

Dossier central

Inovações imobiliárias residenciais ressignificando áreas centrais brasileiras[A]

Innovaciones inmobiliarias residenciales resignificando centros
tradicionales en Brasil

Real estate innovations redefining downtown areas in Brazil

Innovations immobilières: la resignification du centre-ville au Brésil

Iana Ludermir Bernardino

Universidade Federal de Pernambuco, Botsuana

ianaludermir@gmail.com

Revista Bitácora Urbano Territorial vol.
33 núm. 3 45 58 2023

Universidad Nacional de Colombia
Colombia

Recepción: 17 Junio 2023
Aprobación: 23 Agosto 2023

Resumo: A ‘casa própria’ costuma representar a segurança da família e do patrimônio diante das adversidades, contrapondo-se à moradia de aluguel, comumente associada a uma condição instável e provisória. Recentemente, contudo, tem se intensificado, em várias partes do mundo, a produção de empreendimentos destinados a um público-alvo de investidores e de moradores-inquilinos. Associados, desde o lançamento, a plataformas virtuais de oferta imobiliária que enaltecem a liberdade das alternativas ‘descomplicadas’ de acesso à moradia, os empreendimentos anunciam uma forma nova, e menos burocratizada, de alugar imóveis. O presente trabalho tem como objetivo caracterizar a oferta de imóveis residenciais produzidos para fins de aluguel, tendo como objeto empírico a área central da cidade do Recife. Por meio da análise dos empreendimentos recentemente construídos, dos projetos anunciados e daqueles submetidos à análise da municipalidade, verificou-se que a área central recifense, por décadas preterida como localização residencial para empreendimentos ‘tradicionais’, tem se apresentado como uma localização privilegiada para a promoção de inovações imobiliárias. Inseridos em uma lógica global e capitalista de renovação da demanda e de criação de um novo anseio de consumo, os empreendimentos cultuam o efêmero e enaltecem o ‘morar livre’, sendo capazes de reposicionar áreas consolidadas nas dinâmicas imobiliárias das cidades.

Palavras-chave: Brasil, mercado imobiliário, habitação, política habitacional, comportamento inovador.

Resumen: La vivienda en propiedad suele representar la seguridad de la familia y del patrimonio ante la adversidad, a diferencia de la vivienda de alquiler, comúnmente asociada a una condición inestable y temporal. Sin embargo, recientemente se ha intensificado en varias partes del mundo la producción de desarrollos dirigidos a un público de inversores e inquilinos-residentes. Asociadas, desde su lanzamiento, a plataformas virtuales de oferta inmobiliaria que exaltan la libertad de alternativas ‘sin complicaciones’ para acceder a la vivienda, las empresas anuncian una nueva forma, menos burocrática, de alquilar propiedades. El presente trabajo tiene como objetivo caracterizar la oferta de propiedades residenciales producidas para alquiler, teniendo como objeto empírico el área central de la ciudad de Recife. A través del análisis de emprendimientos de reciente construcción, proyectos anunciados y sometidos a análisis por parte del municipio, se verificó que la zona central de Recife, considerada durante décadas poco interesante para

desarrollos ‘tradicionales’, se presentó como una ubicación privilegiada para la promoción de innovaciones inmobiliarias. Insertados en una lógica global y capitalista de renovar la demanda y crear un nuevo deseo de consumo, los desarrollos valoran lo efímero y exaltan el ‘vivir libre’ contribuyendo para repositionar áreas consolidadas en la dinámica inmobiliaria de las ciudades.

Palabras clave: Brasil, mercado inmobiliario, vivienda, política de la vivienda, comportamiento innovador.

Abstract: Home ownership usually represents the security of the family and its assets in the face of adversity, as opposed to rental housing, commonly associated with an unstable and temporary condition. Recently, however, the production of developments aimed at a target audience of investors and tenant-residents has intensified in various parts of the world. Associated, since their launch, with virtual real estate offer platforms that praise the freedom of ‘uncomplicated’ alternatives for accessing housing, the developments announce a new, less bureaucratic way of renting properties. The present work aims to characterize the supply of residential properties produced for rental purposes, having as an empirical object the central area of the city of Recife. Through the analysis of recently built developments, announced projects and those submitted to analysis by the municipality, it was verified that the central area of Recife, for decades neglected as a residential location for ‘traditional’ developments, been presented itself as a privileged location for the promotion of real estate innovations. Inserted in a global and capitalist dynamic aimed at renewing demand and creating new consumption patterns, the developments worship the ephemeral and praise ‘living free’, contributing to repositioning consolidated areas in the real estate dynamics of cities.

Keywords: Brazil, real estate, housing, housing policy, innovation behaviour.

Résumé: Posséder une propriété résidentielle représente généralement la sécurité de la famille et des biens face à l’adversité, par opposition au logement locatif, généralement associé à une condition instable et temporaire. Cependant, récemment, la production de développements destinés à un public d’investisseurs et de locataires-résidents s’est intensifiée dans diverses régions du monde. Associés, depuis leur lancement, à des plateformes d’offres immobilières virtuelles vantant la liberté des alternatives ‘simples’ pour accéder au logement, les développements annoncent une nouvelle manière moins bureaucratique de louer des biens immobiliers. Le présent travail vise à caractériser l’offre de propriétés résidentielles produites à des fins de location, ayant comme objet empirique la zone centrale de la ville de Recife. Grâce à l’analyse des lotissements récemment construits, des projets annoncés et de ceux soumis à l’analyse par la municipalité, il a été vérifié que la zone centrale de Recife, négligée pendant des décennies en tant que lieu résidentiel pour les développements ‘traditionnels’, a été présentée comme une zone privilégiée pour des innovations immobilières. Insérés dans une logique globale et capitaliste de renouvellement de la demande et de création d’un nouveau désir de consommation, les développements vénèrent l’éphémère et vantent le ‘vivre libre’, capable de repositionner des zones consolidées dans la dynamique immobilière des villes.

Mots clés: Brésil, marché de l’immobilier, logement, politique du logement, comportement innovateur.

Introdução

A questão da moradia sempre foi central nas discussões sobre a urbanização. As condições habitacionais da população, de modo geral, e a escassez de moradia adequada para os trabalhadores urbanos, em particular, obtiveram um papel de destaque nos debates sobre a cidade, desde os primeiros estágios de intensificação da urbanização até os processos contemporâneos, em contextos de globalização da economia, financeirização e aprofundamento das desigualdades e da fragmentação socioespacial nas grandes cidades.

Em países marcados pela instabilidade econômica, onde a população está submetida a um mercado volátil, à inflação, à informalidade no trabalho, à ameaça de desemprego e à prática de baixos salários, a questão habitacional tende a manter uma posição de grande relevância econômica, política e subjetiva. Nessas circunstâncias, as políticas públicas habitacionais são formuladas a partir da premissa de que o enfrentamento à questão da moradia seria capaz de articular discursos econômicos – de geração de emprego e renda e de ‘aquecimento’ da economia – a discursos sociais, de ampliação da provisão de moradia e de atenção à população mais necessitada. Em contextos nacionais marcados por uma história recente de crises econômicas e políticas, com alternâncias relevantes no que se refere ao reconhecimento dos direitos sociais básicos, a promoção da ‘casa própria’ adquire ainda um protagonismo nas estratégias de mitigação da insatisfação da população em relação à situação política, bem como de amortecimento dos impactos de crises econômicas. Diante dessa conjuntura, no âmbito familiar, são verificados imensuráveis esforços para que se possa alcançar uma progressiva segurança e melhoria da condição habitacional, que culminaria na aquisição da casa própria.

Em diversas partes do mundo, como é o caso do Brasil, ainda hoje existe uma condição de permanente tensão entre a necessidade de acessar a moradia e a insuficiência de alternativas habitacionais adequadas para toda a população. Segundo dados da Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional em 2016 era de 5,657 milhões de domicílios. Em termos absolutos, as regiões Sudeste e Nordeste apresentam os maiores déficits, de 2,173 milhões e 1,709 milhão de domicílios, respectivamente. Já em termos relativos, as regiões Norte e Nordeste apresentam estados e cidades em que o déficit habitacional supera 15% do número total de domicílios construídos. Na ocasião, verificou-se que as habitações precárias correspondiam a 22.9% do déficit habitacional (1,296 milhão de domicílios), seguido pela coabitação, correspondente a 27.3% do déficit (1,546 milhão de unidades). Contudo, o ônus excessivo com o aluguel urbano, quando mais de 30% da renda domiciliar é destinada ao pagamento de despesas de aluguel em domicílios com renda de até três salários-

mínimos, representava 49,7% do déficit habitacional no Brasil (2,814 milhões de domicílios), segundo a Fundação João Pinheiro (2021). Nesse contexto, mesmo que a Constituição Federal [1] brasileira reconheça a moradia como um direito social e universal, o alcance das políticas públicas para a sua provisão é limitado, sendo o aluguel oneroso um dos principais componentes do déficit habitacional do Brasil.

Convertida em bem de consumo e em mercadoria pelo capitalismo, a moradia é transacionada das mais diversas maneiras: cedida, alugada ou vendida, legalmente ou em processos às margens da formalidade institucional. Embora as condições materiais dos indivíduos se encarreguem de distinguir a maneira de acessar a moradia, entende-se que o déficit habitacional decorrente do ônus excessivo com o aluguel urbano revela um mercado imobiliário de locação que sobrecarrega o orçamento familiar e, constantemente, reforça o ‘sonho da casa própria’.

O anseio pela propriedade do imóvel residencial pode ser considerado como a materialização de um paradigma multifacetado, constituído por políticas públicas de incentivo à casa própria e pelos esforços individuais e familiares de ‘superar’ a moradia de aluguel. Recentemente, contudo, tem sido possível verificar indícios de um processo de enaltecimento, por parte de agentes de mercado, das formas de moradia desvinculadas da propriedade do imóvel habitado. As inovações nos mecanismos de oferta do mercado imobiliário, protagonizadas, em certa medida, pelas plataformas virtuais de oferta imobiliária, reverberam os processos de reformulação de estratégias em um contexto em que o acesso à propriedade imobiliária tende a se tornar cada vez mais difícil.

Reconhecendo a aderência desse processo à dinâmica urbana da cidade do Recife, o presente trabalho tem como objetivo caracterizar as inovações na oferta imobiliária recente de imóveis produzidos para fins de aluguel na área central tradicional da cidade. Essa área é composta por um tecido urbano heterogêneo, regulado por uma legislação urbanística fragmentada que, simultaneamente, restringe as transformações dos padrões de ocupação de sítios históricos e de zonas de interesse social enquanto autoriza a promoção de novos edifícios verticais no restante do território.

Ao reconhecer uma condição de tensão entre o tecido urbano consolidado e as novas espacialidades residenciais, produzidas pelo mercado sobretudo a partir da década de 2010 (Bernardino, 2018), deu-se continuidade ao levantamento de projetos em fase de licenciamento e recentemente aprovados. No sentido de compreender como a área central recifense, preterida enquanto localização residencial durante ciclos imobiliários precedentes, viria a participar da dinâmica habitacional da cidade, foram analisadas as características dos empreendimentos e as suas estratégias de mercado.

Foram identificados diversos projetos para novos empreendimentos em processo de licenciamento pela municipalidade. Na maioria dos casos, trata-se de projetos para novas edificações verticalizadas, de mais de vinte pavimentos, com unidades privativas de reduzidas dimensões inseridas em condomínios que agregam diversos equipamentos, comodidades e áreas compartilhadas. Por meio da análise da oferta imobiliária, verificou-se a associação entre os empreendimentos e plataformas virtuais, que disponibilizam imóveis para o aluguel desburocratizado, e o apelo das estratégias publicitárias para atrair perfis demográficos específicos. O novo ciclo produtivo de intensificação da produção imobiliária na área central recifense poderá vir a reposicioná-la no âmbito das dinâmicas imobiliárias residenciais da cidade, apontando tendências de transformação nos seus ritmos demográficos pela presença de numerosos empreendimentos, dentre eles os edifícios de “moradia descomplicada” e de alta rotatividade.

‘Casa Própria’, Inovação e Obsolescência Imobiliária em Perspectiva Histórica

A necessidade de habitar um imóvel residencial pode ser generalizada, já que os indivíduos, inseridos nos mais diversos arranjos familiares, apresentarão a necessidade de acessar um imóvel para fins habitacionais ao longo da vida. Subjetivamente, há uma necessidade incontornável de se sentir seguro e de possuir um imóvel que sirva de abrigo para si e para a família.

No contexto brasileiro, o termo ‘casa própria’, há mais de um século, está associado à propriedade imobiliária da edificação residencial habitada, tendo superado as definições anteriores de ‘casa própria’ como imóvel ‘adequado’ (Barone, 2020)[2]. Entre a abolição da escravatura e a primeira fase da industrialização brasileira, grande parte dos trabalhadores nos grandes centros urbanos tinham as suas necessidades habitacionais atendidas por meio da moradia de aluguel, promovida e ofertada por agentes privados. Durante esse período, quando não havia uma política de provisão habitacional estruturada em âmbito nacional, o acesso à propriedade imobiliária poderia adquirir significados distintos. Para populações negras, migrantes nacionais e estrangeiros de baixa renda, ou moradores de cortiços expulsos dos seus locais de origem ou submetidos a aumentos abusivos e a ações de despejo violentas, a ‘casa própria’ correspondia à superação de uma condição de vulnerabilidade e à materialização de uma noção de abrigo seguro. Para a maioria dos indivíduos inseridos nesse contexto, mesmo que não houvesse a iminência de ameaça e escassez, persistia o anseio pela propriedade imobiliária, correspondente a outros anseios subjetivos (Mello, 2007; Kopper, 2016).

A partir da década de 1940, as políticas habitacionais já eram pautadas pelo reconhecimento do papel da ‘casa própria’ no imaginário social. Durante o período da Ditadura Militar (1964-1986), agentes governamentais, como é o caso de Roberto Campos[3], passariam a reconhecer publicamente o papel de ‘estabilizador social’ da propriedade imobiliária ao afirmar que “o proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem”. Durante esse período, foi impulsionada a produção de novos imóveis residenciais a partir da estruturação do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI brasileiro, com recursos provenientes, em grande medida, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, composto pelas ‘poupanças compulsórias’ dos trabalhadores formais, depositadas mensalmente por seus empregadores.

Por meio da atuação do Banco Nacional de Habitação – BNH, foram produzidas 4.4 milhões de novas unidades habitacionais no Brasil, promovendo tanto uma urbanização tanto extensiva, que ampliou os limites das áreas urbanizadas, quanto intensiva, que promoveu substituições de padrões de ocupação horizontais por imóveis verticalizados, com uma maior intensidade de uso do solo, em bairros valorizados cujos imóveis poderiam ser demolidos para dar origem a novos empreendimentos. Essa dinâmica, simultaneamente, consolidou a ideologia da casa própria e promoveu a evasão habitacional das áreas históricas centrais das cidades, as quais apresentavam restrições legais e fundiárias à promoção de novos empreendimentos. Em decorrência de uma adesão relativamente generalizada aos novos locais de moradia, os estabelecimentos mais requintados acompanharam as migrações populacionais e se consolidaram, paulatinamente, em outras áreas da cidade.

A produção massiva de imóveis, como aconteceu no período de atuação do BNH, adiciona uma nova camada de bens imobiliários ao estoque edificado urbano, o que acaba por reposicionar os imóveis antigos, oriundos de ciclos produtivos precedentes, em uma hierarquia de bens que são capazes, ou não, de atender às demandas contemporâneas (Sweeney, 1973). As edificações, continuamente avaliadas pelos seus potenciais usuários, podem passar pelo processo de obsolescência funcional e tecnológica, quando não mais conseguem incorporar as funcionalidades e equipamentos condizentes com os usos contemporâneos ou, ainda, pelo processo de obsolescência simbólica ou ‘depreciação fictícia’ (Abramo, 2007), quando um imóvel, por fatores de ordem subjetiva que orientam os comportamentos de consumo, passam a ser considerados inferiores aos demais.

Em um contexto de ininterrupta produção de novas mercadorias, um dos mecanismos reconhecidamente eficientes para a renovação da demanda se baseia na promoção de inovações e da depreciação e da obsolescência programada de mercadorias mais antigas, de modo a

reconduzir os indivíduos ao mercado na condição de consumidores (Abramo, 2007; Schumpeter, 2012). Considerando que o imóvel residencial tende a ser a mercadoria de mais alto preço, de maior valor agregado, de mais longo período de depreciação e de mais árdua aquisição, situado permanentemente em um complexo sistema de localizações urbanas (Topalov, 1984), o imóvel, enquanto ‘objeto de consumo’, pode adquirir uma função distintiva e discriminatória, nos termos de Baudrillard (1972), atestando a posição do indivíduo em um sistema de classes.

A produção de inovações imobiliárias residenciais, capaz de criar novas demandas e expectativas de consumo, fundamenta os processos de promoção da obsolescência funcional, simbólica e programada de imóveis e de tecidos urbanos mais antigos, os quais passam a ocupar posições diferentes no sistema hierárquico de valorização de tipologias e de localizações residenciais.

Desvalorizadas diante das dinâmicas de ‘culto ao novo’, de enaltecimento da propriedade imobiliária e mediante os incentivos governamentais à produção e ao consumo de imóveis residenciais mais novos, as antigas habitações e os centros históricos brasileiros foram progressivamente esvaziados. Paralelamente, as noções de inadequação e de saturação da infraestrutura desses centros, assim como os discursos de obsolescência das suas edificações, levaram à migração de serviços especializados para outras partes da cidade.

Ao longo das décadas de 1980 e 1990, o relativo esvaziamento, e consequente degradação dos centros históricos brasileiros, desencadeou a elaboração de projetos de ‘revitalização’ pautados pelo empreendedorismo urbano (Harvey, 2004). Com recortes territoriais cuidadosamente selecionados, as intervenções objetivaram enaltecer os atributos histórico-culturais e criar fragmentos capazes de conter uma ‘memória coletiva higienizada’, conformando-se como destinos turísticos e de lazer. Sendo os territórios de intervenção selecionados pelo seu potencial econômico de atrair investimentos privados, foram praticamente desconsideradas as condições de habitabilidade das populações residentes, as suas práticas cotidianas e os seus espaços públicos de convívio.

Em termos gerais, salvo algumas exceções, os investimentos trataram de transformar os centros históricos em espaços de cunho turístico, cultural, gastronômico e de lazer por meio de intervenções em suas estruturas obsoletas, tais como armazéns, galpões e edifícios institucionais desativados. Paralelamente, as populações residentes em imóveis antigos ou no entorno dos sítios históricos, de renda predominantemente baixa, passaram a fazer parte de uma ‘paisagem indesejada’. No Pelourinho, no centro histórico de Salvador, ao longo da década de 1980, as intervenções do poder público trataram de remover as populações residentes, oferecendo indenizações irrisórias ou novos locais de moradia fora do centro histórico. No Recife, a comunidade do Pilar, com o menor índice de desenvolvimento

humano da cidade, permaneceu encrustada em uma localidade onde abundaram investimentos para uma qualificação urbanística dedicada à promoção do turismo e à atração de empresas privadas. Orientados pelos mesmos princípios empreendedores, alguns projetos promoveram a “revitalização” de áreas portuárias de cidades brasileiras, as quais receberam investimentos que resultaram na criação de ilhas de exceção de alta qualidade urbanística, com segurança pública, zeladoria urbana eficiente e imóveis restaurados em meio a territórios degradados.

A partir da década de 2000[4], uma nova conjuntura política e econômica viria a reaquecer a indústria da construção civil e tornar mais acessível a aquisição do imóvel residencial, sobretudo a partir de 2009, quando o Programa Minha Casa Minha Vida anunciou medidas para incentivar a produção e o consumo de imóveis residenciais, em uma tentativa de amortecer o impacto da crise do subprime estadunidense sobre a economia local.

No Brasil, é possível afirmar que o consenso em torno da ‘casa própria’ vem sendo reforçado tanto por políticas econômicas quanto por políticas de provisão habitacional orientadas, quase que exclusivamente, pelo incentivo à aquisição do imóvel residencial via financiamento imobiliário. Ao longo das últimas décadas, as vozes dissonantes, que contestaram a hegemonia da casa própria e indicaram caminhos alternativos para o enfrentamento à ‘questão habitacional brasileira’, tiveram um alcance reduzido quando comparados às políticas de incentivo à aquisição do imóvel residencial.

Para além das políticas públicas, o acesso à propriedade imobiliária residencial, no âmbito do mercado, continua estreitamente condicionado aos meios materiais de que dispõem os indivíduos. Atualmente, a ampliação das margens de lucro dos produtores e a transferência dos preços dos terrenos para os valores unitários das habitações tende a elevar os preços médios dos imóveis. Paralelamente, a crescente precarização do trabalho levará uma parcela considerável da população a perder, gradativamente, tanto o seu poder de compra quanto a segurança e a estabilidade das suas fontes de renda. Nesse contexto, a composição dos meios necessários para acessar a propriedade imobiliária, seja por meio do acúmulo de excedentes para a aquisição de um bem material de alto preço, como o imóvel residencial, seja por meio da comprovação de renda para acessar um financiamento imobiliário de médio e longo prazo, pode se tornar cada vez mais difícil. A propriedade imobiliária tende a se tornar, assim, uma realidade cada vez mais excludente.

O enaltecimento do aluguel por parte de agentes promotores imobiliários se enquadra, portanto, em uma estratégia de estímulo a novos comportamentos de consumo residencial em uma conjuntura que torna a casa própria inalcançável para diversos segmentos demográficos. Nesse contexto, é premente aos promotores

imobiliários ressignificar o aluguel e destituí-lo de suas conotações pejorativas.

Uma Nova Forma de Alugar: o Morar ‘transitório’ e ‘descomplicado’

Em um anúncio publicitário de um dos ofertantes de ‘moradia por assinatura’, lê-se que “o sonho da casa própria vira pesadelo quando paramos para pensar nos longos anos de um financiamento imobiliário”. O anunciante alega que a plataforma surgiu para “romper padrões e oferecer um novo jeito de pensar o futuro da moradia” diante da “tão desejada liberdade de ir e vir sem se preocupar [...] para chegar e partir quando quiser” (Housi, 2020). Em estudo realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias no ano de 2019, com o intuito de identificar o “Comportamento do consumidor de imóveis em 2040”, foram apontadas tendências de consumo residencial marcadas pela integração e compartilhamento de ambientes {5} e desintermediação nas transações imobiliárias. O aluguel se apresentou como uma alternativa de acesso à moradia que atenderia aos preceitos de maior flexibilidade e menor burocracia, permitindo aos consumidores se manterem livres, sem fincar raízes, aptos a se mudarem com facilidade em busca de melhores oportunidades e de maiores vantagens financeiras (Abrainc, 2019).

O aluguel, correspondente ao pagamento, por parte do ocupante, de parcelas recorrentes ao proprietário do imóvel, é uma modalidade de acesso à moradia historicamente consolidada. Paralelamente, a tradicional ‘moradia transitória’, viabilizada por meio da utilização de acomodações de dimensões reduzidas em estalagens, pensões ou hotéis, por forasteiros, trabalhadores e estudantes que vinculam o seu horizonte temporal de permanência à realização de alguma atividade específica (Mello, 2007), também não pode ser considerada um comportamento inovador.

Contudo, o anseio pela desburocratização, associado à liberdade e à necessidade de ‘otimização de processos’ no acesso à moradia; as dinâmicas migratórias de profissionais qualificados, cuja mobilidade residencial é orientada pela busca por posições diferenciadas no mercado de trabalho; e a predisposição ao compartilhamento de áreas comuns ao habitar unidades privativas de dimensões reduzidas são fatores que têm fundamentado os discursos de estímulo ao consumo do novo imóvel alugado e ‘compacto’.

Nesse contexto, aderir ao aluguel poderia vir a ser uma escolha racional, deliberada, uma opção pela liberdade e pela desburocratização, e não uma contingência mediante a impossibilidade de acessar a propriedade imobiliária. Gradativamente, criam-se as circunstâncias para que o tão consolidado ‘sonho da casa

própria' possa ser ressignificado para alguns segmentos sociais, especialmente para aqueles que, em seus contextos individuais ou familiares, não tenham se sentido diretamente ameaçados por uma situação de privação de acesso à moradia. Tais indivíduos, em relativa condição de privilégio, detendo as condições materiais e circunstanciais de cultivar o efêmero (Baudrillard, 1972), constituem uma demanda em potencial para o consumo das 'novas' formas de alugar viabilizadas pelas plataformas de oferta imobiliária. Paralelamente, outros segmentos sociais manterão comportamentos mais conservadores e não estarão propensos a abdicar da 'segurança' da casa própria para aderir, em caráter definitivo, às inovações nos regimes de ocupação.

Em resposta a pesquisas censitárias que detectam o aumento gradativo de domicílios ocupados por apenas 1 ou 2 pessoas e para o crescimento relativo dos domicílios alugados[6], novos empreendimentos imobiliários são formulados para atrair perfis demográficos específicos, dentre os quais os jovens que buscam o seu domicílio cada vez mais cedo e independentemente da intenção de constituir uma família nuclear com filhos; os casais que retardam a opção por ter filhos e as pessoas idosas que refazem as suas escolhas habitacionais diante de uma condição de 'ninho vazio'.

No Brasil, os empreendimentos de unidades compactas [7] destinadas ao aluguel tendem a se situar nas áreas dinâmicas e com ampla oferta de serviços, visando atrair um público-alvo a partir da compreensão das novas tendências demográficas. Durante a década de 1990, unidades definidas como flats [8] passaram a ser disponibilizadas para a venda e aluguel no mercado (Mello, 2007) enquanto empresas hoteleiras começavam a ofertar serviços pela internet [9]. A partir da década de 2000, são lançadas as primeiras plataformas virtuais dedicadas a conectar, de distintas maneiras, pessoas físicas ofertantes e aspirantes a usuários de espaços residenciais. Em 2004, a plataforma Couchsurfing surgiu como um serviço de "hospitalidade sem fins lucrativos", aproximando residentes dispostos a oferecer, sem ônus monetário, uma estadia doméstica a um viajante. Em 2008, a AirBnb foi lançada como uma empresa imobiliária virtual que passou a conectar ofertantes dispostos a alugar imóveis inteiros ou fracionados à sua demanda. Em um primeiro momento, a atuação dessa plataforma teve repercussões sobre o setor hoteleiro ao disponibilizar alternativas de hospedagem sem burocracia e a custos relativamente mais baixos. Em seguida, a adesão à plataforma repercutiu sobre as dinâmicas de funcionamento do mercado imobiliário de aluguel, já que passou a ser mais rentável para os proprietários expulsar inquilinos permanentes para disponibilizar, a preços mais elevados, os imóveis em áreas turísticas para usuários sazonais. Com o tempo, os mecanismos virtuais de oferta imobiliária foram aprimorados e passaram a ofertar alternativas de hospedagem,

para temporadas de curta duração, ou de moradia, para estadias mais prolongadas.

Ao longo da década de 2010, começam a se estruturar as empresas proptechs, dedicadas à negociação e à gestão de imóveis, que apresentam um escopo de atuação empresarial mais abrangente e em constante modificação. As plataformas que surgiram para a intermediação imobiliária entre ofertantes e consumidores de espaços edificados reformulam as suas estratégias de atuação e passam a participar de processos de incorporação imobiliária de empreendimentos com unidades privativas compactas e com uma grande diversidade de comodidades condominiais, a serem disponibilizadas, preponderantemente, para investidores (consumidores intermediários e ofertantes) ou para moradores inquilinos.

De modo geral, os ‘novos arranjos’, que geram inovações no mercado, estão relacionados à lógica de ‘destruição criativa’ dos grandes empresários. A inovação de processos está relacionada ao abandono de práticas anteriores, assim como a criação de novos produtos está relacionada à promoção da obsolescência de produtos precedentes (Schumpeter, 2012). No âmbito do mercado imobiliário, em contextos de ‘incerteza urbana’ (Abramo, 2007), cada consumidor ou promotor ofertante tende a interpretar, com base nos conhecimentos que detém sobre a dinâmica de funcionamento do mercado, os comportamentos dos demais produtores, ofertantes e consumidores de espaços residenciais, assim como a conjuntura que define a produção capitalista do espaço e os mecanismos de circulação e consumo de imóveis novos e usados. Com base nessas interpretações, com os objetivos de renovação da demanda e de manutenção das taxas de lucro, os promotores imobiliários atuam para a criação de inovações de mercado. Segundo Schumpeter (2012), as inovações acontecem (i) por meio da introdução de um novo bem, (ii) pela introdução de uma nova maneira de transacionar a mercadoria, (iii) pela introdução de um novo método de produção, atrelada ao desenvolvimento tecnológico ou à conquista de uma nova fonte de insumos para a produção. Em se tratando do mercado imobiliário, em particular, ganha relevância a inovação de localização, pautada na (iv) transformação de ‘localizações banais’ (Topalov, 1984) em áreas de moradia privilegiadas.

Os empreendimentos com essa ‘natureza inovadora’ tendem a priorizar localizações pouco tradicionais. No Recife, tais empreendimentos têm se concentrado na área central da cidade, que havia sido relativamente preterida pelos investimentos do capital imobiliário entre as décadas de 1960 e 2000. A área, portanto, tem se apresentado como uma “fronteira de valorização imobiliária” (Bernardino, 2018), configurando-se como uma inovação de localização.

A Área Central do Recife

Fundada em 1537, a cidade do Recife tem uma gênese litorânea e associada à presença de uma barreira de recifes de corais que, ao contribuir para a configuração de um porto natural, deu origem ao povoado no encontro entre o Rio Capibaribe e o Oceano Atlântico. O seu núcleo fundacional está situado no extremo leste da cidade, resguardando alguns fragmentos de sítios históricos preservados, delimitados como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural–ZEPC, e áreas de ocupação espontâneas e populares, delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social–ZEIS. Para além desse zoneamento restritivo, onde são limitadas as possibilidades de transformação dos padrões de ocupação, a área central é composta também por porções onde são amplas as possibilidades de promoção de novas espacialidades por meio de processos de remembramento de terrenos, demolições e substituição de tipologias existentes, como demonstra a Figura 1.

Desde meados da década de 2000, convergiram para essa área os investimentos públicos que objetivaram consolidar polos turísticos[10], tecnológicos [11]e educacionais [12] por meio do aproveitamento de imóveis históricos. Ao longo da década de 2010, o contexto macroeconômico de abundância de crédito para fins habitacionais[13], associado a uma legislação urbanística que atribuiu aos terrenos da área central altos coeficientes de aproveitamento, culminou na ‘redescoberta’ de algumas porções desse território pelos incorporadores imobiliários residenciais. Os empreendimentos, que se situaram primeiramente nas frentes d’água e nos terrenos com vista livre, paulatinamente passaram a se dispersar por toda a área central (ver Figura 1).

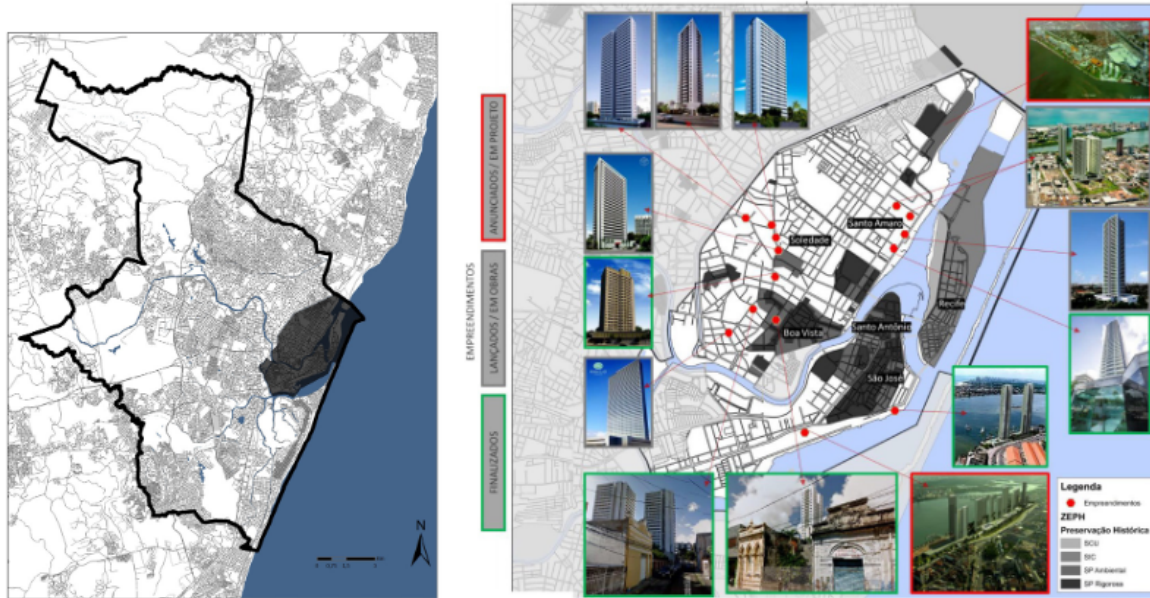


Figura 1.

Série contendo, da esquerda para a direita, (a) Localização da Área Central (RPA1) e (b) Localização dos empreendimentos que estavam em construção ao final da década de 2010

Fonte: Bernardino (2018, p.175).

A presente pesquisa está baseada no mapeamento dos empreendimentos concluídos ao longo da década de 2010 e dos projetos em fase de licenciamento[14] ou recentemente aprovados, analisados a fim de se compreender a dinâmica imobiliária recente e dimensionar as possíveis transformações em curso na área central recifense.

No ano de 2022, nessa área, foram detectados 73 empreendimentos em fase de licenciamento ou recentemente aprovados (ver Figura 2), dos quais 40 foram classificados como Habitacional Multifamiliar ou Mistos de habitação/serviços.

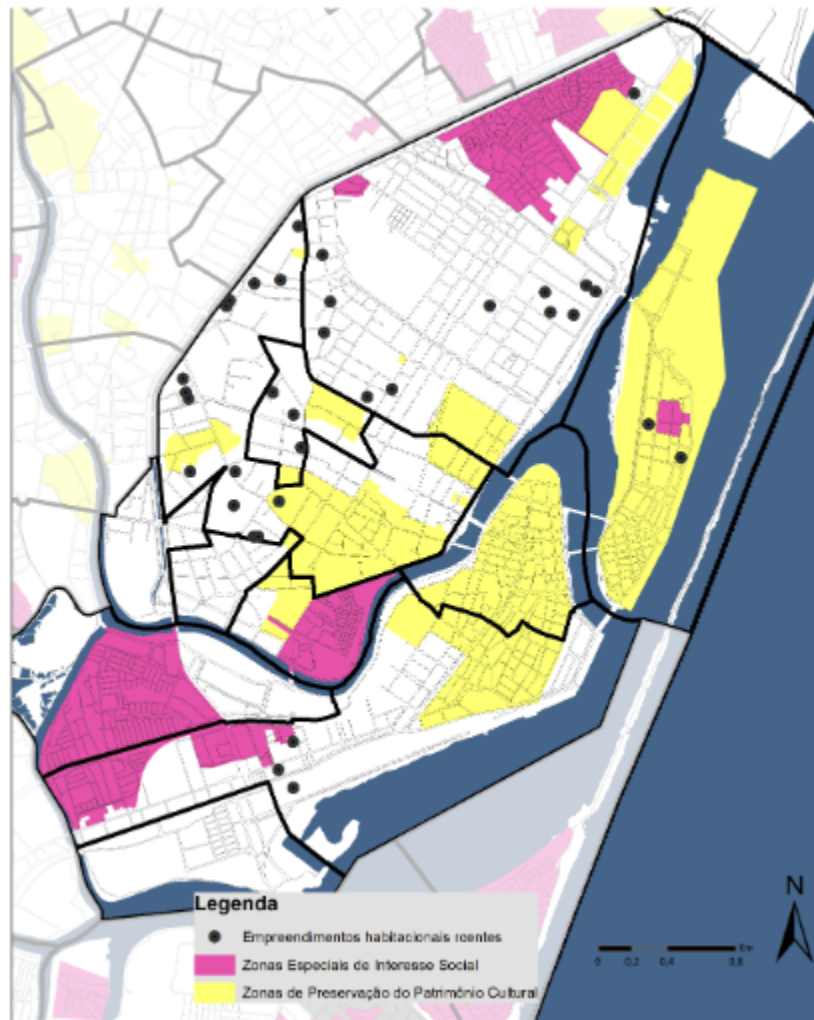


Figura 2.

Cartografia contendo as Zonas Especiais de Interesse Social e as Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural e a localização dos empreendimentos recentes de uso habitacional e misto na RPA1

Fonte: Elaboração própria com base nas bases cartográficas de dados públicos (IBGE e Prefeitura do Recife) e no levantamento autoral da pesquisa com base em dados do Portal de Licenciamento do Recife.

No universo de 40 empreendimentos preliminarmente analisados, 22 já haviam sido lançados no mercado e 18, embora já tivessem concluído todo o processo de licenciamento, não haviam realizado o lançamento. Dentre os empreendimentos lançados e ofertados, 6 apresentaram, em seus encartes publicitários, a associação com plataformas virtuais de oferta de imóveis para o aluguel, hospedagem ou moradia por assinatura[15]. Apesar da inexistência de informações publicitárias sobre empreendimentos não lançados, a análise dos dados constantes nos processos de licenciamento urbanístico[16], verificou-se que 20 empreendimentos ofertarão unidades de 1 quarto [17] e uma crescente variedade de comodidades de uso compartilhado nas áreas condominiais, apresentando as condições desejáveis para a

oferta de alternativas de ‘aluguel descomplicado’ por meio das plataformas virtuais.

Na área central do Recife, os empreendedores e ofertantes anunciam, por meio de encartes publicitários, páginas das construtoras, plataformas online de oferta e de vídeos, as características inovadoras dos empreendimentos, tais como a substituição da tradicional ‘portaria 24 horas’ por concierge, com profissional qualificado para check in e check out; a instalação de fechaduras eletrônicas em cada unidade; a presença de lojas de conveniência do tipo grab and go, onde é possível adquirir produtos sem interações humanas; a presença dos Craftsroom, compartilhamento de ambiente de artesanato e artes; a presença dos Coworking, compartilhamento de ambiente de trabalho; a presença das Lavanderias Compartilhadas; a presença de Studio compartilhado para a criação de conteúdo para mídias sociais; a presença de um depósito para e-commerce para cada unidade privativa etc. Ainda é possível adquirir as unidades com o kit enxoval, com toda a roupa de cama, mesa e banho, móveis e eletrodomésticos padronizados, para que o apartamento esteja apto ao aluguel e às modalidades de moradia mais efêmeras, assim como à hospedagem. Estes e outros aspectos contribuem para a composição de condomínios que se diferenciam das alternativas da oferta habitacional precedentes e criam as condições para uma grande rotatividade de usuários – moradores e hóspedes.

Os empreendimentos tendem a dissolver as conhecidas fronteiras entre moradia e hospedagem. Nesse sentido, um empreendimento de senior long stay e senior health planejado no Recife, situado entre moradia, hotelaria, moradia assistida e uso hospitalar, propõe alternativas de permanência de curta temporada ou por períodos longos e indefinidos. Voltado a uma demanda de pessoas idosas, o complexo habitacional é anexo a um centro com facilidades hospitalares e ofertará serviços de assistência de enfermagem, nutrição, terapia ocupacional, assim como espaços condominiais voltados ao encontro e à sociabilização de idosos, extrapolando as comodidades e serviços mais corriqueiramente disponibilizados em empreendimentos residenciais. Segundo a documentação de licenciamento do projeto, “mesmo a unidade mais compacta do Senior Stay visa integrar as instalações assistidas à eficiência de um hotel e ao aconchego de um lar”[18]. Outros empreendimentos têm apresentado a opção de adesão a um ‘pacote’ que inclui a mobília e o enxoval completo da unidade, assim como “a gestão do aluguel 100% digital feito pela plataforma parceira”.

O caráter ‘híbrido’ de tais empreendimentos, situados entre a moradia e a hospedagem, ainda não encontra referências no marco legal recifense. Em um caso específico, um empreendimento autodenominado ‘moradia por assinatura’, mas submetido à aprovação como ‘habitacional multifamiliar’, obteve um resultado

favorável de um pleito por ‘análise especial’, o que permitiu ao empreendedor ofertar apenas metade das vagas de estacionamento exigidas por lei no momento do seu protocolo para aprovação.

No Bairro do Recife, o Moinho Recife Business & Life intitula-se como uma obra de retrofit que converterá os silos de um moinho de trigo datado de 1914 em 251 apartamentos tipo studio, com 1 ou 2 quartos. Voltado a um público-alvo de profissionais que trabalham no bairro, as unidades foram rapidamente vendidas e, posteriormente, foi anunciada a parceria com as plataformas virtuais de oferta de aluguel e hospedagem. Nesse empreendimento, que contará com rooftop e espaços corporativos empresariais, há indícios de que muitas das unidades tenham sido adquiridas por investidores e não por aspirantes a residentes. Trata-se de um complexo multiuso em que a unidade privativa pode ser ‘acessada’ por períodos indefinidos, mediante compra ou aluguel. A unidade habitacional anunciada parece estar imersa em um emaranhado de outros usos, em contato com uma população flutuante e não residente sem precedentes na história da oferta habitacional recifense. Situado ao lado da ZEIS Pilar, o empreendimento apresenta um componente de inovação de localização e não estabelece nenhum diálogo –arquitetônico e paisagístico ou social – com a comunidade, já que os equipamentos e usos não irão atender às necessidades dos moradores de seu entorno, tampouco convidar esta população a usufruir desse espaço

Considerações Finais

A área central do Recife, preterida pelo capital de promoção imobiliária de imóveis novos a partir da década de 1970, passou por um processo de evasão habitacional gradativo até a década de 2000. Desvalorizada, a área teve um decréscimo populacional de 6% dos seus residentes entre 1991 e 2000, mantendo a sua população praticamente inalterada entre 2000 e 2010[19]. A partir da década de 2010, a área se apresentou como inovação de localização e passou a figurar de maneira consistente na carteira de projetos das incorporadoras imobiliárias. A composição de um cenário em que a totalidade das edificações habitacionais licenciadas sejam construídas, adicionadas àquelas construídas ao longo da década de 2010, resultaria na produção de 6 mil novas unidades habitacionais, as quais poderiam abrigar 16 mil novos habitantes[20] em imóveis novos, edificados sobre uma tabula rasa.

O novo ciclo de produção imobiliária adiciona uma nova camada de bens ao estoque edificado existente e disponibiliza imóveis novos em uma localidade onde se concentram os imóveis mais antigos da cidade e, com isso, ressignificam a centralidade histórica e tradicional da cidade. Os novos empreendimentos tendem a atrair, cada vez mais, ‘proprietários-investidores’, como consumidores intermediários e

ofertantes, e ‘moradores-inquilinos’, consumidores das unidades habitacionais de maior rotatividade.

As estratégias publicitárias utilizadas situam os empreendimentos “no coração da cidade” e “você no centro de tudo”, indicando que os consumidores estabeleceriam uma condição de conexão com o centro histórico da cidade quando, na maioria dos casos, as novas construções renunciam ao contato com o tecido urbano dos seus entornos. Os novos empreendimentos rejeitam a história e a cultura da área central tradicional ao promoverem a reprodução, em plena centralidade urbana, de tipologias semelhantes àquelas praticadas em outros bairros, com edificações desconectadas do tecido urbano pré-existente e de acesso restrito apenas aos consumidores desejáveis.

Inseridos em uma lógica global e capitalista de renovação da demanda e de criação de um novo anseio de consumo, os empreendimentos cultuam o efêmero e enaltecem o ‘morar livre’, o morar ‘transitório’, ‘descomplicado’ e ‘desburocratizado’. As plataformas virtuais, reposicionadas no mercado, oferecem produtos inovadores e atuam na incorporação e na intermediação imobiliária, esquivando-se cuidadosamente da utilização do termo ‘aluguel’, já que, para grande parte dos consumidores, a casa própria é um paradigma bem estabelecido enquanto o aluguel ainda procura ganhar espaço no imaginário coletivo como uma alternativa habitacional desejável.

Referências

- ABRAMO, P. (2007). *A cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Bertrand Brasil.
- Barone, A. C. C. (2020). Estratégias de aquisição da casa própria: a trajetória de algumas famílias negras paulistanas nas décadas de 1920 a 1940. *Anais Do Museu Paulista: História E Cultura Material*, 28, 1-40. <https://doi.org/10.1590/1982-02672020v28d1e8>
- Baudrillard, J. (1972). *Contribuição à crítica à economia política do signo*. Edições 70.
- BERNARDINO, I. L. (2018). *Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais* [Tese de Doutorado em Desenvolvimento Urbano]. Universidade Federal de Pernambuco, Recife.
- Fundação João Pinheiro. (2021). *Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019*. https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf
- HARVEY, D. (2004). *Espaços de esperança*. Edições Loyola.
- HOUSI SMART LIVING. (2020.) *Seja bem vindx à House. Reclame aqui*. <https://www.reclameaqui.com.br/empresa/housi/>.
- Kopper, M. (2016). “Minha casa, Minha vida”: experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. *Horizontes Antropológicos*, 22 (45), 185-215. <https://doi.org/10.1590/S0104-71832016000100008>
- Lacerda, N.; Bernardino, I. L. (2020). Ressemantização das áreas centrais das cidades brasileiras e mercado imobiliário habitacional: o caso recifense (Brasil). *Cadernos Metrópole*, 22(49), 913-934. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4911>
- Mello, F. (2007). *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial* [Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo]. Universidade São Judas Tadeu, São Paulo.
- SCHUMPETER, J. (2012). *Teoria do desenvolvimento econômico: um estudo sobre lucro empresarial, capital, crédito, juro e ciclo da conjuntura*. Fundação Calouste Gulbenkian.

SWEENEY, J. (1973). *A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. Department of Engineering and Economic Systems.* Stanford University.

TOPALOV, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos.* SigloVeintiuno Editores.

LISTA DE SIGLAS E ACRÔNIMOS

ABRAINCC: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

BNH: Banco Nacional de Habitação

MCMV: Minha Casa Minha Vida

FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

RPA: Região Político-Administrativa

SFI: Sistema Financeiro Imobiliário

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social

ZEPH: Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural

Notas

A O presente trabalho é resultado da pesquisa intitulada “Velho centro, novas oportunidades: práticas consolidadas e inovações na dinâmica imobiliária da área central do Recife”, inserida no âmbito das atividades docentes aprovadas pelo departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco.

1 De 1988, em seu artigo 6º

2 Matérias de jornais entre as décadas de 1890 e 1920 atribuíam ao termo ‘casa própria’ a conotação de ‘casa adequada’. A partir da década de 1920, passou a predominar a conotação relacionada à propriedade imobiliária.

3 Fala proferida durante o Seminário promovido pelo Instituto de Engenharia de São Paulo e pelo BNH em 1966 pelo agente que estava à frente do Ministério do Planejamento e da Coordenação Econômica durante o primeiro governo da ditadura (Castello Branco, de 1964 a 1967)

4 Após um período de relativa escassez de crédito para a produção de imóveis residenciais para as camadas de renda média e baixa que se prolongava desde o encerramento da atuação do Banco Nacional de Habitação em 1986.

5 Estudo realizado antes da pandemia, que pode ter alterado as predisposições ao compartilhamento de ambientes.

6 IBGE, Censos 1991, 2000, 2010.

7 Menores do que 50m².

- 8** O termo flat, em inglês britânico, significa apartamento. Em português brasileiro, o termo faz referência a uma unidade compacta comparável a uma unidade hoteleira
- 9** A plataforma Booking, considerada uma pioneira, foi lançada em 1996.
- 10** Incentivos à implantação de estabelecimentos de gastronomia, cultura, lazer.
- 11** Atração de empresas de Tecnologia da Informação, sob a tutela do Porto Digital, por meio de melhorias na infraestrutura e renúncias fiscais.
- 12** Atração de instituições de ensino técnico e superior por meio de renúncias fiscais
- 13** Programa Minha Casa Minha Vida (2009).
- 14** Na cidade do Recife, os empreendimentos privados são submetidos aos processos de licenciamento urbanístico pela municipalidade, que mantém o registro de todas as solicitações em um Portal de Licenciamento unificado.
- 15** Presença de logomarcas de plataformas Airbnb, Housi, Trivago e Booking nos encartes publicitários.
- 16** Análise das plantas baixas dos pavimentos tipo
- 17** 7 apresentam apenas a opção de 1 quarto e 13 apresentam opções de 1 e 2 quartos.
- 18** Dados do projeto disponíveis no Portal de Licenciamento do Recife, processo de número 8141059018
- 19** População residente na área central do Recife: 1991 = 83.100 hab; 2000 = 78.098 hab; 2010 = 78.114hab. O censo que deveria ter se realizado em 2020 foi adiado para 2022. Os resultados por bairro e distrito ainda não foram disponibilizados.
- 20** Considerando a densidade de 2.67 moradores/domicílio extraída do Censo de 2010 para a RPA1



Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74877593004>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la
academia

Iana Ludermir Bernardino

Inovações imobiliárias residenciais ressignificando áreas centrais brasileiras[A]

Innovaciones inmobiliarias residenciales ressignificando centros tradicionales en Brasil

Real estate innovations redefining downtown areas in Brazil

Innovations immobilières: la ressignification du centre-ville au Brésil

Revista Bitácora Urbano Territorial

vol. 33, núm. 3, p. 45 - 58, 2023

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

bitacora_farbog@unal.edu.co

ISSN: 0124-7913 / **ISSN-E:** 2027-145X

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109570>