dos terrenos não são outra coisa que a transmissão aos terrenos particulares do valor contido nas obras públicas. (JARAMILLO, 2010, p.313, tradução nossa).

Quando o Estado investe em infraestrutura em uma determinada área urbana pouco dotada, por exemplo, instalando uma rede de esgoto, pavimentando as ruas e construindo uma praça, o capital público investido promoverá a valorização da área. As rendas fundiárias potenciais se alterarão porque o investimento estatal modificará a estrutura de valores de usos da localização. Porém, num primeiro momento, os capitalistas que adquirirem a baixo preço os primeiros terrenos beneficiados e investirem na construção de habitação poderão se beneficiar com sobre lucros resultantes da valorização da localização no processo de realização da produção. A competição entre capitalistas pelos terrenos beneficiados para a geração e conservação desses sobre lucros permitirá aos proprietários dos terrenos se apropriarem da totalidade dos sobre lucros das operações, como renda fundiária, através do aumento do preço do solo. A ação pública, embora necessária, acaba por favorecer a reprodução do capital, em um primeiro momento, para logo favorecer aos proprietários fundiários por provocar a valorização e o consequente aumento dos preços do solo.

Em outro exemplo, quando a ação estatal é concertada com o capital em uma operação de expansão urbana, em uma área já adquirida pelo capitalista para a criação de um novo bairro, o gasto público em infraestrutura significará a redução do custo de transformação dos terrenos em lotes edificáveis para o capitalista, que poderá se apropriar do sobre lucro obtido com a total realização da operação. A conclusão é que, quanto à produção capitalista de espaço construído, todo investimento estatal no espaço urbano beneficiará a um daqueles dois litigantes: ao capitalista produtor ou ao proprietário fundiário.

2.6.3 Os planos e as legislações urbanísticas

Uma das funções mais importantes do Estado nas cidades contemporâneas é a regulamentação e o planejamento urbanos. [...] A operação espontânea do mercado gera muitos efeitos indesejáveis: hiperadensamento, obsolescência

econômica prematura do parque imobiliário, segregação socioespacial, congestionamento, proliferação de terrenos ociosos ou subutilizados com fins especulativos, etc. O Estado assume então uma função reguladora que tem como objetivo buscar resultados de coerência, equidade e eficiência, entre outros, que o mercado imobiliário por si mesmo não é capaz de garantir. Desde logo, o sentido dessas ações é intervir no funcionamento do mercado do solo. Entretanto, ao fazê-lo, afeta os preços dos terrenos. (JARAMILLO, 2010, p.306, tradução nossa).

Muito embora essa afirmação defina verdadeiras finalidades dos planos e legislações urbanísticas, na prática, em grande parte das cidades capitalistas, não ocorre exatamente assim. O caso do Recife prova que os instrumentos urbanísticos podem assumir uma função perversa, quando são elaborados em favor do crescimento do setor imobiliário. Desta forma, passam a um segundo plano as intenções de garantir coerência, equidade e eficiência à estrutura urbana, pois o próprio Estado é quem vai autorizar, sob a supremacia da Lei, a exploração do solo urbano segundo os desejos do mercado imobiliário⁵⁸.

Em comparação com a provisão de infraestruturas urbanas, através da instância do direito, a interferência estatal na dinâmica das rendas fundiárias se dá distintamente. Com o plano urbanístico e a legislação de uso e ocupação do solo o Estado não pode criar sobre lucros do solo nem beneficiar diretamente este ou aquele interesse. O que o Estado faz quando define uma legislação urbanística de controle de densidades e de usos do solo é estabelecer limites à geração das rendas fundiárias, especialmente das rendas diferenciais do tipo II. Todo plano urbanístico encerra um mapa virtual de rendas fundiárias potenciais do espaço urbano, mas não pode de forma alguma gerar essa renda, apenas autorizar a apropriação de rendas a uns proprietários e proibir a outros.

Quando se leva a cabo uma reformulação de legislação urbanística, diversos efeitos podem ocorrer quanto à dinâmica da renda fundiária. Por exemplo, considere-se uma cidade onde exista uma produção capitalista desenvolvida de espaço construído. Em um dado momento, áreas de DESE superior estão sendo adensadas e a concorrência entre capitais mantém o mercado do solo em alta. Se a nova lei estabelecer índices de aproveitamento ainda maiores, em um primeiro momento, os capitalistas poderão se beneficiar de sobre lucros resultantes da intensificação do capital, com o adensamento das operações, sem aumentar o preço de venda por m². A concorrência de capitais por esse sobre lucro leva a que os

⁵⁸ A sucessão de leis urbanísticas no Recife entre as décadas de 1960 e 2000 exemplificam essa desvirtuação. A regulação da ocupação do solo segundo o estabelecimento de parâmetros referentes ao lote urbano favorece a que sejam autorizados parâmetros e índices de aproveitamento cada vez maiores, viabilizando a intensificação da atividade imobiliária nas áreas mais valorizadas, em detrimento da melhor construção do espaço urbano e do equilíbrio da estrutura urbana.

proprietários de terrenos se imponham e se apropriem dessa renda diferencial, aumentando o preço do solo.

Se por outro lado, a nova lei estabelecer uma restrição de parâmetros, ocorrerá outro efeito: em um primeiro momento, a redução do aproveitamento do lote e o novo limite à intensidade de capital porão em cheque a rentabilidade das operações na área, já que os preços do solo estão em alta. Para obter o lucro normal, o capitalista deverá ou aumentar o preço de venda por m², ou migrar pra outra área onde os preços do solo sejam mais baixos e se arriscar na alteração da DESE. Ambas as opções dependem da aceitação da demanda. Em ocorrendo a migração de capitais para outras áreas, a tendência é que os preços do solo, com o tempo, baixem e retomem um ponto de equilíbrio com a atividade, mas se outro uso do solo se apresente compatível com aquele preço do solo, a tendência será outra: se imporá um novo uso naquela área, desde que seja permitido pela legislação urbanística.

Este fenômeno é exatamente a hipótese desta pesquisa. A Lei dos Doze Bairros (LDB), ao restringir os índices de aproveitamento dos terrenos situados na Área de Reestruturação Urbana (ARU), até então a localização de boa parte da produção imobiliária para o mercado privilegiado, provoca a migração do capital para os bairros vizinhos, e, ao mesmo tempo, a multiplicação de estabelecimentos comerciais ao longo dos eixos viários mais importantes. Nesses eixos, o uso comercial e o de serviços passam a sustentar maior renda fundiária frente à produção da habitação, e, portanto, passam a se impor. Acredita-se que o caso da Avenida 17 de Agosto seja o mais notável dentro da ARU.

2.6.4 O Estado como agente imobiliário

Outra ação estatal sobre o espaço urbano que tem efeitos determinantes sobre o mercado fundiário e imobiliário decorre do seu papel de agente imobiliário. Segundo Jaramillo (2010, pp.329-331), além de incidir sobre a ação dos agentes privados, o Estado também exerce a função de agente imobiliário, como grande proprietário de terras (de uso público e de uso privado em potencial); como produtor imobiliário de edificações para uso próprio e para o uso público; como produtor de edificações para uso privado (habitações de interesse social produzidas diretamente por órgãos governamentais), e como coprodutor em grandes operações de expansão urbana em associações com produtores privados. Para além dessas funções, considerando-se o caso brasileiro, pode-se afirmar que uma das principais vias de ação do Estado sobre o mercado imobiliário se dê através do papel de agente

financiador do capital circulante autônomo indispensável para a produção imobiliária capitalista.

Dentre as diversas funções necessárias à produção imobiliária capitalista⁵⁹, da função de financiamento dificilmente se pode prescindir. Isto se explica pelas próprias características do processo de reprodução do capital na atividade de produção imobiliária. Primeiramente, a existência da propriedade privada do solo impõe uma barreira: o produtor precisa antecipar um capital para adquirir um terreno urbano. A esse obstáculo se soma o alto custo de produção da mercadoria-edifício e o tempo extremamente longo do ciclo de rotação do capital no processo de produção imobiliária. Neste ciclo, o período de produção (construção do edifício) é longo e o período de circulação (quitação do pagamento por parte dos consumidores) também é longo, o que, tendo em vista que o tempo médio de rotação do capital nos demais setores da indústria seja infinitamente menor, pode comprometer o lucro, a acumulação e a reprodução do capital, inviabilizando o investimento capitalista no setor.

A duração do período de produção implica de fato uma importante concentração de capital em cada empresa – o que é improvável – ou a aparição de um capital circulante que assegure o retorno em dinheiro do capital produtivo antes do período de rotação, isto é, uma rotação normal do capital industrial. (TOPALOV apud LACERDA, 1990, p.35).

A produção imobiliária dificilmente pode prescindir de um capital circulante que seja autônomo ao capital industrial. Esse capital circulante em geral é um capital de empréstimo, e é o que vai viabilizar a aquisição do terreno, a construção da edificação (em conjunto com o capital produtivo próprio da empresa), e a antecipação do período de circulação da mercadoria, para que se viabilize a repetição do processo de produção, a acumulação no setor e a reprodução ampla do capital. A função de financiamento é a que provém esse capital circulante, que se valoriza mediante a apropriação de uma parte da mais-valia criada no processo produtivo da mercadoria-edificação.

No Brasil, através da Política Habitacional implementada a partir de 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a ação do Estado como agente financiador desse capital circulante, na forma de capital financeiro, teve fundamental importância para o desenvolvimento e a consolidação do setor imobiliário no país, e, portanto, para a estruturação espacial das grandes cidades brasileiras.

⁵⁹ Segundo Lacerda (1990, pp.45-52), para a produção capitalista da habitação são necessárias diversas funções: a função de financiamento, a função de promoção, a função de produção (que se divide em estudos técnicos, projeto e construção), e a função de comercialização.

3 A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL

Da construção teórica definem-se os principais conceitos envolvidos nesta pesquisa: renda fundiária, imbricação competitiva de rendas fundiárias, articulação entre a legislação urbanística e a estrutura de rendas fundiárias. São esses os pressupostos teóricos que embasam o estudo da transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial ao longo da última década. E quais são os fatores envolvidos nessa transformação? A hipótese é que tal transformação seja o resultado da disputa de usos do solo desencadeada com a aprovação da Lei dos Doze Bairros. Desde logo, entende-se que tal disputa se trava entre o uso residencial e o comercial, como reflexo de uma alteração na imbricação competitiva de rendas fundiárias. O uso que se impõe, neste caso, o comércio, corresponde ao que proporciona maior renda fundiária aos proprietários fundiários.

Na disputa em questão, o uso habitacional se caracteriza pela oferta de novas unidades habitacionais para o mercado privilegiado através da produção capitalista de edifícios de apartamentos, em operações caracterizadas pela substituição de uma edificação horizontal unifamiliar pré-existente por um edifício vertical plurifamiliar. Por outro lado, o uso comercial se caracteriza pela instalação de estabelecimentos comerciais nas edificações horizontais existentes, em substituição ao uso residencial unifamiliar. Deve-se, *a priori*, considerar que tais edificações horizontais, outrora residências, passam a assumir um valor de troca na mesma medida em que se desenvolve o processo de verticalização do bairro de Casa Forte.

Entende-se, no entanto, que tal disputa de usos seja também o reflexo de outra: a luta entre os produtores imobiliários e os proprietários fundiários pela geração e apropriação de renda fundiária. Portanto, a transformação daquela avenida em eixo comercial pode ser compreendida como resultado do impacto da Lei dos Doze Bairros sobre o comportamento do setor imobiliário e dos proprietários fundiários. Por um lado, a redução do potencial construtivo dos terrenos da ARU, afetando a rentabilidade do capital imobiliário, acarreta sua fuga aos bairros vizinhos à ARU, o que se percebe com a verticalização dos bairros de Casa Amarela, Rosarinho, Torre e Madalena. Por outro lado, a fuga do capital e a redução da produção imobiliária na ARU levam a que os proprietários fundiários vejam no uso comercial a possibilidade de manter os preços do solo em alta, disponibilizando seus imóveis para estabelecimentos comerciais. Evidentemente, a abertura de estabelecimentos comerciais envolve outros fatores, como demanda, acessibilidade e visibilidade, por isso tal fenômeno

ocorre especialmente nos principais eixos viários da ARU, dentre os quais a Avenida 17 de Agosto se destaca.

A viabilidade dos dois usos em disputa depende *a priori* de um terceiro agente: a realização da produção capitalista de habitações privilegiadas depende do consumidor da habitação; a instalação da atividade comercial depende do capitalista comerciante. Portanto, a transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial resulta, em primeira instância, de seu potencial como ponto comercial e da disputa entre os comerciantes pelos melhores pontos comerciais dentro do espaço urbano.

Definem-se, portanto, duas frentes de pesquisa: por um lado deve-se investigar o comportamento do setor imobiliário para verificar e caracterizar a fuga do capital após a aprovação da Lei dos Doze Bairros. Para isso, faz-se necessário remontar às origens da produção imobiliária capitalista no Recife, enfocando as práticas de localização da produção para o mercado médio e o privilegiado ao longo das quatro últimas décadas. Por outro lado, deve-se investigar o comportamento dos proprietários fundiários através da análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias nos terrenos lindeiros ao eixo viário definido como objeto empírico, a Avenida 17 de Agosto.

3.1 O IMPACTO DA LEI DOS DOZE BAIRROS NO COMPORTAMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO

É possível afirmar que a atividade capitalista de produção imobiliária no Recife desde suas origens até os dias de hoje tenha se concentrado na produção da habitação. Pode-se também afirmar que a atividade das empresas construtoras/incorporadoras tenha priorizado a produção para as classes média, média-alta e alta, ou seja, os mercados médio e privilegiado. Essas afirmações têm um fundamento que remonta à consolidação do setor imobiliário capitalista no Brasil, que se deu fundamentalmente através da ação do Estado como agente imobiliário, na função de agente financiador, sob o discurso da Política Habitacional inaugurada com a criação do Sistema Financeiro da Habitação em 1964. Portanto, para investigar as características do setor imobiliário que sejam relevantes para esta pesquisa vale a pena buscar as origens e a consolidação do setor no Brasil.

3.1.1 Origem e consolidação do setor imobiliário no Brasil

Com as últimas décadas do século XIX iniciou-se nas principais cidades brasileiras um processo intenso de aumento populacional, em decorrência da transição da economia mercantil-exportadora, estruturada na exportação da produção rural, para a fase capitalista-industrial. O deslocamento da atividade produtiva do campo para as cidades desencadeou o processo de urbanização da população brasileira. O êxodo rural provocou nas cidades um movimento de provisão de moradia, e é neste contexto que o setor da produção imobiliária encontra suas origens. A produção da habitação para esse contingente populacional em contínuo crescimento tornou-se um atrativo setor no qual o capital comercial e o capital industrial começaram a investir.

No Recife, uma parcela daquele capital comercial acumulado na fase mercantil-exportadora passou a investir em operações imobiliárias, por um lado como uma alternativa ao investimento na indústria, cujo desenvolvimento se via limitado; por outro lado pela premente necessidade de habitação para a crescente população da cidade. Essas operações imobiliárias consistiam na aquisição de grandes propriedades, outrora pertencentes aos antigos engenhos que ocupavam a várzea do Rio Capibaribe, para posterior loteamento e venda dos lotes. Dessas operações se originou o mercado de terras no Recife, cuja oferta se concentrava principalmente no eixo atualmente conhecido como Área de Reestruturação Urbana.

Segundo Lacerda (1990, p.82), nas primeiras décadas do século XX se identificavam dois tipos de produção habitacional no Brasil, a produção não mercantil, em que o usuário constrói ou contrata a construção de sua própria moradia; e a produção rentista, em que um produtor constrói habitações para alugar, constituindo um patrimônio imobiliário e acumulando rendas fundiárias e imobiliárias.

No entanto, esses dois tipos de produção não foram capazes de suprir a demanda por moradia das grandes cidades, onde o crescimento populacional se acelerava ao ritmo do desenvolvimento industrial. A incapacidade da produção rentista teve por sua vez um efeito perverso: a proliferação de moradias subnormais: casas de aluguel plurifamiliares, cortiços e vilas. A intensa urbanização da população brasileira não encontrou as cidades preparadas para seus efeitos, nem do ponto de vista da provisão de infraestrutura e de habitação, nem do ponto de vista do controle do espaço construído. A multiplicação da habitação subnormal e o

adensamento dos centros urbanos acarretaram a degradação e a insalubridade do ambiente urbano, que era a marca das principais cidades brasileiras no início do século passado.

Essa realidade acaba por provocar um movimento de recuperação dos centros, através das grandes reformas comandadas pelo Estado, no marco do urbanismo higienista, cuja bandeira era sanear, ordenar e embelezar. Por trás desse discurso, do urbanismo higienista também foi uma marca a segregação social. Enquanto a população pobre foi deslocada para áreas periféricas, os terrenos nas áreas centrais renovadas foram liberados para a produção imobiliária voltada para o consumo das classes mais abastadas. Segundo Queiroz (2012, p.106), esse é o início da relação entre o mercado imobiliário e o Estado.

No Recife, a remodelação urbana foi marcada pelo embate ideológico entre os higienistas, que defendiam a reforma com base nas prerrogativas da medicina social; e os tradicionalistas, que temiam a destruição das características arquitetônico-urbanísticas do centro, pois o discurso higienista condenava as características da forma urbana tradicional. De primordial importância foi a atuação do engenheiro sanitário Saturnino de Brito, que, além de atuar na reforma do centro, mediando aquele embate, projetou o sistema de esgotamento sanitário para áreas de expansão urbana, notadamente para as áreas valorizadas do mercado de terras (os novos bairros a oeste), elaborou a Planta da Cidade do Recife, de 1917 e norteou a elaboração da primeira lei urbanística do Recife, a Lei nº 1501 de 1919, que passava a regular, segundo os preceitos do urbanismo higienista, a ocupação na cidade em expansão.

O discurso e as ações higienistas acabaram por desestimular a produção rentista, principalmente após a promulgação da Lei do Inquilinato, com medidas favoráveis ao inquilino; e das legislações urbanísticas e código de obras, que passaram a normatizar a ocupação, o uso e a construção nos terrenos urbanos.

A decadência da produção rentista agravou a crise habitacional, que teve seu auge na década de 1930, quando no Brasil se consolidava o modelo econômico urbano-industrial, e com isso a crescente urbanização da população. Toda a problemática social assumiu dimensões nunca vistas, e as pressões da classe trabalhadora por melhores condições de trabalho e de vida, especialmente da habitação, suscitavam medidas enérgicas por parte do Estado.

No entanto, a política habitacional desenvolvida no primeiro governo Vargas escondia, por trás do discurso assistencialista, o objetivo de controlar as massas, mais como um instrumento de coerção social que como um conjunto de ações para enfrentar o problema habitacional de modo eficiente e economicamente sustentável. Ao longo de sua vigência,

constatou-se que tal política, operada pelos Institutos e Caixas de Aposentadoria como agentes financiadores, serviu na verdade como instrumento de interesses políticos, tendo aquelas instituições como vias de favorecimento aos seus próprios associados.

Ao desestímulo ao capital imobiliário rentista [...] e ao caráter excludente da intervenção do Estado (Institutos e Caixas de Aposentadoria) vão se somar outros fatores que darão origem, a partir da década de 40, ao sistema de incorporação imobiliária. Entre eles, o surgimento de um crédito imobiliário privado e a introdução do concreto armado. Este sistema gerou um verdadeiro “boom” em 1937/1943, notadamente no Rio de Janeiro e em São Paulo. (LACERDA, 1990, p.89).

O superaquecimento do mercado imobiliário no final da década de 1930 resultou no processo de substituição de edificações existentes nos principais centros urbanos por novos edifícios, notadamente verticais. No entanto, esse boom não atacou a crise habitacional, pois o que se construía eram residências para um mercado de luxo, acentuando a segregação socioespacial e desencadeando o processo de favelização nas grandes cidades (QUEIROZ, 2012, p.110). Esse intenso movimento de produção imobiliária possibilitou o surgimento do capital incorporador.

No Recife, o reflexo do boom imobiliário do Rio de Janeiro e de São Paulo, levou, já na década de 1940, ao processo de verticalização do centro expandido, também por substituição do parque edificado. O movimento foi respaldado pela aprovação de uma lei urbanística favorável à construção de edifícios em altura, refletindo a intenção de imprimir ao Recife um caráter de cidade moderna e avançada. O decreto nº 374 de 1936 já havia estabelecido parâmetros de ocupação favoráveis à construção vertical nas áreas centrais, inclusive estabelecendo o gabarito mínimo obrigatório, mas é o decreto nº 27 de 15 de julho de 1946 que de fato respalda a verticalização do centro da cidade, estabelecendo alturas mínimas obrigatórias e liberando o gabarito máximo, em número de pavimentos, conforme a importância da rua dentro do sistema viário central.

Em 1946 o Presidente Dutra sancionou o Decreto-Lei nº 9.218, que instituía as bases da nova política habitacional do Estado através da criação da Fundação da Casa Popular (FCP). A esta época as massas trabalhadoras se encontravam mais politizadas e organizadas, capazes de exercer maior pressão por melhorias das condições de vida, o que levou o governo a se debruçar sobre a problemática habitacional, elaborando uma nova política de financiamento da habitação.

A política habitacional se revelava um caminho não apenas para atender às demandas sociais por moradias, mas também para incentivar os setores da construção civil e da indústria de materiais de construção. Os financiamentos concedidos pela FCP aos programas habitacionais dos estados e municípios permitiram o surgimento de várias empresas construtoras, contratadas em regime de empreitadas para a construção de habitações populares.

Segundo Lacerda (1990, p.90), o traço mais importante dessa nova política habitacional foi a percepção, por parte do governo, da necessidade de ações mais abrangentes sobre o espaço urbano para além da provisão de moradias, como a dotação de infraestrutura básica às áreas carentes e de expansão. A Fundação da Casa Popular se transformou em órgão de política urbana, que além de prover habitação e infraestrutura, visava a financiar a indústria da construção e a incentivar pesquisas sobre o barateamento do custo das habitações.

No entanto, A FCP atravessou vários governos e diferentes conjunturas econômicas sem conseguir atingir minimamente seus objetivos. O paternalismo e o jogo político da troca de favores subvertiam a lógica da política habitacional levando à implantação dos conjuntos habitacionais de maneira dispersa em cidades pequenas e médias, em detrimento de outras regiões que tinham necessidades mais urgentes. A ausência da correção monetária nas prestações transformava o financiamento em uma espécie de subsídio integral que tornava o sistema econômico inviável. (QUEIROZ, 2012, p.111).

O ano de 1964 marcou um novo período na política habitacional brasileira, quando finalmente se implantou um sistema eficaz de financiamento estatal de moradias: o Sistema Financeiro da Habitação, operado pelo Banco Nacional da Habitação (BNH). Uma das diretrizes do regime militar era erradicar dois graves problemas dos governos anteriores, entraves para o desenvolvimento capitalista: as ações distributivistas características do populismo, e o descontrole do processo inflacionário. A nova política habitacional, refletindo essa diretriz, foi estruturada segundo critérios empresariais capitalistas.

Equacionar o problema da habitação no Brasil passava, portanto, pela eliminação daqueles obstáculos, o que foi realizado mediante uma série de medidas, a começar pela redefinição do Sistema Financeiro Nacional (SFN), com a reforma bancária e a organização do mercado de capitais. Foram criadas três instituições com a reforma bancária: o Conselho Monetário Nacional, com função normativa; o Banco Central do Brasil, para ordenar o mercado financeiro; e o Banco Nacional da Habitação, para atender ao setor imobiliário. Para organizar o mercado de capitais foram implantados dois instrumentos determinantes para o

desempenho do novo SFN: a correção monetária e a regulação da operação das sociedades de capital aberto, como bancos de investimentos e corretoras de valores.

Segundo Lacerda (1990, p.117), a instituição do BNH inaugurou grandes inovações no campo da política habitacional no Brasil. Primeiramente, o novo modelo institucional, um banco, o que desviou o foco da gestão habitacional para a lógica capitalista da rentabilidade. Esse banco, o BNH, era o órgão central dessa política, com a função principal de normatizar o Sistema Financeiro da Habitação, fundamentado, por sua vez, no instrumento da correção monetária, instituído para viabilizar economicamente as operações. Somava-se a isso a estrutura de funcionamento dessa política, que tinha a função normativa centralizada na esfera Federal, sob o comando do BNH; e a função executiva totalmente descentralizada. “*O BNH, como principal financiador, se articulava com os setores públicos e privados no que diz respeito à captação de recursos, financiamento, construção e comercialização das moradias*”. (LACERDA, 1990, p.117).

Também em 1964 foi aprovada a Lei nº 4.591, que regulamentou a atividade da incorporação imobiliária, figurando o agente promotor como aquele que centraliza as funções de captação de empréstimo, aquisição de terreno, contratação de projetos e da construção, bem como a regularização e venda das unidades habitacionais. Esta lei foi de fundamental importância para a emergência no Brasil do setor da produção capitalista privada da habitação.

Durante os dois anos seguintes foram aprovadas diversas leis com medidas que visavam ao melhor funcionamento do SFH. Dentre elas, a principal foi a Lei nº 5.107 de 1966, que criou o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e instituiu o BNH como o órgão gestor do FGTS, que passou a se configurar como o principal suporte financeiro para atender à demanda habitacional das camadas de baixa renda.

Em 1967 estruturou-se o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo⁶⁰ (SBPE) cujos recursos se utilizavam para atender às demandas habitacionais da camada social de renda média e média-alta. A principal fonte de recursos do SBPE eram as cadernetas de poupança, que por sua rentabilidade e liquidez constituíam o ativo mais procurado para investimentos financeiros. Ao BNH cabia a normatização dos planos e programas de investimento dos recursos do SBPE, bem como a regulamentação das condições das operações de financiamento habitacional a cargo do SBPE.

⁶⁰ O SBPE era formado pelas Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), Associações de Poupança e Empréstimo (APE) e Caixas Econômicas (CE). Cf. LACERDA, 1990; Queiroz, 2012, p.115.

A partir de 1964, o Estado entra decididamente no setor imobiliário ao se tornar o grande responsável pelo provimento dos serviços e equipamentos urbanos e ao contribuir, de forma inigualável, para a acumulação do capital produtivo investido no setor da habitação. A partir de então, as antigas construtoras diversificam as suas atividades e um número elevado de pequenas e médias empresas emergem para atender às necessidades por espaços construídos demandados pelo acelerado processo de urbanização. (LACERDA, 1990, p.212).

O mercado habitacional atendido pelo SFH era formado por três segmentos: o mercado popular, o mercado econômico, e o mercado médio. O mercado popular (famílias com renda até 3 salários-mínimos) era atendido pelas Companhias de Habitação (COHAB) estaduais e municipais, que detinham a função de agente financeiro e agente promotor da operação. O financiamento para este mercado se dava com recursos do FGTS.

O mercado econômico (famílias com renda de 3 a 6 salários-mínimos) era atendido pelas Cooperativas Habitacionais, organizações mutualistas sem fins lucrativos, que tinham a função de agente promotor da operação. Os recursos para esse mercado advinham diretamente do BNH, dos agentes financeiros (recursos próprios das APE, SCI e das caixas econômicas), e dos próprios associados.

O mercado médio compreendia as famílias com renda superior a seis salários-mínimos, e era atendido pelos programas do SBPE, a saber: o plano empresário (financiamento da incorporação imobiliária), o programa condomínio (financiamento da habitação a um grupo de pessoas sem a figura do incorporador), o programa de construção individual da casa própria (financiamento a pessoa física), e o financiamento da construção em terreno próprio.

Dos quatro programas do SBPE, o primeiro figurou como determinante para o fortalecimento do setor imobiliário, por viabilizar a formação e o fortalecimento de empresas de promoção imobiliária⁶¹. O plano empresário consistia no financiamento da produção da habitação mediada pela figura do incorporador imobiliário (ou promotor imobiliário). O agente promotor assumia a função de gestor do capital de circulação necessário à produção capitalista da habitação (TOPALOV apud LACERDA, 1990, p.37), acumulando as funções de captação de recursos, aquisição do terreno, contratação dos projetos e da construção, e

⁶¹ Através do Programa Empresário, “direcionado para atender à demanda por habitações das classes médias superiores, o capital público cria as condições necessárias de valorização dos capitais produtivos privados, ao garantir a produção, mediante um pré-financiamento a curto prazo, e a comercialização, mediante um pós-financiamento a longo prazo. Estes capitais, pela presença relevante do capital público nos investimentos, não necessitam, para iniciarem suas atividades, de uma acumulação anterior significativa. Por esta razão, pequenos capitais [...] passam a se constituir na Região Metropolitana do Recife através da associação de pessoas físicas, dando início às atividades de empresas construtoras/incorporadoras.” (LACERDA, 1990, p.212).

comercialização da mercadoria habitação. A oferta de crédito e a lei das incorporações imobiliárias permitiram o surgimento de várias empresas incorporadoras⁶², que ao longo da vigência do BNH estruturaram e alavancaram o setor imobiliário capitalista privado no Brasil.

A centralização normativa da política do BNH permitiu que se adotasse um sistema de subsídios cruzados na concessão de financiamentos que consistia na cobrança de taxas de juros diferenciadas segundo o mercado, e crescentes segundo o montante do financiamento. Desta forma, o financiamento para o mercado popular de baixa renda poderia ser feito com taxas de juros baixas, o que, na contabilidade geral do sistema era compensado pela rentabilidade das taxas mais altas dos outros mercados, equalizando o sistema.

No entanto, mesmo com esse dispositivo de subsídios cruzados, o desempenho econômico do BNH nos primeiros anos se viu comprometido pelo alto nível de inadimplência, reflexo da política salarial implementada a partir de 1964, o “arrocho salarial”, com a diminuição relativa dos salários das massas trabalhadoras. Para mitigar a inadimplência foram tomadas algumas medidas, principalmente em prol da ampliação de financiamentos ao mercado médio, mais solvável, a fim de garantir a rentabilidade dos investimentos.

Durante a primeira metade da década de 1970 o mercado médio concentrou a maior parte dos financiamentos, o que significou a desvirtuação do discurso social do BNH e o agravamento da carência habitacional das classes desfavorecidas. A partir de 1975, algumas medidas foram implementadas com o objetivo de retomar o amplo financiamento para o mercado popular, como o aumento dos prazos de amortização e a diminuição das taxas de juros. No entanto, o mercado popular foi redefinido, passando a atender famílias com renda de 3 a 5 salários-mínimos, excluindo as camadas mais pobres da sociedade. Para compensar, foram criados planos alternativos para atender à população mais carente, como o PROMORAR, que visava à erradicação da habitação subnormal.

Com a década de 1980 inicia-se o processo de desestruturação do sistema de financiamento habitacional do BNH. O efeito no Brasil do agravamento da crise internacional, a recessão econômica, o retorno da inflação, os altos níveis de desemprego e o “arrocho salarial”, levaram ao desequilíbrio financeiro do BNH. Por um lado, o

⁶² Da produção habitacional comandada por um incorporador resultam preços elevados da habitação, que têm que incluir, além do custo do terreno, dos custos dos estudos técnicos e da construção, do lucro do capital produtivo, e dos juros do capital de empréstimo, ao menos o lucro médio do capital imobiliário. Segundo Lacerda (1990, p.209), o elevado preço da habitação resultante da operação de incorporação constitui um dos motivos que impossibilitaram o surgimento dessa atividade em seu “estado puro” no Recife, pois resulta na restrição do mercado consumidor. No Recife o capital imobiliário se combina ao capital produtivo, ou seja, os agentes promotores são as próprias construtoras, eliminando a necessidade de embutir no preço da habitação o lucro da incorporação.

subdimensionamento dos reajustes das prestações, inferiores às taxas das operações e à variação monetária, reduziu o retorno dos investimentos; por outro lado, a queda dos salários trouxe altos níveis de inadimplência; por fim, o crescente desemprego implicou elevados saques do FGTS, bem como a forte redução do seu recolhimento, minguando a principal fonte de recursos do BNH, o que o levou à extinção em 1986⁶³.

A derrocada do BNH e a negociação das dívidas favoravelmente aos mutuários geraram uma grande dívida pública à União, o que levou ao esgotamento dos recursos do SFH e ao fechamento das carteiras habitacionais dos agentes financeiros, rarefazendo e estagnando o financiamento público da habitação durante os dez anos seguintes.

Com o fim da ditadura e a desestruturação do SFH, simbolizada pelo fechamento do BNH em 1986, o Brasil atravessou uma década de forte crise no crédito imobiliário, durante a qual o setor privado foi forçado a se reorganizar e buscar novas formas de financiamento para a produção. [...] Nesse sentido os empreendimentos autofinanciados ou organizados como condomínios fechados destacaram-se como as alternativas mais utilizadas pelos promotores imobiliários. (QUEIROZ, 2012, p.105).

Em 1997, foi aprovada uma lei que sinalizou uma mudança radical no setor do financiamento da habitação. A Lei nº 9.514/97 criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), instituindo a livre captação de recursos para a produção imobiliária no mercado de capitais. O SFI, complementar ao SFH, baseava-se na livre pactuação entre as partes, a fim de garantir agilidade e flexibilidade ao financiamento imobiliário. A criação do SFI atendia ao crescente interesse de investidores e instituições financeiras pelo setor da construção civil, decorrente da leve baixa das taxas de juros e da perspectiva de um novo ambiente de estabilidade macroeconômica vindouro pós Plano Real.

O SFI se fundamentava na captação de recursos no mercado financeiro, portanto, para o seu funcionamento era necessário construir a relação entre o mercado de capitais e o mercado imobiliário. Para isso, foram instituídos instrumentos financeiros e mecanismos para organizar e desenvolver o mercado secundário de títulos imobiliários, na época ainda incipiente no Brasil. Para atrair investidores a esse mercado, tais medidas visavam principalmente a fortalecer a segurança das operações de crédito, através da garantia dos

⁶³ Segundo Queiroz (2012, p.122), “*Pode-se afirmar que o SFH alcançou seu auge entre os anos de 1979 e 1982, quando foram financiadas mais de 400 mil unidades habitacionais/ano. Essa média caiu para 150 mil nos dez anos seguintes, [...] segundo dados da ABECIP (Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança) nos seus 45 anos de história o sistema teria financiado mais de 10 milhões de unidades habitacionais*”.

investimentos, e desta forma eliminar o risco representado pela inadimplência dos beneficiários.⁶⁴

No entanto, nos primeiros anos após sua implantação o SFI não obteve resultados notáveis. Seu pleno funcionamento dependia da estabilização da economia e da queda da taxa de juros, o que veio a ocorrer em 2004, com a política econômica do governo Lula. Nesse ano, após o diagnóstico da situação habitacional nos estados e municípios, o governo lançou a nova Política Nacional da Habitação (PNH), cujo objetivo geral era promover o acesso à habitação a todos os segmentos da sociedade.

Dentre os instrumentos da PNH, o principal é o Sistema Nacional da Habitação (SNH), de função normativa e reguladora, que se divide em dois subsistemas: Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado. Para o primeiro deles a PNH desenvolveu diversos programas e planos, financiados com recursos do FGTS, do FAR e do OGU. Para o segundo, estruturado com o objetivo de reorganizar o mercado privado, a PNH instituiu medidas para tornar mais competitivo o submercado de títulos imobiliários, a fim de ampliar a captação de recursos no mercado de capitais; e incluiu novos agentes operadores, liberando os bancos para a execução de diversas operações de crédito imobiliário. (QUEIROZ, 2012, p.135).

Ainda em 2004 o Presidente Lula sancionou a Lei nº 10.931, com novas regras para consolidar e alavancar o setor privado da habitação; e o chamado “pacote da construção”, com linhas de crédito mais acessíveis, redução da carga tributária e mecanismos de garantia de recebimento do imóvel ao consumidor final, com a finalidade de induzir o mercado imobiliário a um maior crescimento.

Ao longo dos últimos anos outras medidas foram implementadas para estimular o mercado de títulos imobiliários e com isso o SFI. Paralelamente, outros instrumentos vêm se destacando para a captação de recursos fora do SFH, dentre eles a abertura de capital (Oferta Pública de Ações) por parte de empresas do setor imobiliário e da construção civil. (QUEIROZ, 2012, p.140). Por outro lado, o Sistema de Habitação de Interesse Social ganhou ainda mais força com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2009, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), tendo a Caixa Econômica Federal como agente promotor, cujas funções incluem a contratação de empresas construtoras privadas para a edificação das habitações.

⁶⁴ Queiroz (2012, pp.128-142) aborda resumidamente todos os instrumentos desenvolvidos para o funcionamento do SFI.

De uma maneira geral, a reestruturação do SFH a partir de 2005 foi capaz de alcançar e estabilizar os patamares anteriores à extinção do BNH, no entanto a elevação real do volume de crédito imobiliário só foi possível graças aos novos sistemas, quais sejam: o mercado de capitais, o SFI e o PMCMV. Desta maneira está montado o quadro atual do crédito imobiliário no Brasil, responsável por uma intensa produção imobiliária que vem refletindo em vários aspectos sociais, econômicos e urbanísticos em muitas cidades brasileiras. (QUEIROZ, 2012, p.141).

Pode-se entender que o setor imobiliário privado no Brasil, ao menos nas cidades do porte do Recife, se consolidou como importante setor da economia a partir da criação do BNH, não obstante tenha suas origens remotas no início do século XX. Portanto, não estaria errado atrelar essa consolidação à farta oferta de crédito ao setor viabilizada por aquele banco.

Sob o ponto de vista da oferta de crédito, é possível periodizar a atividade do setor imobiliário segundo o financiamento do capital circulante a partir de 1964 até os dias de hoje. Essa periodização se torna relevante quando se propõe fazer uma leitura da produção imobiliária no Recife ao longo das quatro últimas décadas a partir do cruzamento entre o financiamento do capital circulante, a legislação urbanística e as práticas de localização da oferta do mercado imobiliário da habitação para as classes favorecidas.

- a) Período 1964-1986: Produção imobiliária capitalista da habitação sob a égide do capital financeiro⁶⁵, estruturada no BNH. Durante este período o setor imobiliário se desenvolveu e se consolidou. No Recife, a política do BNH propiciou o surgimento de diversas empresas construtoras/incorporadoras, bem como possibilitou a acumulação de capital no setor imobiliário privado;
- b) Período 1986-1997: Produção capitalista da habitação autofinanciada. Este período se caracteriza pela rarefação do financiamento público e do crédito privado à produção imobiliária. A atividade do setor se leva a cabo pelas empresas construtoras/incorporadoras que lograram acumular capital no período anterior, tornando-se, portanto, financeiramente capazes de promover operações autofinanciadas. Também neste período se desenvolveram mecanismos de substituição do capital circulante, como a prática de permuta de área e a venda do imóvel “na planta”;
- c) Período 1997-2004: Criação do SFI em 1997. Este período se caracteriza pela crescente recuperação da economia do país após o Plano Real, quando começa a

⁶⁵ Sobre este tema ver a dissertação de mestrado de Norma Lacerda. Cf. LACERDA, 1990.

ressurgir o interesse do capital financeiro em investir no setor imobiliário, de forma ainda moderada;

- d) A partir de 2004: Estruturação da PNH e consolidação do SFI. Este período se caracteriza pela abundância de crédito ao setor imobiliário, inclusive com a abertura de capital das grandes empresas construtoras/incorporadoras. Mesmo após a crise internacional iniciada em 2008, o setor imobiliário continua em excelente fase, com o superaquecimento da produção para diversos mercados de consumo. No Recife, assiste-se ao surgimento de diversas novas empresas construtoras/incorporadoras.

3.1.2 A localização da produção capitalista da habitação para o mercado médio e o privilegiado do Recife entre 1970 e 2010

Para entender o impacto da Lei dos Doze Bairros no comportamento do setor imobiliário no Recife, faz-se indispensável percorrer a produção imobiliária para o mercado médio e privilegiado desde a década de 1970 até os dias de hoje, enfocando a localização da produção. O intuito é identificar as práticas de localização do setor imobiliário do Recife ao longo do tempo e com isso caracterizar as particularidades de Casa Forte⁶⁶. Este percurso será balizado por uma dupla periodização: por um lado, a oferta de crédito ao setor; por outro lado, as alterações da legislação urbanística que se sucederam a partir de 1961.

As alterações da legislação urbanística são entendidas como ações estatais em prol do desenvolvimento do setor imobiliário através da crescente intensificação do aproveitamento do solo da cidade. Sob esse ponto de vista, a especificidade de Casa Forte se apresenta no embate entre o setor imobiliário, pela intensificação do aproveitamento do solo, e a sociedade, representada por associações de bairros, intelectuais, arquitetos e urbanistas, em defesa da preservação das características singulares do bairro. Esse embate, mediado pelo Estado, se reflete nas seguidas alterações da legislação urbanística no que concerne à regulação da ocupação de Casa Forte.

A localização da produção habitacional capitalista para o mercado médio e privilegiado no Recife se concentra, desde sua origem, em dois eixos: o eixo sul, destacadamente os lotes compreendidos entre a Avenida Beira Mar e a Avenida Conselheiro Aguiar; e o eixo oeste: nos bairros do Derby, Espinheiro, Graças, Torreão, parte da Madalena,

⁶⁶ Por Casa Forte entende-se o conjunto dos bairros de Parnamirim, Casa Forte, Santana, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos.

Aflitos, Jaqueira, parte da Tamarineira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos. A definição de dois eixos de concentração das classes mais favorecidas se deve principalmente a dois fatores: para o eixo sul, a atratividade da orla marítima como condição de valorização irreproduzível pelo capital, portanto fator de definição de preços de monopólio; para o eixo oeste, o status social historicamente atribuído ao lugar, também uma condição dificilmente reproduzível, que sustenta a definição de preços de monopólio. Para os fins desta pesquisa interessa a produção imobiliária neste segundo eixo, os bairros que atualmente compõem a ARU.

Na história do Recife, aqueles bairros a oeste se destacam por seu passado rural, região onde se instalaram os primeiros engenhos de açúcar da várzea do Rio Capibaribe. No entorno das construções dos engenhos se formaram as antigas freguesias, que com o tempo tornaram-se o lugar onde as famílias abastadas do Recife passavam os feriados, desfrutando o banho de rio. O desmonte dos engenhos e as sucessivas divisões das grandes propriedades deram lugar a sítios e chácaras que reproduziam a vida rural do tempo dos engenhos e atraíam as famílias ricas do Recife.

Ao longo do século XIX, as freguesias e chácaras se tornam lugar de primeira residência de boa parte da burguesia recifense, compondo um estilo de morar bastante distinto daquele da cidade central. A região formada pelos bairros do Espinheiro, Derby, Graças, Aflitos, Tamarineira, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Poço da Panela, Casa Forte, Monteiro e Apipucos conforma-se como subúrbios do Recife, de uso exclusivamente residencial, com ocupação de baixa densidade, notadamente de grandes casas unifamiliares.

O ambiente tranquilo e bucólico ao mesmo tempo em que figurava como a alternativa à insalubridade do centro, carregava um forte simbolismo associado ao passado rural, à aristocracia canavieira, configurando-se, portanto, como o lugar das aspirações locacionais burguesas. Os inúmeros parcelamentos e desmembramentos de propriedades ocorridos na primeira metade do século XX deram lugar a um tipo de ocupação que reproduzia a do século anterior, em menores proporções: ocupação dispersa de residências unifamiliares isoladas em lotes ajardinados para as classes média e média-alta. Esse tipo de ocupação garantia a esses bairros a reprodução da qualidade ambiental que sempre havia sido sua marca. A qualidade ambiental, o simbolismo do lugar, e a situação quanto à DESE levaram a que esses bairros polarizassem, juntamente com Boa Viagem, a produção imobiliária capitalista no Recife para o mercado médio e superior.

As operações de crédito do BNH envolviam diversos agentes: além do próprio banco, o agente financiador, o agente promotor e o mutuário. No caso do programa SBPE os agentes financeiros eram as APE, SCI e a CE. Ao agente financiador cabia a concessão do empréstimo ao agente promotor e o financiamento ao mutuário. A depender do programa, o capital de empréstimo poderia se compor unicamente de recursos próprios do agente financeiro ou da combinação desses recursos com um montante de empréstimo do BNH. Frente ao BNH, cabia ao agente financeiro garantir o sucesso da operação, para o que se criaram mecanismos jurídico-institucionais de minoração de riscos.

Conjuntamente a esses mecanismos, outras medidas visavam a garantir a rentabilidade das operações de crédito, dentre elas, a análise e aprovação dos empreendimentos:

O agente financeiro, para orientar a análise e a aprovação, realiza pesquisa de mercado, tendo como base dois parâmetros: (i) o comportamento do agente promotor frente ao mercado imobiliário; e (ii) a proposta do empreendimento, em termos de localização, área a ser edificada, número de unidades e padrão de acabamento. (LACERDA, 1990, p.204).

A concessão de um empréstimo estava subordinada, portanto, ao crivo do agente financeiro, cuja análise se estruturava, sobretudo, no cruzamento entre a proposta de localização, o montante de área a se construir, e a qualidade da edificação, portanto, o mercado a que se destinava a operação. Para se resguardar do risco de inadimplência, o agente financeiro visava a confrontar o fator localização (como situação do lote na DESE, como acessibilidade a infraestruturas urbanas, e, portanto, como preço do solo), ao nível da construção, portanto, à classe social a que se destinava. O montante de área construída também se confrontava com o preço do solo e com o nível de solvência da demanda. A liberação do empréstimo dependia da congruência desses fatores. Evidentemente esse processo tinha lugar principalmente nas operações do Plano Empresário, cujo objetivo era a produção e posterior comercialização da habitação. Nas operações dos demais programas não havia operações de compra e venda, pois eram os próprios mutuários que pediam o empréstimo para a produção de suas próprias moradias.

Depreende-se que, com o objetivo de minorar as margens de riscos, as práticas de localização do SBPE visavam *grosso modo* a reproduzir a DESE do Recife, portanto, a produção habitacional para a classe média-alta no período BNH se concentrou primordialmente naqueles dois eixos: o eixo sul e o eixo oeste, conforme mostram os dados

obtidos por Lacerda⁶⁷ para a Região Metropolitana do Recife, no período compreendido entre 1975 e 1984. (QUADRO 03)

QUADRO 03 - UNIDADES OFERTADAS NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE (EM CONSTRUÇÃO E PRONTAS PARA MORAR) POR TRIMESTRE E POR ZONA, INCLUÍDOS SFH E RECURSOS PRÓPRIOS. (PERÍODO 1975/1984)

ZONAS ¹	TRIMESTRES					
	2º/1979	2º/1980	2º/1981	2º/1982	2º/1983	2º/1984
SUL	52,1	29,3	48,9	49,8	41,4	48,3
BOA VIAGEM	*	*	*	*	29,5	27,3
CANDEIAS	*	*	*	*	8,6	9,7
IMBIRIBEIRA	*	*	*	*	3,3	11,3
NORTE	7,1	3,3	9,8	10,4	9,5	6,3
OLINDA	*	*	*	*	5,4	3,1
JANGA	*	*	*	*	4,1	3,2
CENTRO	10,2	13,6	2,8	3,4	14,2	10,3
ESPINHEIRO	27,1	16,9	20,2	21	20,4	23,9
CASA AMARELA	0	2,7	5,2	4,6	5,9	2,7
CID. UNIVERSITÁRIA	3,4	3,6	10,2	9,4	7,2	7,2
POPULAR	0	0,9	2,9	1,4	1,4	1,3
TOTAL	100	100	100	100	100	100

FONTE: LACERDA, 1995, p.247.

LEGENDA:

* SEM INFORMAÇÕES A NÍVEL DESAGREGADO

1 ZONAS:

BOA VIAGEM: BOA VIAGEM E PINA.

CANDEIAS: PIEDADE E CANDEIAS.

ESPINHEIRO: AFLLITOS, CASA FORTE, CAPUNGA, DERBY, ESPINHEIRO, JAQUEIRA, MONTEIRO, PARNAMIRIM, PONTE D'UCHOA, ROSARINHO, SANTANA, TAMARINEIRA E TORREÃO.

CENTRO: BOA VISTA, JOANA BEZERRA, POMBAL, RECIFE, SANTO AMARO, SANTO ANTÔNIO, SÃO JOSÉ E COELHOS.

CASA AMARELA: CAMPO GRANDE, CASA AMARELA, ENCRUZILHADA E HIPÓDROMO.

CID. UNIVERSITÁRIA: AFOGADOS, BOMBA GRANDE, BONGI, CAXANGÁ, CORDEIRO, CIDADE UNIVERSITÁRIA, DOIS IRMÃOS, ENGENHO DO MEIO, IPUTINGA, VÁRZEA E ZUMBI.

IMBIRIBEIRA: IMBIRIBEIRA, CABANGA, AFOGADOS, PRADO, TORRE.

OLINDA: OLINDA.

JANGA: JANGA, PAU AMARELO, MARIA FARINHA, CONCEIÇÃO.

POPULAR: ÁGUA FRIA, AGUAZINHA, ALTO DO CÉU, ALTO SANTA IZABEL, AREIAS, ARRUDA, BARRO, BEBERIBE, BOA IDÉIA, DOIS RIOS, DOIS UNIDOS, ESTÂNCIA, FUNDÃO, IBURA, IPSEP, JARDIM BRASIL, JARDIM SÃO PAULO, JIQUIÁ, LINHA DO TIRO, MACAXEIRA, MANGABEIRA, MANGUEIRA, MILAGRES, MUSTARDINHA, OURO PRETO, PEIXINHOS, PORTO DA MADEIRA, POÇO, SALGADINHO, SAPUCAIA, SÍTIO NOVO, TEJIPÍÓ, VILA FOSFORITA, VILA POPULAR, VILA TABAJARA, VILA TAMANDARÉ, CAJUEIRO.

⁶⁷ Segundo Lacerda (1990, p.245). “A grande produção no Município do Recife [...] se espraiou, notadamente, pelos bairros de Boa Viagem – que pela sua elevada concentração de serviços e equipamentos urbanos e atrativos da orla marítima não tem sofrido descontinuidade no seu processo de adensamento e expansão [...] bairros tradicionais de classe média – Espinheiro, Derby, Aflitos, Casa Forte, Graças, Madalena, Parnamirim, Rosarinho, Santana, Monteiro, Tamarineira e Torreão – que, ao longo dos 20 anos vêm perdendo a sua antiga forma, caracterizada pela presença constante de habitações unifamiliares, para serem ocupados por grandes edifícios verticais (...); e bairros centrais – Boa Vista, Joana Bezerra, Recife, Santo Amaro, Santo Antônio, São José e Coelhos. (...). Esses bairros são os mais bem atendidos em termos de infraestruturas básicas”.

A produção imobiliária no período BNH, grande parte concretizada através do financiamento do SFH, se deu sob a vigência do Código de Urbanismo e Obras, a Lei nº 7.427 de 19/10/1961. Esta lei, assim como as anteriores de 1919 e de 1936, é um documento que regula todos os aspectos da atividade construtiva, desde a ocupação e uso do solo até as especificidades das diferentes construções, passando pela regulação do material de construção, do cálculo de ventilação e iluminação em cada ambiente, e de detalhes construtivos. É o último documento do tipo; as seguintes normas urbanísticas regularão apenas o uso e a ocupação do solo.

O zoneamento estabelecido por esta lei dividia o Recife em três setores: urbano, suburbano e rural. Cada setor se subdividia em zonas funcionais: residencial, comercial, portuária e industrial. Com relação à ocupação do solo, esta lei ratificou a estrutura de regulação proposta pela lei anterior, a Lei nº 2.590 de 1953, que introduziu o mecanismo capaz de viabilizar a construção do edifício em altura isolado no lote. Esse mecanismo é a regulação da ocupação segundo parâmetros que se referem à área e aos limites do lote, que são basicamente a taxa de ocupação do lote, os afastamentos progressivos, e o coeficiente de utilização. O volume edificado é função da aplicação desses três parâmetros. Essa é a estrutura normativa básica das seguintes leis de uso e ocupação do solo do Recife.

No entanto, a Lei nº 7.427/1961 obrigava a aplicação desses parâmetros apenas às Zonas Residenciais 1 e 2, respectivamente situadas no setor urbano e suburbano. A ZR1 compreendia os bairros de Boa Viagem, Boa Vista, Derby, Espinheiro, Aflitos, Graças, Encruzilhada, e partes da Madalena, da Torre e de Santo Amaro; a ZR2, os demais bairros residenciais da cidade, inclusive Jaqueira, Parnamirim, Casa Forte, Santana, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos. Confrontados com as regras de ocupação da norma anterior, o Decreto nº 374 de 1936, os parâmetros estabelecidos em 1953 e ratificados em 1961 representavam um grande salto com relação ao aproveitamento dos lotes daquelas duas zonas residenciais (QUADRO 04), contudo mantinham a diferenciação do aproveitamento entre aquelas duas zonas: os parâmetros definidos para a ZR1 (setor urbano) eram mais permissivos que aqueles para a ZR2 (setor suburbano).

QUADRO 04 - COMPARAÇÃO ENTRE OS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS PELO DECRETO Nº. 374/1936 E PELAS LEIS Nº. 2.590/1953 E Nº. 7.427/1961.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO		DECRETO Nº. 374/1936		LEIS Nº. 2.590/1953 E Nº. 7.427/1961	
		PERÍMETRO URBANO (ZONA 2)	PERÍMETRO SUBURBANO (ZONA 3)	SETOR URBANO Z. RESIDENCIAL 1 ZR1	SETOR SUBURB. Z. RESIDENCIAL 2 ZR2
TAXA DE OCUPAÇÃO		40%	30%	40%	33%
COEF. UTILIZAÇÃO		X	X	2,5	2
AFASTAMENTOS	FRONTAL INICIAL	5,00m	5,00m	5,00m	5,00m
	AF PROGRESSIVO	X	X	AF = 5+0,5(N-2)	AF = 5+(N-2)
	LATERAL INICIAL	X	X	1,50m	1,50m
	AL PROGRESSIVO	X	X	AL = 1,5+0,5(N-2)	AL = 1,5+(N-2)
	FUNDO INICIAL	20% (ÁREA LOTE)	20% (ÁREA LOTE)	5,00m	5,00m
	AFu PROGRESSIVO	X	X	AFu = 5+0,5(N-2)	AFu = 5+(N-2)
GABARITO		5 PAVIMENTOS	3 PAVIMENTOS	X	X

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA A PARTIR DOS DADOS DO DECRETO Nº. 374/1936, DA LEI Nº. 2.590/1953 E DO CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS - LEI Nº. 7.427/1961 DO MUNICÍPIO DO RECIFE.

Portanto não seria por outra razão que os agentes financeiros do SBPE tenham privilegiado primeiramente a ZR1 para a localização das operações para o mercado médio e privilegiado. O apelo do status social garantido pela DESE, a solvência da classe média-alta e a regulação urbanística favorável à verticalização justificavam a aprovação de empreendimentos localizados naqueles bairros, que já no início da década de 1970 começaram a sofrer um acelerado processo de verticalização.

Esse processo acaba por desencadear o ciclo comandado pela renda fundiária, onde a valorização do solo implica maiores investimentos de capital na produção para a obtenção de sobre lucro, resultando no adensamento e na verticalização progressiva daqueles bairros. No entanto, o incremento de capital tem um limite, conforme a definição da Renda Diferencial II, imposto pelo preço do solo e o preço máximo por metro quadrado de construção que a demanda seja capaz de pagar, em conjunto com as definições da normativa urbanística. Fazia-se necessário expandir o processo de verticalização para outros bairros onde o preço do solo fosse um pouco mais baixo.

Na década de oitenta, portanto, inicia-se a expansão do setor imobiliário para os bairros residenciais de classe média situados no setor suburbano, na ZR2. Os parâmetros menos permissivos com relação a ZR1 implicaram uma valorização diferenciada daqueles bairros, o que favoreceu o setor imobiliário quanto ao preço do solo num primeiro momento.

A concorrência dos capitais por esses bairros logo provocou a valorização da área, juntamente com a intensificação do processo de “assepsia” (LACERDA, 1990, p.237) urbana

realizado pelo Estado, caracterizado pela remoção da população favelada para a periferia da cidade, com o objetivo de garantir a aceitação da localização pela classe média-alta.

Com a rápida valorização de Casa Forte, o setor imobiliário acabou encontrando uma dupla barreira: o aumento do preço do solo e a restrição urbanística impediam a geração de sobre lucros extraordinários, e, portanto, refreava a ganância do capital. Ao final de 1982 o BNH começava a sair de seu período áureo para entrar em declínio, mas o êxito da década anterior havia permitido a acumulação de capital das empresas construtoras/incorporadoras mais proeminentes. Estava formado o impasse: por um lado existia ainda oferta de crédito ao setor e as empresas construtoras/incorporadoras estavam ávidas por sobre lucros; por outro lado, as limitações normativas da ZR2 impediam a intensificação do capital. A solução desse impasse já estava sendo gestada pelo próprio Estado: em 1983 aprovou-se a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) do Recife, a Lei n.º 14.511/1983.

A LUOS de 1983 era um instrumento de regulação urbanística de uma cidade complexa. A lógica do zoneamento mudava, reconhecendo as grandes transformações ocorridas na cidade ao longo dos últimos vinte anos e a especialização funcional de diversas áreas da cidade. Foram eliminadas as delimitações em perímetros. A divisão territorial se dava através da definição de diversas zonas residenciais e zonas de atividades múltiplas; de vários eixos de atividades múltiplas (os principais eixos viários) sobrepostos a essas zonas; e da ratificação das anteriormente definidas zonas especiais de preservação (ZEP) e zonas especiais de interesse social (ZEIS).

Do ponto de vista dos parâmetros de ocupação para edificações residenciais, a LUOS 14.511/1983 permitia a intensificação do aproveitamento do solo, especialmente para as duas regiões mais valorizadas da cidade. Os bairros da anterior ZR1 (Lei n.º 7.427/1961) passaram a compor a ZR5 (LUOS n.º 14.511/1983); a parte de Boa Viagem compreendida entre a Avenida Boa Viagem e a Avenida Domingos Ferreira passou a compor a ZR6; os bairros de Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos passaram a conformar a ZR3⁶⁸. A nova ZR3 (LUOS n.º 14.511/1983) foi subtraída da anterior ZR2 (Lei n.º 7.427/1961), composta pelos bairros populares do Recife, e lançada à exploração do setor imobiliário através da definição de parâmetros que favoreciam a intensificação da verticalização (QUADRO 05).

⁶⁸ A ZR3 contém duas Zonas Especiais de Preservação: ZEPH 2 (Apipucos) e ZEPH 5 (Poço da Panela), que contavam com parâmetros específicos de controle da ocupação, que impediam a verticalização nos Setores de Preservação Ambiental. Os Setores de Preservação Rigorosa compreendiam os perímetros objeto de preservação.

QUADRO 05 - COMPARAÇÃO ENTRE OS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS PELA LEI Nº. 7.427/1961 (CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS) E PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 14.511/1983.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	LEI Nº. 7.427/1961		LUOS Nº. 14.511/1983	
	S. URBANO ZONA RES 1 ZR1	S. SUBURB. ZONA RES. 2 ZR2	ZONA RES. 5 ZR5 (TIPOLOGIA H6)	ZONA RES. 3 ZR3 (TIPOLOGIA H5)
TX. OCUPAÇÃO	40%	33%	30%	20%
COEF. UTILIZAÇÃO	2,5	2	3	2,4
AFASTAMENTOS	FRONTAL INICIAL	5,00m	5,00m	5,00m
	AF PROGRESSIVO	AF=5+0,5(N-2)	AF=5+(N-2)	AF=(1,5+AFi)+0,25(N-6)*
	LATERAL INICIAL	1,50m	1,50m	3,00m
	AL PROGRESSIVO	AL=1,5+0,5(N-2)	AL=1,5+(N-2)	AL=(1,5+ALi)+0,25(N-6)*
	FUNDO INICIAL	5,00m	5,00m	3,00m
	PROGRESSIVO	AFu=5+0,5(N-2)	AFu=5+(N-2)	AFu=(1,5+AFui)+0,25(N-6)*
TX. SOLO NATURAL	X	X	20%	40%

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA A PARTIR DOS DADOS DA LEI Nº. 7.427/1961 E DA LEI Nº. 14.511/1983 DO MUNICÍPIO DO RECIFE.

LEGENDA:

TIPOLOGIA H6: HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR ISOLADA ACIMA DE QUATRO PAVIMENTOS.

TIPOLOGIA H5: HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR ISOLADA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO.

* FÓRMULAS APLICADAS EM EDIFICAÇÕES ACIMA DE SEIS PAVIMENTOS.

N: NÚMERO DE PAVIMENTOS (EXCETO SUBSOLO E SEMI-ENTERRADO)

Após a aprovação da LUOS 14.511/1983 o processo de verticalização se intensificou ainda mais na ZR5 e se expandiu pelos bairros da ZR3. Num primeiro momento, a intensificação do aproveitamento favoreceu enormemente as empresas construtoras/incorporadoras que primeiro investiram na área, e, portanto, produziram mais sobre lucro e se apropriaram de parte dele. Em pouco tempo a concorrência entre as empresas por terrenos na ZR3 levou à supervalorização da zona, então submetida a um intenso processo de verticalização.

A verticalização da ZR3 se intensificou no período pós-BNH, durante o qual as operações se levaram a cabo por aquelas empresas construtoras/incorporadoras que haviam se destacado no período anterior, e portanto logrado acumular um capital próprio. A extinção do BNH e o fechamento das carteiras habitacionais de vários agentes financeiros minguaram o financiamento público ao setor, assim como a instabilidade econômica levou a rarefação do crédito privado ao setor imobiliário. A pouca oferta de crédito levou ao fechamento das pequenas empresas construtoras/incorporadoras, permanecendo na atividade apenas aquelas cujo capital acumulado poderia bancar a maior parte do capital circulante das operações.

Neste período as empresas do setor imobiliário desenvolveram alguns artifícios para viabilizar o autofinanciamento das operações. Um deles foi a introdução da prática da permuta de área. Essa prática elimina a necessidade de antecipação de capital para a aquisição

do terreno, pois o proprietário fundiário o cede ao produtor em troca do correspondente em área construída, quando finalizada a construção. A generalização da prática da permuta de área acaba por legitimá-la como uma forma fenomênica de renda fundiária, determinada tanto pela dimensão do terreno, como pela área total que nele se pode edificar. Outro artifício foi a generalização da prática de venda antecipada da unidade habitacional, a venda do apartamento “na planta”, viabilizando a antecipação do período de rotação do capital.

Soma-se a esses dois artifícios a propaganda desenvolvida pelas empresas do setor imobiliário para garantir a aceitação social e a realização da produção nos bairros da ZR3. Este é outro matiz da verticalização diferenciada do eixo oeste. Antes da verticalização, os bairros do Derby, Espinheiro, Graças e Aflitos além de serem local de residência de boa parte da burguesia do Recife, e de se destacarem pela qualidade ambiental conferida pela ocupação dispersa de casas rodeadas por vastos jardins, eram também uma localização privilegiada com relação ao centro da cidade. Ou seja, não apenas a DESE e a qualidade ambiental justificavam a valorização da área, mas também o fator acessibilidade.

Os bairros da ZR3, entretanto, do ponto de vista da acessibilidade, não poderiam ser classificados como localização privilegiada, pois até o final dos anos 1980 dependiam totalmente de outras zonas da cidade para as atividades do setor terciário. No *marketing* das operações o setor imobiliário visava, portanto, a construir e reproduzir o privilégio da localização, através da apropriação dos valores simbólicos atribuídos ao lugar como mote publicitário⁶⁹. Desta forma, a valorização da ZR3 se fundamentou na história local, como o lugar onde existiam os antigos engenhos; na tradição da aristocracia pernambucana; e na qualidade ambiental, notadamente nas reminiscências rurais plasmadas na tranquilidade e na exuberância da vegetação existente.

A verticalização da ZR3 na década de 1980 desencadeou aquele já referido embate mediado pelo Estado. Segundo Lacerda (1996, p.18), do início da década de 1970 até o fim da década de 1980, o estoque de área construída em edifícios de mais de 10 andares em Casa Forte passa de 0% a 13% do total. Temendo a iminente destruição das características excepcionais do lugar, parte dos habitantes do bairro, junto a profissionais e intelectuais, elaboraram e lograram aprovar, após uma acirrada disputa de interesses com o setor imobiliário, uma nova lei de uso e ocupação do solo específica para a ZR3, a LUOS nº.15.199 de 1989, que restringia os índices de ocupação na área (QUADRO 06) e proibia as operações de remembramento de lotes, moderando o processo de verticalização na ZR3 até 1996.

⁶⁹ Sobre este tema ver a tese de doutorado de Norma Lacerda. Cf. LACERDA, 1996.

QUADRO 06 - COMPARAÇÃO ENTRE OS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS PELAS LUOS Nº. 14.511/1983 E Nº. 15.199/1989.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	LUOS 14.511/1983	LUOS 15.199/1989	
	ZR3 (TIPOLOGIA H5)	ZR3 (TIPOLOGIA H5)	
		SETOR 1	SETOR 2
TAXA DE OCUPAÇÃO	20%	15%	20%
COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO	2,4	0,75	2,4
AFASTAMENTOS			
FRONTAL INICIAL (AFi)	5,00m	7,00m	7,00m
AF PROGRESSIVO	$AF=(1,5+AFi)+0,25(N-6)*$	$AF=(1,5+AFi)+0,25(N-6)*$	
LATERAL INICIAL (ALi)	3,00m	5,00m	5,00m
AL PROGRESSIVO	$AL=(1,5+ALi)+0,25(N-6)*$	$AL=(1,5+ALi)+0,25(N-6)*$	
FUNDO INICIAL (AFui)	3,00m	5,00m	5,00m
AFu PROGRESSIVO	$AFu=(1,5+AFui)+0,25(N-6)*$	$AFu=(1,5+AFui)+0,25(N-6)*$	
TAXA DE SOLO NATURAL	40%	40%	40%
GABARITO	X	18,00m	42,00m

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA A PARTIR DOS DADOS DAS LUOS Nº. 14.511/1983 E Nº. 15.199/1989 DO RECIFE.

LEGENDA:

TIPOLOGIA H5: HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR ISOLADA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO.

* FÓRMULAS APLICADAS PARA EDIFICAÇÕES ACIMA DE SEIS PAVIMENTOS.

N: NÚMERO DE PAVIMENTOS (EXCETO SUBSOLO E SEMI-ENTERRADO)

SETOR 1: COMPREENDE OS BAIRROS DE CASA FORTE, POÇO DA PANELA, MONTEIRO E APIPUCOS.

SETOR 2: COMPREENDE OS BAIRROS DE PARNAMIRIM, SANTANA E PARTE DE CASA FORTE.

Durante a vigência da LUOS n.º 15.199/1989 o setor imobiliário se viu privado de explorar intensivamente aquela “localização privilegiada” da ZR3 que nos anos anteriores havia se empenhado a construir. A pressão do setor levou a que, novamente, o Estado interviesse em seu favor, através de uma nova alteração da legislação urbanística, com a aprovação da LUOS n.º 16.176 de 1996. Esta lei deu início a outra etapa do processo de verticalização do Recife, caracterizada pela produção de verdadeiros arranha-céus, através da liberação da prática de remembramento de lotes nos bairros da antiga ZR3 e da definição de parâmetros de aproveitamento intensivos do solo de toda a cidade. Novamente, a mudança de parâmetros permite, num primeiro momento, a geração de sobrelocos extraordinários, e a retenção de boa parte pelas empresas construtoras/incorporadoras. A intensificação das operações provoca uma nova onda de valorização da área, quando os sobrelocos extraordinários se transformam em Renda Diferencial II e se desviam para os proprietários fundiários.

O zoneamento proposto pela LUOS n.º 16.176/1996 elimina a complexidade do zoneamento anterior. Os bairros que compunham a ZR3 passam a compor a Zona de Urbanização Preferencial 2 (ZUP2), e os demais bairros da cidade passam a compor a

ZUP1⁷⁰. A nova LUOS estabeleceu parâmetros de ocupação mais permissivos para todas as áreas da cidade situadas nessas duas zonas. Ao bairro de Casa Forte (ZUP2), por força da normativa anterior e das exigências dos preservacionistas, atribuíram-se parâmetros diferenciados com relação aos definidos para a ocupação da ZUP1. Ainda que diferenciados, os novos índices (QUADRO 07) recolocaram o bairro no foco do setor imobiliário.

QUADRO 07 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS PELA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 16.176/1996

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO		ZUP1	ZUP2
COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO		4	3
AFASTAMENTOS	FRONTAL INICIAL (AFi)	5,00m	7,00m
	AF PROGRESSIVO	AF=AFi+0,25(N-4)*	AF=AFi+0,25(N-4)*
	LATERAL INICIAL (ALi)	3,00m	3,00m
	AL PROGRESSIVO	AL=ALi+0,25(N-4)*	AL=ALi+0,35(N-4)*
	FUNDO INICIAL (AFui)	3,00m	3,00m
	AFu PROGRESSIVO	AFu=AFui+0,25(N-4)*	AFu=AFui+0,35(N-4)*
TAXA DE SOLO NATURAL		25%	50%

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA A PARTIR DOS DADOS DA LUOS Nº. 16.176/1996 DO RECIFE.

LEGENDA:

*FÓRMULAS APLICADAS PARA EDIFICAÇÕES ACIMA DE DOIS PAVIMENTOS

ZUP1: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL 1

ZUP2: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL 2

N: NÚMERO DE PAVIMENTOS (EXCETO SUBSOLO E SEMI-ENTERRADO)

As seguidas leis urbanísticas de 1961 até 1996 mantêm basicamente o mesmo sistema de regulação da ocupação. Inaugurado com a lei de 1953 e ratificado pela lei de 1961 o sistema compõe-se basicamente de três parâmetros de ocupação, que se referem à área e aos limites da parcela urbana. O potencial construtivo de um terreno é determinado pela aplicação desses três parâmetros, que são: o Coeficiente de Utilização, que multiplicado pela área do terreno resulta no total de área edificável; a Taxa de Ocupação, que corresponde à área máxima de projeção da edificação sobre o terreno; e os Afastamentos Progressivos da edificação respeito aos limites do terreno, conforme o número de pavimentos. A LUOS 14.511/1983 introduz um quarto elemento, que é a Taxa de Solo Natural, que não chega a interferir na definição do volume vertical. A LUOS n.º 16.176/1996 simplifica a LUOS anterior eliminando a Taxa de Ocupação e mantendo a Taxa de Solo Natural, ou seja, aquela

⁷⁰ A LUOS Nº. 16.176/1996 estabelece outras três zonas: a Zona de Urbanização de Morros (ZUM); a Zona de Urbanização Restrita (ZUR) e as Zonas de Diretrizes Específicas (ZDE), que são as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (ZEPH), as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as Zonas Especiais de Centro (ZEC), a Zona Especial do Aeroporto (ZEA), e as Zonas Especiais de Atividades Industriais (ZEAI).

superfície do terreno que deverá ser mantida em seu estado natural. Entre 1961 e 1996 o sucessivo incremento do potencial construtivo dos lotes viabilizou-se através da majoração sucessiva desses parâmetros, como se vê nos quadros apresentados, excetuando-se a LUOS n.º 15.199/1989, que restringiu o potencial construtivo através dos mesmos parâmetros.

A aprovação da LUOS n.º 16.176/1996 ocorreu exatamente quando a situação macroeconômica do país começou a dar sinais de melhora. Após a implementação do Plano Real e o controle da inflação, o interesse de investidores no setor imobiliário começou a crescer, levando ao ressurgimento do crédito privado ao setor, bem como à reestruturação do SFH, com a criação do SFI em 1997, embora seu funcionamento a contento se inicie apenas com a PNH. A intensificação do aproveitamento instituída com a LUOS n.º 16.176/1996 coincidiu com o novo fluxo de capital financeiro investido no setor imobiliário, superaquecendo o mercado e catapultando a verticalização naqueles bairros mais valorizados da cidade.

Sob a vigência da LUOS n.º 16.176/1996 o processo de substituição das estruturas horizontais por verticais em Casa Forte se intensifica, bem como as transformações na estrutura fundiária do bairro. A prática de remembramento de lotes abre espaço para operações ainda mais rentáveis, especialmente para as grandes empresas construtoras/incorporadoras, que já possuíam tecnologia para erguer estruturas em grande altura. Sem restrições de gabarito, assiste-se à construção de arranha-céus de até 40 pavimentos. A revalorização do bairro incide crescentemente nos preços fundiários, acentuando a exclusividade do lugar, o que por sua vez se reflete nos preços de monopólio das habitações produzidas.

A intensa verticalização dos bairros do eixo oeste, fundamentada apenas na lógica do capital, leva esta zona da cidade à beira do colapso. Não sobra dizer que todo o intenso processo de adensamento iniciado na década de 1970 não tenha sido antecipado por um planejamento que visasse à adequação das novas densidades à infraestrutura urbana existente e às possibilidades de ampliação dessas infraestruturas. Logo, as redes de serviço, especialmente esgotamento sanitário e sistema viário alcançaram seu limite de capacidade. Soma-se a isso a transformação urbanístico-ambiental e paisagística inevitavelmente atrelada ao processo de verticalização.

Não obstante a supervalorização da área significasse, para os proprietários fundiários, a possibilidade de se apropriar de rendas fundiárias cada vez maiores, o colapso das infraestruturas e a transformação ambiental fundamentaram a repetição do movimento

ocorrido em 1989. Moradores, profissionais da arquitetura e intelectuais, conseguiram, em 2001, aprovar uma nova LUOS, a Lei nº 16.719, com o intuito de refrear a verticalização nos bairros do Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Tamarineira, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos, então denominados Área de Reestruturação Urbana (ARU).

A LUOS nº 16.719 de 2001, conhecida como Lei dos Doze Bairros (LDB), redefine os parâmetros de ocupação, e estabelece mecanismos de proteção da estrutura fundiária, desencorajando a prática do remembramento, e, portanto, inibindo a construção de grandes volumes. O zoneamento divide a ARU em 3 setores: O Setor de Reestruturação Urbana 1 (SRU1), de maior potencial construtivo; O SRU2, de potencial moderado; e O SRU3, o mais restrito (ANEXO A e QUADRO 08).

QUADRO 08 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS PELA LEI Nº.16.719/2001.

CDV	GAB m	AFASTAMENTOS*				SRU1		SRU2		SRU3	
		FRONTAL**		LATERAL E FUNDO		TSN %	C _μ	TSN %	C _μ	TSN %	C _μ
		INICIAL	PROGRESSIVO	INICIAL	PROGRESSIVO						
A	60,00	7,00m	AF=AFi+0,25(N-3)	3,00m	AL=ALi+0,35(N-3)	30	3,5	50	3,0	60	2,0
B	48,00	7,00m		3,00m		30	3,0	50	2,5	60	2,0
C	24,00	7,00m		3,00m		30	2,5	50	1,5	60	2,0

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA A PARTIR DOS DADOS DA LEI Nº. 16.719/2001 (LEI DOS DOZE BAIRROS) DO RECIFE.

LEGENDA:

CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA

* FÓRMULAS APLICADAS PARA EDIFICAÇÕES ACIMA DE DOIS PAVIMENTOS

** NAS AVENIDAS BEIRA RIO, ROSA E SILVA, RUI BARBOSA, PARNAMIRIM, 17 DE AGOSTO, E NAS ESTRADAS DO ENCANAMENTO E DO ARRAIAL O AFASTAMENTO FRONTAL NÃO PODERÁ SER INFERIOR A OITO METROS.

GAB: GABARITO DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

TSN: TAXA DE SOLO NATURAL

C_μ: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO

SRU1: SETOR DE REESTRUTURAÇÃO URBANA 1

SRU2: SETOR DE REESTRUTURAÇÃO URBANA 2

SRU3: SETOR DE REESTRUTURAÇÃO URBANA 3

O REMEMBRAMENTO DE LOTES NO SRU2 IMPLICA A REDUÇÃO DO GABARITO PARA 36,00m

O REMEMBRAMENTO DE LOTES NO SRU3 IMPLICA A REDUÇÃO DO GABARITO PARA 12,00m

Com relação à lei anterior, do ponto de vista do potencial construtivo dos terrenos, a LDB introduz três mecanismos que representam, na maioria dos casos, uma significativa redução de potencial com relação à lei anterior. Primeiramente, introduz o quarto parâmetro de ocupação, o gabarito de altura da edificação em metros. O volume edificável resulta, portanto, da aplicação de quatro parâmetros: o Coeficiente de Utilização, a Taxa de Solo Natural, os Afastamentos e o Gabarito. Os três primeiros, assim como na lei anterior, se referem ao âmbito do lote; o Gabarito se estabelece previamente segundo a categoria de dimensionamento da via em que se encontra o lote.

O segundo mecanismo é a inclusão de toda a área destinada à guarda de veículos no total de área edificável definido pela aplicação do coeficiente de utilização, alterando o que estabelecia a lei anterior. A lei de 1996 excluía do total de área edificável definido pelo coeficiente de utilização toda a superfície construída destinada à guarda de veículos⁷¹. Esse mecanismo significa uma forte redução da área vendável⁷² do empreendimento, comparativamente a um empreendimento similar construído sob a vigência da lei anterior. O terceiro mecanismo é a restrição construtiva atrelada à prática do remembramento. No SRU2 e no SRU3 o remembramento de terrenos implica a redução do gabarito da edificação, o que pode significar, especialmente no SRU3, uma forte redução do potencial construtivo.

A redução de gabarito atrelada à prática de remembramento tem se mostrado um excelente mecanismo para a manutenção da estrutura fundiária no SRU2 e no SRU3. A maioria dos lotes nesses dois setores é de tamanho padrão, em grande medida de 12,00m ou 15,00m de largura e 30,00m de profundidade. A aplicação dos parâmetros de ocupação em um lote desse tamanho resulta em edificação cuja área construída total está bastante aquém do total permitido pelo Coeficiente de Utilização, pois os afastamentos obrigatórios acabam por inviabilizar a edificação em altura. Por isso, as operações que visem à maximizar o aproveitamento do potencial construtivo dos terrenos, via de regra, se dão após o remembramento de lotes, especialmente nas áreas de alto valor do solo. Isso significa que no SRU2 e no SRU3 apenas naqueles lotes de grande tamanho seja viável maximizar o aproveitamento do potencial do terreno, pois, nos terrenos tamanho padrão, em que construir em altura demandaria o remembramento, o potencial construtivo pode diminuir devido à redução do gabarito.

A aprovação da LDB representa um marco no percurso da produção imobiliária capitalista do Recife, porque impôs a necessidade de um redirecionamento geral da produção. Se por um lado a LDB restringiu o aproveitamento do solo naqueles bairros, por outro lado, a crescente valorização da área ao longo das três décadas anteriores mantiveram os preços do solo em alta. Portanto, embora os preços de mercado praticados fossem preços de monopólio, a lucratividade das operações se viu limitada, o que acabou provocando a busca por novas

⁷¹ A LUOS n.º 16.176/1996 instituiu o número de vagas obrigatório de garagem segundo a área construída da unidade habitacional oferecida, bem como definiu a área de 25m² para cada vaga, incluindo o espaço necessário para circulação e manobra.

⁷² A área vendável do empreendimento corresponde ao somatório das áreas construídas das unidades habitacionais. A área construída da unidade habitacional inclui as paredes externas que não sejam compartilhadas com área comum ou com outra unidade habitacional, e a metade das paredes compartilhadas.

localizações. Desta forma, os bairros limítrofes à ARU passaram a assumir grande importância para o setor imobiliário.

A partir da aprovação da LDB as empresas construtoras/incorporadoras iniciaram um processo de desvio dos investimentos para os bairros de Casa Amarela, Rosarinho e, do outro lado do rio, os bairros da Torre, Madalena⁷³ e, mais recentemente, a Ilha do Retiro, ofertando produtos similares⁷⁴. Para lograr a aceitação social e com isso a realização da produção, a propaganda da localização dos novos empreendimentos se fundamentava na acessibilidade aos valores de uso contidos nos principais bairros da ARU, bem como na proximidade quanto ao status social da localização, conformando o *marketing* dos “bairros vizinhos a Casa Forte”. A LDB, além de conter a verticalização na ARU, empurrou necessariamente a atividade imobiliária para outros bairros, desencadeando nestes o ciclo de valorização comandado pela renda fundiária.

Essa tendência se intensifica com a instituição da PNH, em 2004, que reestrutura o SFH e consolida o SFI. A partir de então o setor imobiliário se expande com a imensa oferta de crédito à produção imobiliária viabilizada pela nova política habitacional do país. No Recife, um dos resultados mais visíveis dessa nova política é a proliferação de novas empresas construtoras/incorporadoras, assim como a expansão da atividade produtiva para os diversos mercados. A fatura de crédito à produção e de financiamento para os consumidores, assim como os parâmetros urbanísticos da LUOS n.º 16.176/1996 favorecem a expansão do processo de adensamento por verticalização em vários bairros do Recife, especialmente nos bairros próximos à ARU e nos bairros de Boa Viagem e Pina.

Os gráficos a seguir (GRÁFICOS 01 a 16) foram elaborados a partir dos resultados da pesquisa “A Produção Imobiliária no Processo de Organização do Espaço Metropolitano do Recife” (LEAL, 2011). Os dois primeiros mostram a verticalização do Recife por macrozonas⁷⁵, ao longo do período compreendido entre 1980 e 2008. Considerando a amostra

⁷³ Os bairros da Torre e da Madalena sofreram durante as décadas de 1980 e 1990 um processo de verticalização ao longo da margem direita do Rio Capibaribe. O elemento natural, o rio, funcionou como uma condição de valorização irreproduzível pelo capital, provocando o adensamento desses bairros apenas nos lotes lindeiros àquela margem.

⁷⁴ A aprovação da LDB só foi possível pela mudança de posicionamento político da gestão municipal iniciada com a posse do prefeito João Paulo Lima e Silva, do PT. Em sua campanha o candidato havia prometido priorizar a análise das reivindicações dos moradores de Casa Forte quanto à restrição do aproveitamento do solo. Portanto, temendo alterações na política urbana e fundiária, diversas empresas construtoras/incorporadoras se apressaram a solicitar a aprovação de vários projetos para aquele bairro ainda sob a vigência da LUOS 16.176/1996. (ALVES, 2009, p.144). Portanto, grande parte das edificações construídas na ARU após a aprovação da LDB tiveram seus projetos aprovados sob a vigência da LUOS 16.176 de 1996.

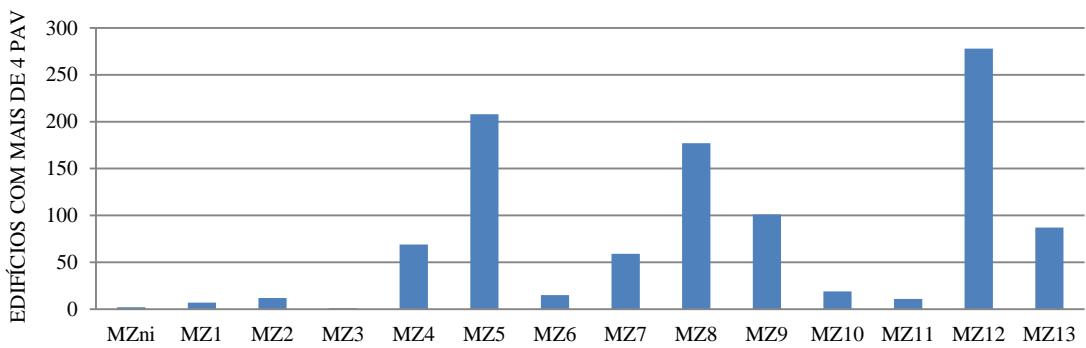
⁷⁵ Segundo LEAL (2011), a definição do marco temporal de estudo de 1980 a 2008 deveu-se à intensão metodológica de articular as mudanças ocorridas na atuação do mercado imobiliário local às legislações urbanísticas em vigor no período, especialmente em termos dos padrões habitacionais ofertados e da localização

utilizada na pesquisa (1.046 imóveis), indica-se, no GRÁFICO 01, para cada macrozona, a quantidade de edificações construídas com mais de quatro pavimentos; e, no GRÁFICO 02, a quantidade de edificações construídas segundo o número de pavimentos. As informações contidas nesses gráficos podem comprovar o que foi exposto neste capítulo quanto à concentração do processo de verticalização nos bairros do Eixo Oeste (MZ5 e MZ8) e do Eixo Sul (MZ12) como o reflexo do privilégio da localização desses bairros frente às demais zonas da cidade. Previamente à apresentação dos gráficos, discriminam-se abaixo as quinze macrozonas do Recife, bem como os bairros que conformam cada uma delas. Nas duas últimas macrozonas a pesquisa não incluiu imóvel algum com mais de quatro pavimentos.

- a) **Centro Popular (MZ1):** Coelhos, Santo Antônio, Recife, São José;
- b) **Grande Areias e Fundão Médio (MZ2):** Jardim São Paulo, Barro, San Martin, Tejipió, Estâncio e Fundão;
- c) **Grande Afogados Popular (MZ3):** Afogados e Jiquiá;
- d) **Grande Boa Vista Superior Médio (MZ4):** Boa Vista, Santo Amaro, Ilha do Leite, Paissandu e Soledade;
- e) **Grande Casa Forte Superior Médio (MZ5):** Casa Forte, Casa Amarela, Monteiro, Santana, Apipucos, Parnamirim, Tamarineira e Freguesia do Poço;
- f) **Grande Cordeiro Superior Médio (MZ6):** Zumbi, Cordeiro e Bongi;
- g) **Grande Encruzilhada Superior Médio (MZ7):** Encruzilhada, Torreão, Rosarinho, Ponto de Parada, Hipódromo e Campo Grande;
- h) **Grande Graças Superior (MZ8):** Jaqueira, Aflitos, Graças, Derby e Espinheiro;
- i) **Grande Madalena Superior Médio (MZ9):** Torre, Madalena, Prado e Ilha do Retiro;
- j) **Grande Várzea Popular (MZ10):** Várzea, Iputinga, Monsenhor Fabrício, Engenho do Meio, Cidade Universitária e Caxangá;
- k) **Zona Sul Popular (MZ11):** Imbiribeira e Ibura;
- l) **Zona Sul Superior (MZ12):** Boa Viagem e Pina;
- m) **Zona Sul Superior Médio (MZ13):** Setúbal;
- n) **Zona Norte Popular:** Campina do Barreto, Beberibe, Arruda, e Macaxeira;
- o) **Grande Dois Irmãos Popular Inferior:** Guabiraba e Dois Irmãos.

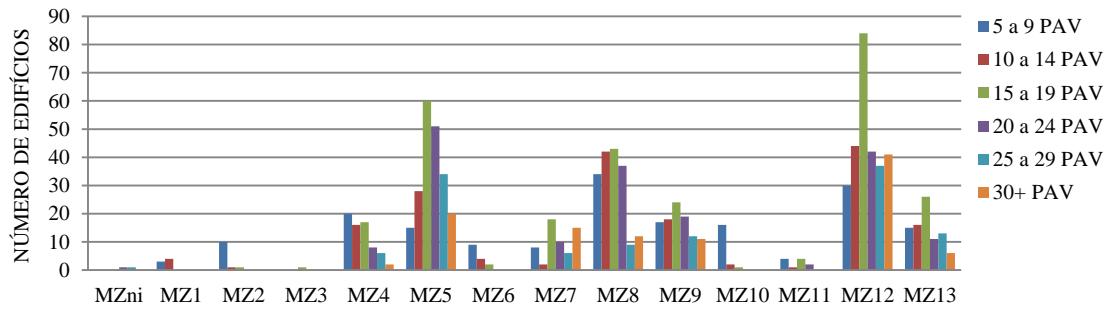
dos empreendimentos. Sobre este último aspecto, para superar as dificuldades metodológicas que se apresentaram durante a etapa de coleta de dados, a pesquisa utilizou a divisão do território do Recife em grupos geográficos definidos como ‘macrozonas’, (Bitoun, 2007 apud LEAL, 2011), que se referem à renda e à ocupação sócio-profissional da população residente, mais que aos limites físicos dos bairros.

GRÁFICO 01 - VERTICALIZAÇÃO DO RECIFE POR MACROZONA (1980 - 2008)



FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

GRÁFICO 02 - VERTICALIZAÇÃO DO RECIFE E VARIAÇÃO DO GABARITO CONSTRUTIVO POR MACROZONA. (1980 - 2008)

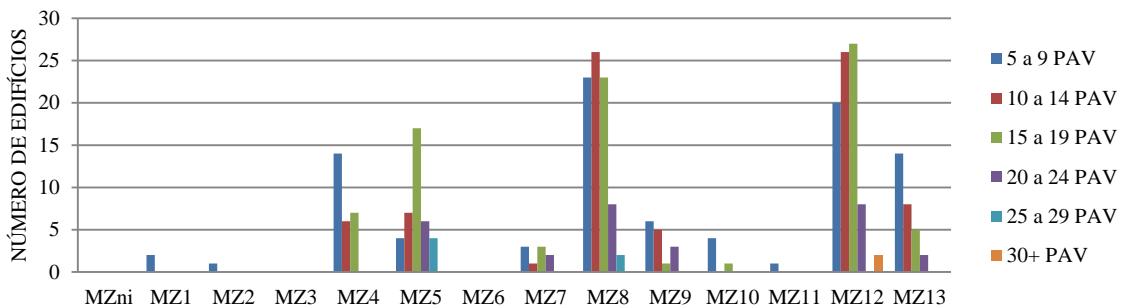


FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

Os GRÁFICOS 03, 04, 05 e 06 mostram as características da verticalização do Recife quanto ao gabarito construtivo e a localização da produção, segundo macrozonas, por cada período normativo⁷⁶.

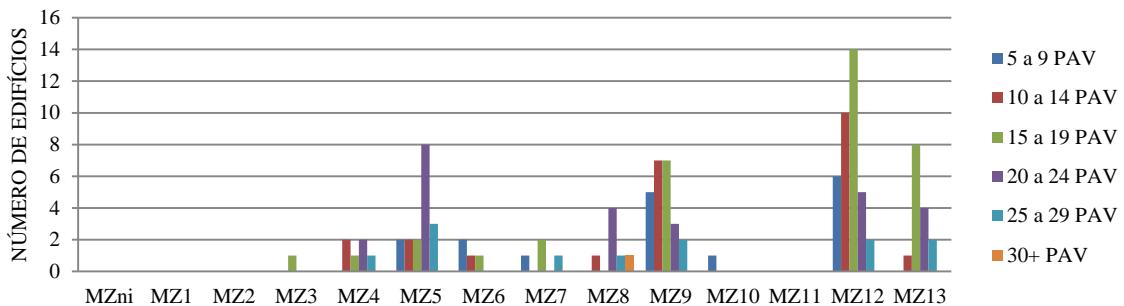
⁷⁶ Os períodos normativos adotados na pesquisa citada diferem em um aspecto daqueles adotados para esta dissertação: a pesquisa de Leal realça o período compreendido entre 1991, quando da aprovação do Plano Diretor da Cidade do Recife (Lei Municipal nº. 15.547 de 1991) e 1995, antes da aprovação da LUOS 16.176 de 1996. Nesta dissertação não se delimitou referido período porque não se conseguiu identificar as alterações nos parâmetros de ocupação do solo com relação à LUOS nº. 14.511 de 1983, que justificassem a definição de um período normativo específico do PDCR de 1991. No entanto, para a organização dos gráficos segundo as informações contidas na pesquisa de LEAL foi mantido o período de 1991 a 1995. A manutenção desse período pode subsidiar a observação do comportamento do setor imobiliário quanto a Casa Forte, entre a aprovação da LUOS nº. 15.199 de 1989 e a aprovação da LUOS nº. 16.176 de 1996.

GRÁFICO 03 - VERTICALIZAÇÃO POR PERÍODO E POR MACROZONA.
PERÍODO: 1980 - 1990



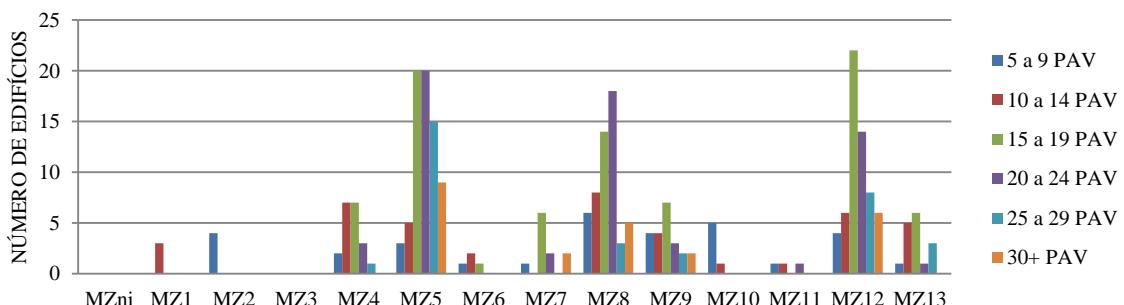
FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

GRÁFICO 04 - VERTICALIZAÇÃO POR PERÍODO E POR MACROZONA.
PERÍODO: 1991 - 1995



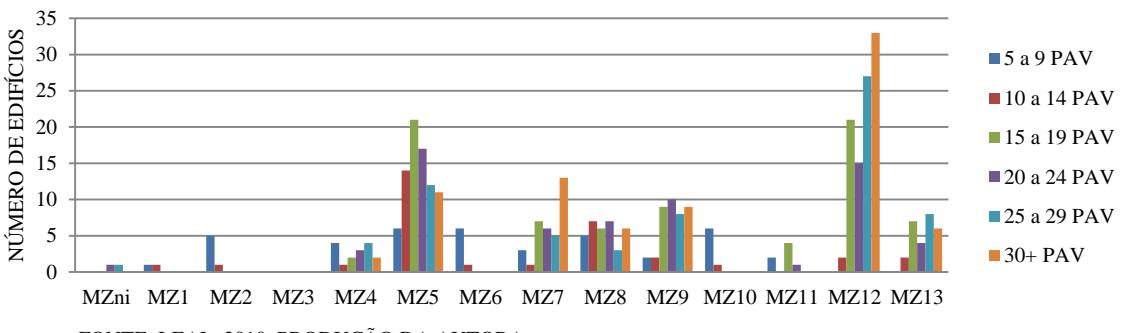
FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

GRÁFICO 05 - VERTICALIZAÇÃO POR PERÍODO E POR MACROZONA.
PERÍODO: 1996 - 2000



FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

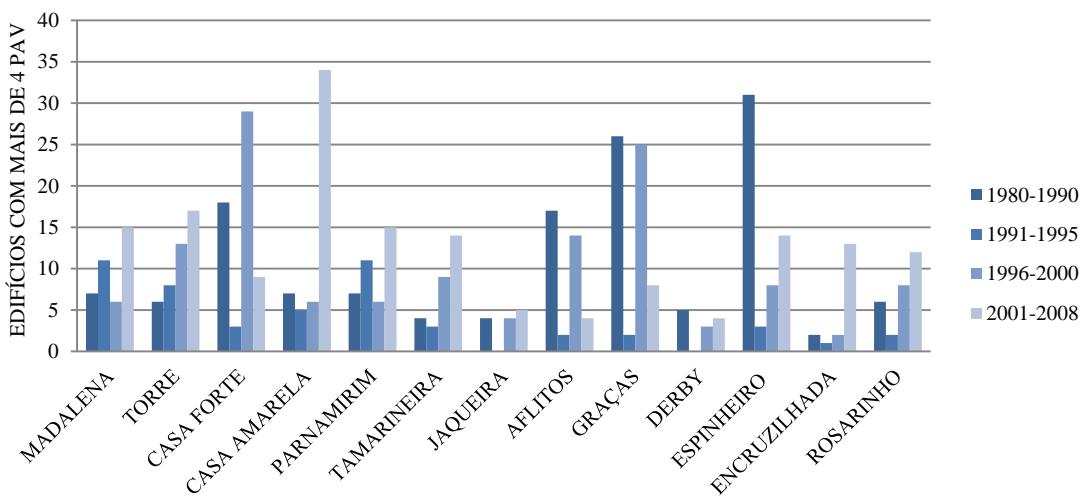
GRÁFICO 06 - VERTICALIZAÇÃO POR PERÍODO E POR MACROZONA.
PERÍODO: 2001 - 2008



FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

A partir da observação dos gráficos acima se verifica a diferenciação no tempo da verticalização dos bairros do Eixo Oeste: num primeiro momento (1980-1990), Aflitos, Graças, Derby e Espinheiro (MZ8); num segundo momento (a partir de 1996), Casa Forte, Parnamirim, Santana, Poço, Monteiro, Apipucos (MZ5 - inclui Casa Amarela e Tamarineira). O GRÁFICO 07 refina a informação, mostrando a produção de edificações com mais de quatro pavimentos por bairros da MZ5, MZ7, MZ8 e MZ9 e por períodos, com o que se pode observar a verticalização diferenciada entre os bairros da ARU até a aprovação da Lei dos Doze Bairros, bem como a fuga do capital a partir de 2001 para os bairros vizinhos.

GRÁFICO 07 - PRODUÇÃO DE EDIFICAÇÕES VERTICAIS RESIDENCIAIS PLURIFAMILIARES POR BAIRROS E POR PERÍODO

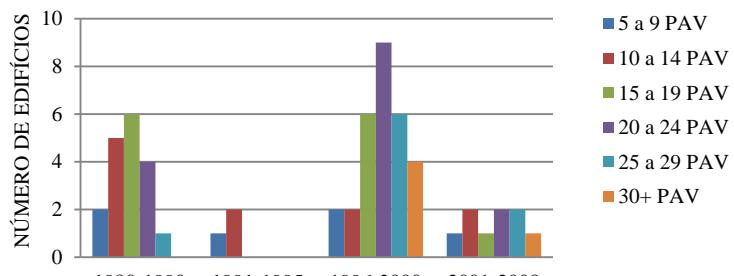


FONTE: LEAL, 2010. PRODUÇÃO DA AUTORA.

Com relação ao GRÁFICO 06, os números referentes ao último período (2001 a 2008) na Macrozona Casa Forte Superior Médio (MZ5) parecem contradizer o que foi exposto neste

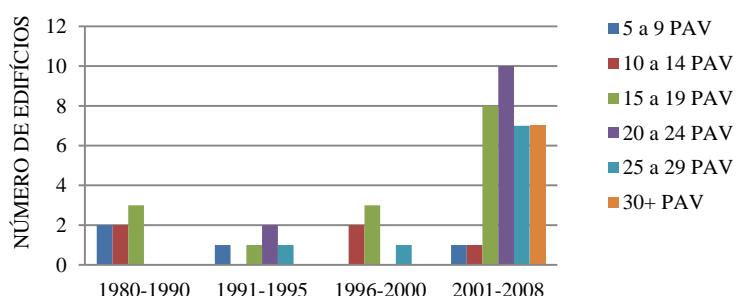
capítulo sobre a fuga do capital da ARU para os bairros vizinhos após a aprovação da LDB. Esses números incorporam, por um lado, o estoque de projetos previamente aprovados ante a eminente aprovação da LDB, e, por outro lado, a intensa produção imobiliária no bairro de Casa Amarela, situado na macrozona MZ5, após a aprovação da LDB. Deve-se ter em conta também que partes do bairro do Parnamirim e da Tamarineira estão fora do perímetro que delimita a ARU, portanto não foram afetadas pelas restrições da LDB. Os gráficos da variação da produção imobiliária e do gabarito construtivo por período, por bairros, (GRÁFICOS 08, 09, 10 e 11) possibilitam a leitura do comportamento do setor imobiliário quanto a quatro bairros da MZ5 - Casa Forte, Casa Amarela, Parnamirim e Tamarineira - entre 1980 e 2008.

GRÁFICO 08 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO EM CASA FORTE



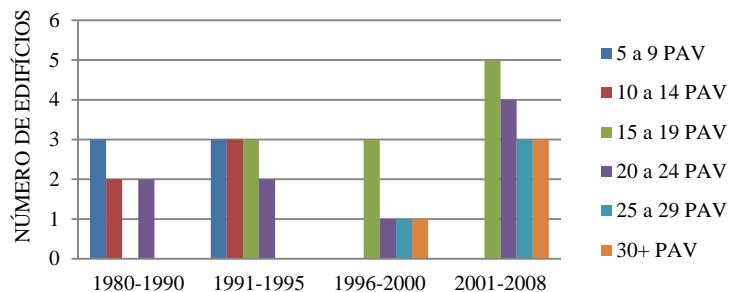
FONTE: LEAL, 2010.

GRÁFICO 09 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO EM CASA AMARELA



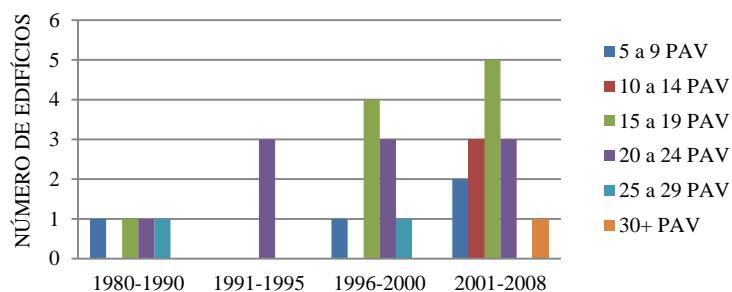
FONTE: LEAL, 2010.

GRÁFICO 10 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO EM PARNAMIRIM



FONTE: LEAL, 2010.

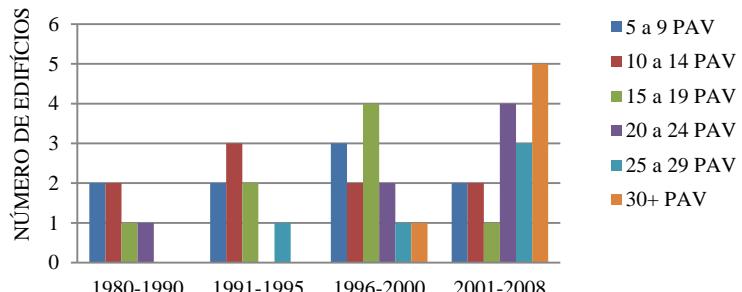
GRÁFICO 11 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO NA TAMARINEIRA



FONTE: LEAL, 2010.

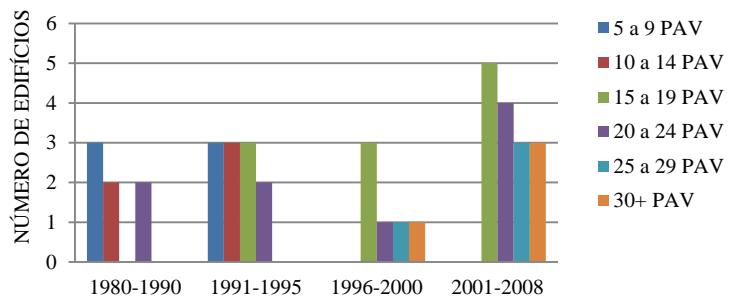
Os GRÁFICOS 12, 13 e 14, bem como o GRÁFICO 09, ilustram a valorização dos bairros vizinhos à ARU (Casa Amarela, Torre, Madalena e Rosarinho) a partir de 2001, como consequência das restrições impostas ao aproveitamento do solo dentro da ARU com a aprovação da Lei dos Doze Bairros.

GRÁFICO 12 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO NA TORRE



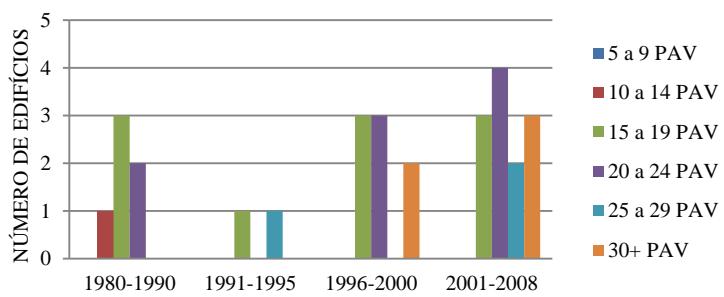
FONTE: LEAL, 2010.

GRÁFICO 13 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO NA MADALENA



FONTE: LEAL, 2010.

GRÁFICO 14 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO E DO GABARITO POR PERÍODO NO ROSARINHO



FONTE: LEAL, 2010.

A pesquisa do Índice de Velocidade de Vendas (IVV) na Região Metropolitana do Recife realizada mensalmente pela FIEPE desde 1995 também fornece informações que comprovam o exposto. A partir dos dados referentes ao número de unidades habitacionais novas ofertadas no mercado por ano, por bairro, segundo o número de quartos, foi elaborado o APÊNDICE B, que evidencia a valorização dos bairros vizinhos à ARU após a aprovação da LDB, considerando apenas os lançamentos no município do Recife, nos bairros das Macrozonas MZ4, MZ5, MZ7, MZ8, MZ9, MZ12 e MZ13 entre janeiro de 1996 e setembro de 2012.

A valorização dessas novas localizações garante às empresas construtoras/incorporadoras a possibilidade de produzir sobre lucros extraordinários através do aumento do preço de mercado da unidade vendida. Por outro lado, as consequências para os proprietários fundiários da ARU interessados em disponibilizar suas propriedades para a produção imobiliária são distintas, pois a restrição normativa e a fuga do capital inevitavelmente implicariam teoricamente uma relativa desvalorização do solo, ao menos para a produção de novos edifícios residenciais.

No primeiro dia do ano de 2009 entrou em vigor o novo Plano Diretor da Cidade do Recife, a Lei nº. 17511 /2008. Este plano não introduz alterações significativas quanto aos parâmetros de ocupação do solo (com relação à LDB e à LUOS nº. 16.176/96) que sejam realmente relevantes para este trabalho. Quanto ao zoneamento da cidade, a Área de Reestruturação Urbana passa a denominar-se Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada II (ZAC Controlada II), e a maior parte da Zona de Urbanização Preferencial 1 passa a denominar-se Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC Moderada).

3.2 O IMPACTO DA LEI DOS DOZE BAIRROS NO COMPORTAMENTO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS

A instalação de estabelecimentos comerciais ao longo da Avenida 17 de Agosto implica a manutenção de uma edificação horizontal, anteriormente residência unifamiliar, adaptada ou reformada para a função comercial. Portanto, pode-se afirmar que a disputa de usos do solo objeto desta pesquisa enseje também uma disputa de tipologias edilícias, que se dá através da permanência da tipologia horizontal de ocupação adaptada ao uso comercial em detrimento do processo de demolição e construção do edifício vertical plurifamiliar. Embora o foco seja a disputa de usos, esta se plasmaria no espaço de uma forma distinta se houvesse no Recife a plena aceitação da edificação de uso misto para a habitação das classes superiores. Esta característica se torna evidente no processo ora estudado, e tem suas raízes na origem mesma da ocupação dos bairros do eixo oeste.

3.2.1 A histórica separação dos usos urbanos

Uma das características mais marcantes dos bairros que compõem a ARU até o inicio do processo de adensamento por verticalização era a exclusividade do uso residencial. Essa separação de usos remete ao tempo em que começaram a se construir as antigas chácaras e sítios como divisão das grandes propriedades dos antigos engenhos nos arrabaldes do Recife. À medida que essas propriedades se subdividiam e que as antigas chácaras se tornavam grandes residências da burguesia do Recife, a exclusividade residencial dessas localidades mantinha-se um traço imutável.

Alguns fatores corroboravam para a imutabilidade daquela característica. As grandes parcelas e lotes dos arrabaldes propiciavam o cultivo de hortas e pomares, possibilitando que os moradores prescindissem em grande medida do deslocamento ao comércio para adquirir alimentos. Somava-se a isso a tradição dos mascates, vendedores que ofereciam às residências dos arrabaldes todo tipo de víveres e artigos diversos. Por um lado, o comércio se dirigia às residências; por outro lado, o sistema de transporte público, notadamente os trens urbanos e as diligências, possibilitavam o fácil deslocamento dos refinados habitantes dos arrabaldes ao centro da cidade, para o acesso aos serviços diversos e ao comércio especializado.

O tipo de ocupação característica daqueles bairros - grandes parcelas com residências isoladas e cercadas por vegetação - contrastava fortemente com a tipologia atribuída ao uso comercial, que era aquela característica da ocupação do centro da cidade: lotes estreitos e compridos, onde os limites da edificação coincidiam com os limites do lote. A tipologia tradicional dos sobrados reservava, para o uso comercial, o pavimento térreo, obviamente o nível em que se dava o contato direto entre o espaço público e o privado, imprescindível para o funcionamento dos estabelecimentos comerciais. Não seria um erro afirmar, portanto, que no Recife, o uso comercial sempre tenha se relacionado à tipologia edilícia característica do centro da cidade, ou seja, o edifício alinhado no paramento, em que o pavimento térreo geralmente é um estabelecimento comercial, ao menos até o advento da era *“shopping center”*.

Em geral a ocupação do centro da cidade sempre teve essa dupla característica: edificação de uso misto alinhada no paramento da calçada. A tipologia antiga dominante era o sobrado, onde o pavimento térreo abrigava o uso comercial ou de serviço, ou mesmo de armazenagem; e os pavimentos superiores abrigavam o uso residencial, normalmente a residência da família burguesa proprietária do estabelecimento comercial do pavimento térreo. Durante o século XX, quando se levaram a cabo reformas nos bairros centrais da cidade – Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista – a nova ocupação proposta reproduzia algumas características da ocupação tradicional: o edifício se implantava alinhado ao paramento da calçada, e o pavimento térreo se destinava ao uso comercial. Ou seja, o edifício de uso misto alinhado ao paramento sempre foi uma tipologia atribuída ao centro da cidade. O advento do urbanismo higienista acaba por atribuir a essa tipologia uma conotação negativa, um modelo a ser evitado nas áreas de expansão urbana.

No início do século XX aquelas duas características dos arrabaldes do Recife se tornaram o mote da campanha higienista para a reforma urbana. Os higienistas atribuíam ao

tipo de ocupação do centro da cidade a insalubridade do meio ambiente. A densidade da ocupação e as precárias condições de iluminação e ventilação dos ambientes eram culpadas pela proliferação das doenças contagiosas que vitimavam a população do Recife. A tipologia de ocupação dos arrabaldes e a exclusividade do uso residencial tornaram-se, para os higienistas, o ideal de cidade salubre, portanto, para a expansão da cidade, pregava-se a reprodução não da tipologia do centro, mas da tipologia dos arrabaldes do Recife.

Essa diretriz marcou a elaboração da primeira normativa urbanística da cidade, a Lei nº 1.501 de 1919, que definiu, para o centro da cidade, uma ocupação que respeitava a tipologia dominante, o sobrado, reproduzindo o padrão de ocupação entre medianeiras e no paramento da calçada. Para as demais áreas da cidade a ocupação deveria respeitar novas regras, a edificação deveria obedecer aos recuos obrigatórios com relação à calçada e aos fundos do lote, bem como prever a abertura de saguões laterais, com o intuito de garantir aos novos bairros da cidade a construção de um ambiente salubre, onde estivessem garantidas às residências perfeita iluminação e circulação de ar pelos ambientes, bem como espaço para vegetação.

Para além de determinar a exclusividade de uso de cada zona da cidade, a Lei nº 1.501/1919 regulamentou a diferenciação entre as tipologias edilícias: nos perímetros urbano e suburbano, de ocupação residencial, a edificação deveria obrigatoriamente estar recuada com referência ao paramento da calçada; no perímetro principal, de ocupação eminentemente comercial, as edificações deveriam obrigatoriamente permanecer no alinhamento da calçada, reproduzindo a morfologia tradicional do centro da cidade.

A multiplicação dos processos de parcelamento e de loteamento das grandes propriedades do eixo oeste nas primeiras décadas do século XX suscitou a necessidade de um controle por parte da municipalidade, posto que tais processos ocorressem sob o comando do proprietário ou do promotor do loteamento. Em 1932 aprovou-se então o Decreto Municipal nº 223, que visava a regular esses processos, definindo recomendações para os projetos de parcelamento, como as dimensões das quadras e dos lotes, as larguras das ruas, o respeito às pré-existências. Em 1936 aprovou-se o novo Regulamento de Construções, o Decreto nº 374. Esse decreto regulamentou as recomendações anteriores para os projetos de loteamento e instituiu um novo zoneamento, ratificando a separação dos usos urbanos, definindo para as ruas dos bairros fora do perímetro central o uso exclusivamente residencial, porém com a inserção de alguns núcleos comerciais nesses bairros residenciais.

A diferenciação tipológica também foi ratificada: enquanto a edificação residencial passou a se isolar no lote e a assumir alguma altura, a edificação comercial seguiu obedecendo ao alinhamento da calçada, sendo permitidas unicamente naqueles núcleos comerciais, limitando-se a dois pavimentos de altura. Este decreto garantiu a reprodução do zoneamento por uso e por tipologia edilícia, com a identificação da tipologia alinhada à rua à função comercial. Portanto, a regulação da ocupação dos núcleos comerciais dos bairros residenciais associava a implantação tradicional (alinhada no paramento da calçada) ao uso comercial, à semelhança do centro principal.

Quanto à regulação da ocupação residencial, o Decreto nº 374/1936 introduziu uma importante modificação: fora do perímetro central a definição da altura da edificação perdeu a relação com a largura da rua, e o gabarito máximo passou a se regular em número de pavimentos. Para a zona urbana determinou o máximo de cinco pavimentos; para a zona suburbana, três pavimentos. Com essa determinação ampliou-se a singularidade do edifício isolado no lote relacionado ao uso residencial. Este decreto ratificou uma característica histórica da cidade: o zoneamento do uso do solo e a diferenciação das tipologias edilícias segundo o uso.

A Lei 7.427/1961 intensificou esse padrão, pois disciplinou a construção de edifícios verticais apenas como tipologia residencial, permitindo-os exclusivamente naquelas zonas residenciais ZR1 e ZR2. A lei nº 7.427/1961 acentuou a diferenciação tipológica juntamente com a reprodução do zoneamento dos usos do solo. Por um lado, quanto à ocupação dos bairros externos ao perímetro central, a separação de usos permaneceu não apenas no âmbito do espaço urbano, mas também no âmbito da edificação. Por outro lado, a mescla de usos no espaço e na edificação permaneceu uma característica praticamente exclusiva apenas dos bairros centrais.

Portanto, duas diretrizes básicas nortearam a ocupação dos bairros exteriores ao perímetro central do Recife: primeiro, o zoneamento de usos urbanos, com a definição de zonas exclusivamente residenciais; segundo, a exclusividade de uso da edificação, com a identificação de padrões de ocupação diferenciados para cada uso: ao uso residencial, a tipologia isolada no terreno; ao uso comercial, a tipologia alinhada ao paramento da calçada. A expansão da cidade sempre esteve marcada por esses dois traços determinantes: ocupação dispersa, com a edificação em geral isolada no terreno e afastada do espaço público; e a exclusividade do uso residencial. Ou seja, a exclusividade de usos urbanos dentro da

edificação e dentro do espaço da cidade. Dessas características, a segunda caracterizou os bairros residenciais do Recife até a década de 1970; mas a primeira permanece até hoje.

A LUOS nº 14.511/1983 introduziu uma significativa alteração na estrutura da regulação dos usos urbanos, passando a permitir a mescla de usos nas ruas dos bairros residenciais, definindo, segundo zonas e eixos, os usos permitidos, os tolerados e os proibidos. A partir de então, iniciou-se o processo de instalação de estabelecimentos comerciais nos bairros do eixo oeste, ora através da adaptação de residências unifamiliares, ora através da construção de galerias de lojas. A total mescla de usos no espaço urbano é permitida apenas a partir da aprovação da LUOS nº 16.176 em 1996.

Portanto, as normativas do século XX até 1983 obrigavam a separação dos usos urbanos em duas frentes: o zoneamento do uso e a diferenciação tipológica. As alterações introduzidas com a Lei de 1983, apesar de liberar parcialmente a mescla de usos em todos os bairros, não chegam a impactar o arraigado costume de diferenciação tipológica: até os dias de hoje raras são as edificações de uso misto nos bairros não centrais do Recife. Depreende-se disso que o processo de verticalização dos bairros do eixo oeste se dá exclusivamente com o uso residencial, e que a disputa entre o uso residencial e o uso comercial nesses bairros é também uma disputa entre tipologia edilícia: a tipologia vertical é residencial, a comercial é eminentemente horizontal.

A liberação da mescla de uso no zoneamento urbano acaba abrindo espaço para a disputa tipológica: a instalação do uso comercial implica a manutenção de estruturas horizontais, enquanto a produção residencial capitalista enseja a substituição de edificações horizontais por edificações verticais. Por este motivo, a disputa de usos que aqui se analisa é necessariamente excludente: quando o proprietário fundiário decide ceder sua propriedade ao comércio, anula-se, ao menos temporariamente, a possibilidade de construção de novas habitações naquele lote.

A instalação do estabelecimento comercial na edificação residencial unifamiliar se dá através da adaptação do imóvel para o novo uso. A primeira alteração é a demolição dos muros, a fim de proporcionar ao estabelecimento o contato direto com o espaço público, condição imprescindível para o comércio. Após a derrubada dos muros, o recuo da edificação é adaptado ao estacionamento de veículos. Outra alteração comum a todos os estabelecimentos é a instalação de largas vitrines, através da demolição de parte das fachadas principais, substituindo o fechamento por painéis de vidro. Em geral o estabelecimento comercial ocupa unicamente o pavimento térreo. Nas edificações de dois pavimentos em geral

o primeiro andar se destina ao armazenamento e estocagem de mercadorias, bem como às atividades administrativas e financeiras do estabelecimento. Em imóveis de grande tamanho em geral se instalaram dois ou mais estabelecimentos.

3.2.2 O uso comercial no bairro de Casa Forte: o surgimento da demanda e a implantação de dois empreendimentos polarizadores.

Um pressuposto que deve ser enfatizado previamente à análise do caso é que a instalação de estabelecimentos comerciais em uma localidade só é possível se existe demanda. Por isso, antes de ser o resultado da imbricação competitiva das rendas fundiárias, a instalação de estabelecimentos comerciais ao longo da Avenida 17 de Agosto se tornou possível através do intenso aumento populacional do bairro decorrente do processo de verticalização, conformando *a priori* um mercado consumidor solvável.

Por outro lado, a multiplicação de estabelecimentos comerciais ao longo da avenida como o resultado da imbricação competitiva das rendas fundiárias é também uma consequência da extrema valorização para o uso comercial dos lotes vizinhos ao polo comercial *Hiper Center/Shopping Plaza*. Em 1990 a antiga sede da Rádio Jornal do Commercio foi demolida para a instalação de um grande supermercado e uma galeria de lojas, o Hiper Center Casa Forte. Esse estabelecimento passou a atender a demanda não apenas de Casa Forte, mas também de vários outros bairros próximos, como Aflitos, Espinheiro, Graças, Torre e outros, aumentando o afluxo de pessoas ao bairro. Em pouco tempo os lotes das ruas lindeiras ao Hiper Center, outrora tranquilas ruas residenciais, passaram a suportar uma elevada renda potencial de comércio, o que levou a conversão de algumas residências em estabelecimentos comerciais.

Esse processo se intensifica a partir de 1998, com a construção do Shopping Plaza Casa Forte, na quadra vizinha ao Hiper Center, conformando um polo de comércio no bairro. Este polo comercial acaba por elevar a renda potencial de comércio para os lotes vizinhos e próximos. Com o tempo, os lotes lindeiros à Avenida 17 de Agosto, que é o eixo viário estruturador do bairro e principal via de acesso a esse polo comercial, passam a suportar também uma importante renda potencial de comércio, que acaba se impondo após a aprovação da Lei dos Doze Bairros.

3.2.3 O uso do solo na Avenida 17 de Agosto.

Na área delimitada para a pesquisa existe um total de 308 imóveis (APÊNDICE D), cujos usos a que se destinam se distribuem conforme o quadro abaixo (QUADRO 09).

QUADRO 09 - USO DO SOLO NA AVENIDA 17 DE AGOSTO E PRAÇAS ADJACENTES

USO DOS IMÓVEIS	QUANTIDADE		
	ABSOLUTA	REL%	
HABITAÇÃO	UNIFAMILIAR	47	26,95
	PLURIFAMILIAR	36	
COMÉRCIO E SERVIÇO	–	176	57,14
OUTROS*	–	8	2,60
IMÓVEIS ABANDONADOS	IMÓVEIS CONSTRUÍDOS	10	5,84
	TERRENOS BALDIOS	8	
IMÓVEIS À VENDA	IMÓVEIS CONSTRUÍDOS	2	0,97
	TERRENOS BALDIOS	1	
IMÓVEIS PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO	–	14	4,55
IMÓVEIS COMERCIAIS EM REFORMA	–	6	1,95
TOTAL DE IMÓVEIS	–	308	100

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA.

* ÓRGÃOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E TEMPLOS RELIGIOSOS

Entre esses 308 imóveis, existem 42 imóveis especiais de preservação (IEP), dos quais 23 abrigam um estabelecimento comercial ou de serviço. Dos 176 imóveis destinados ao uso comercial e de serviço, onze deles são centros comerciais ou empresariais construídos como tais, e dois são postos de combustível. Do restante, quase a totalidade são residências adaptadas ou reformadas para o uso comercial ou de serviço. Em poucos casos a edificação horizontal preexistente foi praticamente substituída por uma nova edificação de uso comercial.

O regime de propriedade predominante entre os imóveis destinados ao comércio e serviço é o regime de aluguel. Dos 176 imóveis comerciais, apenas 28 são próprios dos donos dos estabelecimentos. 101 imóveis são alugados para comércio e serviço, incluindo os centros comerciais e/ou empresariais. Para 36 imóveis não foi possível definir o regime de propriedade.

Considerando que esta pesquisa incorpora uma análise comparativa entre a renda do comércio e a renda fundiária relativa à produção habitacional, excluem-se do conjunto os 23 IEP comerciais, pela impossibilidade de substituir a edificação por um edifício residencial

plurifamiliar. Excluem-se também os onze centros comerciais e/ou empresariais do conjunto. O universo inicial de imóveis comerciais que poderiam abrigar o uso residencial é, portanto, de 142 imóveis. Deste total, 25 são imóveis próprios, 93 são alugados e para 24 não se obteve informação. Dentre os 25 imóveis próprios, doze foram adquiridos com a finalidade de abrir o estabelecimento que abrigam.

Esse grupo de 142 imóveis abriga um total de 155 estabelecimentos comerciais e/ou de serviço. Desse total de estabelecimentos, 87 abriram depois de 2001. No entanto, em se considerando os imóveis, do total de 142, 56 imóveis já se destinavam ao uso comercial antes da aprovação da Lei dos Doze Bairros. Esses imóveis se concentram nas proximidades da Praça Lula Cabral de Melo, no entorno do Hiper Center Casa Forte e nas proximidades da Estrada das Ubaias. Daqueles 142 imóveis, 86 (27,92% do total de imóveis da área de estudo) se converteram em comerciais após a aprovação da Lei dos Doze Bairros.

Entre esses 86 imóveis, apenas doze são imóveis próprios, dos quais sete foram adquiridos com a finalidade de abrir o estabelecimento. Para doze imóveis não foi possível determinar o regime de propriedade. Os restantes 62 são imóveis alugados.

Configura-se o quadro investigado: Sem considerar os imóveis em reforma e os disponíveis para aluguel comercial, dos 308 imóveis existentes ao longo da Avenida 17 de Agosto entre a Praça Lula Cabral de Melo e a Rua Engenheiro Oscar Ferreira/Rua Dr. Seixas, 86 (27,92%) deixaram de ser residências unifamiliares para se converter em imóveis comerciais após a aprovação da Lei dos Doze Bairros. Desse total de imóveis residenciais convertidos em comerciais 72,09% conformam um mercado de aluguel. Pressupõe-se que esses imóveis adquiriram um valor de troca ao longo da última década, e que, mesmo estando em uma área privilegiada, foram destinados ao uso comercial, em detrimento da exploração do setor imobiliário para fins residenciais.

Provavelmente a destinação desses imóveis disponibilizados no mercado se definiu em decorrência da ação normativa sobre a atividade de produção imobiliária em Casa Forte. Diante da fuga de capitais, antes de baixar os preços fundiários para atrair de volta a produção capitalista de habitação privilegiada, os proprietários fundiários preferem destinar seus imóveis ao mercado de aluguel comercial, apropriando-se da renda fundiária do comércio proveniente das vantagens locacionais proporcionadas pela acessibilidade e visibilidade da Avenida 17 de Agosto, ou seja, do monopólio do ponto comercial.

3.3 A IMBRICAÇÃO COMPETITIVA DAS RENDAS FUNDIÁRIAS E A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL

Após a aprovação da LDB a renda potencial de comércio passa a superar a renda potencial de habitação nos lotes lindeiros à Avenida 17 de Agosto, desencadeando o processo de conversão de residências unifamiliares em estabelecimentos comerciais. Esta é a hipótese desta pesquisa, que apenas pode ser testada através da análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias nos lotes lindeiros àquela avenida. A forma fenomênica da renda fundiária relativa à produção da habitação corresponde ao percentual de permuta por área construída atualmente praticado em Casa Forte (25%). A forma fenomênica predominante da renda fundiária relativa à atividade comercial é o aluguel comercial.

3.3.1 A permuta por área construída como forma fenomênica de renda fundiária na atividade da produção da habitação

Artifício posto em prática no período pós-BNH, quando a maioria das operações era autofinanciada, a prática de permuta de área consistia em um acordo entre o proprietário fundiário e o promotor imobiliário que consistia na cessão do terreno por parte do primeiro em troca de unidades habitacionais quando finalizada a construção. Essa prática liberava o promotor imobiliário da necessidade de antecipar um importante montante de capital para fazer face ao custo do terreno, desta forma, o capital de promoção disponível poderia ser investido inteiramente na produção, e o custo do terreno subtraído do sobre lucro da produção. Durante o período de produção autofinanciada essa prática se generalizou, e se consolidou como uma forma fenomênica de renda fundiária no âmbito da produção imobiliária privada para o mercado da habitação médio e privilegiado do Recife.

Grosso modo, a definição de um percentual de permuta de área para determinada localização no espaço da cidade se dava a partir da comparação entre a rentabilidade estimada do valor venal do terreno se aplicado no mercado financeiro de renda fixa durante a realização da obra e o preço de venda do metro quadrado de unidade habitacional ofertada pelo mercado no momento da negociação. Considerando que o período de construção em uma operação autofinanciada durava em torno de 40 meses, a permuta de área implicava certo risco para o proprietário fundiário, pois ao final do período de construção as condições da oferta no mercado poderiam estar totalmente alteradas, para mais ou para menos. Desta forma, o

percentual acertado cobria em dobro a remuneração do mercado financeiro, garantindo a tranquilidade do proprietário, e, supostamente, elevando a renda fundiária para além do valor venal do terreno.

Após o Plano Real, o ambiente de estabilidade econômica levou as empresas do setor imobiliário a repensar os percentuais praticados, tendo em vista o ressurgimento do crédito à produção. Em 1997 a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE) desenvolveu um Manual de Permuta por Área Construída (ADEMI-PE, 1997), que tinha o objetivo de estabelecer novos critérios de negociação, já que o novo ambiente macroeconômico tornava os percentuais praticados bastante desvantajosos para os produtores.

Esse manual atualizava os percentuais praticados com base na rentabilidade do mercado financeiro de renda fixa naquele novo momento econômico, o que resultava numa redução acentuada daqueles percentuais. Com o retorno do crédito à produção, tornava-se mais vantajoso ao produtor contrair um empréstimo para a aquisição do terreno que fazer face aos percentuais praticados.

No entanto, a prática já se encontrava de certo modo generalizada, e a luta entre o proprietário fundiário e o produtor imobiliário pela renda fundiária levou a que o manual não tivesse tanto impacto nas negociações. O dinamismo do mercado imobiliário impossibilita o estabelecimento de um padrão, bem como as questões referentes à qualidade do solo e ao custo de construção, à infraestrutura existente, ao nível da edificação ofertada, às alterações da legislação urbanísticas, e principalmente à acessibilidade da localização, ou seja, aqueles fatores que provocam o surgimento das rendas diferenciais I e II e da renda de monopólio.

O percentual de permuta por área construída se determina caso a caso, como uma negociação individualizada entre o proprietário fundiário e o promotor imobiliário. Evidentemente, a negociação se realiza em torno de um percentual médio definido a partir da pesquisa dos percentuais históricos praticados na área, que acaba se tornando uma convenção entre os promotores imobiliários e proprietários fundiários. Os percentuais convencionais de cada localização se alteram conforme as vicissitudes do mercado imobiliário, as alterações no sistema de efeitos úteis da aglomeração, e as alterações nas legislações urbanísticas.

3.3.2 Os Estudos de Viabilidade Construtiva

A partir do levantamento do uso do solo da Avenida 17 de Agosto foi possível definir situações em que imóveis comerciais pudessem ser remembados e disponibilizados à

produção de edifícios plurifamiliares. Foram selecionadas dez situações para a realização de Estudos de Viabilidade Construtiva, que se apresentam nas páginas a seguir. Em alguns casos, o remembramento incluiu imóveis fora do perímetro de estudo, para viabilizar possíveis operações.

Para os Estudos de Viabilidade Construtiva foram consideradas três conjunturas distintas. A conjuntura A é a real, ou seja, demonstra o potencial construtivo em Casa Forte nos dias de hoje. A conjuntura B representa o potencial construtivo em Casa Forte entre 1996 e 2001, quando da aprovação da LDB. A conjuntura C é hipotética, pois representa o atual potencial construtivo dos bairros vizinhos a Casa Forte, para onde o capital imobiliário migrou após a aprovação da LDB (Casa Amarela, Torre, Madalena e Rosarinho), supondo operações em lotes fictícios idênticos aos selecionados.

Os EVC possibilitam comparar o potencial construtivo dos terrenos lindeiros à Avenida 17 de Agosto antes e depois da aprovação da LDB. Da mesma forma, supondo a existência de terrenos similares nos bairros de Casa Amarela, Torre, Madalena e Rosarinho, os EVC permitem comparar o atual potencial construtivo desses bairros com o de Casa Forte.

UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 01

EVC 01

LOTE 01: AVENIDA 17 DE AGOSTO Nº. 2001

LOTE 02: AVENIDA 17 DE AGOSTO Nº. 2049

F.01/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																								
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS Nº. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 16.176 DE 1996														
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi
			m2	m2	m			m	m		%	m2	m2	m	m	m			%	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m		m	m	
AV. 17 DE AGOSTO	2001	CO	247,96	780,00	13,00	SRU3	A	24	12	2	60	1.560,00	468,00	312,00	7	8	3	ZUP2	3	50	2.340,00	390,00	390,00	7	8	3	ZUP1	4	25	3.120,00	195,00	585,00	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	2049	CO	235,20	641,00	13,00		A	24		2	60	1.282,00	384,60	256,40	7	8	3		3	50	1.923,00	320,50	320,50	7	8	3		4	25	2.564,00	160,25	480,75	5	3
TOTais			1.421,00									2.842,00	852,60	568,40						4.263,00	710,50	710,50						5.684,00	355,25	1.065,75				

FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: AF = AFi + (N-3) x 0,25 / AL = ALi + (N-3) x 0,35 N = NÚMERO DE PAVIMENTOS

AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,35

AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,25

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C μ : COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P.A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A - LUOS 16.719/2001

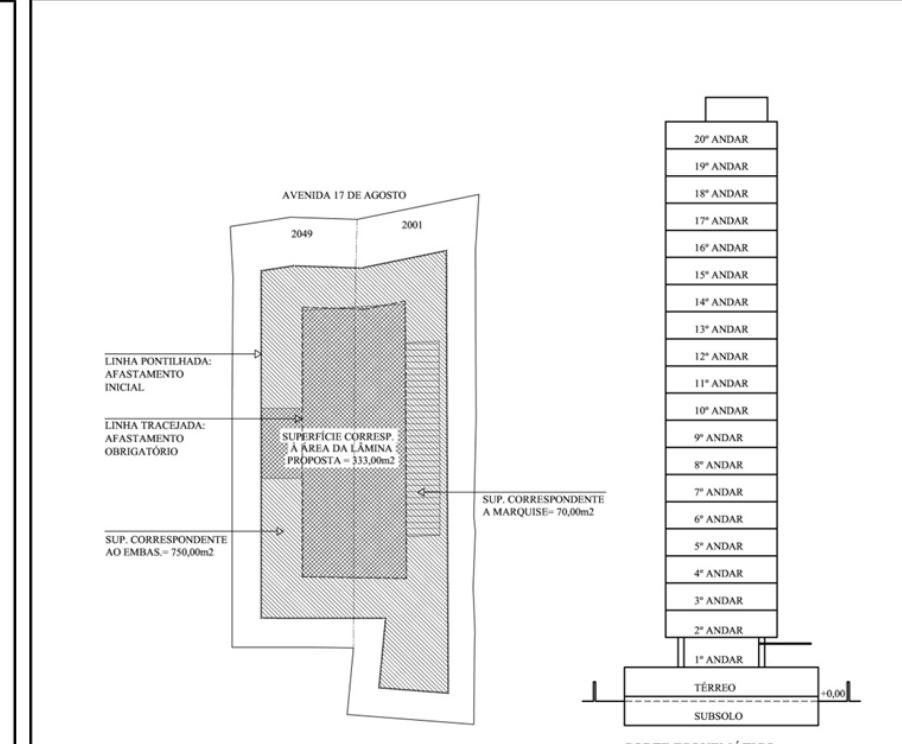
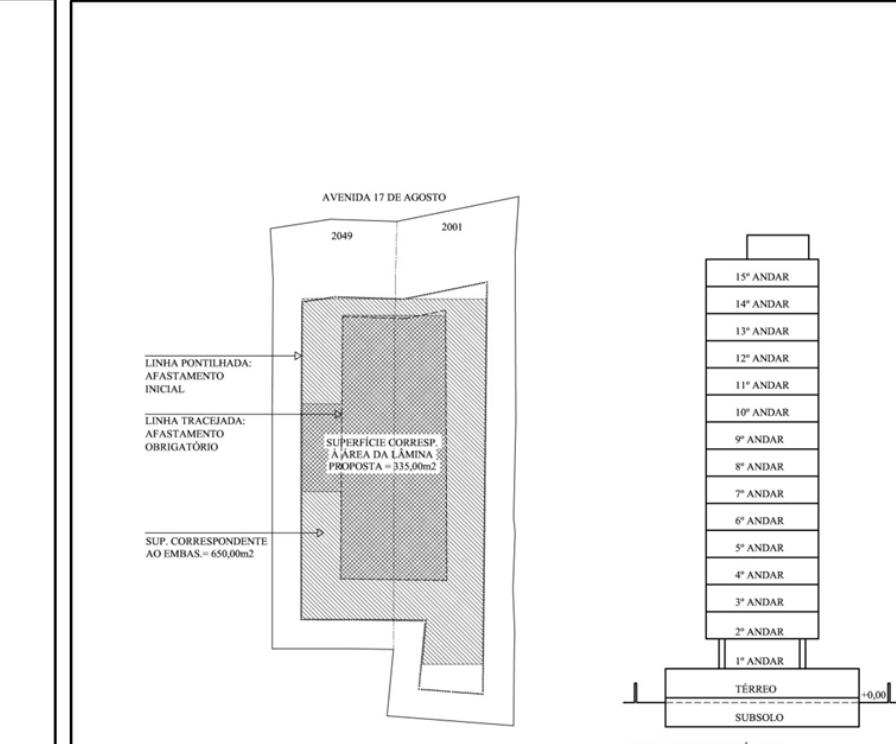
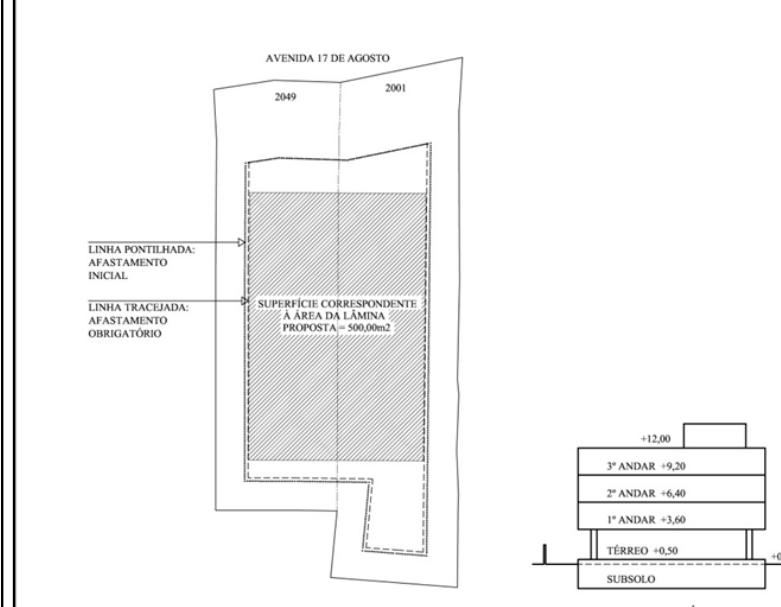
EDIFÍCIO COM 18 APARTAMENTOS DE 75,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 6 POR ANDAR
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 18 x 25 = 450m²
TÉRREO: 500,00m² – GARAGEM E FESTAS.
3 PAVIMENTOS TIPO DE: (6 x 75,00) + 50 = 500,00m²
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA: (18 x 75,00) + 450 = 1800,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 1.350,00m²
RESTAM: 1042m² (POTENCIAL INUTILIZADO DEVIDO À TSN E AO GABARITO)
SUPERFÍCIE OCUPADA: 500,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 568,40m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 4 = 12,00m AFASTAMENTOS: AF = 8m ; AL = 3,35m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,10m / TIPO: 3 x 2,80m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 56 APARTAMENTOS DE 75,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 56 x 25 = 1400m²
SUBSOLO: 650,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 650,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 335,00m² – 100,00m² GARAGEM +
235,00m² SALAO DE FESTAS E APOIO PISCINA
14 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 75,00) + 35 = 335,00m²
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA: (56 x 75,00) + 1400,00 = 5.600,00
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 56 X 75,00 = 4200,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 650,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 710,50m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 16 AFASTAMENTOS: AF = 10,00m ; AL = 7,20m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 76 APARTAMENTOS DE 74,50m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 76 x 25 = 1900m²
SUBSOLO: 950,00m² – GARAGEM
TÉRREO: 950,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 333,00m² – SALAO DE FESTAS E APOIO PISCINA
19 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 74,50) + 35 = 333,00m²
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA: (76 x 74,50) + 1900,00 = 7.562,00 m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 76 X 74,50 = 5.662,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 950,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.065,75m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 21 AFASTAMENTOS: AF = 9,25m ; AL = 7,25m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 02

EVC 02

LOTE 01: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 1916

F.02/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																								
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996														
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi
			m2	m2	m			m	m	%	m2	m2	m	m	m	m	m			%	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m	m	
AV. 17 DE AGOSTO	1916	SER	520,00	1.590,00	30,00	SRU2	A	60		3	50	4.770,00	795,00	795,00	7	8	3	ZUP2	3	50	4.770,00	795,00	795,00	7	8	3	ZUP1	4	25	6.360,00	397,50	1.192,50	5	3

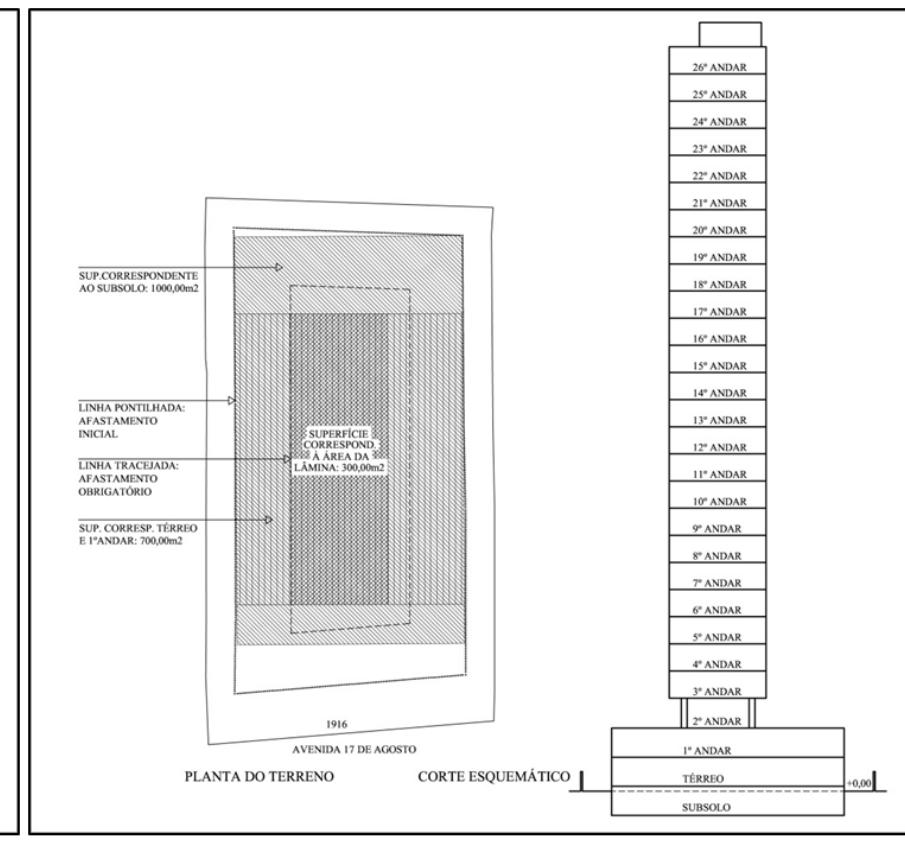
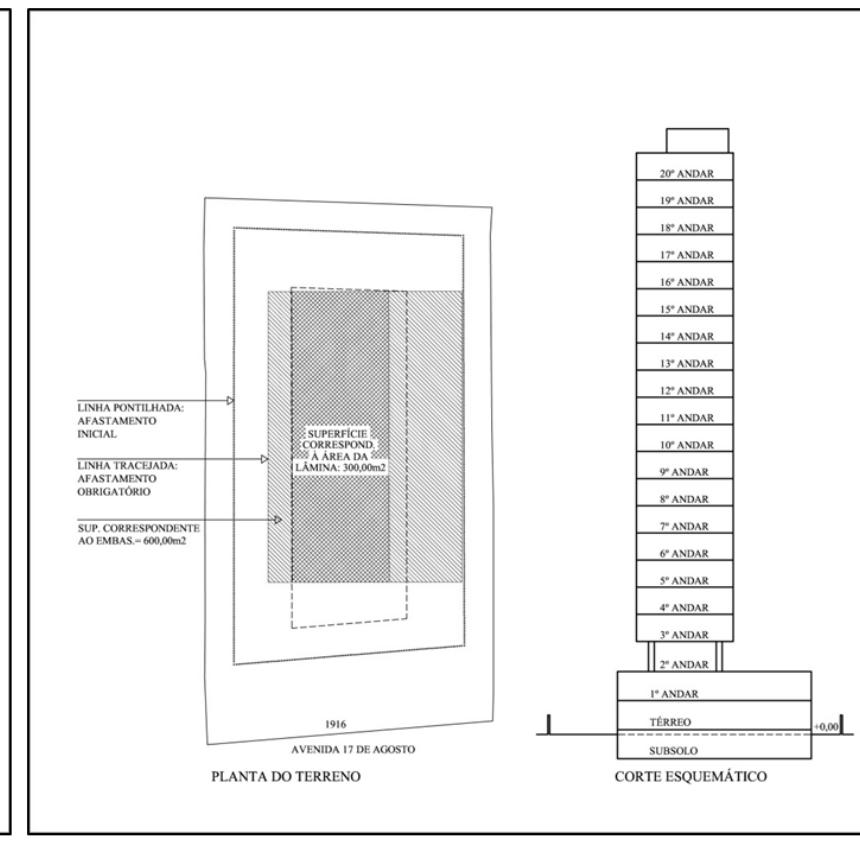
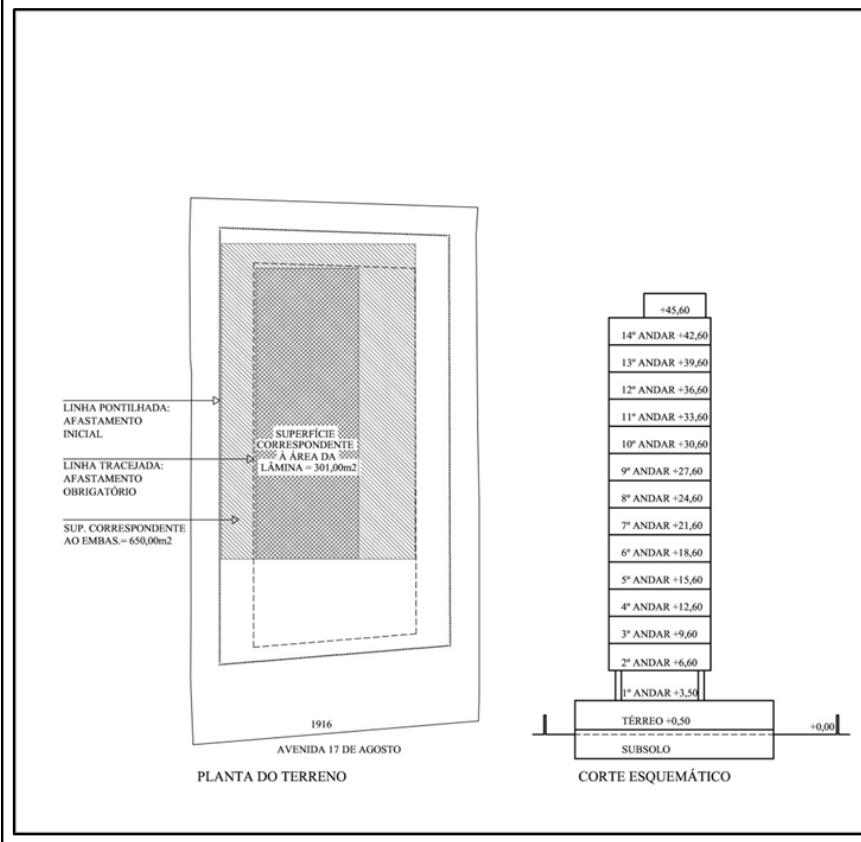
FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: $AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ N = NÚMERO DE PAVIMENTOS $AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,35$ $AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,25$

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C μ : COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P.A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A - LUOS 16.719/2001
 EDIFÍCIO COM 26 APARTAMENTOS DE 133,00m²
 COM 4 QUARTOS (2 SUITES), 2 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 26 x 2 x 25 = 1300,00m²
 SUBSOLO: 650,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 650,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 301,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA.
 13 PAVIMENTOS TIPO DE: (133x2) + 35 = 301,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (26 x 133,00) + 1300 = 4.758,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.458,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 650,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 795,00m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 15 = 45,60m
 AFASTAMENTOS: AF = 9,5m ; AL = 6,50m
 EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,00m / 1º ANDAR: 3,10m / TIPO: 13 X 3,00m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996
 EDIFÍCIO COM 36 APARTAMENTOS DE 132,50m²
 COM 4 QUARTOS (2 SUITES), 2 POR ANDAR.
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 36 x 2 x 25 = 1800,00m²
 SUBSOLO: 600,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 600,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR: 600,00m² - GARAGEM
 SEGUNDO ANDAR VAZADO: 300,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA
 18 PAVIMENTOS TIPO DE: (132,50 x 2) + 35 = 300,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (36 x 132,50) + 1.800,00 = 6.570,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 4.770,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 600,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 795,00m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 21
 AFASTAMENTOS: AF = 11,25m ; AL = 8,95m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996
 EDIFÍCIO COM 48 APARTAMENTOS DE 132,50m²
 COM 4 QUARTOS (2 SUITES), 2 POR ANDAR.
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 48 x 2 x 25 = 2.400,00m²
 SUBSOLO: 1.000,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 700,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR: 700,00m² - GARAGEM
 SEGUNDO ANDAR VAZADO: 300,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA
 24 PAVIMENTOS TIPO DE: (132,50 x 2) + 35 = 300,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (48 x 132,50) + 2.400,00 = 8.760,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.360,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.000,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.192,50m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 27
 AFASTAMENTOS: AF = 10,75m ; AL = 8,75m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 03

EVC 03

F.03/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																									
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001								LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996																	
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	Cμ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cμ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cμ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi	
			m2	m2	m			m	m	%	m2	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m				
AV. 17 DE AGOSTO	1570	CO	160,00	476,18	6,70			A	60		3	50	1.428,54	238,09	238,09	7	8	3		3	50	1.428,54	238,09	238,09	7	8	3		4	25	1.904,72	119,05	357,14	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	1560	CO	214,75	652,95	12,00		SRU2	A	60	36	3	50	1.958,85	326,48	326,48	7	8	3		3	50	1.958,85	326,48	326,48	7	8	3		4	25	2.611,80	163,24	489,71	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	1548	CO	331,80	789,10	12,00			A	60		3	50	2.367,30	394,55	394,55	7	8	3		3	50	2.367,30	394,55	394,55	7	8	3		4	25	3.156,40	197,28	591,83	5	3
	TOTAIS																																		

FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: $AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ $N = \text{NÚMERO DE PAVIMENTOS}$

$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,35$

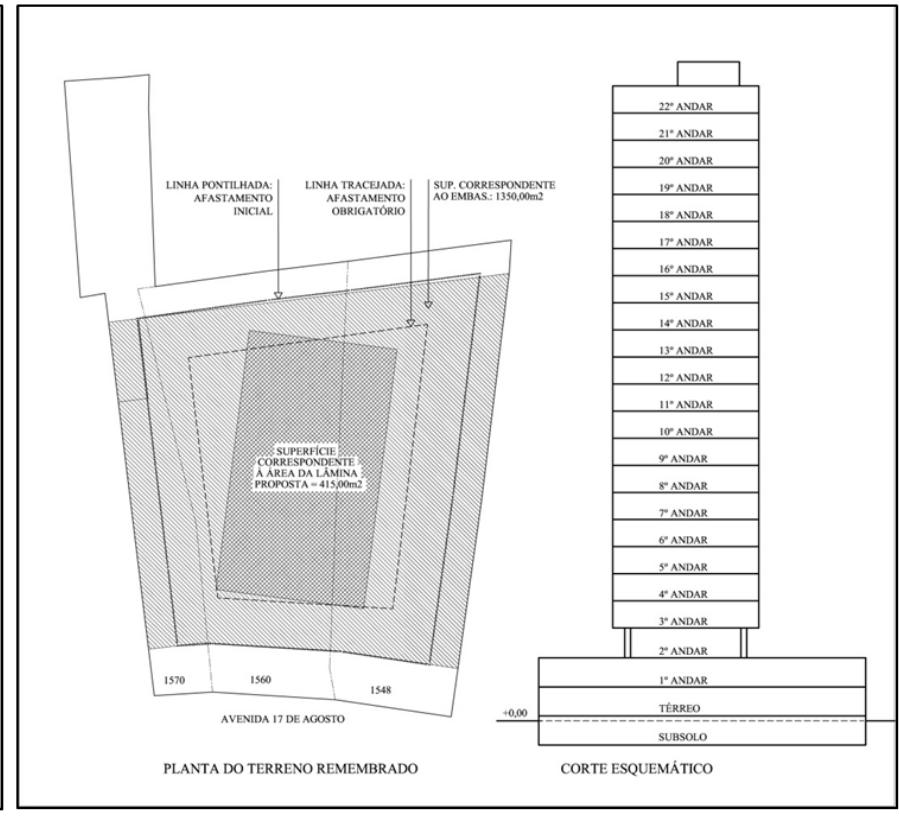
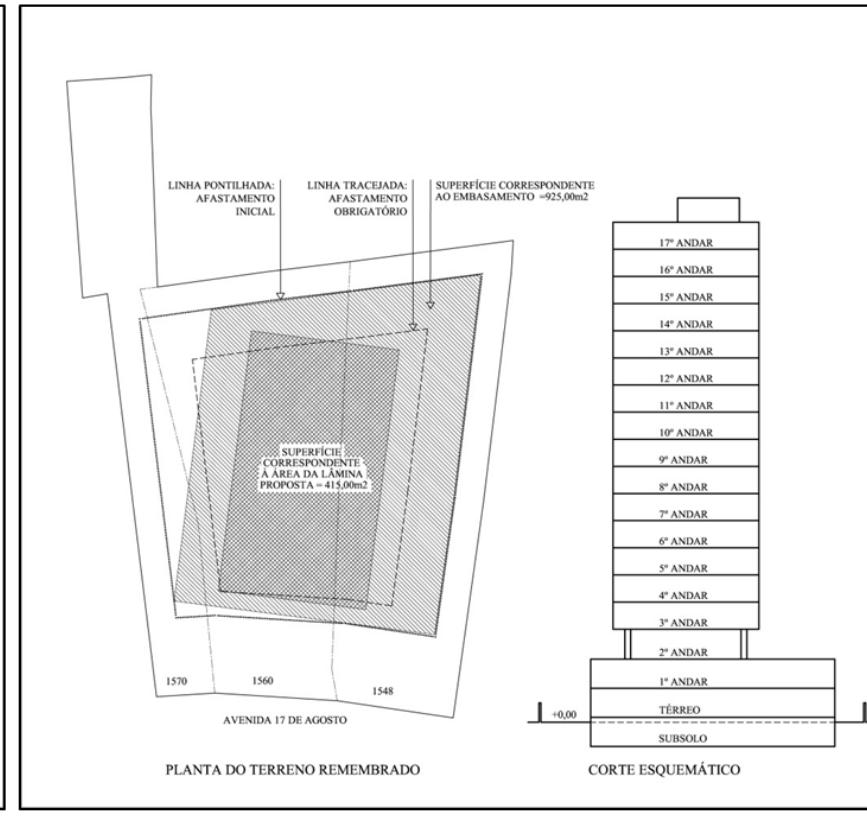
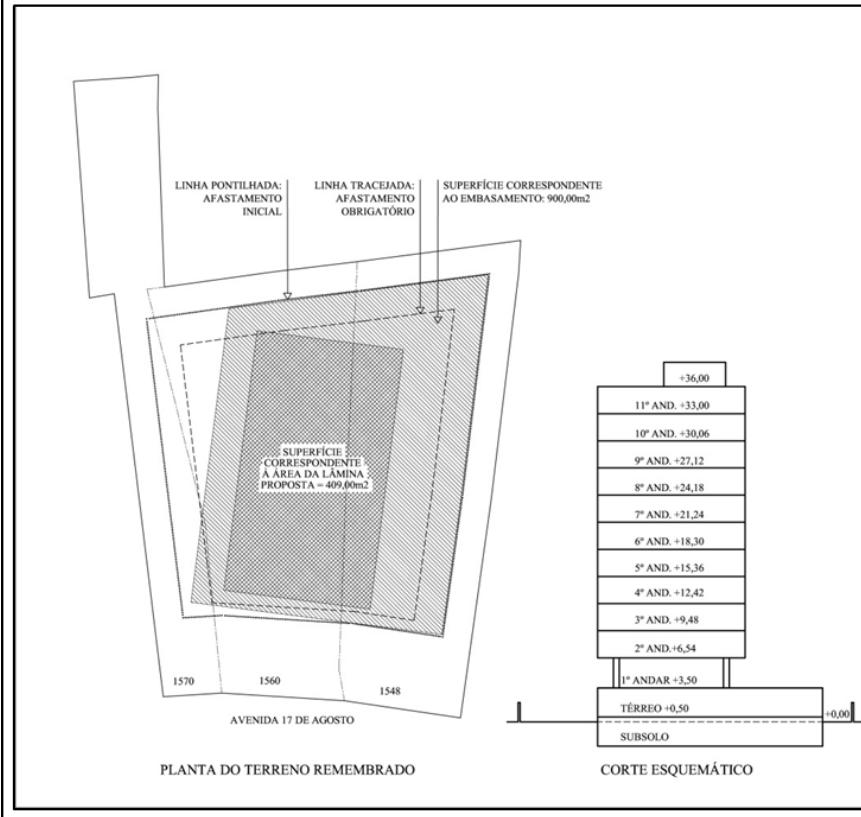
$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,25$

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. Cμ: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001
EDIFÍCIO COM 40 APARTAMENTOS DE 93,50m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 40 X 2 X 25 = 2.000,00m²
SUBSOLO: 900,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 900,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR: 409,00m² - 200,00m² GARAGEM + 209,00m² S. FESTA E PISCINA.
10 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 93,5) + 35 = 409,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (40 x 93,5) + 2000 = 5.740,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.740,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 900,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 959,12m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 12 = 36,00m AFASTAMENTOS: AF = 9,25m; AL = 6,15m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,00m / 1º ANDAR: 3,10m / TIPO: 10 X 2,94m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996
EDIFÍCIO COM 60 APARTAMENTOS DE 95,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 60 X 2 X 25 = 3.000,00m²
SUBSOLO: 925,00m² – GARAGEM TÉRREO: 925,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR: 925,00m² - GARAGEM
SEGUNDO ANDAR: 415,00m² – 225,00 GARAGEM + 190,00m² S. FESTA E PISCINA.
15 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 95,00) + 35 = 415,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (60 x 95,00) + 3000,00 = 8.700,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 5.700,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 925,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 959,12m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 18 AFASTAMENTOS: AF = 10,50m AL = 7,90m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996
EDIFÍCIO COM 80 APARTAMENTOS DE 95,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 80 X 2 X 25 = 4.000,00m²
SUBSOLO: 1.350,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1.350,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR: 1.350,00m² - GARAGEM
SEGUNDO ANDAR VAZADO: 415,00m² – PARA SALÃO DE FESTAS, PISCINA.
20 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 95,00) + 35 = 415,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (80 x 95,00) + 4.000,00 = 11.600,00 m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 7.600,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.350,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.438,00m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 23 AFASTAMENTOS: AF = 9,75m AL = 7,75m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:
RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:
A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA
MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 04

**LOTE 01: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 1248
LOTE 02: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 1234
LOTE 03: RUA JACÓ VELOZINHO N°. 56**

EVC 04

F.04/10

IMÓVEIS				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																														
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO				LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996																				
				CONJUNTURA A - REALIDADE ATUAL										CONJUNTURA B - ANTES DA APROVAÇÃO DA LDB										CONJUNTURA C - HIPOTÉTICA										
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi
			m2	m2	m			m	m	%	m2	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m	m	m
AV. 17 DE AGOSTO	1248	SER	282,45	600,00	15,00	SRU2	A	60	36	3	50	1.800,00	300,00	300,00	7	8	3	ZUP2	3	50	1.800,00	300,00	300,00	7	8	3	ZUP1	4	25	2.400,00	150,00	450,00	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	1234	CO	347,72	585,00	15,00		A	60		3	50	1.755,00	292,50	292,50	7	8	3		3	50	1.755,00	292,50	292,50	7	8	3		4	25	2.340,00	146,25	438,75	5	3
R. J. VELOSINHO	56	CO	196,78	435,00	15,00		B	48		3	50	1.305,00	217,50	217,50	7	x	3		3	50	1.305,00	217,50	217,50	7	x	3		4	25	1.740,00	108,75	326,25	5	3
TOTALIS			1.620,00									4.860,00	810,00	810,00							4.860,00	810,00	810,00							6.480,00	405,00	1.215,00		
FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS:				AF = AFi + (N-3) x 0,25 / AL = ALi + (N-3) x 0,35 N = NÚMERO DE PAVIMENTOS												AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,35												AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,25						

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C_u: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFI: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALI: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDÔ. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVICO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A = LIQUS 16.719/2001

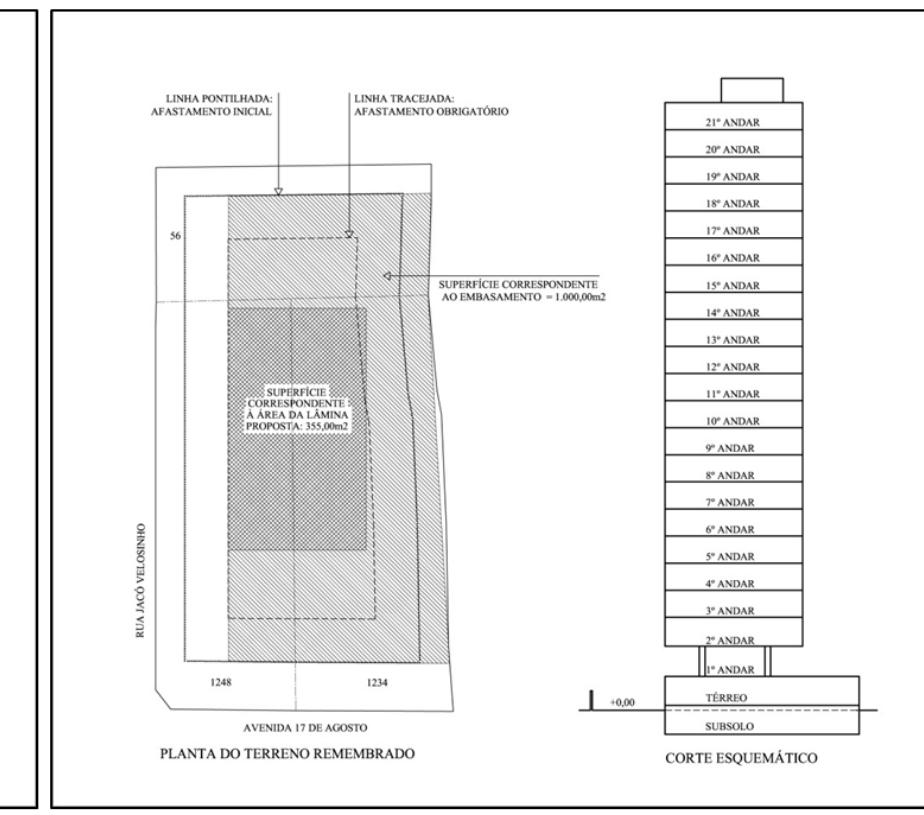
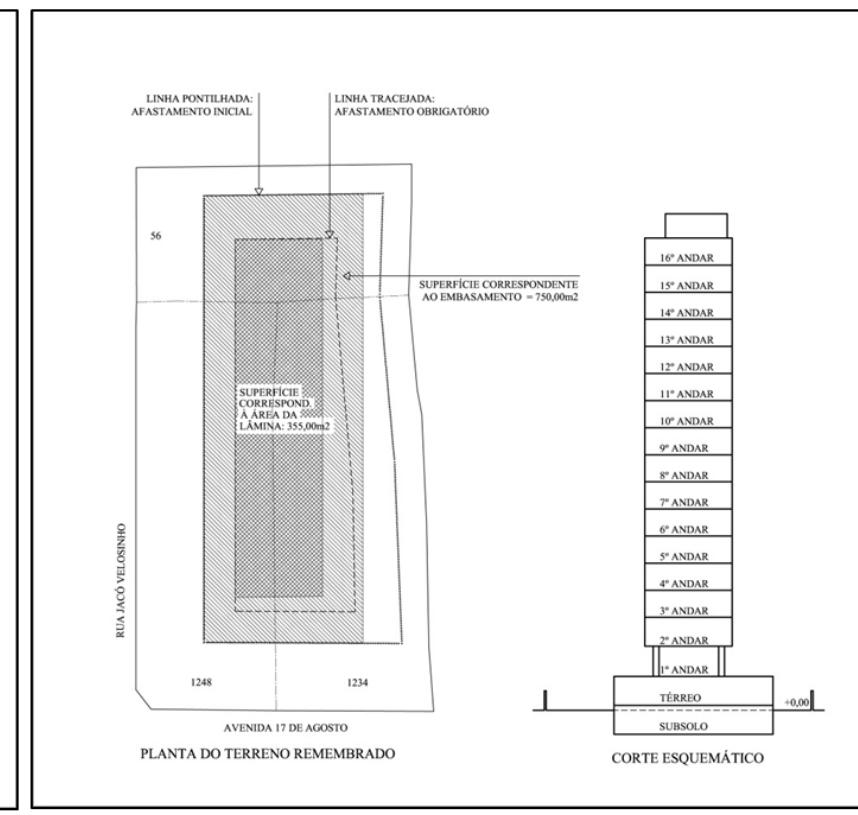
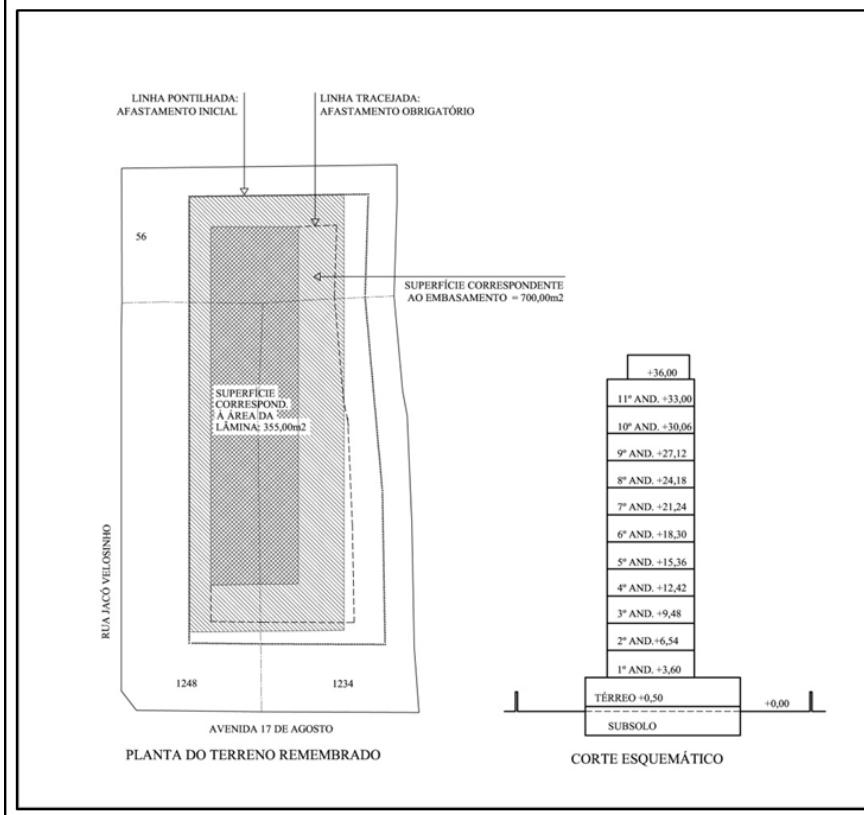
EDIFÍCIO COM 44 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 44 X 25 = 1.100,00m²
SUBSOLO: 700,00m² - GARAGEM
TÉRREO: 600,00m² - 400,00m² GARAGEM / 200,00m² SALAO DE FESTAS
11 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 80,00) + 35 = 355,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (44 x 80,00) + 1100 = 4.620,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.520,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 700,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 810,00m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 12 = 36,00m AFASTAMENTOS: AF = 9,25m; AL = 6,15m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,10m / TIPO: 11 X 2,94m

CONJUNTURA B = LIOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 60 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 60 X 25 = 1.500,00m²
SUBSOLO: 750,00m² - GARAGEM
TÉRREO: 750,00m² -GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 355,00m² – SALAO DE FESTAS, PISCINA.
15 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 80,00) + 35 = 355,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (60 x 80,00) + 1500,00 = 6.300,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 4.800,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 750,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 810,00m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 17 AFASTAMENTOS: AF = 10,25m ; AL = 7,55m

CONJUNTURA C = LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 80 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 80 X 25 = 2.000,00m²
SUBSOLO: 1.000,00m² - GARAGEM
TÉRREO: 1.000,00m² - GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 355,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA.
20 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 80,00) + 35 = 355,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (80 x 80,00) + 2.000,00 = 8.400,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.400,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.000,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.215,00m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 22 AFASTAMENTOS: AF = 9,50m ; AL = 7,50m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 05
EVC 05**F.05/10**

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																											
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS Nº. 16.719 DE 2001								LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 16.176 DE 1996																			
										CONJUNTURA A - REALIDADE ATUAL								CONJUNTURA B - ANTES DA APROVAÇÃO DA LDB								CONJUNTURA C - HIPOTÉTICA											
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi			
			m ²	m ²	m			m	m	%	m ²	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m	m	m					
AV. 17 DE AGOSTO	863	CO	306,98	649,00	11,00					A	24		2	60	1.298,00	389,40	259,60	7	8	3		3	50	1.947,00	324,50	324,50	7	8	3		4	25	2.596,00	162,25	486,75	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	15	SER	254,80	462,50	17,00	SRU3				A	24	12	2	60	925,00	277,50	185,00	7	8	3	ZUP2	3	50	1.387,50	231,25	231,25	7	8	3	ZUP1	4	25	1.850,00	115,63	346,88	5	3
RUA ADA VIEIRA	33	CO	149,00	350,00	15,00					B	24		2	60	700,00	210,00	140,00	7	x	3		3	50	1.050,00	175,00	175,00	7	x	3		4	25	1.400,00	87,50	262,50	5	3
TOTAIS			1.461,50										2.923,00	876,90	584,60						4.384,50	730,75	730,75						5.846,00	365,38	1.096,13						

FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: $AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ N = NÚMERO DE PAVIMENTOS

AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,35

AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,25

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C_μ: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001

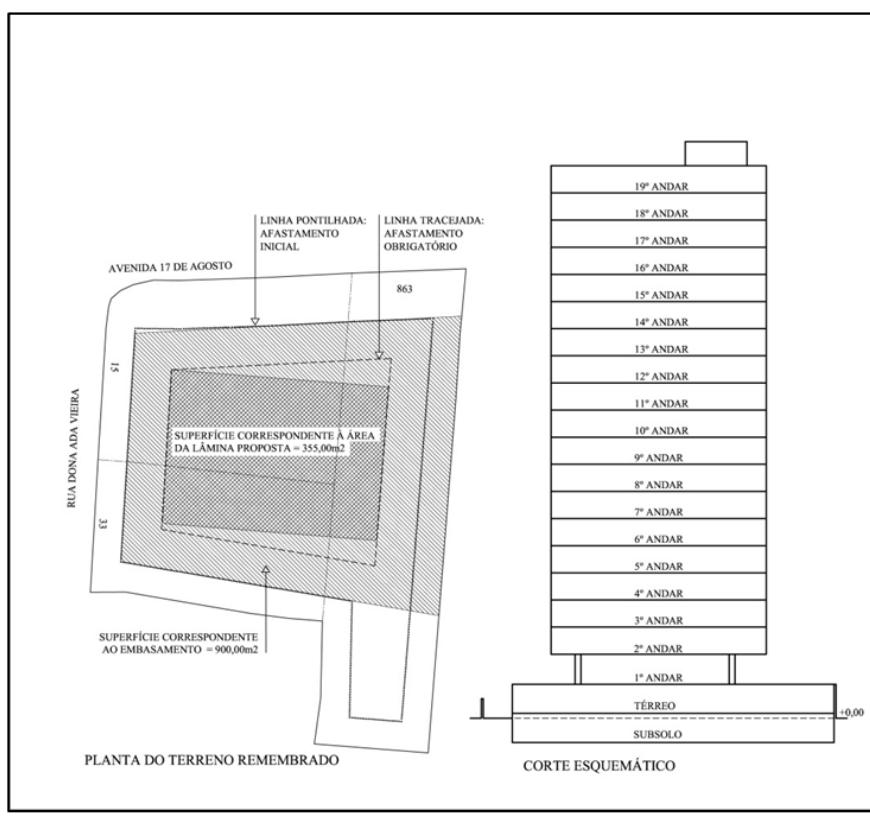
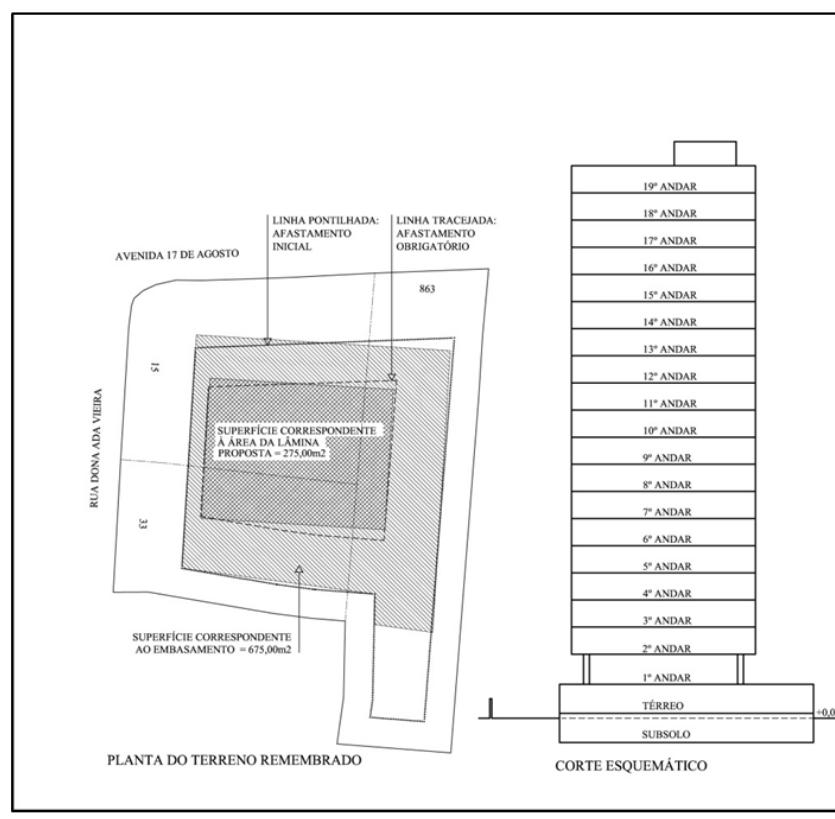
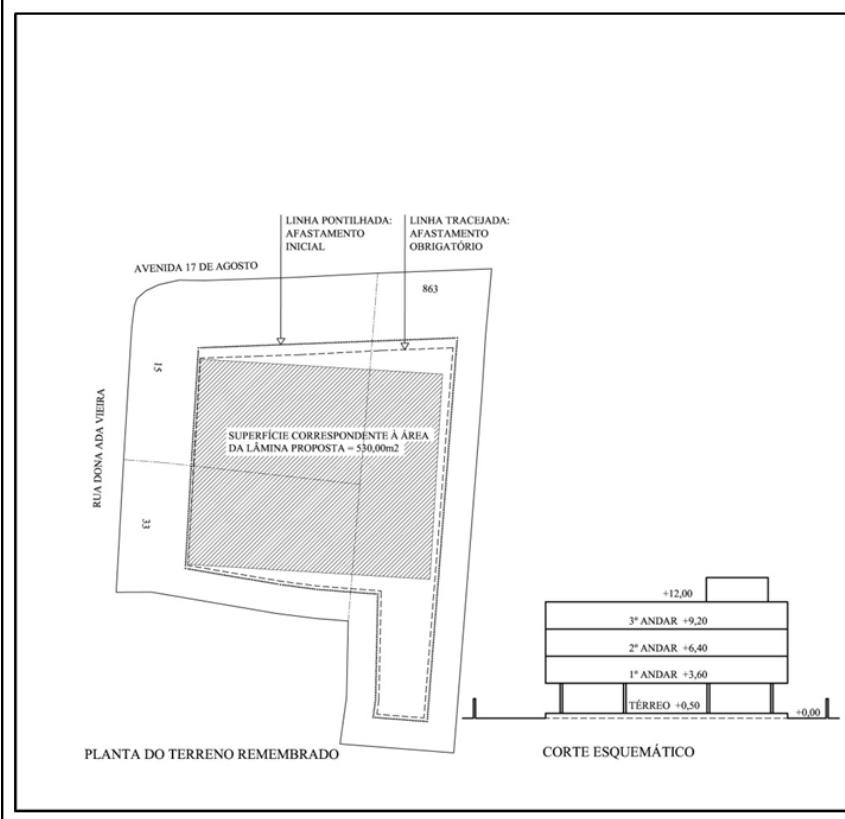
EDIFÍCIO COM 18 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 6 POR ANDAR
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 18 x 25 = 450m²
TÉRREO: 530,00m² - 450,00m² GARAGEM / 80,00m² FESTAS.
3 PAVIMENTOS TIPO DE: (6 x 80,00) + 50 = 530,00m²
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA: (18 x 80,00) + 450 = 1890,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 1.440,00m²
RESTAM: 1033m² (POTENCIAL INUTILIZADO DEVIDO À TSN E AO GABARITO)
SUPERFÍCIE OCUPADA: 530,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 584,60m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 4 = 12,00m AFASTAMENTOS: AF = 8m ; AL = 3,35m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,10m / TIPO: 3 x 2,80m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 54 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 3 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 54 X 25 = 1.350,00m²
SUBSOLO: 675,00m² - GARAGEM
TÉRREO: 675,00m² - GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 275,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA.
18 PAVIMENTOS TIPO DE: (3 x 80,00) + 35,00 = 275,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (54 x 80,00) + 1350,00 = 5.670,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 4.320,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 675,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 730,75m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 20 AFASTAMENTOS: AF = 11,00m ; AL = 8,60m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 72 APARTAMENTOS DE 80,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 72 X 25 = 1.800,00m²
SUBSOLO: 900,00m² - GARAGEM
TÉRREO: 900,00m² - GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 355,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA.
18 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 80,00) + 35,00 = 355,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (72 x 80,00) + 1.800,00 = 7.560,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 5.760,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 900,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.096,12m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 20 AFASTAMENTOS: AF = 9,00m ; AL = 7,00m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 06
EVC 06
LOTE 01: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 698
LOTE 02: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 36
F.06/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																													
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996																			
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi					
			m ²	m ²	m			m	m	%	m ²	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m	m	m						
AV. 17. DE AGOSTO	698	CO	358,00	700,00	20,00							2.100,00	350,00	350,00	7	8	3				2.100,00	350,00	350,00	7	8	3				2.800,00	175,00	525,00	5	3					
AV. 17. DE AGOSTO	36	CO	292,42	626,20	15,00	SRU2	A	60	36		3	50	1.878,60	313,10	313,10	7	8	3	ZUP2		3	50	1.878,60	313,10	313,10	7	8	3	ZUP1		4	25	2.504,80	156,55	469,65	5	3		
												3.978,60	663,10	663,10							3.978,60	663,10	663,10							5.304,80	331,55	994,65							
TOTAIS																																							
FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS:										$AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ $N = \text{NÚMERO DE PAVIMENTOS}$										$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,35$										$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,25$									

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C μ : COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001

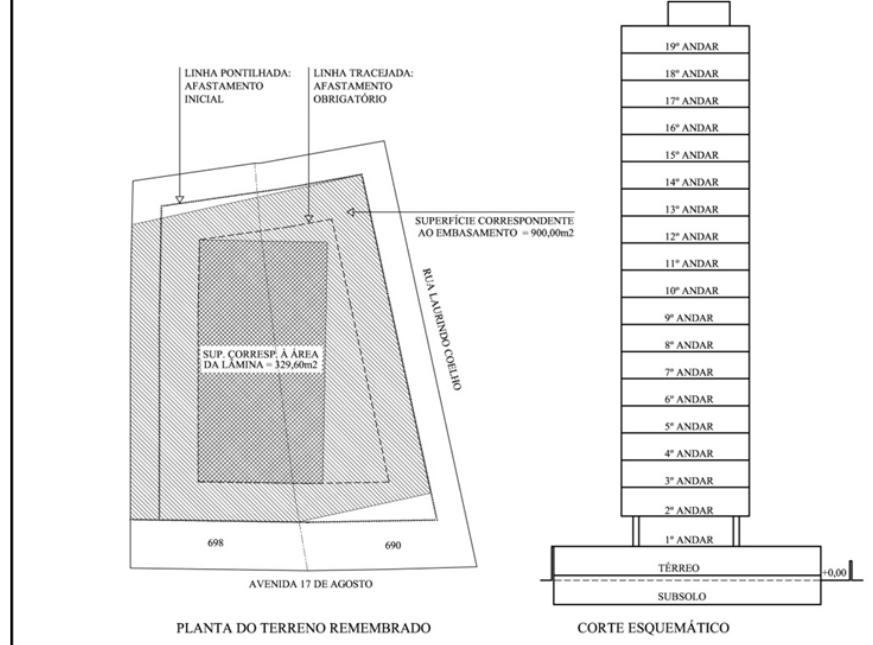
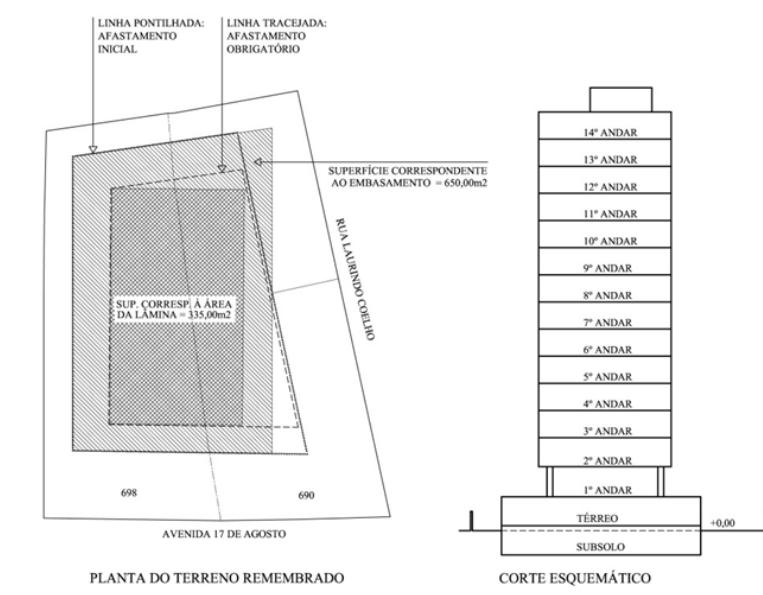
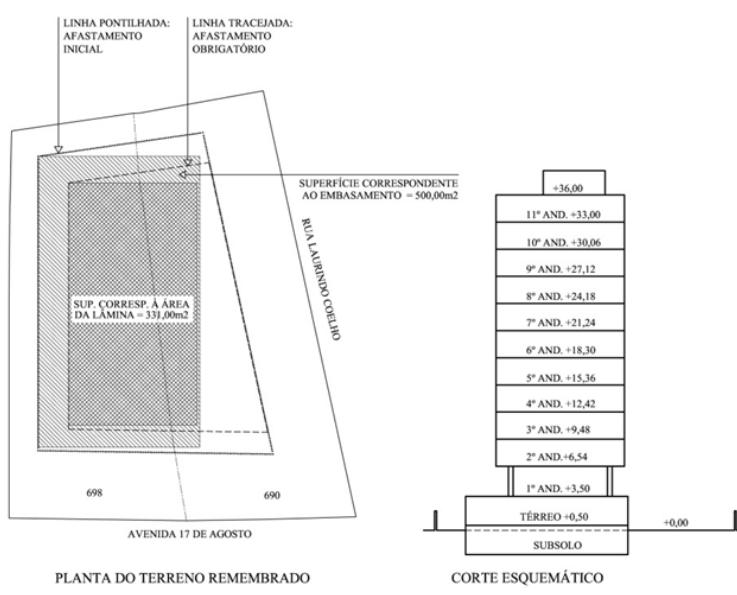
EDIFÍCIO COM 20 APARTAMENTOS DE 148,00m² - 4 QUARTOS (2ST), 2 P/ ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 20 X 2 X 25 = 1.000,00m²
 SUBSOLO: 500,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 500,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 331,00m² – SALAO DE FESTAS E PISCINA.
 10 PAVIMENTOS TIPO DE: (2 x 148,00) + 35 = 331,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: [(20 x 148,00) + 1000] = 3.960,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 2.960,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 500,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 663,10m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 12 = 36,00m AFASTAMENTOS: AF = 9,25m; AL = 6,15m
 EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,00m / 1º ANDAR: 3,10m / TIPO: 10 X 2,94m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 26 APARTAMENTOS DE 150,00m² - 4 QUARTOS (2ST), 2 P/ ANDAR.
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 26 X 2 X 25 = 1300,00m²
 SUBSOLO: 650,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 650,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 335,00m² – SALAO DE FESTAS E PISCINA.
 13 PAVIMENTOS TIPO DE: (2 x 150,00) + 35 = 335,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (26 x 150,00) + 1.300,00 = 5.200,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.900,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 650,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 663,10m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 15
 AFASTAMENTOS: AF= 9,75m ; AL= 6,85m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 36 APARTAMENTOS DE 147,30m² - 4 QUARTOS (2ST), 2 P/ ANDAR.
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 36 X 2 X 25 = 1800,00m²
 SUBSOLO: 900,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 900,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 329,60m² – SALAO DE FESTAS E PISCINA.
 18 PAVIMENTOS TIPO DE: (2 x 147,30) + 35 = 329,60m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (36 x 147,30) + 1.800,00 = 7.102,80m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 5.302,80m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 900,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 994,65m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 20
 AFASTAMENTOS: AF= 9,00m ; AL= 7,00m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 07

EVC 07

F.07/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																								
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001								LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996																
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi
			m ²	m ²	m			m	m	%	m ²	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m ²	m	m	m			%	m ²	m ²	m	m		
R. NESTOR SILVA	144	P/A	246,33	350,00	10,00	SRU3	B	24	12	2	60	700,00	210,00	140,00	7	x	3	ZUP2	3	50	1.050,00	175,00	175,00	7	x	3	ZUP1	4	25	1.400,00	87,50	262,50	5	3
	130	SER	317,09	550,62	12,00					2	60	1.101,24	330,37	220,25	7	x	3		3	50	1.651,86	275,31	275,31	7	x	3		4	25	2.202,48	137,66	412,97	5	3
	110	SER	209,05	520,00	13,00					2	60	1.040,00	312,00	208,00	7	x	3		3	50	1.560,00	260,00	260,00	7	x	3		4	25	2.080,00	130,00	390,00	5	3
	98	SER	337,25	717,50	17,50					2	60	1.435,00	430,50	287,00	7	x	3		3	50	2.152,50	358,75	358,75	7	x	3		4	25	2.870,00	179,38	538,13	5	3
TOTAIS			2.138,12									4.276,24	1.282,87	855,25							6.414,36	1.069,06	1.069,06							8.552,48	534,53	1.603,59		

FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: $AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ N = NÚMERO DE PAVIMENTOS

$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,35$

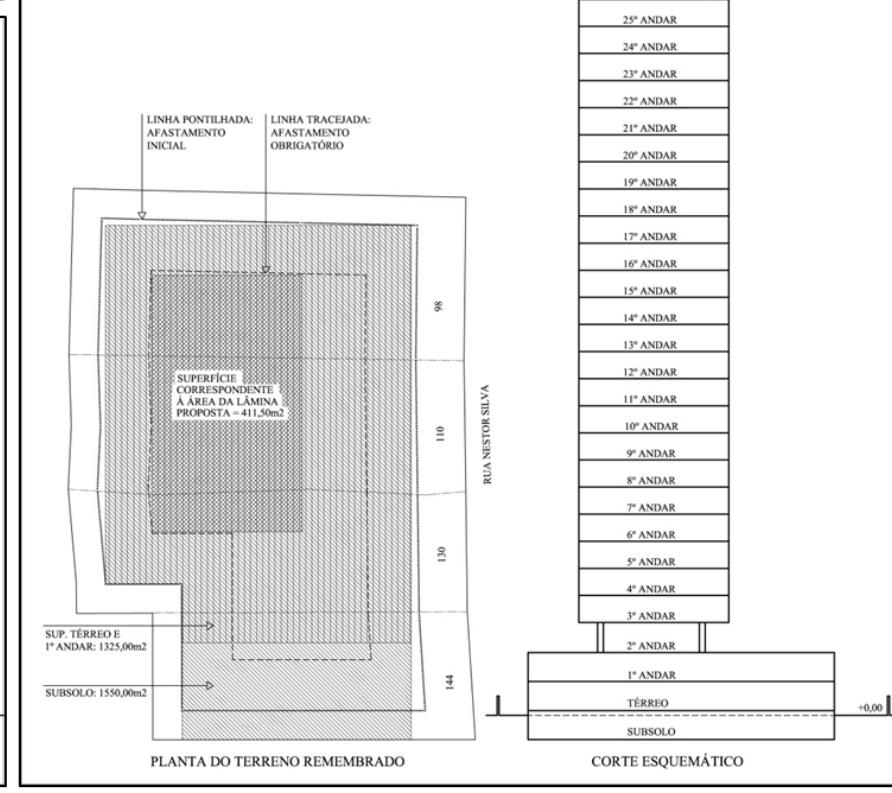
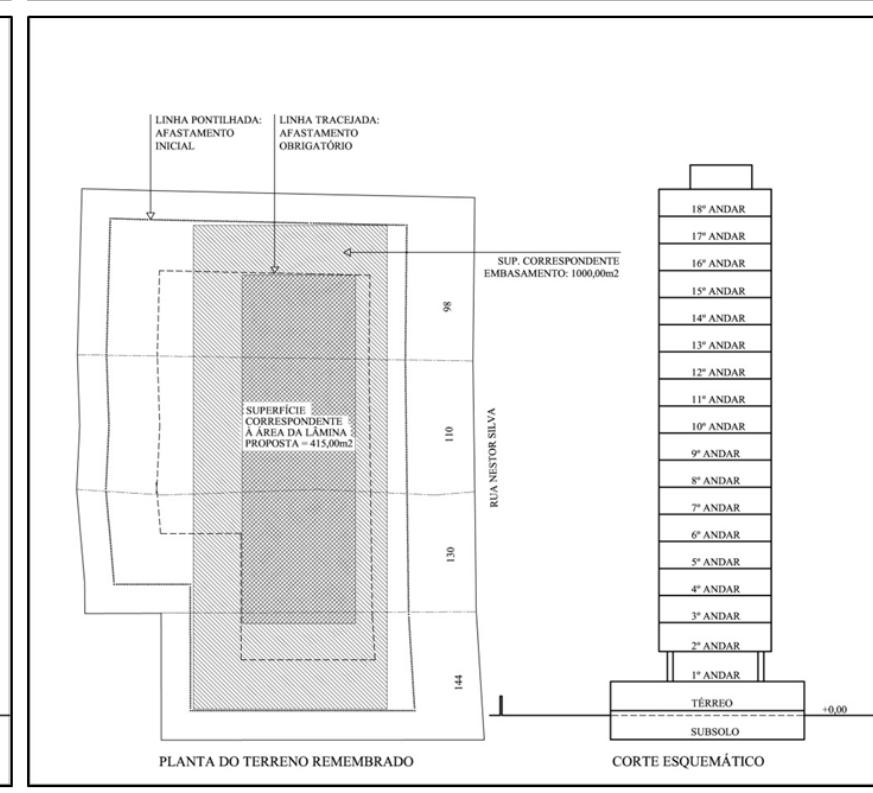
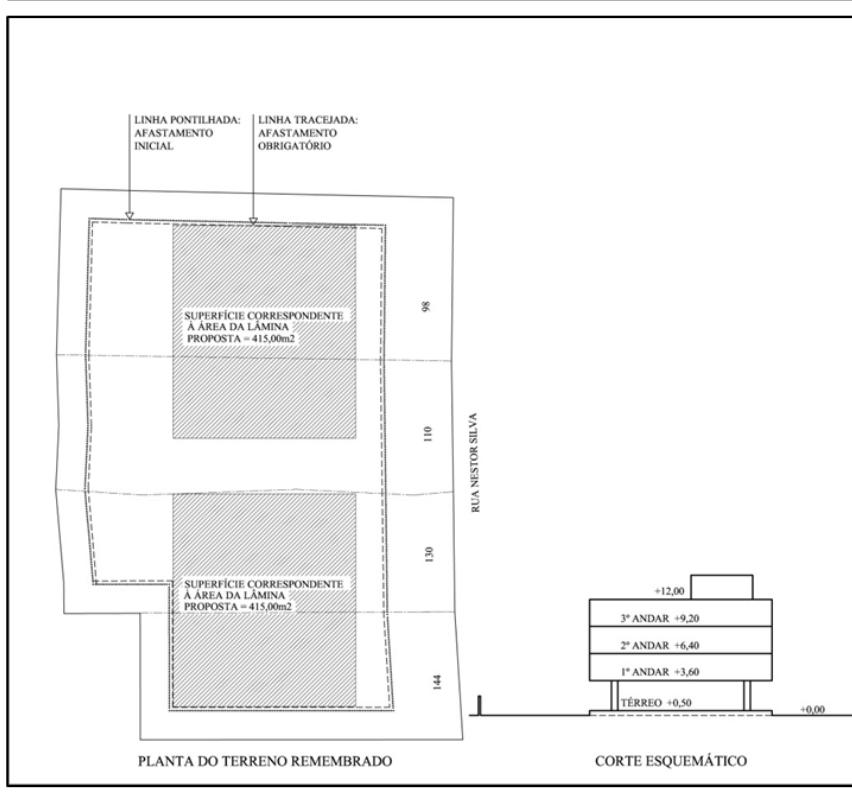
$AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,25$

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C μ : COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001
EDIFÍCIO COM 30 APARTAMENTOS DE 75,00m²
COM 3 QUARTOS (1 SUÍTE), 2 BLOCOS, 5 POR ANDAR.
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 30 X 25 = 750,00m²
TÉRREO: 830,00m² - GARAGEM E GUARITA
3 PAVIMENTOS TIPO DE: 2 x [(5 x 75) + 40] = 830,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: [(30 x 75,00) + 750] = 3.000,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 2.250,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 830,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 855,25m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 4 = 12,00m AFASTAMENTOS: AF= 7,25m ; AL= 3,35m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,10m / TIPO: 3 X 2,80m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996
EDIFÍCIO COM 85 APARTAMENTOS DE 75,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 5 POR ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 85 X 25 = 2.125,00m²
SUBSOLO: 1000,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1000,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 415,00m² – SENDO 125,00m² PARA GARAGEM
E 290,00m² SALAO DE FESTAS E APOIO PISCINA
17 PAVIMENTOS TIPO DE: (5 x 75,00) + 40,00 = 415,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (85 x 75,00m²) + 2.125m² = 8.500,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.375,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 1000,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1069,06m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 19 AFASTAMENTOS: AF= 10,75m ; AL= 8,25m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996
EDIFÍCIO COM 115 APARTAMENTOS DE 74,30m² - 3 QUARTOS (1ST), 5 P/ ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 115 X 25 = 2.875,00m²
SUBSOLO: 1550,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1325,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 411,50m² – SALAO DE FESTAS E APOIO PISCINA
23 PAVIMENTOS TIPO DE: (5 x 74,30) + 40,00 = 411,50m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (115 x 74,30m²) + 2.875m² = 11.419,50m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 8.544,50m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.550,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.603,59m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 25 AFASTAMENTOS: AF= 10,25m ; AL= 8,25m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:
RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:
A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA
MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 08

**LOTE 01: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 330
LOTE 02: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 312
LOTE 03: AVENIDA 17 DE AGOSTO N°. 296**

EVC 08

F.08/10

IMÓVEIS					PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																													
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO					LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS Nº. 16.719 DE 2001												LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 16.176 DE 1996																	
					CONJUNTURA A - REALIDADE ATUAL												CONJUNTURA B - ANTES DA APROVAÇÃO DA LDB												CONJUNTURA C - HIPOTÉTICA					
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	Cµ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi
			m2	m2	m			m	m	%	m2	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m2	m	m	m			%	m2	m2	m	m	m	m
AV. 17 DE AGOSTO	330	SER	191,04	615,00	15,00		A	60	SRU2	3	50	1.845,00	307,50	307,50	7	8	3		3	50	1.845,00	307,50	307,50	7	8	3		4	25	2.460,00	153,75	461,25	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	312	P/A	191,28	685,00	14,00		A	60		3	50	2.055,00	342,50	342,50	7	8	3		3	50	2.055,00	342,50	342,50	7	8	3		4	25	2.740,00	171,25	513,75	5	3
AV. 17 DE AGOSTO	296	CO	118,20	413,10	15,00		A	60		3	50	1.239,30	206,55	206,55	7	8	3		3	50	1.239,30	206,55	206,55	7	8	3		4	25	1.652,40	103,28	309,83	5	3
TOTALS			1.713,10								5.139,30	856,55	856,55						5.139,30	856,55	856,55							6.852,40	428,28	1.284,83				
FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS:					AF = AFi + (N-3) x 0,25 / AL = ALi + (N-3) x 0,35 N = NÚMERO DE PAVIMENTOS												AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,35												AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,25					

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C_μ: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. S_{max}: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFI: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALI: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/200

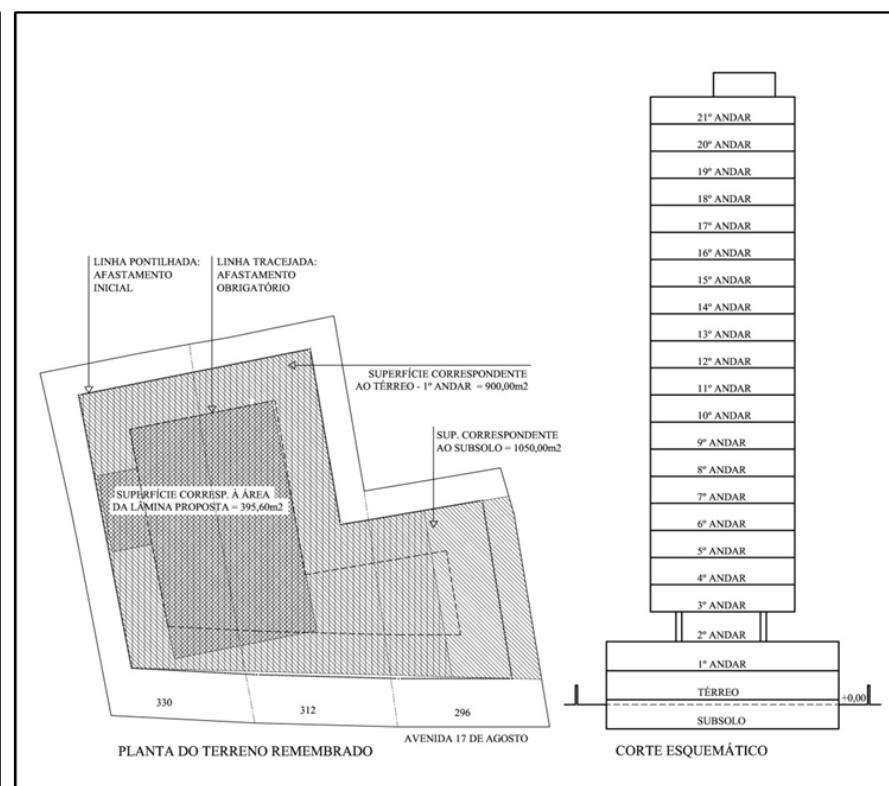
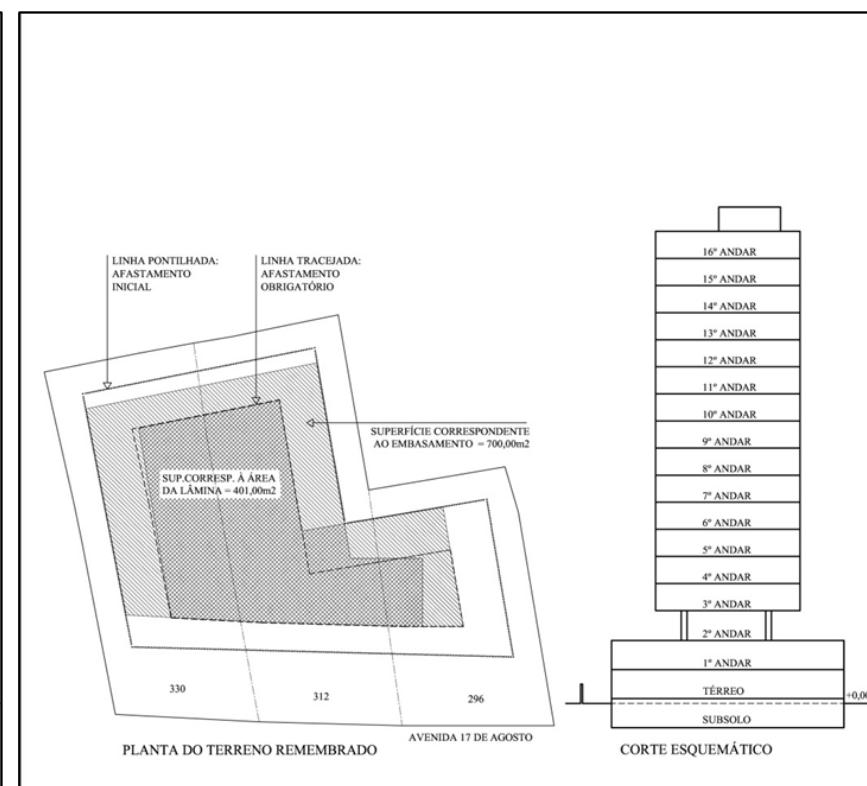
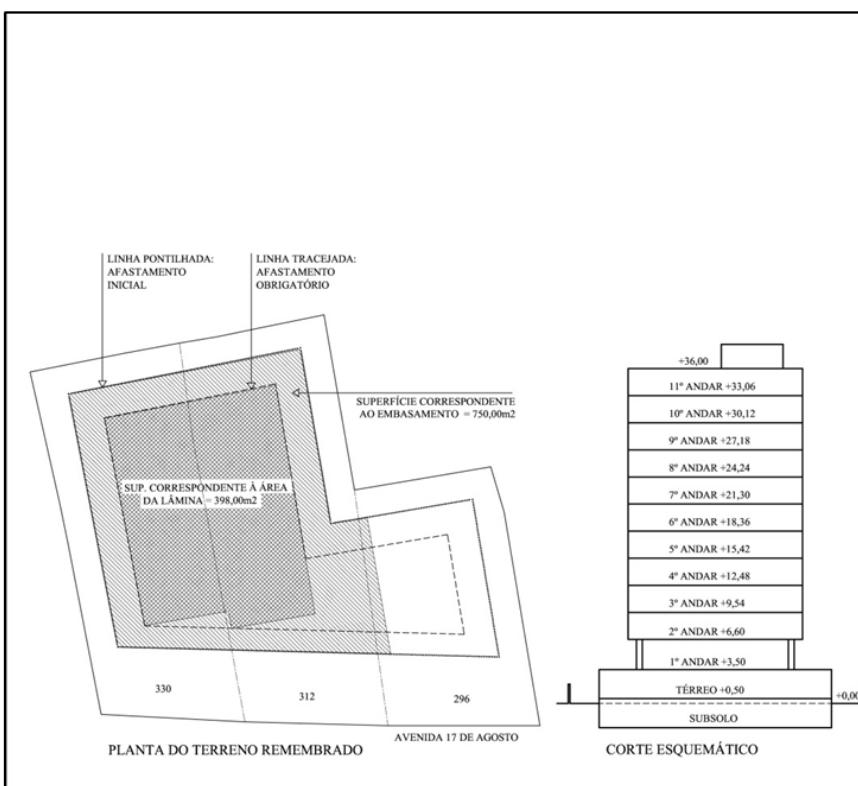
EDIFÍCIO COM 30 APARTAMENTOS DE 121,00m² - 4 QUARTOS (1ST), 3 P/ ANDAR.
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 30 X 2 X 25 = 1500,00m²
SUBSOLO: 750,00m² - GARAGEM / TÉRREO: 750,00m² - GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 398,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA
10 PAVIMENTOS TIPO DE: (3 x 121,00) + 35 = 398,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (30 x 121,00) + 1500 = 5.130,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.630,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 750,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 856,00m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 12 = 36,00m AFASTAMENTOS: AF = 9,25m; AL = 6,15m
EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,00m / 1º ANDAR: 3,10m / TIPO: 10 X 2,94m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 42 APARTAMENTOS DE 122,00m² - 4 QUARTOS (1ST), 3 P/ ANDAR
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 30 X 2 X 25 = 2100,00m²
SUBSOLO: 700,00m² - GARAGEM / TÉRREO: 700,00m² - GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR: 700,00m² - GARAGEM.
SEGUNDO ANDAR VAZADO: 401,00m² - SALAO DE FESTAS, PISCINA
14 PAVIMENTOS TIPO DE: (3 x 122,00) + 35 = 401,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (42 x 122,00) + 2.100,00 = 7.224,00m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 5.124,00m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 700,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 856,55m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 17 AFASTAMENTOS: AF = 10,25m ; AL = 7,55m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 57 APARTAMENTOS DE 120,20m² - 4 QUARTOS (1ST), 3 P/ ANDAR.
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 57 X 2 X 25 = 2850,00m²
SUBSOLO: 1.050,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 900,00m² – GARAGEM
PRIMEIRO ANDAR: 900,00m² - GARAGEM.
SEGUNDO ANDAR VAZADO: 395,60m² – SALAO DE FESTAS, PISCINA
19 PAVIMENTOS TIPO DE: (3 x 120,20) + 35 = 395,60m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (57 x 120,20) + 2.850,00 = 9.701,40m²
TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.851,40m²
SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.050,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.284,82m²
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 22 AFASTAMENTOS: AF = 9,50m ; AL = 7,50m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 09
EVC 09**F.09/10**

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																											
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS N°. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO N°. 16.176 DE 1996																	
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi			
			m ²	m ²	m			m	m	%	m ²	m ²	m ²	m	m	m		%	m ²	m ²	m ²	m	m	m		%	m ²	m ²	m	m	m						
R. FIGUEIRA FILHO	130	SER	413,11	400,00	20,00	SRU2				C	24	24	1,5	50	600,00	200,00	200,00	7	x	3	ZUP2	3	50	1.200,00	200,00	200,00	7	x	3	ZUP1	4	25	1.600,00	100,00	300,00	5	3
R. FIGUEIRA FILHO	152	CO	281,34	400,00	20,00					C	24		1,5	50	600,00	200,00	200,00	7	x	3		3	50	1.200,00	200,00	200,00	7	x	3		4	25	1.600,00	100,00	300,00	5	3
R. JOAO S. TELES	107	SER	338,96	420,00	20,00					C	24		1,5	50	630,00	210,00	210,00	7	x	3		3	50	1.260,00	210,00	210,00	7	x	3		4	25	1.680,00	105,00	315,00	5	3
R. J. VASCONCELOS	100	SER	358,00	420,00	20,00					C	24		1,5	50	630,00	210,00	210,00	7	x	3		3	50	1.260,00	210,00	210,00	7	x	3		4	25	1.680,00	105,00	315,00	5	3
TOTais			1.640,00										2.460,00	820,00	820,00						4.920,00	820,00	820,00						6.560,00	410,00	1.230,00						

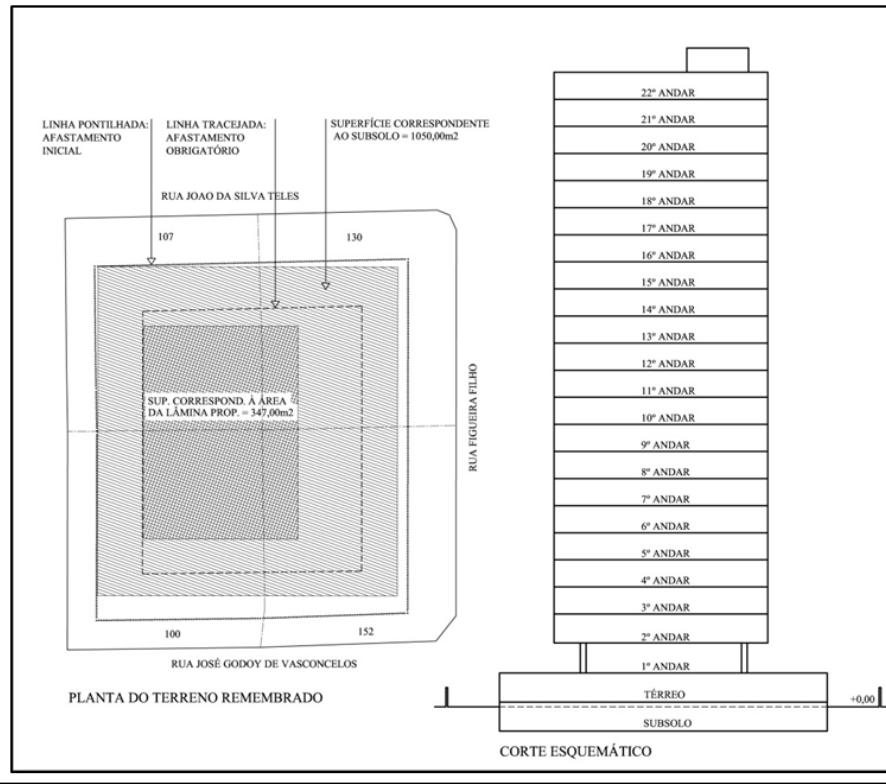
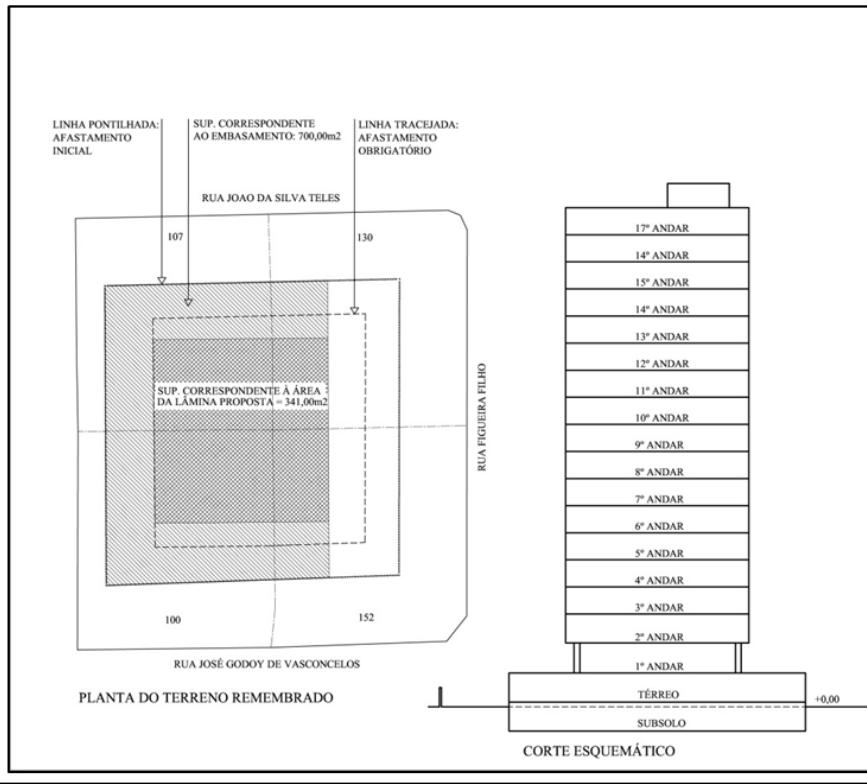
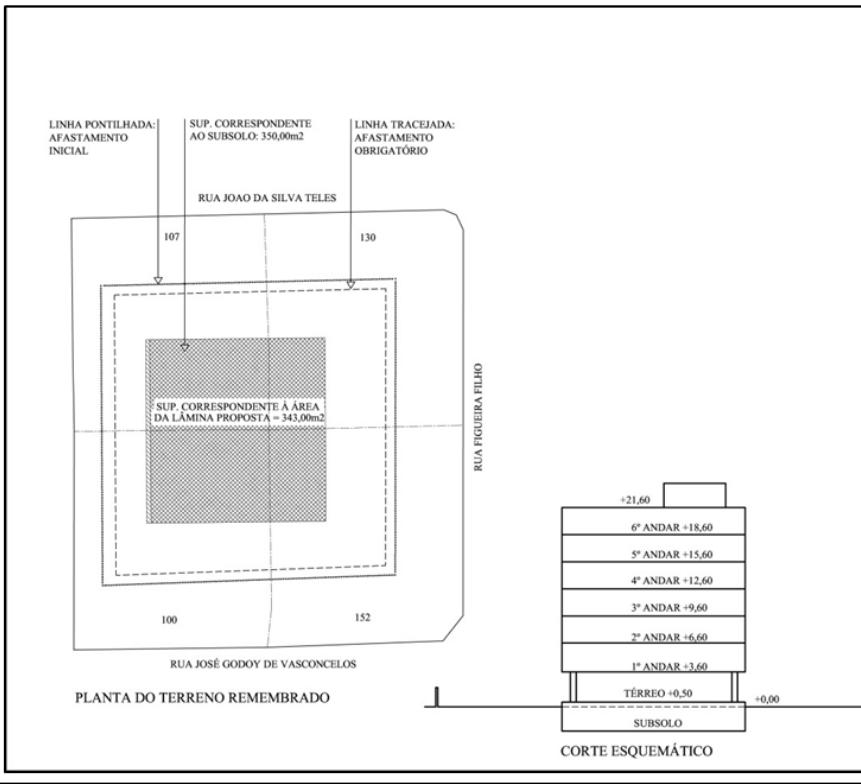
FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: AF = AFi + (N-3) x 0,25 / AL = ALi + (N-3) x 0,35 N = NÚMERO DE PAVIMENTOS AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,35 AF = AFi + (N-4) x 0,25 / AL = ALi + (N-4) x 0,25

LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C μ : COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001
 EDIFÍCIO COM 24 APARTAMENTOS DE 77,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 24 X 25 = 600,00m
 SUBSOLO: 350,00m² – GARAGEM
 TÉRREO: 343,00m² – GARAGEM
 6 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 77,00) + 35 = 343,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (24 x 77,00) + 600 = 2.448,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 1.848,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 350,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 820,00m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 7 = 21,60m AFASTAMENTOS: AF= 8,00m ; AL= 4,40m
 EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,10m / TIPO: 6 X 3,00m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996
 EDIFÍCIO COM 64 APARTAMENTOS DE 76,50m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 64 X 25 = 1600,00m²
 SUBSOLO: 700,00m² - GARAGEM
 TÉRREO: 700,00m² - GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 341,00m² – GARAGEM E FESTAS
 16 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 76,50) + 35 = 341,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (64 x 76,50) + 1600,00 = 6.496,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 4.896,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 700,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 820,00m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 18 AFASTAMENTOS: AF= 10,50m ; AL= 7,90m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996
 EDIFÍCIO COM 84 APARTAMENTOS DE 78,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 84 X 25 = 2.100,00m²
 SUBSOLO: 1.050,00m² - GARAGEM
 TÉRREO: 1.050,00m² - GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 347,00m² – SALÃO DE FESTAS, PISCINA
 21 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 78,00) + 35 = 347,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (84 x 78,00) + 2.100,00 = 8.652,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.552,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.050,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.230,00m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 23 AFASTAMENTOS: AF= 9,75m ; AL= 7,75m



UFPE – PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO:

RENDA FUNDIÁRIA, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DISPUTA DE USOS DO SOLO:

A TRANSFORMAÇÃO DA AVENIDA 17 DE AGOSTO EM EIXO COMERCIAL AO LONGO DA ÚLTIMA DÉCADA.

MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA 10
EVC 10
F.10/10

IMÓVEIS										PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DEFINIDOS POR LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA																																										
IMÓVEIS ALUGADOS OU PARA ALUGAR PARA COMÉRCIO E/OU SERVIÇO										LEI DOS DOZE BAIRROS - LUOS Nº. 16.719 DE 2001										LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº. 16.176 DE 1996																																
CONJUNTURA A - REALIDADE ATUAL										CONJUNTURA B - ANTES DA APROVAÇÃO DA LDB										CONJUNTURA C - HIPOTÉTICA																																
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi																		
LOGRADOURO	N	USO	ACT	AL	TP	ZON	CDV	GSR	GCR	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	AFm	ALi	ZON	C _μ	TSN	AET	SSN	Smax <	AFi	ALi																		
			m ²	m ²	m						m	m	%	m ²	m ²	m	m	m																																		
			AV. 17 DE AGOSTO	76	CO						60	SRU2	3	50	3.292,50	548,75	548,75	7	8	3																																
			AV. 17 DE AGOSTO	56	SER						60		36	3	50	1.740,00	290,00	290,00	7	8	3	ZUP2																														
			R. FIGUEIRA FILHO	49	RE						24		1,5	50	930,00	310,00	310,00	7	x	3																																
			TOTAIS																																																	

FÓRMULAS DOS AFASTAMENTOS PROGRESSIVOS: $AF = AFi + (N-3) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-3) \times 0,35$ $N = \text{NÚMERO DE PAVIMENTOS}$
 $AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,35$
 $AF = AFi + (N-4) \times 0,25$ / $AL = ALi + (N-4) \times 0,25$
LEGENDA: ACT: ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DO IMÓVEL EXISTENTE. AL: ÁREA DO LOTE. TP: TESTADA PRINCIPAL. CDV: CATEGORIA DE DIMENSIONAMENTO DA VIA. GSR: GABARITO SEM REMEMBRAMENTO. GCR: GABARITO COM REMEMBRAMENTO. C_μ: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO. TSN: TAXA DE SOLO NATURAL. AET: ÁREA EDIFICÁVEL TOTAL. SSN: SUPERFÍCIE DE SOLO NATURAL. Smax: SUPERFÍCIE MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. AFi: AFASTAMENTO FRONTAL INICIAL. AFm: AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO. ALi: AFASTAMENTO LATERAL INICIAL. AF: AFASTAMENTO FRONTAL. AL: AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO. ZON: ZONEAMENTO. SRU: SETOR DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA. ZUP: ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL. CO: COMÉRCIO. SER: SERVIÇO. P/A: PARA ALUGAR. RE: RESIDÊNCIA.

CONJUNTURA A – LUOS 16.719/2001

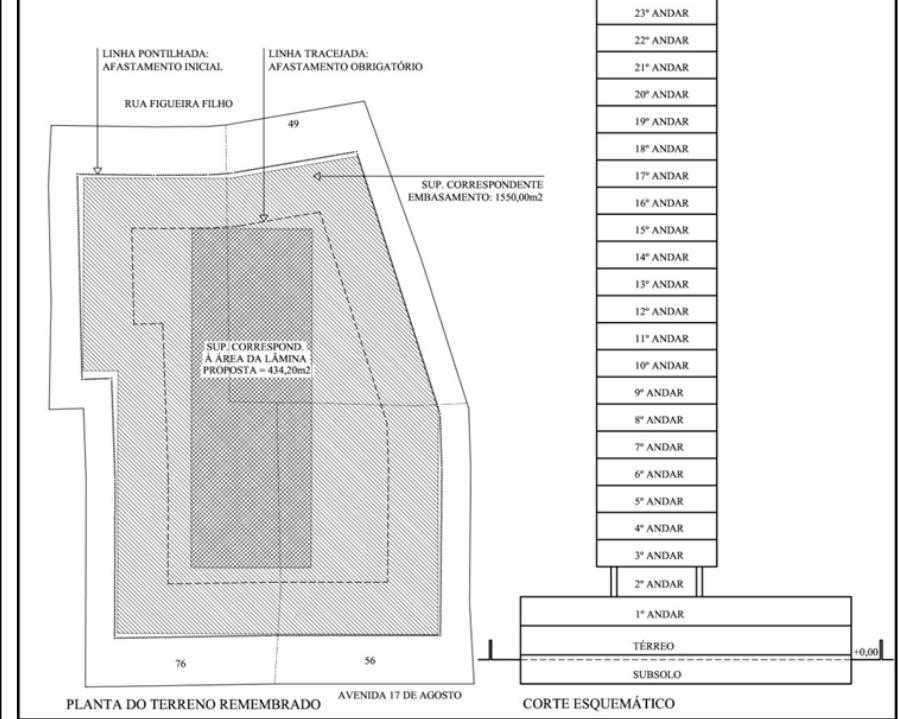
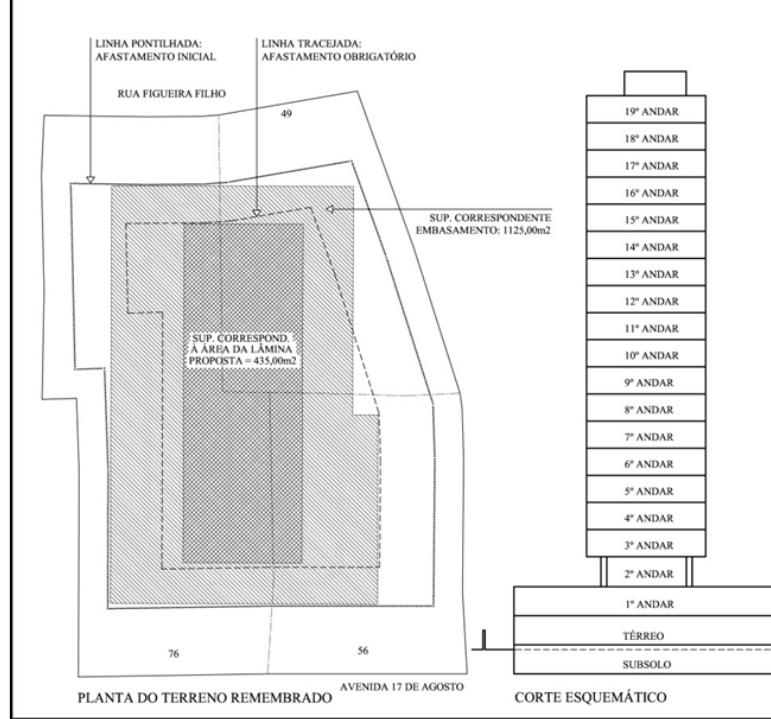
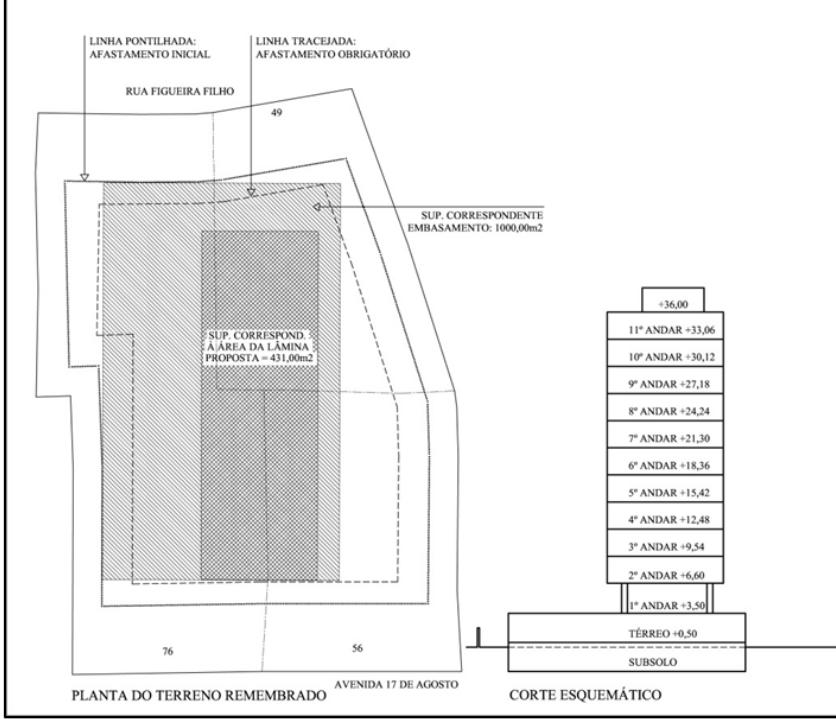
EDIFÍCIO COM 40 APARTAMENTOS DE 99,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 40 X 2 X 25 = 2.000,00m²
 SUBSOLO: 1.000,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1.000m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR VAZADO: 431,00m² – SALAO DE FESTAS E PISCINA
 10 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 99,00) + 35 = 431,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (40 x 99,00) + 2.000 = 5.960,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 3.960,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.000,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1148,75m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 12 = 36,00m AFASTAMENTOS: AF= 9,25m ; AL= 6,15m
 EMBASAMENTO: 0,50m / TÉRREO: 3,00m / 1º ANDAR: 3,10m / TIPO: 10 X 2,94m

CONJUNTURA B – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 68 APARTAMENTOS DE 100,00m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 P/ ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 68 X 2 X 25 = 3.400,00m²
 SUBSOLO: 1125,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1125,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR: 1125,00m² - GARAGEM
 SEGUNDO ANDAR VAZADO: 435,00m² – SALAO DE FESTAS, PISCINA.
 17 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 100,00) + 35,00 = 435,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (68 x 100,00) + 3.400 = 10.200,00m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 6.800,00m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 1125,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1148,75m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 20 AFASTAMENTOS: AF= 11,00m ; AL= 8,60m

CONJUNTURA C – LUOS 16.176/1996

EDIFÍCIO COM 92 APARTAMENTOS DE 99,80m² - 3 QUARTOS (1ST), 4 POR ANDAR
 ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTO COBERTO: 92 X 2 X 25 = 4.600,00m²
 SUBSOLO: 1.550,00m² – GARAGEM / TÉRREO: 1525,00m² – GARAGEM
 PRIMEIRO ANDAR: 1525,00m² - GARAGEM
 SEGUNDO ANDAR VAZADO: 434,20m² – SALAO DE FESTAS, PISCINA.
 23 PAVIMENTOS TIPO DE: (4 x 99,80) + 35,00 = 434,20m²
 ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (92 x 99,80) + 4.600 = 13.781,60m²
 TOTAL DE ÁREA VENDÁVEL: 9.181,60m²
 SUPERFÍCIE OCUPADA: 1.550,00m² SUPERFÍCIE MÁXIMA PERMITIDA: 1.723,12m²
 NÚMERO DE PAVIMENTOS: 26 AFASTAMENTOS: AF= 10,50m ; AL= 8,50m



A partir dos resultados dos EVC elaborou-se o QUADRO 10 (A, B e C) abaixo, que relaciona, para cada conjuntura, em todas as situações, a área vendável (AV), o custo do terreno (CT) e o valor geral de vendas (VGV). O custo do terreno é determinado pelo percentual histórico de permuta por área construída praticados em Casa Forte atualmente; em Casa Forte na década de 1990; e nos bairros vizinhos atualmente, da seguinte forma:

- a) Casa Forte atualmente: CT = 25%AV;
- b) Casa Forte na década de 1990: CT = 18%AV;
- c) Casa Amarela, Torre, Madalena e Rosarinho: CT = 21%AV.

O VGV é definido pela área vendável diminuída do total referente ao custo do terreno, multiplicado pelo preço do metro quadrado praticado atualmente no mercado em Casa Forte e nos bairros vizinhos. Para viabilizar uma das comparações pretendidas, a definição do VGV na conjuntura B também utilizou o preço do metro quadrado praticado atualmente no mercado.

- a) Casa Forte: VGV = (AV – CT) x R\$: 7.000,00;
- b) Casa Amarela, Torre, Madalena e Rosarinho: VGV = (AV – CT) x R\$: 5.800,00.

QUADRO 10A - CUSTO DO TERRENO E VALOR GERAL DE VENDA

EVC	CONJUNTURA A - CASA FORTE ATUALMENTE (LUOS Nº 16.719/2001)						
	ÁREA VENDÁVEL		CT - PPAC=25%		VGV - PMM2: R\$ 7.000,00		
	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	VGV R\$
1	1.350,00	18	337,50	4,50	1.012,50	13,50	7.087.500,00
2	3.458,00	26	864,50	6,50	2.593,50	19,50	18.154.500,00
3	3.740,00	40	935,00	10,00	2.805,00	30,00	19.635.000,00
4	3.520,00	44	880,00	11,00	2.640,00	33,00	18.480.000,00
5	1.440,00	18	360,00	4,50	1.080,00	13,50	7.560.000,00
6	2.960,00	20	740,00	5,00	2.220,00	15,00	15.540.000,00
7	2.250,00	30	562,50	7,50	1.687,50	22,50	11.812.500,00
8	3.630,00	30	907,50	7,50	2.722,50	22,50	19.057.500,00
9	1.848,00	24	462,00	6,00	1.386,00	18,00	9.702.000,00
10	3.960,00	40	990,00	10,00	2.970,00	30,00	20.790.000,00

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA

EVC: ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA

UNI HAB: NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS

CT: CUSTO DO TERRENO

PPAC: PERCENTUAL DE PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA

VGV: VALOR GERAL DE VENDA

PMM2: PREÇO DE MERCADO DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA

QUADRO 10B - CUSTO DO TERRENO E VALOR GERAL DE VENDA

EVC	CONJUNTURA B - CASA FORTE NA DÉCADA DE 1990 (LUOS N° 16.176/1996)						
	ÁREA VENDÁVEL		CT - PPAC=18%		VGV - PMM2: R\$ 7.000,00		
	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	VGV R\$
1	4.200,00	56	756,00	10,08	3.444,00	45,92	24.108.000,00
2	4.770,00	36	858,60	6,48	3.911,40	29,52	27.379.800,00
3	5.700,00	60	1.026,00	10,80	4.674,00	49,20	32.718.000,00
4	4.800,00	60	864,00	10,80	3.936,00	49,20	27.552.000,00
5	4.320,00	54	777,60	9,72	3.542,40	44,28	24.796.800,00
6	3.900,00	26	702,00	4,68	3.198,00	21,32	22.386.000,00
7	6.375,00	85	1.147,50	15,30	5.227,50	69,70	36.592.500,00
8	5.124,00	42	922,32	7,56	4.201,68	34,44	29.411.760,00
9	4.896,00	64	881,28	11,52	4.014,72	52,48	28.103.040,00
10	6.800,00	68	1.224,00	12,24	5.576,00	55,76	39.032.000,00

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

QUADRO 10C - CUSTO DO TERRENO E VALOR GERAL DE VENDA

EVC	CONJUNTURA C - BAIRROS VIZINHOS ATUALMENTE (LUOS N° 16.176/1996)						
	ÁREA VENDÁVEL		CT - PPAC=21%		VGV - PMM2: R\$ 5.800,00		
	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	ÁREA M2	UNI HAB	VGV R\$
1	5.662,00	76	1.189,02	15,96	4.472,98	60,04	25.943.284,00
2	6.360,00	48	1.335,60	10,08	5.024,40	37,92	29.141.520,00
3	7.600,00	80	1.596,00	16,80	6.004,00	63,20	34.823.200,00
4	6.400,00	80	1.344,00	16,80	5.056,00	63,20	29.324.800,00
5	5.760,00	72	1.209,60	15,12	4.550,40	56,88	26.392.320,00
6	5.302,80	36	1.113,59	7,56	4.189,21	28,44	24.297.429,60
7	8.544,50	115	1.794,35	24,15	6.750,16	90,85	39.150.899,00
8	6.851,40	57	1.438,79	11,97	5.412,61	45,03	31.393.114,80
9	6.552,00	84	1.375,92	17,64	5.176,08	66,36	30.021.264,00
10	9.181,60	92	1.928,14	19,32	7.253,46	72,68	42.070.091,20

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA

EVC: ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA

UNI HAB: NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS

CT: CUSTO DO TERRENO

PPAC: PERCENTUAL DE PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA

VGV: VALOR GERAL DE VENDA

PMM2: PREÇO DE MERCADO DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA

A partir da comparação dos VGV da conjuntura C e da conjuntura A, chega-se à primeira conclusão, que fundamenta o comportamento das empresas do setor imobiliário após a aprovação da LDB. Em todas as situações, os VGV resultantes das operações realizadas nos bairros vizinhos a Casa Forte, supondo a existência de terrenos similares, são bastante superiores aos resultantes das operações em Casa Forte. Nos EVC1, EVC5 e EVC7, cujos lotes se situam no SRU3; e no EVC9, cujos lotes estão em uma via de categoria C, os VGV nos bairros vizinhos correspondem ao triplo dos VGV em Casa Forte. Nas demais situações a diferença entre os VGV nos bairros vizinhos e em Casa Forte é quase o dobro.

A comparação dos CT resultantes de supostas operações realizadas em Casa Forte na década de 1990 e atualmente pode fundamentar, apenas em alguns casos, o comportamento dos proprietários fundiários, tendo em vista as vicissitudes da regulação urbanística em Casa Forte. Nas situações inseridas no SRU3 (EVC1, EVC5, EV07) e no EVC9, onde os parâmetros de ocupação restringem sobremaneira o potencial construtivo dos terrenos, os CT resultantes correspondem à metade dos que resultariam com a aplicação da LUOS nº 16.176 de 1996, mesmo considerando os distintos percentuais de permuta de área. A partir dessa constatação pode-se supor que a conversão do imóvel em comércio decorra realmente da elevação potencial da renda fundiária do comércio frente à renda fundiária da produção habitacional, ou que seja a via de rentabilização do imóvel à espera de uma nova alteração da legislação urbanística favorável à produção imobiliária, ou seja: uma forma de especulação imobiliária por parte dos proprietários fundiários.

Nas demais situações, os CT resultantes das operações nas conjunturas A e B são praticamente iguais, o que demonstra uma tendência oposta ao raciocínio corrente, que atrela a redução do potencial construtivo decorrente de restrições urbanísticas legais à redução do preço do solo. No caso de Casa Forte, à exceção dos lotes nas mesmas situações daqueles dos EVC1, EVC5, EVC7 e EVC9, após a restrição imposta pela LDB, o preço do solo se manteve aos mesmos níveis anteriores, através do aumento do percentual de permuta por área construída. Nesses casos, a restrição imposta pela LDB afetou, unicamente, a produtividade do capital, o que se percebe com a comparação dos VGV das conjunturas A e B.

Portanto, para os proprietários fundiários dos lotes lindeiros à avenida e situados no SRU2 a restrição do potencial construtivo imposta pela LDB não alterou os níveis de renda fundiária de que se apropriariam com a atividade de produção da habitação. Para esses casos, do ponto de vista dos proprietários fundiários, a disputa de uso só poderia ser explicada através da análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias.

3.3.3 A imbricação competitiva das rendas fundiárias

A análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias se viabiliza com a confrontação entre os CT resultantes das dez supostas operações de produção da habitação em Casa Forte (conjuntura A) e os valores do aluguel comercial coletados em campo. Os CT foram divididos proporcionalmente à área de cada lote envolvido em cada uma das operações. Os montantes de área construída proporcionais para cada lote envolvido foram multiplicados pelo valor de venda do metro quadrado de imóvel novo praticado atualmente no mercado (sete mil reais). Esses valores resultantes representam a renda fundiária gerada na atividade de produção habitacional que cada terreno em questão suporta.

Os valores dos alugueis comerciais obtidos na pesquisa de campo representam a renda fundiária gerada na atividade comercial. Dos 28 lotes envolvidos nas supostas operações de produção habitacional, de apenas 18 se obteve o aluguel real na pesquisa de campo. A dificuldade em se obter informações precisas sobre os valores dos alugueis em campo levou a que se adotasse, para a análise, um valor de aluguel médio por metro quadrado de área construída definido a partir da pesquisa de campo.

O aluguel médio resultante equivale à soma dos alugueis comerciais reais de estabelecimentos abertos a partir de 2001 e dos valores de aluguel comercial dos imóveis atualmente ofertados no mercado, dividida pelo total de área construída desses imóveis. O valor médio resultante foi de R\$: 34,19 (trinta e quatro reais e dezenove centavos) por metro quadrado de área construída (QUADRO 11). Com esse valor médio, obteve-se o aluguel estimado de todos os imóveis envolvidos nas operações, como consta no QUADRO 12.

Para a análise da imbricação competitiva das rendas fundiárias adotou-se o parâmetro consensual de definição de valores de aluguel: $Al = 1\% \text{ PMI}$, onde Al é aluguel e PMI é o preço de mercado do imóvel. Portanto, a comparação entre a renda fundiária da atividade comercial e a renda fundiária da atividade de produção da habitação é a comparação entre o aluguel estimado de cada imóvel e 1% (um por cento) do preço de mercado do total de área construída referente ao custo de cada terreno na atividade de produção da habitação.

QUADRO 11 - ESTIMATIVA DO ALUGUEL MÉDIO A PARTIR DOS VALORES DE ALUGUEL DECLARADOS DE ESTABELECIMENTOS ABERTOS APÓS 2001.

LOGRADOURO	Nº	ESPECIFICAÇÃO	ANO	ACI M2	AL M2	ALUGUEL R\$	AD/ACI
AVENIDA 17 DE AGOSTO	296	FARMÁCIA	2012	118,20	413,10	3.500,00	71,91
		ARTIGOS PARA FESTAS	2010			5.000,00	
AVENIDA 17 DE AGOSTO	312	PARA ALUGAR	2012	600,00	685,00	36.000,00	60,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	330	LAVANDERIA	2011	191,04	615,00	7.000,00	36,64
AVENIDA 17 DE AGOSTO	372	LANCHONETE	2010	427,35	817,00	12.895,00	30,17
AVENIDA 17 DE AGOSTO	656	FARMÁCIA	2011	255,24	479,31	4.000,00	31,34
		CASA FESTAS INFANTIS	2006			4.000,00	
RUA LAURINDO COELHO	36	LOJA DE AUTOMÓVEIS	2010	292,42	626,20	15.000,00	51,30
AVENIDA 17 DE AGOSTO	698	LOJA DE DECORAÇÃO	2012	358,00	700,00	20.000,00	55,87
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1294	CABELEIREIRO	2010	75,30	75,30	1.500,00	19,92
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1476	PARA ALUGAR	2012	185,38	396,00	8.000,00	43,15
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1494	PARA ALUGAR	2012	80,00	264,60	2.000,00	25,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1500	PARA ALUGAR	2012	224,40	546,00	12.000,00	53,48
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1586	FARMÁCIA MANIPUL.	2011	165,90	184,50	3.000,00	18,08
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1737	GALPÃO PARA ALUGAR	2012	678,00	891,80	20.000,00	29,50
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1723	GALPÃO PARA ALUGAR	2012	300,73	307,51	20.000,00	66,50
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1625	PARA ALUGAR	2012	121,00	220,05	4.500,00	37,19
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1615	PARA ALUGAR	2012	135,52	240,00	5.000,00	36,89
AVENIDA 17 DE AGOSTO	863	MÓVEIS PLANEJADOS	2010	306,98	649,00	8.000,00	26,06
RUA NESTOR SILVA	98	CASA FESTAS INFANTIS	2010	337,25	717,50	9.000,00	26,69
RUA NESTOR SILVA	130	CASA DE RECEPÇÕES	2010	317,09	550,62	8.000,00	25,23
RUA NESTOR SILVA	144	PARA ALUGAR	2012	320,00	350,00	30.000,00	93,75
RUA NESTOR SILVA	240	SALÃO DE BELEZA	2010	267,45	448,00	10.000,00	37,39
RUA NESTOR SILVA	260	FLORISTA/DECORAÇÃO	2010	256,00	560,00	6.000,00	23,44
RUA IGARASSU	30	PARA ALUGAR	2012	460,00	365,70	25.000,00	54,35
AVENIDA 17 DE AGOSTO	76	LOJA DE INFORMÁTICA	2006	413,20	1.097,50	12.000,00	29,04
PRAÇA DE CASA FORTE	465	ESCOLA DE LÍNGUAS	2004	488,00	817,78	6.000,00	12,30
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1548	PADARIA	2005	331,80	789,10	18.000,00	25,48
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1560	ESTACIONAMENTO		214,75	652,95		
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1570	CAFETERIA	2012	160,00	476,18		
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1916	CASA FESTA INFANTIS	2006	520,00	1.590,00	11.000,00	21,15
AVENIDA 17 DE AGOSTO	2049	PADARIA	2009	235,20	641,00	3.000,00	12,76
AVENIDA 17 DE AGOSTO	2001	MÓVEIS PLANEJADOS	2008	247,96	780,00	5.000,00	20,16
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1927	RESTAURANTE	2004	173,16	504,00	3.000,00	17,33
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1761	RESTAURANTE	2005	399,66	562,50	5.500,00	13,76
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1745	DELICATESSEN	2008	258,00	527,00	10.000,00	38,76
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1665	LOJA DE JARDINAGEM	2008	100,43	371,25	4.600,00	45,80
RUA ADA VIEIRA	15	OFICINA AUTOMÓVEIS	2005	254,80	462,50	5.000,00	19,62
RUA NESTOR SILVA	110	CASA FESTAS INFANTIS	2003	209,05	520,00	3.000,00	14,35
R LEONARDO B CAVALCANTI	562	LOJA DE TINTAS	2006	503,35	640,00	10.000,00	19,87
R LEONARDO B CAVALCANTI	684	PET SHOP	2007	281,96	494,00	2.500,00	28,37
		FARMÁCIA MANIPUL.	2009			3.000,00	
		CLÍNICA DE ESTÉTICA	2007			2.500,00	
AVENIDA 17 DE AGOSTO	71	LOJA DE COLCHÕES	2004	212,60	212,60	8.925,00	41,98
			TOTAIS	11.477,17	22.240,55	392.420,00	
					AM/ACI M2: R\$	34,19	
					AM/AL M2: R\$	17,64	

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA:

ANO: ANO DE ABERTURA DO ESTABELECIMENTO

AL M2: ÁREA DO LOTE EM METROS QUADRADOS

ACI M2: ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EM METROS QUADRADOS

AM/ACI M2: ALUGUEL MÉDIO POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AM/AL M2: ALUGUEL MÉDIO POR METRO QUADRADO DE ÁREA DO LOTE

* ÁREAS ESTIMADAS A PARTIR DA UNIBASE, POIS NÃO CONSTAVAM NO CADASTRO IMOBILIÁRIO

AD/ACI: ALUGUEL DECLARADO EM REAIS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

QUADRO 12 - IMBRICAÇÃO COMPETITIVA DAS RENDAS FUNDIÁRIAS: COMPARAÇÃO ENTRE O PREÇO DE MERCADO DO APARTAMENTO NOVO E O ALUGUEL COMERCIAL ESTIMADO SEGUNDO O ALUGUEL MÉDIO PRATICADO A PARTIR DE 2001.

EVC	LOTES	ÁREA DO LOTE		RENDA FUNDIÁRIA GERADA NA PRODUÇÃO HABITACIONAL				RENDA FUNDIÁRIA GERADA NA ATIVIDADE COMERCIAL						
		AL M2	%	ÁREA M2	UNI HAB	PM R\$	1%PM	ACI M2	AD R\$	AD/ACI	AM/ACI	AEI R\$	AM/AL	AEL R\$
1	2001	780,00	54,89	185,26	2,47	1.296.798,03	12.967,98	247,96	5.000,00	20,16	34,19	8.477,75	17,64	13.759,20
	2049	641,00	45,11	152,24	2,03	1.065.701,97	10.657,02	235,20	3.000,00	12,76	34,19	8.041,49	17,64	11.307,24
	TOTAL	1.421,00	100,00	337,50	4,50	2.362.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X
2	1916	1.590,00	100,00	864,50	6,50	6.051.500,00	60.515,00	520,00	11.000,00	21,15	34,19	17.778,80	17,64	28.047,60
3	1570	476,18	24,82	232,10	2,48	1.624.725,97	16.247,26	160,00	18.000,00	25,48	34,19	5.470,40	17,64	8.399,82
	1560	652,95	34,04	318,27	3,40	2.227.865,14	22.278,65	214,75			34,19	7.342,30	17,64	11.518,04
	1548	789,10	41,14	384,63	4,11	2.692.408,89	26.924,09	331,80			34,19	11.344,24	17,64	13.919,72
	TOTAL	1.918,23	100,00	935,00	10,00	6.545.000,00	X	X			X	X	X	X
4	1248	600,00	37,04	325,93	4,07	2.281.481,48	22.814,81	282,45	ND	X	34,19	9.656,97	17,64	10.584,00
	1234	585,00	36,11	317,78	3,97	2.224.444,44	22.244,44	347,72	ND	X	34,19	11.888,55	17,64	10.319,40
	56	435,00	26,85	236,30	2,95	1.654.074,07	16.540,74	196,78	IPC	X	34,19	6.727,91	17,64	7.673,40
	TOTAL	1.620,00	100,00	880,00	11,00	6.160.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X
5	863	649,00	44,41	159,86	2,00	1.119.042,08	11.190,42	306,98	8.000,00	26,06	34,19	10.495,65	17,64	11.448,36
	15	462,50	31,65	113,92	1,42	797.468,35	7.974,68	254,80	5.000,00	19,62	34,19	8.711,61	17,64	8.158,50
	33	350,00	23,95	86,21	1,08	603.489,57	6.034,90	149,00	ND	X	34,19	5.094,31	17,64	6.174,00
	TOTAL	1.461,50	100,00	360,00	4,50	2.520.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X
6	698	700,00	52,78	390,59	2,64	2.734.127,58	27.341,28	358,00	20.000,00	55,87	34,19	12.240,02	17,64	12.348,00
	36	626,20	47,22	349,41	2,36	2.445.872,42	24.458,72	292,42	15.000,00	51,30	34,19	9.997,84	17,64	11.046,17
	TOTAL	1.326,20	100,00	740,00	5,00	5.180.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X
7	144	350,00	16,37	92,08	1,23	644.549,88	6.445,50	320,00	30.000,00	93,75	34,19	10.940,80	17,64	6.174,00
	130	550,62	25,75	144,86	1,93	1.014.005,88	10.140,06	317,09	8.000,00	25,23	34,19	10.841,31	17,64	9.712,94
	110	520,00	24,32	136,80	1,82	957.616,97	9.576,17	209,05	3.000,00	14,35	34,19	7.147,42	17,64	9.172,80
	98	717,50	33,56	188,76	2,52	1.321.327,26	13.213,27	337,25	9.000,00	26,69	34,19	11.530,58	17,64	12.656,70
	TOTAL	2.138,12	100,00	562,50	7,50	3.937.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X
8	330	615,00	35,90	325,79	2,69	2.280.536,75	22.805,37	191,04	7.000,00	36,64	34,19	6.531,66	17,64	10.848,60
	312	685,00	39,99	362,87	3,00	2.540.110,03	25.401,10	600,00	36.000,00	60,00	34,19	20.514,00	17,64	12.083,40
	296	413,10	24,11	218,84	1,81	1.531.853,22	15.318,53	118,20	8.500,00	71,91	34,19	4.041,26	17,64	7.287,08
	TOTAL	1.713,10	100,00	907,50	7,50	6.352.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X
9	130	400,00	24,39	112,68	1,46	788.780,49	7.887,80	413,11	ND	X	34,19	14.124,23	17,64	7.056,00
	152	400,00	24,39	112,68	1,46	788.780,49	7.887,80	281,34	ND	X	34,19	9.619,01	17,64	7.056,00
	107	420,00	25,61	118,32	1,54	828.219,51	8.282,20	338,96	ND	X	34,19	11.589,04	17,64	7.408,80
	100	420,00	25,61	118,32	1,54	828.219,51	8.282,20	358,00	IPC	X	34,19	12.240,02	17,64	7.408,80
	TOTAL	1.640,00	100,00	462,00	6,00	3.234.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X
10	76	1.097,50	47,77	472,92	4,78	3.310.413,49	33.104,13	413,20	12.000,00	29,04	34,19	14.127,31	17,64	19.359,90
	56	580,00	25,24	249,92	2,52	1.749.466,81	17.494,67	405,13	ND	X	34,19	13.851,39	17,64	10.231,20
	49	620,00	26,99	267,16	2,70	1.870.119,70	18.701,20	216,65	IPR	X	34,19	7.407,26	17,64	10.936,80
	TOTAL	2.297,50	100,00	990,00	10,00	6.930.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA:

EVC: ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA

AL M2: ÁREA DO LOTE EM METROS QUADRADOS

ACI M2: ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EXISTENTE EM METROS QUADRADOS

AD R\$: ALUGUEL DECLARADO EM REAIS

AD/ACI: ALUGUEL DECLARADO EM REAIS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EXISTENTE

AM/ACI: ALUGUEL MÉDIO EM REAIS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AEI R\$: ALUGUEL ESTIMADO EM REAIS A PARTIR DO ALUGUEL MÉDIO POR ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AM/AL: ALUGUEL MÉDIO POR METRO QUADRADO DO LOTE

AEL R\$: ALUGUEL ESTIMADO DO LOTE EM REAIS A PARTIR DO ALUGUEL MÉDIO DO LOTE

IPR: IMÓVEL PRÓPRIO RESIDENCIAL

ND: ALUGUEL NÃO DECLARADO

IPC: IMÓVEL PRÓPRIO COMERCIAL

UNI HAB: QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS

PM R\$: PREÇO DE MERCADO EM REAIS

1%PM: UM POR CENTO DO PREÇO DE MERCADO

A confrontação dos valores referidos acima, para cada um dos lotes envolvidos nos EVC, mostra que apenas para sete imóveis o uso comercial poderia gerar uma renda fundiária mais alta, o que invalida parcialmente a hipótese desta pesquisa na análise empírica.

No afã de se encontrar algum resultado que pudesse validar a hipótese, procedeu-se à outra comparação: o aluguel médio referente às áreas dos lotes, e não às áreas dos imóveis. Desta forma, a comparação se daria sobre a mesma base: a área do lote. O valor médio resultante foi de R\$: 17,64 (dezessete reais e sessenta e quatro centavos) por metro quadrado da área do lote (QUADRO 11). Com esse valor médio, obteve-se o aluguel estimado de todos os lotes envolvidos nas operações, como consta no QUADRO 12. A comparação entre o aluguel estimado de cada lote e 1% do preço de mercado da habitação de cada um dos lotes envolvidos mostra que apenas para cinco lotes, envolvidos nos EVC1 e EVC5, o uso comercial poderia gerar uma renda fundiária mais alta.

A segunda confrontação também não resulta em resultados que comprovem empiricamente que a renda ao longo de toda a avenida. É certo que os valores dos aluguéis podem ser reajustados fundiária gerada na atividade comercial seja superior àquela que poderia ser gerada na atividade de produção da habitação. No entanto, deve-se levar em conta que os aluguéis estimados utilizados nos cálculos das confrontações resultam da média dos aluguéis praticados a partir de 2001 anualmente, mas esse reajuste sempre terá como referência o valor inicial do aluguel contratado. Consequentemente, os aluguéis estimados carregam uma fração de aluguéis defasados. Essa constatação é corroborada quando se compara a variação dos aluguéis ao longo dos últimos onze anos ao longo da avenida. O QUADRO 11 mostra a variação do aluguel por metro quadrado segundo o ano de abertura do estabelecimento, na coluna referente aos valores de aluguel declarado em reais por metro quadrado de área construída do imóvel existente.

Apesar do número de estabelecimentos que declararam o valor do aluguel ser reduzido, a pesquisa de campo evidenciou que para os estabelecimentos abertos nos dois últimos anos o valor do aluguel é significativamente superior àqueles dos estabelecimentos mais antigos. Os alugueis de estabelecimentos abertos em 2012 são ainda maiores. Entretanto, a constatação que realmente surpreendeu quando da pesquisa de campo foi a expressiva diferença entre os aluguéis praticados e os valores determinados para imóveis atualmente ofertados no mercado de aluguel comercial, conforme o QUADRO 11.

O imóvel nº. 144 do EVC 7 e o nº. 312 do EVC 8 são dois exemplos. Os valores por metro quadrado propostos para esses dois imóveis superam o dobro daqueles praticados há dois anos nos imóveis vizinhos. Para além da supervalorização do aluguel, pelo menos três dos imóveis em oferta na avenida haviam sido reformados ou reconstruídos pelo proprietário fundiário para a instalação de um estabelecimento comercial anteriormente à oferta no mercado. Isso significa que nesses casos os proprietários investiram capital no imóvel para valorizá-lo no mercado de aluguel. Além daqueles dois imóveis, o imóvel nº. 30 da Rua Igarassu também é um exemplo dessa prática. O imóvel nº. 312 da Avenida 17 de Agosto ainda não foi reformado, seu projeto ainda está sob análise da prefeitura, mas já foi ofertado no mercado por R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). Para esses imóveis, a renda de comércio potencial, representada pelo valor do aluguel proposto, supera, com folga, a renda fundiária potencial da atividade de produção da habitação.

A partir da constatação da valorização expressiva do aluguel comercial em 2012, decidiu-se fazer uma nova confrontação entre as rendas fundiárias potenciais do comércio e da produção da habitação. Para isso foi calculado novo aluguel médio, considerando apenas os estabelecimentos abertos em 2012 e os imóveis ofertados no mercado atualmente (QUADRO 13). Esse aluguel médio foi multiplicado pelas áreas construídas dos imóveis envolvidos nos EVC. Os resultados dos aluguéis estimados mostram que, para um total de quinze imóveis, a renda potencial do comércio superaria a residencial, especialmente naqueles imóveis dos EVC1, EVC5, EVC7 e EVC9, conforme o QUADRO 14.

Não seria possível com esses dados mostrar a superação da renda fundiária potencial do comércio frente à renda fundiária atrelada à atividade de produção habitacional. No entanto, a quarta confrontação revela uma curiosidade: quando se estima o valor do aluguel a partir do aluguel médio por metro quadrado de área do lote, os valores resultantes, para todos os casos, praticamente se equiparam aos da renda fundiária da habitação, e, na maioria dos casos (dezenove imóveis de um total de 28 imóveis) a renda potencial do comércio superaria a renda potencial da habitação (QUADRO 14).

QUADRO 13 - ESTIMATIVA DO ALUGUEL MÉDIO A PARTIR DOS VALORES DE ALUGUEL DECLARADOS REFERENTES AO ANO DE 2012

LOGRADOURO	Nº	ESPECIFICAÇÃO	ANO	ACI M2	AL M2	ALUGUEL R\$
AVENIDA 17 DE AGOSTO	312	PARA ALUGAR	2012	600,00	685,00	36.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	698	LJ DE DECORAÇÃO	2012	358,00	700,00	20.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1476	PARA ALUGAR	2012	185,38	396,00	8.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1494	PARA ALUGAR	2012	80,00	264,60	2.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1500	PARA ALUGAR	2012	224,40	546,00	12.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1737	GALPÃO P/ ALUGAR	2012	678,00	891,80	20.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1723	GALPÃO P/ ALUGAR	2012	300,73	307,51	20.000,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1625	PARA ALUGAR	2012	121,00	220,05	4.500,00
AVENIDA 17 DE AGOSTO	1615	PARA ALUGAR	2012	135,52	240,00	5.000,00
RUA NESTOR SILVA	144	PARA ALUGAR	2012	320,00	350,00	30.000,00
RUA IGARASSU	30	PARA ALUGAR	2012	460,00	365,70	25.000,00
			TOTAIS	3.463,03	4.966,66	182.500,00
					AM/ACI M2: R\$ 52,70	
					AM/AL M2: R\$ 36,75	

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA:

ANO: ANO DE ABERTURA DO ESTABELECIMENTO

ACI M2: ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EM METROS QUADRADOS

AM/ACI M2: ALUGUEL MÉDIO POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AM/AL M2: ALUGUEL MÉDIO POR METRO QUADRADO DE ÁREA DO LOTE

AL: ÁREA DO LOTE EM METROS QUADRADOS

QUADRO 14 - IMBRICAÇÃO COMPETITIVA DAS RENDAS FUNDIÁRIAS: COMPARAÇÃO ENTRE O PREÇO DE MERCADO DO APARTAMENTO NOVO E O ALUGUEL COMERCIAL ESTIMADO SEGUNDO O ALUGUEL MÉDIO EM 2012.

EVC	LOTES	ÁREA DO LOTE		RENDA FUNDIÁRIA GERADA NA PRODUÇÃO HABITACIONAL					RENDA FUNDIÁRIA GERADA NA ATIVIDADE COMERCIAL						
		AL M2	%	ÁREA M2	UNI HAB	PM R\$	1% PM	ACI M2	AD R\$	AD/ACI	AM12/ACI	AEI12 R\$	AM12/AL	AEL12 R\$	
1	2001	780,00	54,89	185,26	2,47	1.296.798,03	12.967,98	247,96	5.000,00	20,16	52,70	13.067,49	36,75	28.665,00	
	2049	641,00	45,11	152,24	2,03	1.065.701,97	10.657,02	235,20	3.000,00	12,76	52,70	12.395,04	36,75	23.556,75	
	TOTAL	1.421,00	100,00	337,50	4,50	2.362.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
2	1916	1.590,00	100,00	864,50	6,50	6.051.500,00	60.515,00	520,00	11.000,00	21,15	52,70	27.404,00	36,75	58.432,50	
3	1570	476,18	24,82	232,10	2,48	1.624.725,97	16.247,26	160,00	18.000,00	25,48	52,70	8.432,00	36,75	17.499,62	
	1560	652,95	34,04	318,27	3,40	2.227.865,14	22.278,65	214,75			52,70	11.317,33	36,75	23.995,91	
	1548	789,10	41,14	384,63	4,11	2.692.408,89	26.924,09	331,80			52,70	17.485,86	36,75	28.999,43	
	TOTAL	1.918,23	100,00	935,00	10,00	6.545.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
4	1248	600,00	37,04	325,93	4,07	2.281.481,48	22.814,81	282,45	ND	X	52,70	14.885,12	36,75	22.050,00	
	1234	585,00	36,11	317,78	3,97	2.224.444,44	22.244,44	347,72	ND	X	52,70	18.324,84	36,75	21.498,75	
	56	435,00	26,85	236,30	2,95	1.654.074,07	16.540,74	196,78	IPC	X	52,70	10.370,31	36,75	15.986,25	
	TOTAL	1.620,00	100,00	880,00	11,00	6.160.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
5	863	649,00	44,41	159,86	2,00	1.119.042,08	11.190,42	306,98	8.000,00	26,06	52,70	16.177,85	36,75	23.850,75	
	15	462,50	31,65	113,92	1,42	797.468,35	7.974,68	254,80	5.000,00	19,62	52,70	13.427,96	36,75	16.996,88	
	33	350,00	23,95	86,21	1,08	603.489,57	6.034,90	149,00	ND	X	52,70	7.852,30	36,75	12.862,50	
	TOTAL	1.461,50	100,00	360,00	4,50	2.520.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
6	698	700,00	52,78	390,59	2,64	2.734.127,58	27.341,28	358,00	20.000,00	55,87	52,70	18.866,60	36,75	25.725,00	
	36	626,20	47,22	349,41	2,36	2.445.872,42	24.458,72	292,42	15.000,00	51,30	52,70	15.410,53	36,75	23.012,85	
	TOTAL	1.326,20	100,00	740,00	5,00	5.180.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
7	144	350,00	16,37	92,08	1,23	644.549,88	6.445,50	320,00	30.000,00	93,75	52,70	16.864,00	36,75	12.862,50	
	130	550,62	25,75	144,86	1,93	1.014.005,88	10.140,06	317,09	8.000,00	25,23	52,70	16.710,64	36,75	20.235,29	
	110	520,00	24,32	136,80	1,82	957.616,97	9.576,17	209,05	3.000,00	14,35	52,70	11.016,94	36,75	19.110,00	
	98	717,50	33,56	188,76	2,52	1.321.327,26	13.213,27	337,25	9.000,00	26,69	52,70	17.773,08	36,75	26.368,13	
	TOTAL	2.138,12	100,00	562,50	7,50	3.937.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
8	330	615,00	35,90	325,79	2,69	2.280.536,75	22.805,37	191,04	7.000,00	36,64	52,70	10.067,81	36,75	22.601,25	
	312	685,00	39,99	362,87	3,00	2.540.110,03	25.401,10	600,00	36.000,00	60,00	52,70	31.620,00	36,75	25.173,75	
	296	413,10	24,11	218,84	1,81	1.531.853,22	15.318,53	118,20	8.500,00	71,91	52,70	6.229,14	36,75	15.181,43	
	TOTAL	1.713,10	100,00	907,50	7,50	6.352.500,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
9	130	400,00	24,39	112,68	1,46	788.780,49	7.887,80	413,11	ND	X	52,70	21.770,90	36,75	14.700,00	
	152	400,00	24,39	112,68	1,46	788.780,49	7.887,80	281,34	ND	X	52,70	14.826,62	36,75	14.700,00	
	107	420,00	25,61	118,32	1,54	828.219,51	8.282,20	338,96	ND	X	52,70	17.863,19	36,75	15.435,00	
	100	420,00	25,61	118,32	1,54	828.219,51	8.282,20	358,00	IPC	X	52,70	18.866,60	36,75	15.435,00	
	TOTAL	1.640,00	100,00	462,00	6,00	3.234.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	
10	76	1.097,50	47,77	472,92	4,78	3.310.413,49	33.104,13	413,20	12.000,00	29,04	52,70	21.775,64	36,75	40.333,13	
	56	580,00	25,24	249,92	2,52	1.749.466,81	17.494,67	405,13	ND	X	52,70	21.350,35	36,75	21.315,00	
	49	620,00	26,99	267,16	2,70	1.870.119,70	18.701,20	216,65	IPR	X	52,70	11.417,46	36,75	22.785,00	
	TOTAL	2.297,50	100,00	990,00	10,00	6.930.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA

LEGENDA:

EVC: ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA

AL M2: ÁREA DO LOTE EM METROS QUADRADOS

UNI HAB: UNIDADES HABITACIONAIS

ACI M2: ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EXISTENTE EM METROS QUADRADOS

AD/ACI: ALUGUEL DECLARADO EM REAIS POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AM12/ACI: ALUGUEL MÉDIO EM 2012 POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EXISTENTE

AEI12 R\$: ALUGUEL ESTIMADO EM REAIS A PARTIR DO ALUGUEL MÉDIO DE 2012 PARA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

AM12/AL: ALUGUEL MÉDIO EM 2012 POR METRO QUADRADO DO LOTE

AEL12 R\$: ALUGUEL ESTIMADO DO LOTE EM REAIS A PARTIR DO ALUGUEL MÉDIO DO LOTE EM 2012

ND: ALUGUEL NÃO DECLARADO

IPC: IMÓVEL PRÓPRIO COMERCIAL

IPR: IMÓVEL PRÓPRIO RESIDENCIAL

PM R\$: PREÇO DE MERCADO EM REAIS

1%PM: UM POR CENTO DO PREÇO DE MERCADO

AD R\$: ALUGUEL DECLARADO EM REAIS

Ainda que essa comparação não seja o reflexo exato da realidade, ela pode indicar uma tendência, onze anos após a aprovação da LDB. A fuga do capital de produção habitacional para os outros bairros, comprovadamente muito mais rentáveis que Casa Forte atualmente, abriu espaço para a multiplicação de estabelecimentos comerciais ao longo da avenida. No entanto, essa multiplicação de estabelecimentos comerciais só foi possível porque a Avenida 17 de Agosto tem alto potencial para o comércio, devido à sua acessibilidade dentro da estrutura urbana e à presença do polo comercial conformado pelo Hiper Center e pelo Shopping Plaza Casa Forte.

A tendência que se apresenta decorre, portanto, da consolidação da Avenida 17 de Agosto como ponto comercial, possibilitada pela “liberação” dos imóveis da especulação para a produção habitacional decorrente da fuga do capital de produção imobiliária após a aprovação da LDB. Se a avenida se consolida como ponto comercial, a luta entre o capital e a propriedade privada pela geração e apropriação de rendas fundiárias se redefine. Ela deixa de ser travada entre o capitalista produtor da habitação e os proprietários fundiários para ser continuada entre estes últimos e o capital comercial.

No cenário conformado onze anos após a aprovação da LDB e a consolidação do polo Hiper/Plaza, a competição entre os capitalistas comerciantes pelos melhores pontos ao longo da avenida acaba por autorizar os proprietários fundiários a aumentar os valores dos aluguéis para novos estabelecimentos. Portanto, pode-se concluir que esses aumentos relativos aos aluguéis praticados e propostos no ano corrente significam a superação da renda fundiária potencial da atividade comercial frente à renda fundiária potencial da atividade de produção da habitação que os lotes lindeiros à Avenida 17 de Agosto suportam.

Desta afirmação não resultaria um erro supor que a Avenida 17 de Agosto tenda a se consolidar com a instalação de estabelecimentos que gerem a quantidade de lucro e sobre lucro suficiente para fazer face à atualmente elevada renda fundiária do comércio, em essência uma renda fundiária de monopólio. É possível que a avenida se consolide como um eixo de serviço e comércio de luxo, o terciário superior, que será o responsável por reproduzir, em conjunto com os proprietários fundiários, o privilégio da localização. O raciocínio corrobora o fundamento teórico da renda fundiária e a relação social que ela representa: a luta entre o capital e a propriedade da terra pela geração de sobre lucro e apropriação deste na forma de renda fundiária.

4 CONCLUSÕES

Previamente à apresentação das conclusões, deve-se considerar que os resultados apresentados no último capítulo representam apenas os limites desta dissertação. O tema investigado se mostra extremamente válido para investigações ulteriores, especialmente em face da atual situação do mercado imobiliário do Recife, que vem apresentando uma extrema e inexplicável valorização nos últimos cinco anos.

A primeira conclusão a que se pode chegar, tendo em vista o longo e denso arcabouço teórico urdido para esta pesquisa, é que o conceito de renda fundiária, em nada obsoleto, ainda apresenta um grande potencial como categoria de análise do espaço urbano. A Teoria da Renda da Terra Urbana é válida, sólida e capaz de fundamentar pesquisas acadêmicas sobre a dinâmica urbana, sob a ótica econômica e social marxista.

O tema ora investigado adentra uma problemática pouco abordada pelos principais autores da renda fundiária urbana: as relações entre a legislação urbanística e a renda fundiária e o que pode resultar dessa relação. Através do percurso construído no primeiro capítulo da segunda parte deste trabalho é possível perceber como esses dois elementos trabalham na estruturação do espaço urbano do Recife. No momento em que a atividade capitalista de produção da habitação se consolida como um forte setor da economia tem-se início o ciclo comandado pela renda fundiária, subjacente à estruturação do espaço urbano.

Este ciclo se caracteriza pela ganância do capital por produzir cada vez mais sobre lucro, e pela usurpação, por parte dos proprietários fundiários, de fatias cada vez maiores desse sobre lucro, na forma de renda fundiária. A legislação urbanística atua nesse processo autorizando sucessivamente limites superiores de intensificação de capital, através da atribuição de crescentes potenciais construtivos às áreas urbanas de interesse do capital. A alteração da legislação ocorre quando o capital encontra limites à produção de sobre lucro, ou seja, quando a atividade de produção imobiliária tenha valorizado excessivamente o solo a ponto de torná-lo um obstáculo à produção de sobre lucros extraordinários, ou mesmo quando o solo, em uma dada localização, tenha se tornado de fato escasso. Esse mecanismo é o motor da estruturação do espaço urbano do Recife ao longo das quatro últimas décadas, e ele se reflete no processo de verticalização dos bairros onde se localizam as camadas superiores da sociedade.

As sucessivas alterações da legislação urbanística no Recife refletem a relação social representada pela renda diferencial II: a luta entre o capital por produzir cada vez mais

sobrelucro e a propriedade privada da terra por se apropriar do sobrelucro em forma de renda fundiária. No caso do Recife, onde a geração de crescentes sobrelucros na produção da habitação se estruturou na forma da verticalização da edificação, o excedente representado pela renda diferencial II incide sobre a renda de monopólio das localizações privilegiadas, onde ocorre o processo de verticalização. Enquanto a geração de rendas de monopólio depende do desejo e da solvência da demanda, a geração de excedentes sobre essa renda de monopólio depende da capacidade técnica e tecnológica de cada empresa construtora, que possibilite a realização de economias de escala através da verticalização crescente da edificação.

A regulação urbanística do Recife, de 1961 até 2001, foi estruturada em prol da produtividade do capital, através das sucessivas leis de uso e ocupação do solo. A LDB, aprovada para refrear o processo de verticalização daqueles doze bairros, acabou por provocar uma nova onda de expansão do capital imobiliário. As restrições ao aproveitamento do solo impostas pela LDB levam a que os capitalistas produtores de habitação se lancem à criação de novas áreas privilegiadas, a fim de viabilizar a geração de sobrelucros extraordinários crescentes. A fuga da atividade para os bairros vizinhos à ARU, através da verticalização, reflete a ação da LDB sobre a ganância do capital. O sucesso da empreitada capitalista só foi possível pela aceitação, por parte da demanda, desse novo espaço social, promovido como a “extensão” dos bairros da ARU. É o desejo e a solvência da demanda o que atualmente possibilita ao capital a geração de sobrelucros extraordinários e, consequentemente, aos proprietários fundiários desses bairros vizinhos, a apropriação de rendas fundiárias de monopólio.

Outra temática pouco aprofundada pelos principais autores da renda da terra urbana se refere à disputa de usos do solo como um reflexo da disputa entre as rendas fundiárias potenciais referentes a cada uso. Sobre esse tema, é Jaramillo quem aborda o conceito principal: a imbricação competitiva das rendas fundiárias, utilizado como fundamento da análise aqui realizada. A análise visava a mostrar o impacto da LDB na imbricação competitiva das rendas fundiárias ao longo da Avenida 17 de Agosto, a partir do comportamento do setor imobiliário e do comportamento dos proprietários fundiários.

A transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial pode ser entendida como o impacto da LDB na imbricação competitiva das rendas fundiárias, desencadeando a disputa de usos do solo. No entanto, não pode ser interpretada como o impacto da LDB sobre o comportamento do setor imobiliário e dos proprietários fundiários, mas sim a partir do

impacto da LDB sobre o capital: o capital imobiliário e o capital comercial, ambos em busca da geração e apropriação de sobre lucros decorrentes da localização no espaço urbano.

No processo de disputa de usos desencadeado pela LDB, ao menos num primeiro momento, o proprietário fundiário é absolutamente passivo, pois não tem o poder de atribuir um uso à sua terra. O proprietário apenas pode disponibilizá-la no mercado. A partir do momento em que o capital imobiliário deixa de investir em Casa Forte, o estado de especulação latente dos imóveis ao longo da avenida se transforma. Os imóveis são então “liberados” para o uso comercial. Por sua vez, a instalação de estabelecimentos comerciais ao longo da avenida não decorre da vontade nem da ação dos proprietários fundiários, mas da busca do capital comercial pela localização que garanta melhor velocidade de rotação do capital.

Portanto, a imbricação competitiva entre as rendas fundiárias é o reflexo de duas lutas paralelas. Por um lado, a renda fundiária da produção da habitação representa a luta entre o capital imobiliário e o proprietário fundiário. Por outro lado, a renda fundiária do comércio representa a luta entre o capital comercial e o proprietário fundiário. Nas duas lutas, o comportamento do proprietário fundiário é parasitário: apenas reflete a essência da renda fundiária.

A renda fundiária, como havia concluído Marx na análise da agricultura capitalista, é uma forma parasitária de transformação de mais-valia. O proprietário fundiário se apropria de rendas fundiárias sem participar do processo de produção da habitação nem participar do processo de produção de lucro das atividades comerciais e de serviço. No processo de transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial, os proprietários fundiários não assumem papel algum, apenas são agraciados pelo fato de deterem o monopólio da terra como localização. Após a fuga do capital imobiliário, é a competição entre os capitalistas comerciantes pelo melhor ponto comercial o que vai outorgar aos proprietários fundiários a apropriação de rendas fundiárias de monopólio, na forma do aluguel comercial.

A única participação ativa dos proprietários fundiários em todo o processo é disponibilizar seu imóvel ao mercado. Para que uma ou outra atividade em disputa tenha lugar em um dado terreno/imóvel é imprescindível que aquele terreno/imóvel assuma um valor de troca, e quem pode fazê-lo é o seu proprietário.

Os proprietários fundiários detêm o ponto comercial sustentado pelo capital comercial e pelos consumidores finais. Isso é o que poderia fundamentar a supremacia da renda fundiária do comércio frente à renda fundiária total da produção de habitação ao longo da

Avenida 17 de Agosto. O valor do aluguel comercial médio praticado ao longo da avenida não corrobora a afirmação, mas os aluguéis praticados a partir deste ano, bem como os aluguéis definidos para os imóveis atualmente ofertados, indicam a superação da renda fundiária do comércio frente à renda fundiária relativa à produção da habitação.

A evidência que validaria a hipótese desta pesquisa se encontra nos valores dos imóveis horizontais ofertados atualmente no mercado, tanto no mercado de aluguel comercial, como no de compra e venda. Às vésperas da finalização deste trabalho, foi posto à venda um imóvel residencial unifamiliar situado na esquina da Avenida 17 de Agosto com a Rua José Godoy de Vasconcelos. Como mostrou o EVC9, o potencial construtivo dessa localização é restrito, o que elimina a possibilidade de tal imóvel ser adquirido para a construção de edifício residencial plurifamiliar. O discurso do proprietário, quando inquerido sobre o preço de venda do imóvel, ao mesmo tempo em que alertou sobre baixo potencial do lote para a construção de edifício plurifamiliar, enfatizou o potencial da localização para o uso comercial, justificando dessa forma a exorbitância do preço do imóvel: R\$: 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

A análise da transformação da Avenida 17 de Agosto em eixo comercial a partir da Teoria da Renda da Terra Urbana põe em evidência a importância e a validade do conceito de renda fundiária urbana, para além do universo da produção acadêmica. Do desenvolvimento deste trabalho foi possível concluir que a Teoria da Renda da Terra Urbana se apresenta como um potencial instrumento das políticas públicas do solo, que em conjunto com as ferramentas do direito urbanístico, pode auxiliar na definição das diretrizes do planejamento urbano e da ação estatal sobre o espaço da cidade.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 16, n. 2, p. 510-555, 1995.

ABRAMO, Pedro. A Convenção Urbana: a dinâmica cognitiva da coordenação espacial urbana pelo mercado. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 6., 1995, Brasília. **Anais...** Brasília: Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 1996. p. 459-478.

ALVES, Paulo Reynaldo Maia. **Valores do Recife**: o valor do solo na evolução da cidade. Recife: Luci Artes Gráficas, 2009. 266 p.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **Geographia**: revista do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, v. 10, n. 19, p. 24-45, 2008. Disponível em: <www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/viewArticle/233>. Acesso em: 24 nov. 2010.

BOOTH, Wayne; COLOMB, Gregory; WILLIAMS, Joseph. **A arte da pesquisa**. São Paulo: Martins Fontes, 2005. 351 p.

BRÍÑEZ, Melba Rubiano. **Lançamentos imobiliários residenciais e estruturação intraurbana de Bogotá, 1950–2005**. 2007. 147 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <www.ippur.ufrj.br/download/pub/MelbaRubianoBrinez.pdf>. Acesso em: 24 nov. 2010.

CARLOS, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994. 272 p.

CARRIÓN, Diego. et al. **Quito**: renta del suelo y segregación urbana. Quito: Quito, 1978. 136 p.

DEÁK, Csaba. **Rent theory and the price of urban land**: spatial organization in a capitalist economy. 1985. 289 f. Tese (Doutorado em Filosofia) – King's College, University of Cambridge, Cambridge, 1985. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/depprojeto/c_deak/CD/3publ/85r-thry/CD85rent.pdf>. Acesso em 26 mar. 2011.

DUALDE, Ricardo. **A utilização da renda fundiária no financiamento das cidades brasileiras**: estudo das relações-chave em municípios da área metropolitana de São Paulo. 2009. 191 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.bv.fapesp.br/pt/publicacao/8004/a-utilizacao-da-renda-fundiaria-no-financiamento-das-cidades/>>. Acesso em: 26 nov. 2010.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE. **Cidade do Amanhã**: Região Metropolitana do Recife. Recife, 1987. 54 p. (Desenvolvimento urbano e meio ambiente).

GONZALES, Suely. A Renda do Solo Urbano: hipóteses de explicação se seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, Ricardo (org.). **O Espaço da cidade:** contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. p. 93-114.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1993. 310 p.

HARVEY, David. **Urbanismo y Desigualdad Social.** Madri: Siglo XXI, 1977. 340 p.

JARAMILLO, Samuel. **Hacia uma teoria de la renta del suelo urbano.** 2. ed. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2010. 472 p.

KOHLSDORF, Maria Elaine. Breve histórico do espaço urbano como campo disciplinar. In: FARRET, Ricardo (org.). **O espaço da cidade:** contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. p. 16-72.

LACERDA, Norma. A Produção social dos interesses fundiários e imobiliários: o caso de Recife. **Caderno do Centro de Recursos Humanos da Universidade Federal da Bahia,** Salvador, v. 1, p. 221-243, 1997.

LACERDA, Norma. **La producción sociale des intérêts fonciers:** Le cas de Recife (Brésil). 1993. 292 f. Tese (Doutorado em Géographie, Aménagement Et Urbanisme) - Université Sorbonne Nouvelle, Paris, 1993.

LACERDA, Norma. **Estado, capital financeiro e espaço habitacional:** O caso da Região Metropolitana do Recife. 1985. 198 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1985.

LACERDA, Norma. **Estado, capital financeiro e espaço habitacional:** O caso da Região Metropolitana do Recife. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 1990. 294 p.

LEAL, Suely M. **Produção imobiliária no processo de organização do espaço metropolitano do Recife.** Relatório técnico científico apresentado ao Programa de bolsas de produtividade em pesquisa do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico. Recife, 2010. 1 CD-ROM.

LEFEBVRE, Henry. **A cidade do capital.** Rio de Janeiro: DP&A, 1999. 180 p.

LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renda del suelo urbano. In: SEMINAIRE INTERNATIONALE DE LA RENTE ET DE PLANNIFICATION. Florença, 1982. **Anais...** Florença, 1982. p. 96-134.

LIPIETZ, Alain. **O Capital e Seu Espaço.** 2.ed. São Paulo: Nobel, 1988. 212 p.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 7, p. 5-20, 1982.

LOJKINE, Jean. Existe uma Renda Fundiária Urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista:** textos críticos. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 81-91.

LOW-BEER, Jacqueline D. Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 8, p. 31-41, jan. 1983.

MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. 178 p.

MEDINA, Luciano. **A legislação de uso e ocupação do solo do Recife como instrumento de desenho urbano**. 1996. 153 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 1996.

MENDES, Cesar Miranda. O Capital e o Governo na produção do espaço. **Acta Scientiarum**, Maringá, n. 22, p. 211-222, 2000. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/ActaSciHumanSocSci/.../2835>>. Acesso em: 25 abr. 2011.

OLIVEIRA, Margarete Rodrigues Neves. A renda da terra e suas cambalhotas: Uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. **GeoTextos**, Salvador, v. 1, n. 1, 2005. p. 29-50. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/viewFile/3029/2133>>. Acesso em: 26 abr. 2011.

PAES BARRETO, Cláudia Gonçalves. **El Papel de la Normativa Urbanística en la Construcción de la Ciudad Vertical: El caso de Recife**. 2004. 48 f. Trabalho apresentado como requisito para a aprovação na disciplina Investigación Urbanística I do Doutorado em Urbanismo, Escola Técnica Superior de Arquitetura de Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 2004.

PAES BARRETO, Cláudia Gonçalves. **De la Casa Grande al Rascacielos: Ruptura x Continuidad**. Una aproximación al proceso de verticalización y de transformación del espacio urbano del Eje Oeste de Recife, Brasil, a partir de 1970. 2005. 60 f. Trabalho apresentado como requisito para a aprovação na disciplina Investigación Urbanística II do Doutorado em Urbanismo, Escola Técnica Superior de Arquitetura de Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 2005.

QUEIROZ, Luiz Alessandro P. C. **Incorporações Imobiliárias**. Ciclos, financeirização e dinâmica espacial. 2012. 285 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

RECIFE. Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. Diretoria Geral de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. Departamento de Desenvolvimento Estratégico. Divisão de Planos Normativos. **Análise das Transformações Recentes da Margem Esquerda do Capibaribe entre a Avenida Agamenon Magalhães e a BR 101**. Recife, 2001. 27p.

RECIFE. Lei n.º 1.015 de 11 de setembro de 1919. Dispõe sobre as construções, reconstruções, reformas e concertos no Município do Recife. **Lex: legislação municipal**, Recife, p. 1-76, 1919.

RECIFE. Decreto Municipal n.º 223 de 17 de dezembro de 1932. Dispõe sobre a edificação em terrenos dotados de arruamento. **Diário do Estado**, n. 278, Recife, 21 dez. 1932.

RECIFE. Decreto n.º 374 de 12 de agosto de 1936. Regulamenta as construções, reconstruções e obras em geral no município do Recife. **Regulamento de Construções**. Recife: Imprensa Oficial, 1936. 98 p.

RECIFE. Decreto n.º 27 de 15 de julho de 1946. Estabelece o gabarito das edificações nas ruas principais da cidade. **Lex**: legislação municipal. Recife, 1946.

RECIFE. Lei n.º 2.590 de 26 de novembro de 1953. Estabelece normas para a construção de edifícios nas zonas comerciais e residenciais da cidade. **Diário dos Municípios**, Recife, 26 nov. 1953.

RECIFE. Lei n.º 7.427 de 19 de outubro de 1961. Regula as relações jurídicas da competência do Município do Recife atinentes a urbanismo e obras. **Código de Urbanismo e Obras**. 2. ed. Recife: Nunes, 1980. p. 3-329.

RECIFE. Decreto n.º 9.371 de 3 de março de 1969. Disciplina o uso de terrenos particulares para o estacionamento de veículos. **Código de Urbanismo e Obras**. 2. ed. Recife: Nunes, 1980. p. 336-337.

RECIFE. Lei n.º 13.957 de 26 de setembro de 1979. Institui normas gerais de proteção a sítios, conjuntos antigos, ruínas e edifícios isolados cujas expressões arquitetônicas ou históricas tenham real significado para o patrimônio cultural da cidade do Recife e dá outras providências. **Código de Urbanismo e Obras**. 2. ed. Recife: Nunes, 1980. p. 350-356.

RECIFE. Lei n.º 14.511 de 17 de janeiro de 1983. Define diretrizes para o uso e ocupação do solo e dá outras providências. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**. Recife: Raiz, 1983. 251 p.

RECIFE. Lei n.º 15.199 de 8 de março de 1989. Altera a Lei 14.511 de 17 de janeiro de 1983: introduz modificações na Zona Residencial 3 e dá outras providências. **Diário Oficial [da] Prefeitura do Recife**, Recife, 9 mar. 1989.

RECIFE. Lei n.º 16.176 de 9 de abril de 1996. Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. **Diário Oficial [da] Prefeitura do Recife**, Recife, 10 abr. 1996. Disponível em: <<http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/16176/original/1/>>. Acesso em 25 mar. 2010.

RECIFE. Lei n.º 16.284 de 22 de janeiro de 1997. Define os Imóveis Especiais de Preservação (IEP) situados no Município do Recife, estabelece as condições de preservação, assegura compensações e estímulos e dá outras providências. **Diário Oficial [da] Prefeitura do Recife**, Recife, 23 jan. 1997. Disponível em: <<http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/16284/original/1/>>. Acesso em: 23 abr. 2011.

RECIFE. Lei n.º 16.719 de 30 de novembro de 2001. Cria a Área de Reestruturação Urbana (ARU) e estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa Área. **Diário Oficial [da] Prefeitura do Recife**, Recife, 01 dez. 2001. Disponível em: <<http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/16719/original/6/>>. Acesso em: 25 mar. 2010.

REYNALDO, Amélia Maria de Oliveira. **Las Catedrales Siguen Siendo Blancas**. Un estudio sobre la política de tratamiento del centro antiguo de Recife (Brasil). 1998. 317 f.

Tese (Doutorado em Urbanismo) – Escola Técnica Superior de Arquitetura de Barcelona, Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona, 1998.

RIBEIRO, Luis Cesar Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L.A. (org.). **Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 44-45.

ROA, Óscar A. Alfonso. **A Cidade Segmentada**. Teoria econômica institucional urbana e reconstrução histórico-social da estruturação residencial de uma metrópole latino-americana, Bogotá 1950–2008. 2009. 350 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <www.ippur.ufrj.br/download/pub/OscarAlfonsoRoa.pdf>. Acesso em: 24 nov. 2010.

SILVA, Pedro Luis O. L. da F. **A trajetória da Legislação Urbanística no Recife, 1961-1996**. 1997. 217 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1997.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.

SMOLKA, M.O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 21, p. 39-50, 1987.

SOMEKH, Nádia. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 21, p. 72-88, 1987.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 53-80.

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas**. Elementos teóricos. Madri: Siglo XXI, 1984. 274 p.

VILLAÇA, Flávio. **O uso do solo urbano**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Centro de Estudos e Pesquisas da Administração Municipal, 1978. 138 p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373 p.

VILLAÇA, Flávio. A terra como capital (ou a terra-localização). **Revista Espaço e Debates**, São Paulo, n. 16, p. 5-14, 1986.

APÊNDICE A – FICHA UTILIZADA NA PESQUISA DE CAMPO



UNIVERSIDADE FEDERAL
DE PERNAMBUCO



MDU
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM DESENVOLVIMENTO URBANO

PESQUISA DE MESTRADO: RENDA FUNDIÁRIA URBANA E DISPUTA DE USOS DO SOLO.
MESTRANDA: CLÁUDIA GONÇALVES PAES BARRETO

FICHA Nº: _____

DADOS DO IMÓVEL:

RUA: _____ NÚMERO: _____

USO DO IMÓVEL (ESPECIFICAR TIPOS E NOMES DE ESTABELECIMENTOS):

- COMÉRCIO: _____
 SERVIÇO: _____
 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
 HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR
 IMÓVEL DESOCUPADO À VENDA
 IMÓVEL DESOCUPADO OU EM REFORMA PARA ALUGUEL COMERCIAL
 OUTROS: _____

O IMÓVEL É UM IEP (IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO)?

- SIM NÃO

IMÓVEL DE USO COMERCIAL OU DE SERVIÇO QUE NÃO SEJA IEP:

ANO DE ABERTURA DO ESTABELECIMENTO: _____

REGIME DE PROPRIEDADE:

- IMÓVEL PRÓPRIO IMÓVEL ALUGADO

EM CASO DE IMÓVEL PRÓPRIO:

FOI ADQUIRIDO COM A FINALIDADE DE ABRIR O ESTABELECIMENTO?

- SIM NÃO

PREÇO DE AQUISIÇÃO: _____

EM CASO DE IMÓVEL ALUGADO:

VALOR DO ALUGUEL: _____

IMÓVEL DESOCUPADO POSTO À VENDA

PREÇO: _____

IMÓVEL DESOCUPADO OU EM REFORMA PARA ALUGUEL COMERCIAL

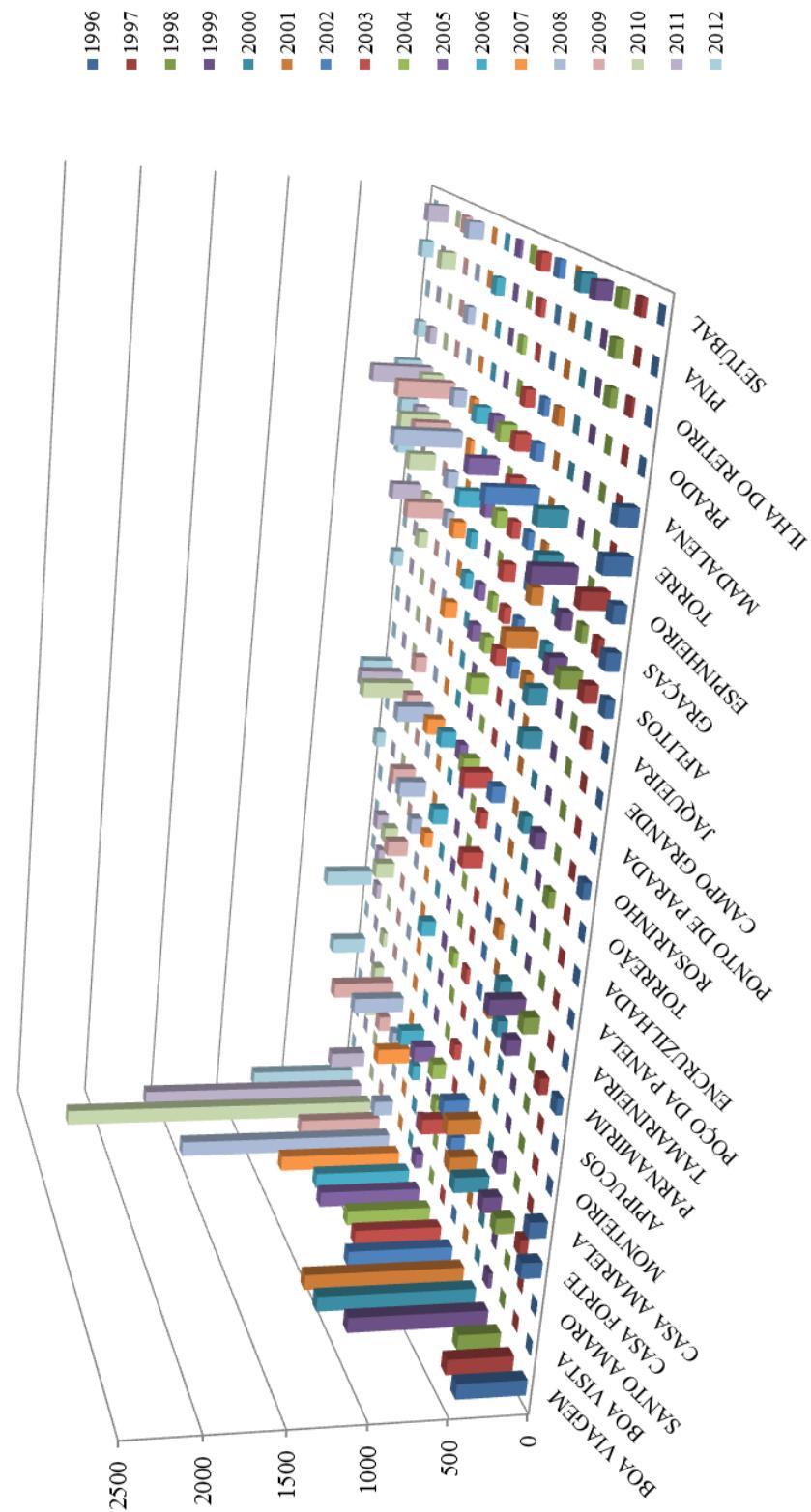
VALOR DO ALUGUEL: _____

APÊNDICE B - QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS OFERTADAS ENTRE JANEIRO DE 1996 E SETEMBRO DE 2012 EM BAIRROS DAS MACROZONAS 4, 5, 7, 8, 9, 12 e 13.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
BOA VIAGEM	447	429	278	916	1050	1065	710	595	579	702	666	853	1509	587	2239	1628	760	
BOA VISTA	0	0	0	28	0	0	0	0	0	52	0	0	132	0	0	0	251	0
SANTO AMARO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0
CASA FORTE	130	52	123	124	228	181	93	213	44	0	52	230	50	78	100	108	0	
CASA AMARELA	112	0	0	56	0	224	172	0	90	143	162	0	355	433	66	0	244	
MONTEIRO	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0	
APPUCOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	336
PARNAÍRIM	40	56	0	95	66	38	5	25	33	4	97	0	0	0	133	44	0	
TAMARINEIRA	0	0	100	232	82	0	0	0	0	0	0	0	0	144	96	81	0	
POÇO DA PANELA	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	59	76	0	0	0	0	
ENCRUZILHADA	0	0	0	0	0	0	0	136	0	0	100	0	185	159	0	0	66	
TORREÃO	0	0	40	0	0	0	0	49	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
ROSARINHO	46	0	0	68	51	0	85	183	110	53	103	120	253	116	352	300	216	
PONTO DE PARADA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	0	
CAMPO GRANDE	0	0	0	0	120	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0	
JAQUEIRÁ	0	36	0	0	119	48	50	67	57	58	0	85	0	0	0	0	70	
AFLITOS	52	84	134	112	46	204	45	46	36	44	53	0	0	0	63	0	0	
GRAÇAS	84	36	38	72	0	75	0	80	0	0	46	81	49	244	50	201	0	
ESPINHEIRO	79	170	0	282	155	17	40	54	68	60	152	0	72	0	184	0	116	
TORRE	168	0	0	0	186	0	338	100	0	200	0	27	462	249	270	88	120	
MADALENA	122	0	0	0	0	0	56	96	106	70	97	34	86	387	148	416	172	
PRADO	0	0	0	0	0	36	34	64	0	0	0	0	0	0	0	48	56	
ILHA DO RETIRO	0	17	42	0	0	0	0	26	0	0	50	0	0	0	0	0	0	
PINA	0	0	48	0	0	0	30	0	0	56	0	0	0	100	0	80		
SETÚBAL	0	30	48	98	93	0	38	60	10	18	0	0	102	45	0	140	0	

FONTE: FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE PERNAMBUCO (FIEPE). DADOS DAS PESQUISAS DO ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS ENTRE 1996 E 2012. PRODUÇÃO DA AUTORA.

APÊNDICE C - GRÁFICO DA OFERTA DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS ENTRE JANEIRO DE 1996 E SETEMBRO DE 2012 POR BARROS DAS MACROZONAS 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13.



FONTE: FIEPE, DADOS DA PESQUISA "ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS" ENTRE JANEIRO DE 1996 E SETEMBRO DE 2012.
PRODUÇÃO DA AUTORA.

APÊNDICE D - INFORMAÇÕES SOBRE OS USOS DOS IMÓVEIS LINDEIROS À AVENIDA 17 DE AGOSTO E PRACAS ADJACENTES

LOGRADOURO	Nº	USOS			DESOCUPADO			ESPECIFICAÇÃO	NOME DO ESTABELEC.	ANO AB.	IEP	REGIME DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS COMERCIAIS								
		HAB	CO	SE	S/U	IM	TB	À/V	P/A	RE		S	N	P	P/E	A/E	PREÇO	A	ALUGUEL	
Avenida 17 de Agosto	30		X								sepataria	Lady Shoes	2011						X	2 a 4.000,00
Avenida 17 de Agosto	56		X								ótica	New Ótica	2009						X	2 a 4.000,00
Avenida 17 de Agosto	76		X								ij roupas femininas	sem nome	D/2001	X					X	2 a 4.000,00
Avenida 17 de Agosto	96		X								ij roupas femininas	Carmezim	2010						X	2 a 4.000,00
Avenida 17 de Agosto	105		X								lavanderia	Dry Clean	2007						X	2 a 4.000,00
Rua Figueira Filho	79		X								clínica vacinação	Vaccine	D/2001	X					X	
Rua Figueira Filho	95		X								loja informática	Up Grade	2006	X					X	12.000,00
Rua Figueira Filho	130		X								farmácia	Big Ben	2011	X					X	5 a 10.000,00
Rua José Godoy Vasconcelos	152		X								academia ginástica	Corpo	1997	X					X	
Rua José Godoy Vasconcelos	93		X								caça festas infantis	Jungle Kids	2006	X					X	
Rua José Godoy Vasconcelos	75		X								ij roupas femininas	Fino Trato	2009	X					X	
Rua José Godoy Vasconcelos	61		X								cosméticos	Casa Corpo	D/2001							
Rua José Godoy Vasconcelos	41		X								ij roupas femininas	Bob Store	2008	X					X	
Avenida 17 de Agosto	206		X															X		
Avenida 17 de Agosto	218		X								escola de línguas	Cultura Inglesa	A/2001	X					X	2.500,00
Avenida 17 de Agosto	248		X								loja de decoração	Finni	1997						X	
Avenida 17 de Agosto	272		X								restaurante	Recanto Paraíbano	1997	X					X	
Avenida 17 de Agosto	S/N		X																	
Avenida 17 de Agosto	312		X								farmácia		2012						X	3.500,00
Avenida 17 de Agosto	330		X								artigos para festas	Vive la Fête	2010						X	5.000,00
Avenida 17 de Agosto	342		X								sala em reforma	600,00m ²	2012	X					X	36.000,00
Avenida 17 de Agosto											lavanderia	5 a sec	2011	X					X	7.000,00

Estrada das Ubáias	733	X		galeria		A/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1706	X		sapataria	Fábrica 17	2007	X		X
Avenida 17 de Agosto	1712	X		costureira	informal	A/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1720	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1722	X		comitê			X		
Avenida 17 de Agosto	1732	X		l. roupas femininas	Aurum 79	D/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1740	X		restaurante		D/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1752	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1758	X		salão de beleza	Studio da Beleza	D/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1766	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1770	X		reforma estofados	informal	A/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1778	X		loja		D/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1780	X		antiquário		A/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1788		X				X		
Avenida 17 de Agosto	1790		X				X		
Avenida 17 de Agosto	1820	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1840	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1872	X		escola	Maier Christi	A/2001	X		
Avenida 17 de Agosto	1916	X		casa festa infantis	Big Kids	2006	X		X
Avenida 17 de Agosto	1938	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1950	X					X		
Avenida 17 de Agosto	1984	X		lab. Análises clin.	Marcelo Magalhães	2007	X	X	X
Avenida 17 de Agosto	2000	X					X		
Avenida 17 de Agosto	2008	X		lavanderia	Lav. Casa Fonte	1987	X		X
Avenida 17 de Agosto	2020						X		
Avenida 17 de Agosto	2032	X		clínica de fisioterapia	Fisioclinica Casa	1995	X	X	X
Avenida 17 de Agosto	2036				Forte		X	X	X
Rua Silveira Lobo	19	X					X		
Avenida 17 de Agosto	2108	X					X		
Rua Eng Oscar Ferreira	12	X					X		

Avenida 17 de Agosto	1631	X			loja de decoração	Sine qua non	D/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	1625		X					X	
Avenida 17 de Agosto	1619	X						X	
Avenida 17 de Agosto	1615			X				X	
Avenida 17 de Agosto	1609	X			loja de decoração	Kitchen Criativa	2011	X	5.000,00
Avenida 17 de Agosto	1605	X						X	4 a 5.000,00
Avenida 17 de Agosto	1601		X					X	
Avenida 17 de Agosto	1565	X			casa festas infantis	Jungle Premium	D/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	1545	X			ag. de publicidade	Moya	2004	X	
Avenida 17 de Agosto	1533	X			lab. análises clin.	Edmar Victor	2005	X	X
Avenida 17 de Agosto	1515	X			cabeleireiro	Equipe	2005	X	X
Avenida 17 de Agosto	1495	X			antiquário		A/2001	X	
Avenida 17 de Agosto	1489	X			cabeleireiro	Glauce Melo	2007	X	70.000,00
Avenida 17 de Agosto	1483		X		restaurante	Chez George	2010	X	
Avenida 17 de Agosto	1481		X					X	
Avenida 17 de Agosto	1475			X				X	
Avenida 17 de Agosto	1469	X						X	
Avenida 17 de Agosto	1465	X			ag. de turismo		A/2001	X	
Avenida 17 de Agosto	1441	X						X	
Avenida 17 de Agosto	1427	X						X	
Avenida 17 de Agosto	1417			X				X	
Avenida 17 de Agosto	1403	X			loja de brinquedos	Toy Store	2010	X	X
Avenida 17 de Agosto	1387			X				X	
Avenida 17 de Agosto	1375		X		corr. imobiliária	Vip	2011	X	X
Avenida 17 de Agosto	26	X			lanchonete	Subway	2011	X	10 a 12.000,00
Avenida 17 de Agosto	S/N				X	Hospital Público	Gomes Maranhão	X	
Avenida 17 de Agosto	1267	X			Posto de gasolina	Ipiranga	A/2001	X	
Avenida 17 de Agosto	S/N	X						X	
Avenida 17 de Agosto	1213		X		oficina automóveis	Forte Freio	1997	X	X
Avenida 17 de Agosto	1209			X				X	
Avenida 17 de Agosto	1191	X			galeria de lojas		A/2001	X	

SEN TIDO APIPUCOS - PARNA MIRIM		1/2 - Ij roupas tem		Sem Nô		A/2001		D/2001		X	
Avenida 17 de Agosto	1161	X	X	3 - doceria	Love Cakes	X	X	X	X	X	X
		X	X	4 - fechado				X	X	X	X
		X	X	5 - cabeleireiro	Neo Cabeleireiro	A/2001					
		X	X	6 - salão canino	Belo Cão	1999				X	1.000,00
Avenida 17 de Agosto	1139	X	X	loja de piscinas	Aquahome	1990	X	X	X	X	4.000,00
Avenida 17 de Agosto	1133	X	X	loja de vinhos	Ingá	2009	X	X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	1117	X	X					X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	1077	X	X					X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	1057			X	Órgão Federal	IBAMA	X				
Rua Santana	12	X	X	restaurante	Famintos	1994	X	X	X	X	3 a 8.000,00
Rua Olegarina da Cunha	9		X	cabeleireiro	Ravan	2003	X		X	X	500
Rua Olegarina da Cunha	15	X	X	lanchonete	O Melhor do Açaí	2010				X	600,00 a 1.000,00
Avenida 17 de Agosto	979	X	X	padaria	Conf. Casa Forte	A/2001	X	X			
Avenida 17 de Agosto	969	X	X	farmácia	Pague Menos	1997	X	X	X	X	5 a 10.000,00
Avenida 17 de Agosto	S/N	X	X					X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	917	X	X	lab. Análises clin.	Cerpe	2002	X	X	X	X	
Rua Ada Vieira	15		X	Ij roupas femininas	Le Lis Blanc	2007	X	X			
Avenida 17 de Agosto	863	X	X	oficina automóveis	Autolôrte	2005	X	X	X	X	5.000,00
Avenida 17 de Agosto	853	X	X	móveis planejados	Finger	2010	X	X	X	X	8.000,00
Avenida 17 de Agosto	841	X	X					X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	833	X	X					X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	823	X	X	Ij roupas infantis	Caracol	2010	X	X			
Avenida 17 de Agosto	S/N	X	X	sorveteria	Planeta John's	A/2001	X	X			
Avenida 17 de Agosto	807	X	X	restaurante	Parraxá	1997	X	X	X	X	8.000,00
Avenida 17 de Agosto	789	X	X	brechó		2011	X	X	X	X	
Avenida 17 de Agosto	777			X					X	X	
Avenida 17 de Agosto	755		X	Ij roupas femininas	Concept A	D/2001	X				
Avenida 17 de Agosto	741	X	X	Ij roupas femininas		D/2001	X		X	X	
Avenida 17 de Agosto	735		X	hotel	Pousada Casa Forte	A/2001	X	X	X	X	

Rua Leonardo B. Cavalcanti	540	X				loja tecidos finos	Sedatex	2009	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	562	X				loja de tintas	Shering Williams	2006	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	592	X				loja de móveis	Officina Design	2011	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	610	X				lavanderia	Via Nature	1998	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	622					academia ginástica	Hi	2008	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	634					loja de bordados	Pense e Borde	2000	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	656	X				loja de roupas femininas	Musa Maisom	D/2001	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	658					lj roupas femininas	La Pomme	2011	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	672	X				escrit. advocacia	RBK	2000	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	684	X				pet shop	Animal Shop	2007	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	698	X				farmácia manip.	Farmer	2009	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	712	X				clínica estética	Nair França	2007	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	726					lj roupas masc.	Empório Homem	D/2001	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	740					acesso shopping center	Plaza Casa Forte	A/2001	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	S/N	X				loja de colchões	Ontobom Home	2009	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	768	X				cabeleireiro	Belas Artes	D/2001	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	778	X				loja de colchões	Ponto dos Sonhos	2003	X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	790	X							X	X
Rua Leonardo B. Cavalcanti	S/N	X				shopping center	Plaza Casa Forte	A/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	S/N	X				estacionamento	Plaza Casa Forte	D/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	387					clínica nefrologia	Nefrocentro	A/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	357	X							X	X
Avenida 17 de Agosto	349	X							X	X
Avenida 17 de Agosto	335	X				edf. empresarial	Enpr. Centrum	D/2001	X	X
Avenida 17 de Agosto	317	X				escola de línguas	Elijah	1962	X	X
Avenida 17 de Agosto	309	X							X	X
Avenida 17 de Agosto	S/N								X	X
Avenida 17 de Agosto	287								X	X
Avenida 17 de Agosto	S/N								X Templo Mórmons	X

Fonte: BBODIGÃO DA AITOBÁ

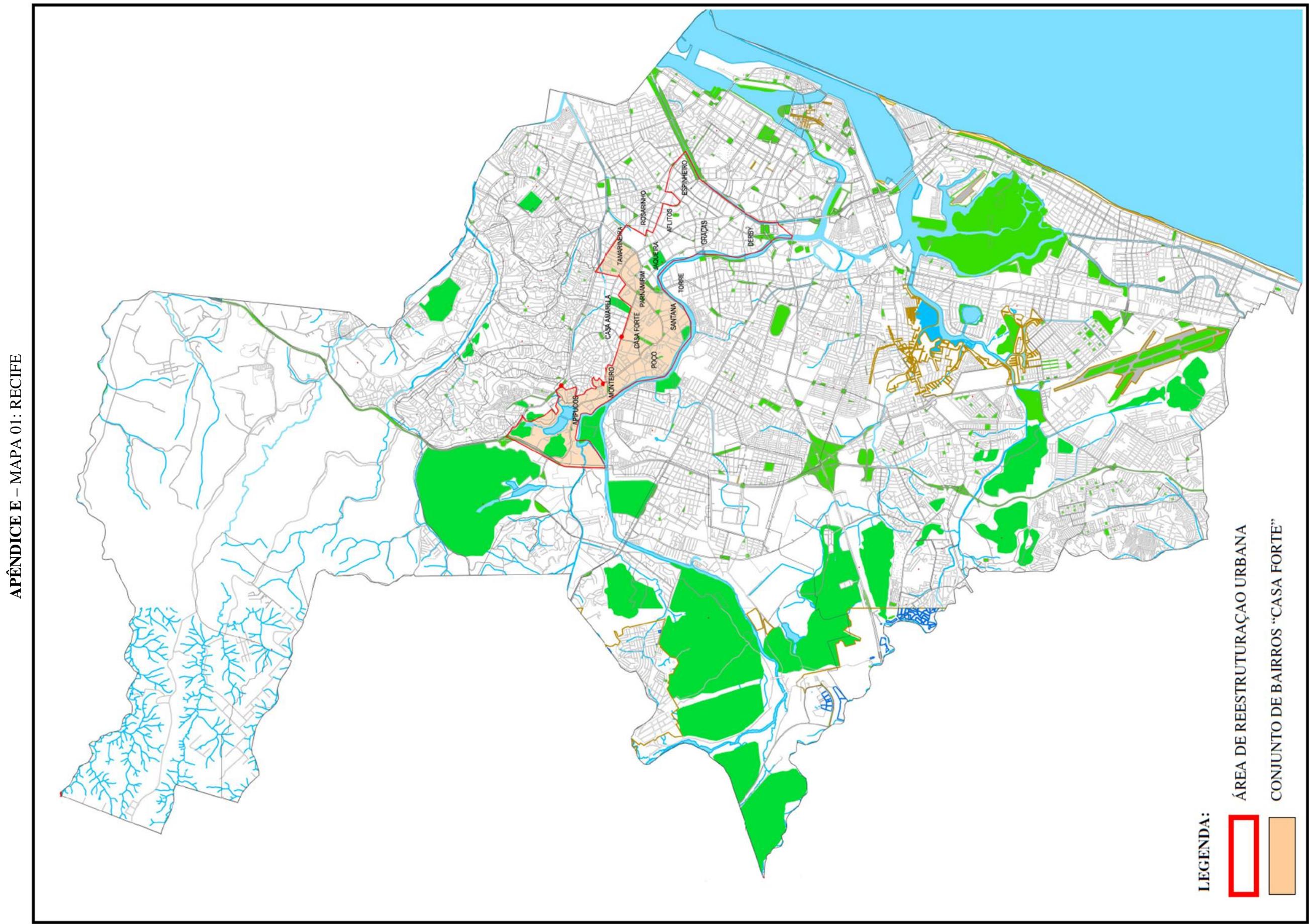
LEGENDA:

CS03 - INT C. HABITACIONAL JAH FAVELA, INT M. HABITACIONAL MULHER FAMILIA, CO. COMERCIO, CO

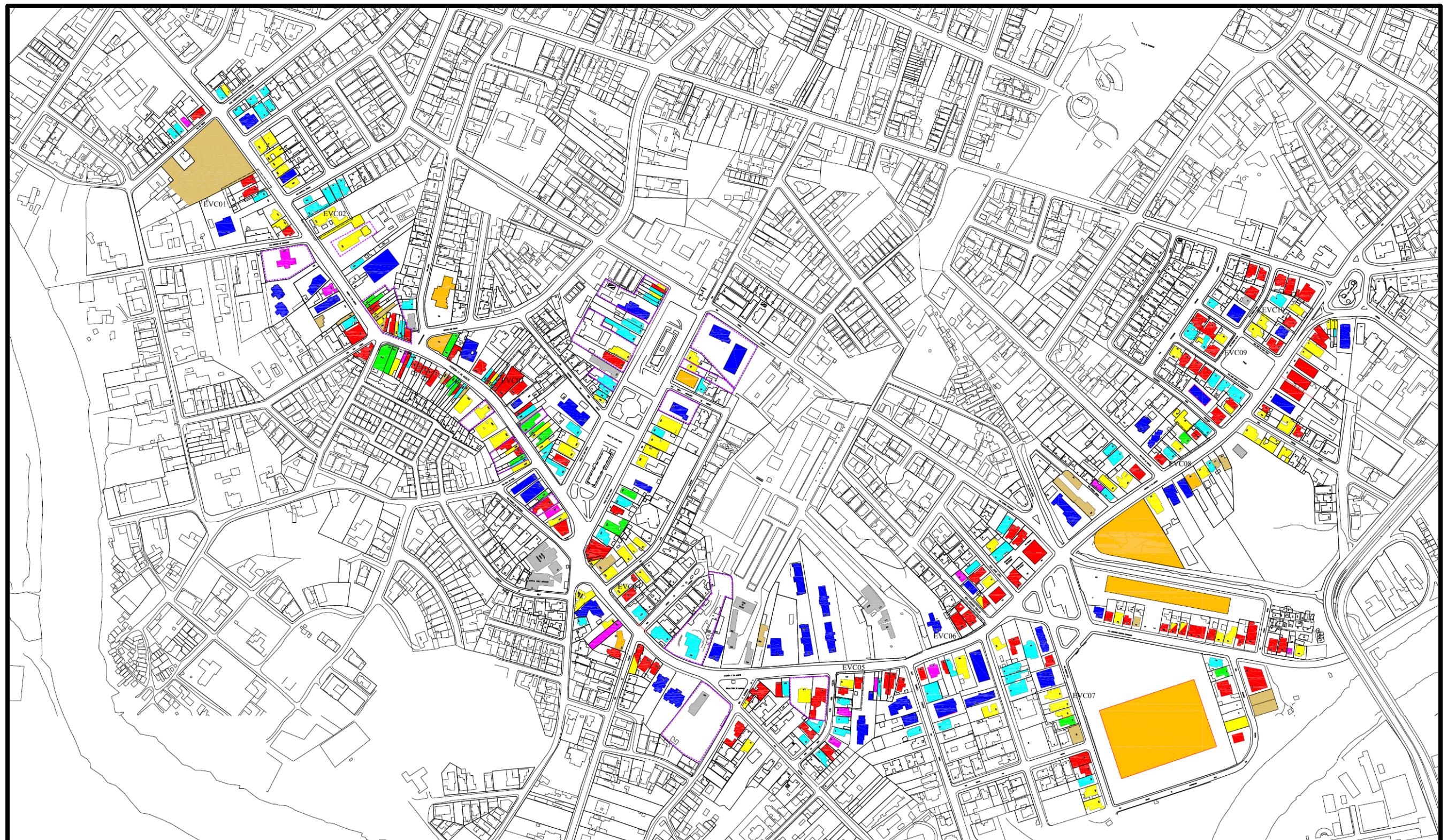
À/V IM: IMÓVEL À VENDA; À/V TB: TERRENO BALDIO À VENDA. P/A: PARA ALUGAR. RE: REFORMA. OU: OUTROS

AB: ANO DE ABERTURA DO ESTABELECIMENTO. IEP: IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO; S: SIM; N: NÃO.

RÉGIME DE PROPRIEDADE - P: PRÓPRIO; P/E: ADQUIRIDO PARA ABRIR O ESTABELECIMENTO; A/E: IMÓVEL PRÓPRIO DESDE ANTES DE ABRIR O ESTABELECIMENTO



APÊNDICE F – MAPA 02: ÁREA DE ESTUDO



LEGENDA

COMÉRCIO	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	ABANDONADO
SERVIÇO	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	REFORMA / CONSTRUÇÃO
GALERIA (C + S)	À VENDA / PARA ALUGAR	OUTROS (TEMPLOS, ÓRGÃOS PÚBLICOS)

	LOTES SUBMETIDOS A ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA
	IMÓVEL ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO (IEP)

MAPA 02: ÁREA DE ESTUDO

FONTE: PRODUÇÃO DA AUTORA
SOBRE UNIBASE OBTIDA JUNTO À
AGÊNCIA CONDEPE / FIDEM.

ANEXO A – ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA (ARU)
FONTE: LEI MUNICIPAL Nº 16.719 DE 2001 (LEI DOS DOZE BAIRROS)

