



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE TECNOLOGIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

YURI EVERTON CORRÊA DE MIRANDA

CICLOS IMOBILIÁRIOS EM ANANINDEUA: dinâmicas do mercado residencial na
Rodovia Mário Covas e Avenida Cláudio Sanders

BELÉM
2025

YURI EVERTON CORRÊA DE MIRANDA

CICLOS IMOBILIÁRIOS EM ANANINDEUA: dinâmicas do mercado residencial na
Rodovia Mário Covas e Avenida Cláudio Sanders

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado
como requisito final para obtenção de grau de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, pela
Unidade Federal do Pará.
Orientador(a): Raul da Silva Ventura Neto

BELÉM
2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a)
autor(a)

M672c Miranda, Yuri Everton Corrêa de.
Ciclos imobiliários em ananindeua : dinâmicas do
mercado residencial na Rodovia Mário Covas e Avenida
Cláudio Sanders / Yuri Everton Corrêa de Miranda. — 2025.
29 f. : il. color.

Orientador(a): Prof. Dr. Raul da Silva Ventura Neto
Trabalho de Conclusão (Graduação) - Universidade
Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2025.

1. Capital incorporador. 2. Ciclos imobiliários. 3.
Especulação imobiliária. I. Título.

CDD 711

YURI EVERTON CORRÊA DE MIRANDA

CICLOS IMOBILIÁRIOS EM ANANINDEUA: dinâmicas do mercado residencial na
Rodovia Mário Covas e Avenida Cláudio Sanders

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado
como requisito final para obtenção de grau de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, pela
Unidade Federal do Pará.
Orientador(a): Raul da Silva Ventura Neto

Data de aprovação: 16 / 09 / 2025

Conceito: BOM

Banca Examinadora

Prof. Dr. José Júlio Ferreira Lima
PPGAU-UFPA

Mr. Lucas França
PPGAU-UFPA

Nome com titulação
Instituição a que pertence

RESUMO

O presente artigo propõe-se a examinar a atuação do capital incorporador no município de Ananindeua, tomando como referência o estudo “Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém”, realizado pelo Prof. Dr. Raul Ventura Neto. A pesquisa busca ampliar a compreensão sobre a forma como as práticas identificadas repercutem no contexto do município, considerando suas particularidades territoriais, econômicas e históricas. A metodologia adotada envolveu a análise comparativa de dados obtidos por meio de levantamentos via satélite, periódicos e documentos históricos, comparando-os com informações trabalhadas por outros pesquisadores ao longo das décadas. Dessa forma, buscou-se interpretar essa dinâmica a partir dos ciclos imobiliários previamente delimitados, aplicando-os aos eixos referentes a Rod. Mário Covas e a Av. Cláudio Sanders, com o intuito de oferecer uma leitura mais consistente sobre a influência do capital incorporador na configuração urbana local.

Palavras-chave: Capital incorporador; Ciclos imobiliários; Especulação imobiliária.

ABSTRACT

This article aims to examine the role of real estate development capital in the city of Ananindeua, taking as a reference the study “Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém” conducted by Prof. Dr. Raul Ventura Neto. The research seeks to expand the understanding of how the identified practices affect the context of the city, while considering its territorial, economic, and historical particularities. The methodology adopted involved a comparative analysis of data obtained through satellite surveys, periodicals, and historical documents, contrasting them with information examined by other researchers over the decades. In this sense, the study sought to interpret this dynamic through the lens of previously defined real estate cycles, applying them to the areas corresponding to Mário Covas Highway and Cláudio Sanders Avenue, with the purpose of providing a more consistent interpretation of the influence of development capital on the local urban configuration

Keywords: Development capital; Real estate cycles; Real estate speculation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Localização da RMB e Ananindeua em relação ao estado do Pará	14
Figura 2- Empreendimentos imobiliários dos eixos cronologicamente ordenados	15
Figura 3- Dinâmica de atuação das incorporadoras durante o 2º ciclo imobiliário	16
Figura 4- Empreendimentos lançados durante o segundo ciclo.....	17
Figura 5- Quantidade de empreendimentos em relação ao ano	18
Figura 6- Quantidade e tipologia dos empreendimentos ao decorrer dos ciclos	21
Figura 7- Empreendimentos lançados durante o terceiro ciclo.....	23
Figura 8- Empreendimentos lançados pós terceiro ciclo	25
Figura 9 e 10 - Localização dos empreendimentos dos sócios durante e após o terceiro ciclo imobiliário	26

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	7
2	METODOLOGIA.....	8
3	A REESTRUTURAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR NO BRASIL.....	10
4	CAPITAL INCORPORADOR E CICLOS IMOBILIÁRIOS	13
5	OCUPAÇÃO DA PRIMEIRA LÉGUA DO MÚNICÍPIO DE ANANINDEUA.....	15
6	INSTABILIDADE FINANCEIRA DO SETOR IMOBILIÁRIO.....	19
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	27
	REFERÊNCIAS.....	29

1 INTRODUÇÃO

Ao observar a dinâmica de crescimento das cidades contemporâneas, é possível concluir que ela está fortemente associada aos interesses das elites econômicas. Segundo Ventura Neto (2021), para essas elites proprietárias da cidade, a verticalização e desenvolvimento imobiliário são sinônimos de desenvolvimento urbano. Os ciclos imobiliários, por sua vez, representam momentos de enriquecimento e manutenção do poder econômico na esfera local. Isto é, quando se leva em consideração a constante crise da economia urbana, a atuação do capital incorporador na cidade demonstra a forma em que a elite se movimenta para manter suas reservas de capital, tendo como principal foco a reserva do “circuito imobiliário”.

Beatriz Mioto (2022) ao propor uma análise sobre a periodização imobiliária no Brasil chama atenção para a importância de relacionar fatores macroestruturais, setoriais e institucionais que influenciam a produção do espaço urbano. Ao considerar essas três dimensões, é possível examinar os elementos gerais do padrão de acumulação vigente no país, levando em conta sua posição na divisão internacional do trabalho, seus fundamentos econômicos, além do arcabouço normativo e legal que regula a produção do espaço urbano e os fatores setoriais e microeconômicos que condicionam a acumulação de capital individual.

Ventura Neto (2021), ao analisar a dinâmica urbana do município de Belém, propõe a divisão do desenvolvimento imobiliário em três ciclos, definidos a partir das características do capital incorporador e das fontes de financiamento predominantes em cada período. O primeiro ciclo corresponde a uma fase em que inexistia um sistema financeiro capaz de oferecer crédito de longo prazo, situação posteriormente resolvida com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que deu início ao segundo ciclo. Por sua vez, o terceiro ciclo é marcado por intensas instabilidades econômicas e pela extinção do BNH, evento que simboliza o encerramento do ciclo anterior e a consequente foi um incentivo a reestruturação das formas de financiamento do setor.

Esse trabalho, por sua vez, busca analisar essa dinâmica econômica no município de Ananindeua, considerando a periodização antes feita por Ventura Neto (2021) no contexto do município de Belém. Tendo em vista que o objeto de pesquisa se trata de um município pertencente a RMB (Região Metropolitana de Belém) e localizado em sua área de expansão, pressupõe-se que é de bom tom se utilizar dos mesmos parâmetros de periodização. Principalmente pelo fato de que, segundo

Trindade Junior (1998), o desenvolvimento de uma cidade está intimamente ligada a outra.

Durante o primeiro ciclo imobiliário, as produções conduzidas pelo capital incorporador concentraram-se predominantemente nas áreas nobres da cidade, uma vez que eram autofinanciadas pelas elites locais. Dessa forma, a expansão imobiliária em Ananindeua teve início apenas com a consolidação do processo de conurbação entre os municípios, em 1980 — período que corresponde aos últimos anos do segundo ciclo imobiliário.

Logo, o presente estudo abrange dois ciclos imobiliários, sendo eles: a) o segundo ciclo (que em Ananindeua tem o início das produções iniciada a partir de 1980 à 1995), este, quando em Ananindeua, foi caracterizado por uma alta ocupação térrea e através de projetos dirigidos pela Cohab-PA; b) terceiro ciclo (1999-2015), envolto em muitas instabilidades econômicas, mas com uma alta produção imobiliária. Esse contexto, portanto, deu origem a um período subsequente (2015-) marcado pela tentativa de reestabelecimento das bases para o eventual avanço do setor imobiliário, considerando primeiramente as consequências da crise econômica do país em 2015, às quais a pandemia posterior apenas agravou, intensificando os desafios já existentes e dificultando a recuperação do mercado.

Assim, além de uma revisão da literatura voltada ao contexto de desenvolvimento do setor imobiliário, a presente pesquisa será estruturada em quatro seções adicionais, uma dedicada a metodologia, uma dedicada a contextualizar o capital incorporador no Brasil e duas destinadas a examinar as especificidades dos dois ciclos que compõem o recorte temporal adotado, além de analisar as características dos anos posteriores. Por razões de ordem didática, opta-se pela análise do segundo e terceiro ciclo, em consonância com a segmentação cronológica proposta por Ventura Neto (2021).

2 METODOLOGIA

O presente estudo caracteriza-se como uma pesquisa de natureza exploratória e explicativa, uma vez que busca compreender, de forma aprofundada, a atuação do capital incorporador no município de Ananindeua e identificar como as práticas observadas em Belém influenciam essa dinâmica. Adota-se uma abordagem qualitativa, considerando que a análise se fundamenta em documentos históricos, periódicos e imagens de satélite, os quais permitem examinar padrões e tendências

do setor imobiliário local, além de possibilitar uma interpretação crítica sobre os ciclos imobiliários e o período de transição atualmente em curso.

O universo da amostra compreende 34 empreendimentos imobiliários localizados predominantemente nos dois eixos selecionados — Rodovia Mário Covas e Avenida Cláudio Sanders —, bem como as incorporadoras e construtoras responsáveis por esses projetos. Embora a maior parte das construções esteja situada em Ananindeua, a análise não se limita estritamente aos limites do município, uma vez que os eixos abrangem áreas que se estendem além do território, permitindo observar a dinâmica de expansão urbana e a influência metropolitana. O período investigado abrange os ciclos imobiliários previamente delimitados, do segundo ciclo até o atual período de transição, de modo a possibilitar a identificação de tendências e alterações na atuação do capital incorporador ao longo do tempo.

Como instrumentos de coleta de dados, foram utilizados periódicos e imagens de satélite, os quais, quando combinados com a bibliografia, permitiram analisar tanto as características do capital incorporador quanto a distribuição espacial dos empreendimentos nos eixos selecionados. Complementarmente, bases de dados secundárias foram consultadas para obter informações sobre a origem dos investidores, tipologia das construções e linhas de financiamento, permitindo compreender os padrões de atuação e a concentração de capital no setor ao longo do período investigado.

O procedimento de coleta consistiu na identificação criteriosa dos 34 empreendimentos, considerando sua localização, tipologia e conexão com os eixos imobiliários, levando em conta apenas aqueles feitos a partir de incorporação. Primeiramente, foram registros públicos e imagens de satélite para catalogar os empreendimentos e suas características, incluindo construtoras, incorporadoras e fontes de financiamento. Em seguida, os dados foram sistematizados em tabelas comparativas e gráficos, permitindo organizar as informações de forma a evidenciar padrões de investimento e relações espaciais.

Os dados coletados serão utilizados para analisar as características do capital incorporador, identificar tendências de atuação e compreender de que forma a dinâmica imobiliária de Belém e a situação econômica do país influenciam o desenvolvimento do setor imobiliário de Ananindeua. Além disso, a sistematização das informações permitirá relacionar os achados com os ciclos imobiliários, propostos por

Ventura Neto (2021), fornecendo subsídios para a interpretação crítica da evolução do setor e a compreensão das transformações no mercado imobiliário local.

3 A REESTRUTURAÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR NO BRASIL

Durante um longo período no Brasil, prevaleceu a crença de que as desigualdades sociais — como a pobreza e outras formas de carência — eram consequências inevitáveis do processo de modernização (Ribeiro, 1997). Os ciclos de expansão econômica, observados entre as décadas de 1950 e 1970, pareciam corroborar essa concepção, consolidando o que se convencionou chamar de “mito do desenvolvimento”. Contudo, com o passar do tempo, verificou-se que esse crescimento acelerado se deu em decorrência da multiplicação das problemáticas sociais (Ribeiro. *Ibid.*).

Ribeiro (1997) observa que, naquele período, foram formuladas diversas hipóteses acerca das problemáticas decorrentes do acelerado crescimento urbano, atribuídas, sobretudo, ao êxodo rural. Como exemplo, cita o texto “São Paulo precisa parar”, publicado em 1975 pelo então prefeito Figueiredo Ferraz, no qual se reconhece a impossibilidade de prover serviços urbanos na mesma proporção em que a cidade se expandia. Apesar dos esforços estatais para manter a ordem, o deslocamento populacional ocorria de forma desregulada, resultando, entre outras consequências, no aumento da marginalidade. Essa questão ganhou maior visibilidade durante o governo Geisel, quando foi incorporada ao “Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento”, que defendia o desenvolvimento regional equilibrado como estratégia para mitigar as carências urbanas, promovendo, assim, um incentivo a ocupação de outras áreas do território nacional.

Segundo Ribeiro (1997), na década de 1970, o debate acerca do desenvolvimento urbano passou a incorporar críticas à visão estatal vigente, reconhecendo que os problemas urbanos decorriam, na realidade, da própria ordem social excludente e autoritária então estabelecida. Assim, na busca por compreender as verdadeiras causas das disfunções internas das cidades, concluiu-se que as práticas especulativas e a existência de vazios urbanos¹ eram responsáveis tanto pela

¹ Os vazios urbanos correspondem a porções do espaço citadino dotadas de infraestrutura instalada — como vias, redes de energia e saneamento —, porém mantidas ociosas ou subutilizadas. Tais áreas, em geral, são retidas por seus proprietários como forma de especulação fundiária, aguardando a valorização do solo urbano.

elevação excessiva do valor da terra quanto pelo aprofundamento da segregação socioespacial. Nesse contexto, em 1982, foi divulgado um projeto de lei voltado ao combate da especulação imobiliária, por meio de instrumentos jurídicos e financeiros que assegurassem a função social do direito de propriedade. Este que foi amplamente criticado pelo setor imobiliário.

Apesar disso tudo, Ribeiro (1997) conclui que esse problema não é algo que surgiu exclusivamente nesse período, mas levanta hipótese de que foi uma prática que passou por uma reformulação através do contexto em que estava inserido. Visto que, a prática da compra de terras para valorização, era por muito tempo, algo comum entre pequenos investidores, uma vez que se tratava de um investimento seguro, no qual encontravam na terra uma reserva de valor². Entretanto, com a fase monopolista — quando é estabelecido um sistema financeiro que favorecia a concentração de renda nas camadas mais abastadas³ — houve um grande investimento no setor imobiliário, principalmente por grandes empresas incorporadoras. O que influenciou na dinâmica de valorização de terras. Uma vez que grande parte das terras eram compradas com o financiamento do consumo de luxo. Desse modo, a especulação imobiliária não poderia mais ser vista apenas como algo natural e isolado, pensado por pequenos investidores. Mas passou a ser uma estratégia de acúmulo de capital em grande escala.

Wilson Cano (2011, *Apud* Ventura Neto, 2021), alinhado com os pensamentos de Lessa (1980), buscou entender como se deu o início e desenvolvimento do capital imobiliário no Brasil e a integração da economia nacional. Portanto, descobriu-se que à medida que as cidades cresciam e a economia brasileira se integrava, era necessária uma atualização das estruturas produtivas regionais. Logo, por consequência da pressão, o capital mercantil fragmentou sua riqueza e diversificou para novos setores. E, apesar de os novos investimentos parecerem ter uma aparência moderna, na prática, ainda seguem a forma arcaica de acumulação de grandes propriedades, ou seja, baseada na posse e valorização da terra, e não

² Tal fenômeno decorre do fato de a terra não se configurar como um bem passível de reprodução, o que lhe confere uma tendência intrínseca à valorização contínua ao longo do tempo. Dessa forma, a limitação de sua oferta, associada à centralidade que ocupa nas dinâmicas de expansão urbana e de especulação imobiliária, consolida a propriedade fundiária como um dos principais instrumentos de acumulação e preservação de riqueza.

³ A instituição do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, constituiu um marco significativo para a consolidação do mercado imobiliário, pois impulsionou expressivamente a produção de empreendimentos ao longo desse período.

necessariamente na produção de bens ou serviços. Essa dinâmica faz com que o capital imobiliário surja como uma especialização dentro do capital mercantil nacional.

De modo geral, até os anos 2000 os circuitos imobiliários eram exclusivos para as elites, embora fosse uma importante fonte de renda a partir da valorização dos terrenos. Entretanto, nas últimas décadas do século XX, grandes incorporadoras — sobretudo aquelas situadas em São Paulo e no Rio de Janeiro — encontravam-se em um contexto econômico favorável, tendo em vista a possibilidade de acesso há novas formas de captação de recursos públicos, como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Nesse cenário, iniciou-se a aproximação dessas empresas com o mercado de capitais, movimento que impulsionou a abertura de capital na bolsa e marcou o início de uma nova etapa do setor, caracterizada pelo crescimento das fusões, aquisições e associações entre incorporadoras e construtoras em âmbito nacional.

Assim, com a inserção das empresas no mercado de capitais, consolidou-se um modelo que Shimbo (2010, *apud* Ventura Neto, 2021) denomina de *real estate à brasileira*. Diferentemente do padrão norte-americano, em que a ênfase recai sobre a unidade habitacional, no contexto brasileiro os ativos negociados correspondem a frações das próprias empresas. Dessa forma, o valor dessas corporações passa a refletir o desempenho que apresentam no mercado, expresso por indicadores como a extensão de terrenos disponíveis e a projeção dos Valores Gerais de Venda (VGV), o que resultou na formação de um capital fictício⁴ (Fix, 2011, *apud* Ventura Neto, 2021). Consequentemente, esse processo fomentou a racionalização dos projetos e aprimorou a gestão dos canteiros de obras.

Em um primeiro momento, os proprietários das grandes incorporadoras mantiveram-se próximos às instâncias de decisão, uma vez que, enquanto as projeções e metas financeiras eram atingidas, o capital financeiro não via necessidade de intervenção direta. Contudo, com a inserção dessas empresas no mercado de capitais, os acionistas passaram a estabelecer diretrizes gerais de atuação para os agentes do circuito imobiliário. Em decorrência disso, observou-se um aumento tanto na intensidade da exploração nos canteiros quanto na valorização dos terrenos urbanos. Esse processo especulativo impulsionou as incorporadoras a ampliar suas

⁴ Nesse contexto, o capital é considerado fictício porque seu valor não decorre de uma produção real, mas da especulação financeira baseada nas expectativas de lucro e valorização futura das empresas.

áreas de atuação, alcançando, inclusive, cidades como Belém, que vivenciava um período de expressivo crescimento (Ventura Neto, 2015, *apud* Ventura Neto, 2021).

4 CAPITAL INCORPORADOR E CICLOS IMOBILIÁRIOS

Em Belém, por sua vez, a conformação do mercado imobiliário consolidou-se ao longo da primeira metade do século XX, período em que este já se configurava, há mais de 50 anos, como um espaço privilegiado para a acumulação de capital pelas elites regionais. Tal processo ocorreu, sobretudo, por meio do reinvestimento dos excedentes das indústrias locais, como da castanha-do-pará, seringueiras, entre outros. É nesse contexto que se insere o que Ventura Neto (2021) define como Ciclos Imobiliários, cujo marco inicial corresponde ao ano de 1940, com a entrega do primeiro edifício construído sob o regime de incorporação imobiliária na cidade.

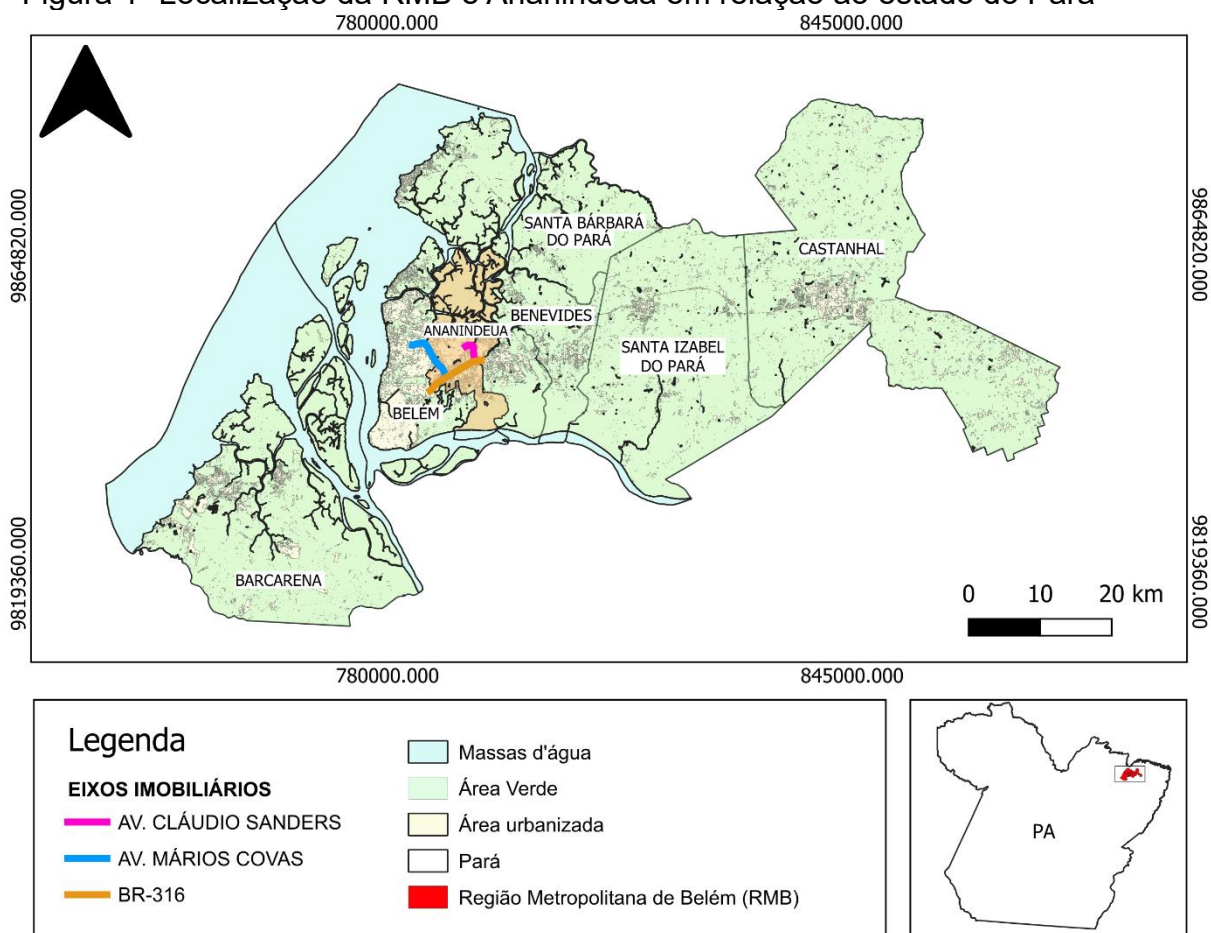
Tais ciclos correspondem a uma periodização estabelecida com base na análise das especificidades do capital incorporador e das fontes de financiamento empregadas em cada momento. Essa categorização, portanto, não considera as particularidades arquitetônicas das edificações, tampouco o contexto histórico em que foram produzidas, concentrando-se exclusivamente na dinâmica financeira e organizacional que orienta a atuação do setor imobiliário.

Durante o primeiro ciclo imobiliário, como não existia um mercado financeiro local com um sistema de crédito para empréstimo de longo prazo, para viabilizar a ação do capital incorporador na região, foi necessário que as empresas de incorporação se adaptassem à situação das mais diversas formas. Dentre elas, a utilização dos excedentes de outros setores da economia regional, formação de empresas de sociedade aberta e capital fechado e o reinvestimento dos lucros em ativos. Portanto, durante esse período, em que as transformações em Belém se restringiram, praticamente, à principal avenida da área central da cidade, contando com um incentivo da prefeitura, por meio de doação de terrenos ao longo dela, houve uma perturbação na hegemonia das incorporadoras locais, acelerando mudanças na forma em que a cidade se expandia (Ventura Neto, 2021).

A atuação no município de Ananindeua (Figura 1), foco central desta pesquisa, inicia-se, portanto, no ano de 1980 — momento correspondente a reta final do que Ventura Neto (2021) define como “segundo ciclo imobiliário”. Esse ciclo foi marcado, entre outros fatores, pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), instituição que supriu a ausência de uma financiadora capaz de viabilizar a captação de recursos

destinados à construção de empreendimentos. Ademais, a fragmentação do capital incorporador resultou na diversificação do público-alvo dos projetos, dos quais uma parte passou a ter como principal estímulo a ocupação da área de expansão de Belém, por meio de iniciativas conduzidas, sobretudo, pela Cohab-PA.

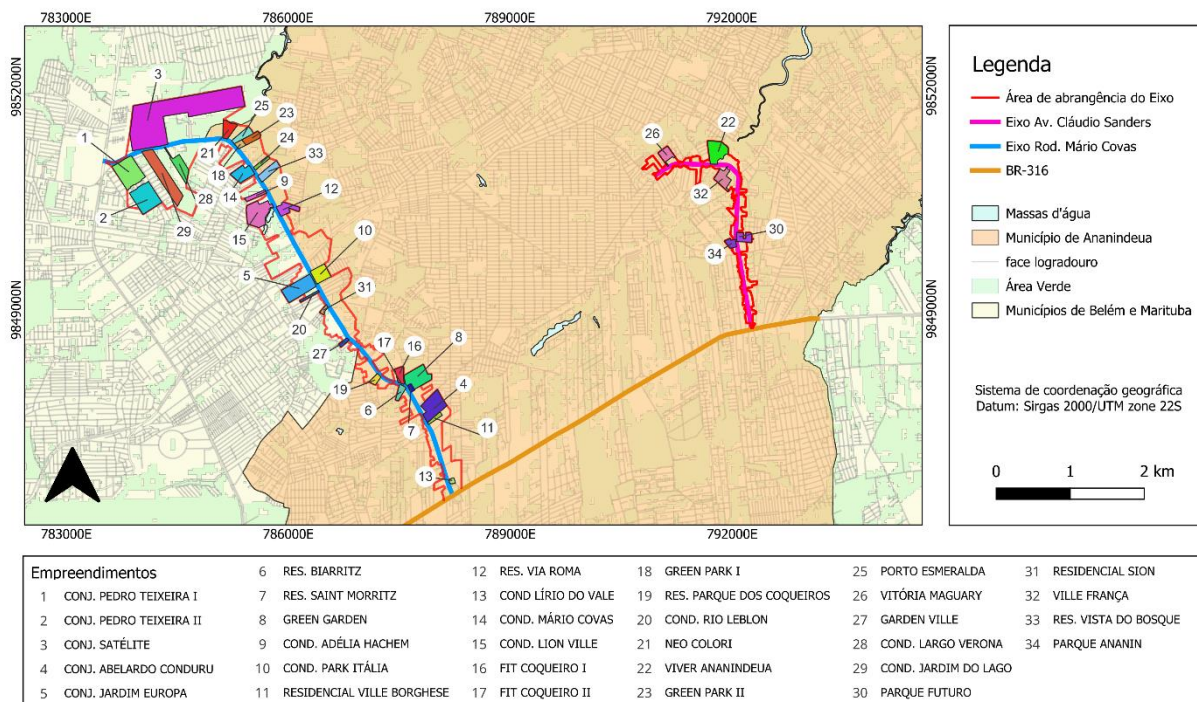
Figura 1- Localização da RMB e Ananindeua em relação ao estado do Pará



Fonte: Autoria própria

Dessa forma, o presente artigo propõe a análise de dois eixos imobiliários (Figura 2) — a Rodovia Mário Covas e a Avenida Cláudio Sanders. Isto é, os compreende como recortes lineares do território que se consolidam como áreas estratégicas de expansão e reestruturação urbana. Nesses espaços, a valorização do solo é, portanto, intensificada pela atuação do capital incorporador, o qual reconhece, nesses vetores, oportunidades para a implantação de novos empreendimentos residenciais, comerciais ou de uso misto, aproveitando-se da infraestrutura previamente implementada pelo poder público.

Figura 2- Empreendimentos imobiliários dos eixos cronologicamente ordenados



Fonte: Autoria Própria

Ademais, observa-se que o primeiro eixo se configura como um dos mais próximos à área de expansão de Belém, se caracterizando como o recorte que mais exemplifica o modelo de ocupação na região — este que será trabalhado posteriormente no texto — enquanto o segundo corresponde ao mais distante. Tal escolha possibilita a realização de uma comparação acerca do desenvolvimento da atuação do capital incorporador, à medida que este passa a exercer influência ao longo de todo o território municipal.

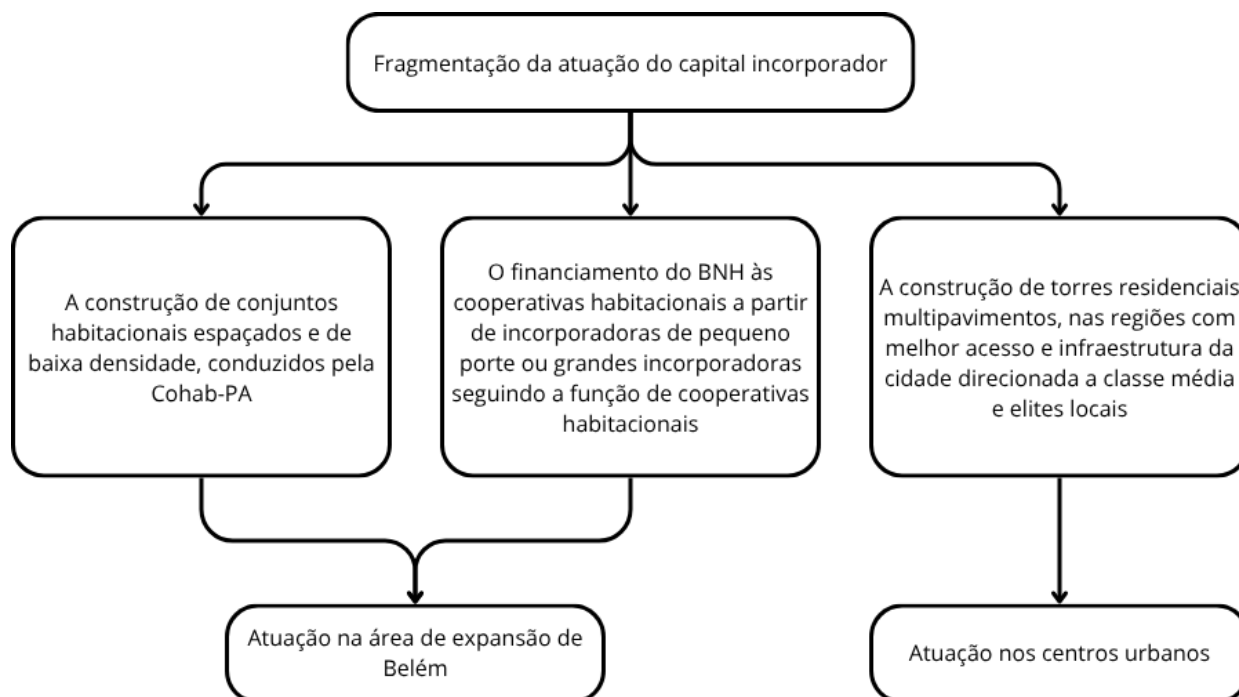
A área de influência do eixo, por sua vez, foi delimitada a partir da seleção de todos os empreendimentos, residências e terrenos cuja testada apresenta ligação direta com o eixo. Tal critério, embora reduza o número de empreendimentos considerados em relação ao total existente no território municipal, contribui para uma delimitação mais precisa e coerente da área de estudo, permitindo uma análise espacial mais consistente e direcionada.

5 OCUPAÇÃO DA PRIMEIRA LÉGUA DO MÚNICÍPIO DE ANANINDEUA

Com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, marca o início do segundo ciclo imobiliário. Visto que, com o acesso aos recursos disponibilizados por ele, observou-se uma fragmentação do capital incorporador (Figura 3),

acompanhada pela especialização do circuito imobiliário local em diferentes nichos de atuação, caracterizados por estruturas de concorrência distintas entre si, motivadas pelo público-alvo e as linhas de financiamento que se adequavam aos empreendimentos (Ventura Neto, 2021).

Figura 3-Dinâmica de atuação das incorporadoras durante o 2º ciclo imobiliário



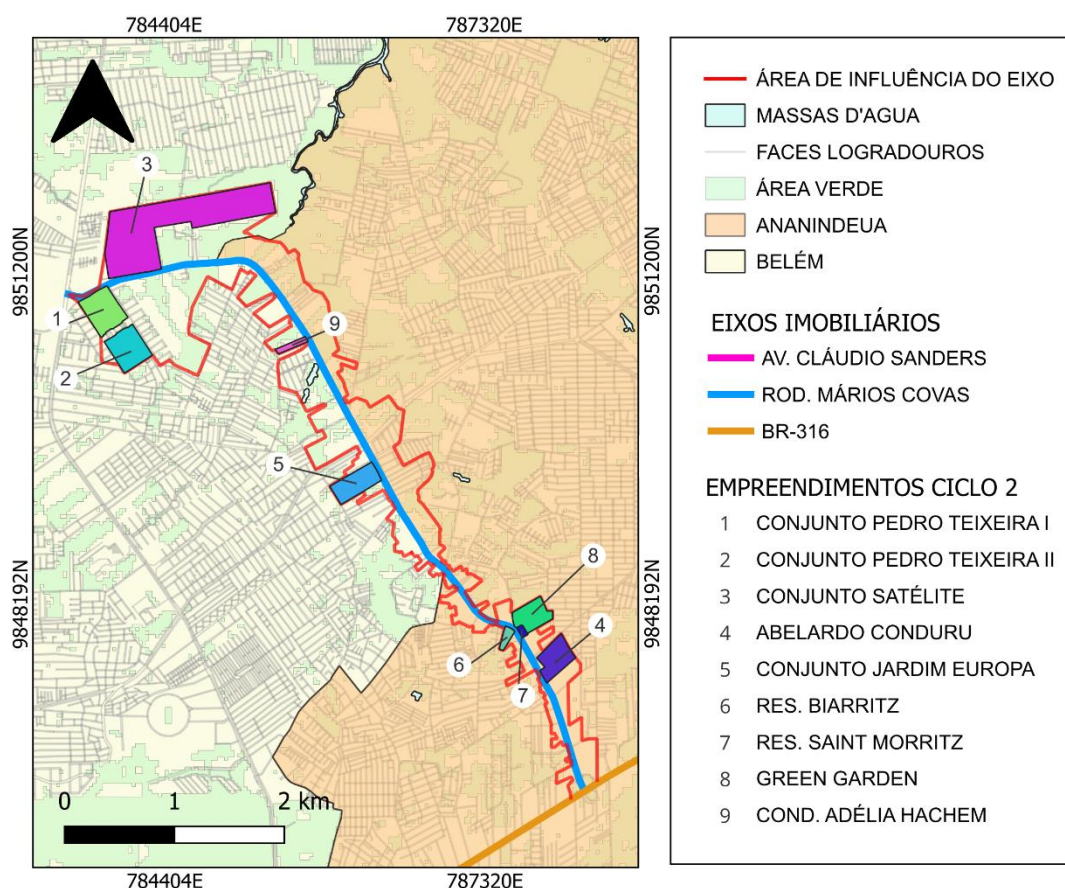
Fonte: autoria própria

A partir dessa fragmentação foi possível observar ao menos 3 padrões de estruturação do espaço intraurbano: 1) A construção de conjuntos habitacionais espaçados e de baixa densidade na área de expansão de Belém, conduzidos pela Cohab-PA; 2) O financiamento do BNH às cooperativas habitacionais a partir de incorporadoras de pequeno porte ou grandes incorporadoras seguindo a função de cooperativas habitacionais. Essas que, por sua vez, tendiam a ocupar áreas próximas onde previamente foram ocupadas pela Cohab-PA, que, conseqüentemente, levou alguma infraestrutura para a região; 3) A construção de torres residenciais multipavimentos, nas regiões com melhor acesso e infraestrutura da cidade direcionada a classe média e elites locais, por ser um segmento que não dependia do BNH.

Em Ananindeua, por sua vez, essa ocupação aconteceu meio tardia em relação a atuação do BNH. Visto que, se iniciou no ano de 1980, principalmente na Rod. Mário

Covas (Figura 4) e na Br 316 — que não será considerada nesse estudo — com a construção de conjuntos habitacionais Pedro Teixeira I e II, Conjunto Satélite e Abelardo Conduru. Todos esses empreendimentos, conduzidos pela Cohab-PA, foram construídos afastados das áreas nobres da cidade e mais próximos da periferia, voltados para um público de menor poder aquisitivo, em função da localização e da necessidade de reorganização populacional. No ano de 1980, consolidou-se o processo de conurbação entre Belém e Ananindeua (Cardoso et al., 2018), o qual, embora já apresentasse indícios desde a década de 1970, teve sua metropolização plenamente efetivada na década de 1980. Nesse contexto, a região consolidou-se como uma malha urbana densamente organizada, articulada principalmente ao longo do eixo da Rodovia BR-316 (Cardoso et al., *ibid.*).

Figura 4- Empreendimentos lançados durante o segundo ciclo



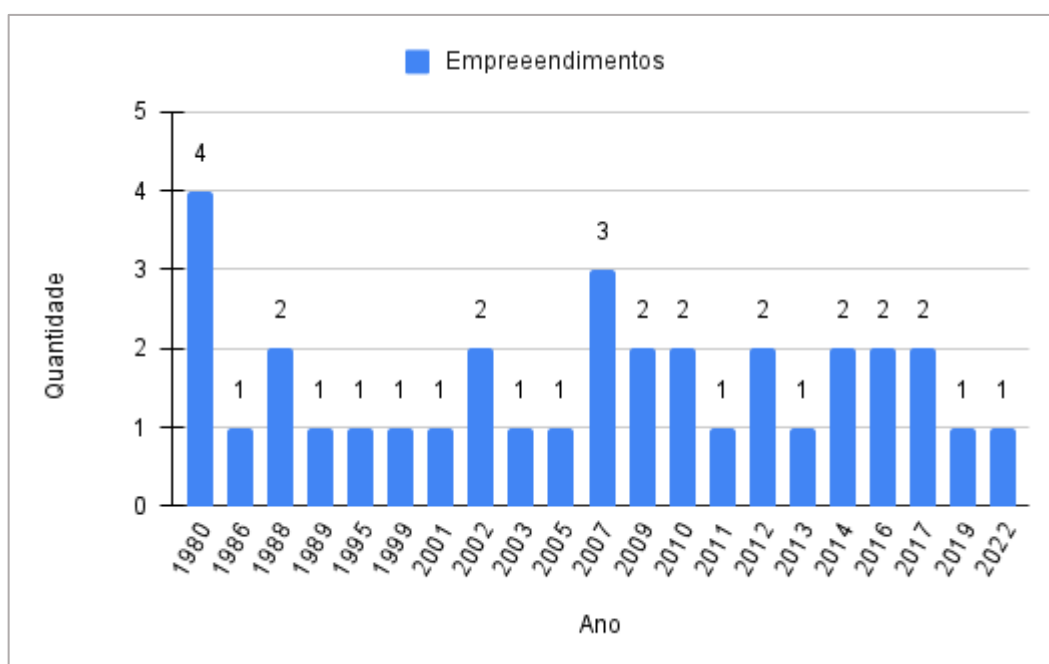
Fonte: Autoria própria

Quando se observa a atuação do setor imobiliário, principalmente no segundo ciclo, é possível identificar outro padrão recorrente quanto à ocupação urbana. Com o

forte impulso dado pelas financiadoras, como o BNH, muitos dos empreendimentos, como os conduzidos pela Cohab-PA, eram construídos longe da mancha urbana, estratégia essa que tem como objetivo a compra de terras por um preço muito reduzido. Ao fazer isso, portanto, o estado por consequência, levava infraestrutura para a região, criando novos vazios urbanos e valorizando os terrenos ao redor.

Em consonância com a produção imobiliária de Belém, que no período chegou ao seu pico, devido a influência advinda dos novos fundos imobiliários e do início do processo de metropolização de Ananindeua, o ano de 1980, que marca o início da atuação das incorporadoras no município, também marca o período de maior entrega de empreendimentos por ano, na região, chegando à marca de 4 conjuntos habitacionais de baixa densidade em 1 ano, apenas no eixo Mário Covas (Figura 5).

Figura 5- Quantidade de empreendimentos em relação ao ano



Fonte: Autoria própria

Diferentemente do primeiro ano, a média de entrega de empreendimentos no segundo ciclo não se manteve constante. Ao observar a produção dos anos subsequentes, é possível identificar uma diminuição na quantidade de lançamentos logo no ano seguinte. Aparentemente, a ocupação do território começou de forma lenta, e teve seu pico apenas alguns anos depois. No recorte de tempo que consideramos como segundo ciclo, a média de lançamentos contabilizada no período foi de aproximadamente 0,47 empreendimentos ao ano.

No período de 19 anos que abrangem este recorte, identificam-se paralelos diretos com eventos ocorridos no município de Belém, dada a relação intrínseca entre ambos os contextos. O início das produções, por exemplo, coincide com a intensificação da entrega de empreendimentos, resultante do crescimento populacional da região. Além disso, em 1988 observa-se novo aumento nos lançamentos, possivelmente relacionado à antecipação de uma crise decorrente do encerramento do Banco Nacional da Habitação (BNH). Embora não haja dados precisos sobre as incorporadoras responsáveis por tais edificações, a análise comparativa com empreendimentos da mesma época sugere que parte significativa dos edifícios privados e multipavimentos lançados no período integram o conjunto final de obras financiadas pelo BNH.

Embora a análise tenha partido apenas de um recorte espacial, cabe ressaltar que essa ocupação em todo o território de Ananindeua, no período, aconteceu com muito mais afinco. Não é o objetivo desse artigo comentar sobre todo o território, mas, à título de curiosidade, segundo Tridade jr. (1998), a produção imobiliária na região, na época, chegou a 17.608 Unidades Habitacionais produzidas apenas pela Cohab-PA, isso equivale a 77,13% da produção total feita em todo estado do Pará, ressaltando, assim, a importância que o município tinha para o desenvolvimento da RMB.

6 INSTABILIDADE FINANCEIRA DO SETOR IMOBILIÁRIO

O terceiro ciclo imobiliário caracteriza-se por um contexto de significativas instabilidades econômicas, em grande parte de caráter nacional, que repercutiram diretamente sobre o desempenho do mercado imobiliário regional. Tais oscilações provocaram um ambiente de incertezas, exigindo do setor maior capacidade de adaptação diante das transformações econômicas em curso. Ademais, a principal diferença em relação ao ciclo anterior consiste na reconfiguração das fontes de financiamento, visto que, com a extinção BNH — principal agente de crédito habitacional do período —, o mercado passou a direcionar seus esforços para a autopreservação e para a busca de novos meios de sustentação financeira

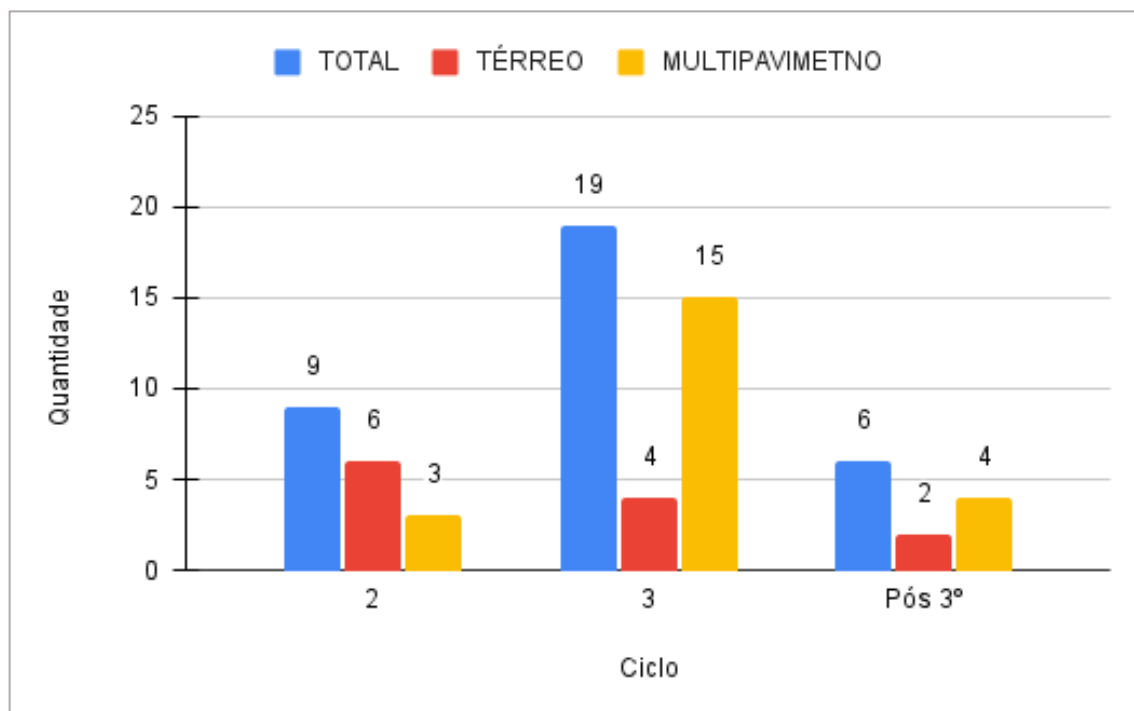
O fim do BNH, em 1987, somado a outros fatores, culminou no encerramento de diversas incorporadoras e construtoras que atuaram durante o segundo ciclo (Ventura Neto, 2021). Por consequência, dentre as incorporadoras remanescentes, que se beneficiavam do financiamento, uma parcela se limitou à produção imobiliária

apenas para camadas de alta renda, através de produção por administração ou autofinanciadas; enquanto outra parcela se manteve na produção de moradias populares, através de recursos advindos de programas de parceria entre o setor empresarial e o governo federal (Ventura Neto, *ibid.*).

No setor imobiliário, além do aumento da demanda, a redução das taxas de juros, as transformações institucionais e as expectativas de valorização dos preços contribuíram para a expansão do crédito direcionado, intensificando os efeitos multiplicadores do consumo sobre a produção. Esse cenário foi impulsionado, majoritariamente, por bancos privados, com a participação crescente dos recursos provenientes do FGTS. Paralelamente, ocorreu uma reestruturação dos capitais individuais no mercado imobiliário, fomentada pela abertura de capital na bolsa de valores, o que viabilizou a entrada de investimentos externos — fenômeno que, embora tenha se manifestado de forma expressiva em outros setores durante a década de 1990, apresentou-se de maneira tardia em um segmento historicamente caracterizado pela predominância de capitais familiares e nacionais (Mioto, 2022).

A adoção dessa primeira estratégia resultou em um aumento progressivo da produção no início do ciclo, atingindo seu auge em 2007, quando foram entregues três empreendimentos em um único ano no eixo Mário Covas. Uma das características mais relevantes dessa mudança foi a inversão na tipologia dos novos projetos, evidenciada pelo crescimento na produção de edifícios multipavimentos no período (Figura 6). Característica essa, que se manterá constante até os tempos atuais, mas que é bem aparente nesse ciclo, tendo em vista a quantidade de lançamentos no período.

Figura 6- Quantidade e tipologia dos empreendimentos ao decorrer dos ciclos



Fonte: Autoria própria

Como exemplificação do método de financiamento da época, Lúcia Shimbo (2016) menciona a carta de crédito. Esse que foi um programa criado com o objetivo de propiciar aos consumidores o direito ao financiamento para a obtenção da casa própria. Entretanto, apesar de sua atenção ser direcionada principalmente para setores de média renda, foi um mecanismo amplamente utilizado por incorporadoras como método de acesso aos fundos do FGTS, para produção de unidades habitacionais, o que fomentou todo um novo segmento do mercado imobiliário.

Como consequência, as empresas passaram a intensificar a compra de terrenos para criar e manter expectativas em torno do Valor Geral de Vendas (VGV) nos lançamentos, o que levou à elevação dos preços e à incorporação de novas áreas periféricas à dinâmica especulativa. Nesse contexto, as ações do Estado para estimular a economia, somadas às decisões de investimento do setor privado, geraram um comportamento cumulativo e alinhado aos padrões cíclicos de expansão do mercado imobiliário, ampliando as contradições ligadas à expansão da produção do espaço, até que esse movimento foi interrompido pela crise de 2008.

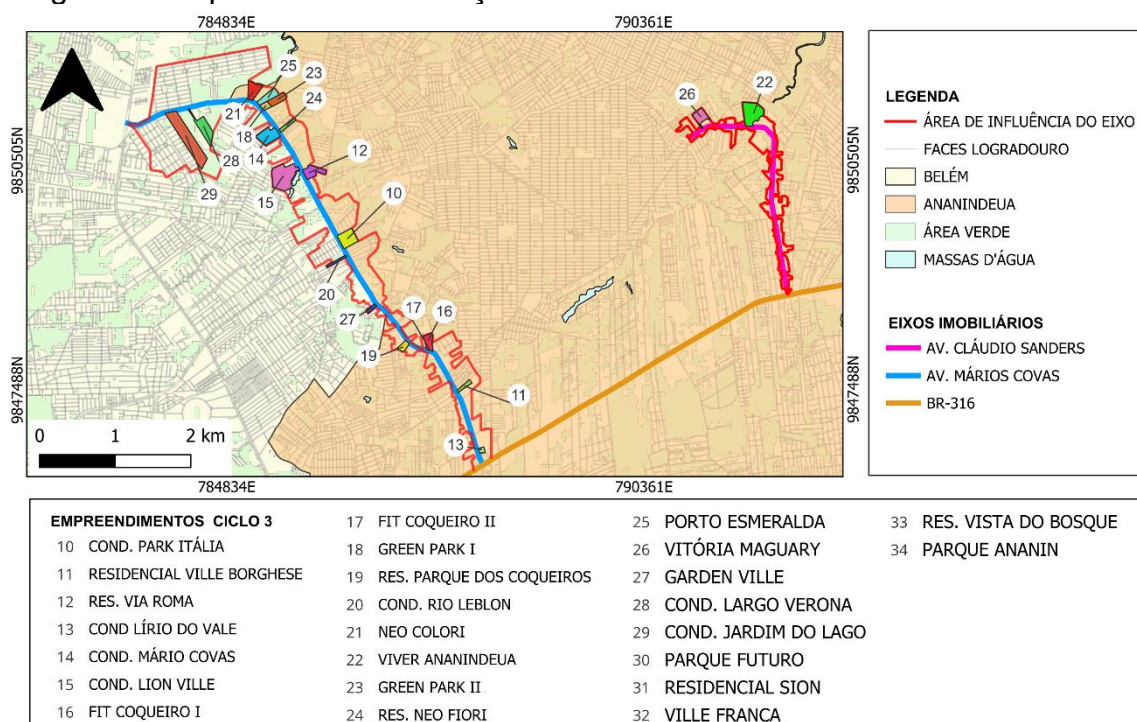
Esse modelo em que as construtoras têm acesso, através dos agentes financeiros, tanto ao financiamento quanto ao consumidor, foi a essência para o

Programa Minha Casa Minha (PMCMV). Que foi lançado em 2009, justamente para atender essa faixa de renda baixa e média, variando entre a faixa 1 (que, na época atendia famílias com renda de até R\$1.600,00, mas atualmente atende até R\$2.850,00), 2 e 3 (que na época era relativo às faixas de até R\$3.100,00 e R\$5.000,00 e atualmente, na faixa de até R\$4.700,00 e R\$8.000, respectivamente).

Ao contrário do que ocorreu no período anterior, quando os incentivos econômicos estimulavam a ampliação da oferta de imóveis, no cenário pós-crise a estratégia adotada passou a focar na utilização de recursos públicos para sustentar o mercado. Um exemplo disso é o PMCMV, baseado em subsídios e financiamentos, cuja produção foi, em grande parte, executada por grandes incorporadoras. Esse programa, segundo Lima et al. (2013), na RMB, não apenas elevou o número de construções, como também contribuiu para manter o ritmo de crescimento, aumentando a participação do setor de edificações no valor total das obras e incorporações da construção civil e estimulando a construção de edifícios residenciais no setor como um todo.

Nos eixos analisados, essa dinâmica serviu como forma de manter a quantidade de lançamento anual relativamente constante, e mantivesse um ritmo de produção superior ao ciclo anterior. Com uma média de 1,27 empreendimentos ao ano, teve um aumento de 170% em relação ao ciclo anterior. Ademais, em razão da produção contínua, observa-se o fato de que ela pode ser vista não apenas por uma dimensão quantitativa, mas também a espacial, uma vez que o período em questão marcou a ocupação de grande parcela do território do município, incluindo o eixo da Avenida Cláudio Sanders (Figura 7).

Figura 7- Empreendimentos lançados durante o terceiro ciclo



Fonte: Autoria própria

A partir de 2012, observou-se uma desaceleração na dinâmica do mercado imobiliário no âmbito nacional, decorrente do enfraquecimento do ambiente macroeconômico – seja pela ausência de decisões pró-cíclicas por parte dos agentes econômicos, como no período de 2003 a 2008, seja pelo arrefecimento das medidas anticíclicas adotadas anteriormente pelo governo. Ademais, por consequência dos acontecimentos a partir de 2012, observou-se um padrão não homogêneo ao qual aquelas empresas inseridas em mercados com demanda garantida, especialmente os vinculados à política habitacional, e aquelas que adotam estratégias financeiras mais conservadoras, fundamentadas em mercados consolidados, demonstraram maior capacidade para enfrentar os desafios decorrentes do período de desaceleração.

A partir de 2015, inaugura um novo período de crise severa no país. Em que é possível ver sua dimensão ao observar os dados, por exemplo, referentes ao PIB. Tendo em vista que, mesmo com o crescimento do PIB entre 2015 e 2019, o desempenho da construção foi reduzido (Gráfico 2), devido ao péssimo desempenho no período. Em termos de oferta de novas unidades, nota-se que após 2015, houve uma redução de quase 60%, visto que grande parte das incorporadoras de capital aberto encerram suas atividades na região. O que leva a queda do valor das empresas na bolsa de valores. Desse modo, como estratégia para se manter economicamente

e recuperar a confiança dos investidores, as empresas começam a vender seus ativos abaixo do preço de mercado. Entretanto, essa estratégia não levou a mudanças substanciais na dinâmica de mercado de terras da região (Ventura Neto, 2021).

Tendo em vista a multiplicidade de problemas ocasionados pela crise econômica, que afetaram diretamente a estabilidade do setor e comprometeram a sustentabilidade de diversos empreendimentos, um número expressivo de empresas não conseguiu resistir às dificuldades e acabou decretando falência. Nesse contexto, as organizações que conseguiram preservar sua relevância e permanecer ativas no mercado puderam ser classificadas, de maneira geral, em dois tipos distintos: a) Aquelas especializadas na produção de unidades elegíveis para financiamento no MCMV; b) As direcionadas aos segmentos de maior renda (Mioto, 2022). Uma vez que, apesar de o FGTS ter mantido as condições de financiamento, acabou por concentrar seus benefícios principalmente nas faixas superiores de rendimento, privilegiando, portanto, os grupos com maior poder aquisitivo (Mioto, *Ibid.*).

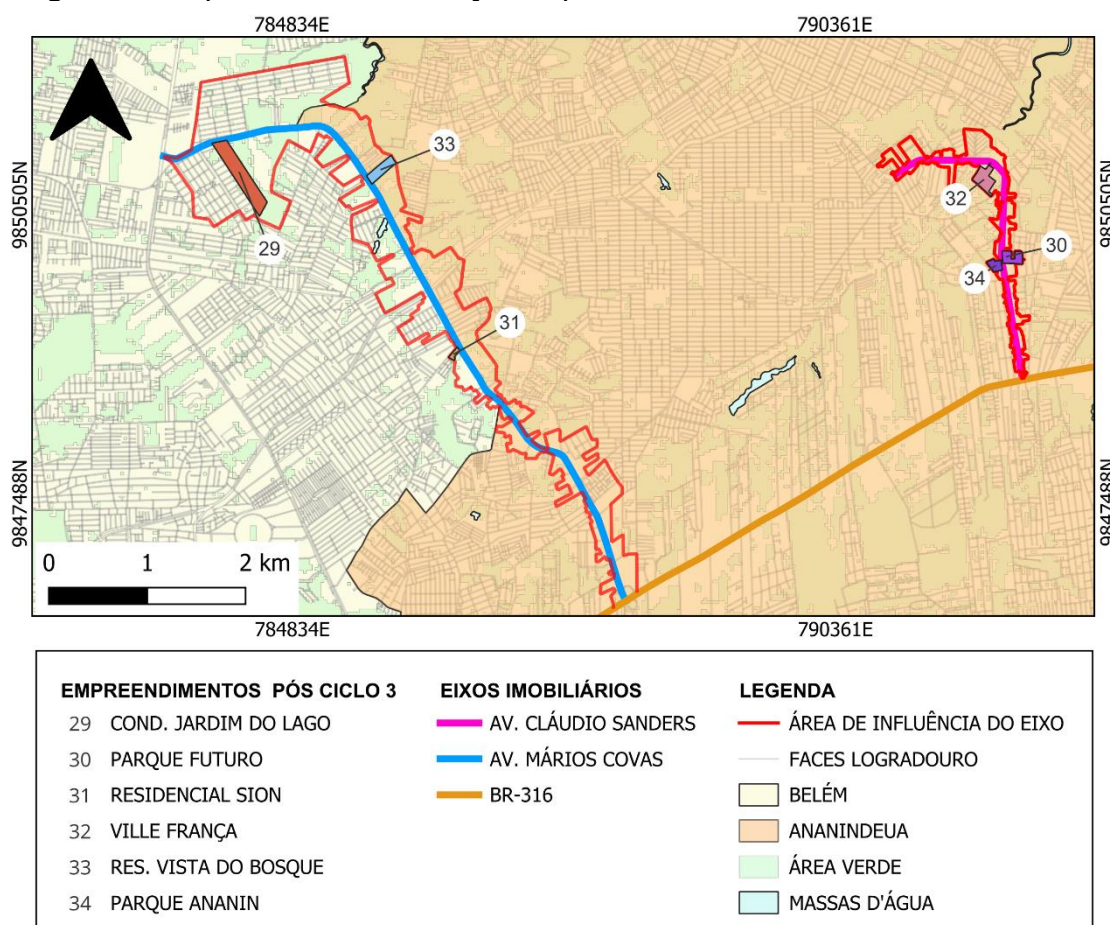
A partir de 2017, com a redução das taxas de juros, observaram-se dois efeitos relevantes: a) Uma maior acessibilidade ao financiamento habitacional (resultado da diminuição do custo das parcelas e dos empréstimos) que favoreceu a retomada do crédito, apoiada pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) em 2018–2019. b) A queda da rentabilidade da dívida pública (que, em contexto de juros elevados, historicamente concentrava capitais) determinou uma realocação de recursos, levando investidores a buscar alternativas de maior rendimento, especialmente instrumentos e instituições lastreados em ativos imobiliários, de modo que capitais anteriormente aplicados na dívida pública passaram a circular em investimentos vinculados ao mercado imobiliário (Mioto, 2022).

A pesar disso tudo, o período que se inicia após 2015 não pode ser entendido, de forma plena, como um quarto ciclo imobiliário, uma vez que não apresenta mudanças suficientemente marcantes nas características do capital incorporador que justifiquem tal classificação. Nesse sentido, optou-se por compreendê-lo como uma fase de transição entre ciclos, marcada por tentativas de reorganização do setor diante dos efeitos da crise de 2015. Ao longo dessa etapa, é possível observar que o mercado imobiliário buscou, em diferentes momentos, estabelecer novas bases para o crescimento, entretanto, não obtendo uma consolidação duradoura. Os anos de 2019 e 2020 reforçaram esse caráter ambíguo, pois, ao mesmo tempo em que se alimentavam expectativas positivas de recuperação, o prolongamento da crise

sanitária da Covid-19 acabou por interromper o processo de estabilização em andamento, trazendo como consequência, entre outros efeitos, o aumento expressivo dos insumos da construção civil. Assim, mesmo com avanços pontuais na quantidade de empreendimentos lançados, capazes de indicar sinais de retomada do crescimento do setor, o novo cenário instaurado acabou por enfraquecer tais perspectivas e prolongar a condição de transição.

Apesar desse cenário, o período em questão ainda apresenta um volume relativamente elevado de produções imobiliárias (figura 8), caracterizadas, em grande medida, pela construção de edifícios multipavimentos e de padrão elevado, elemento que se manteve como herança do terceiro ciclo. Tais empreendimentos foram viabilizados tanto por meio de investimentos privados quanto por programas governamentais, como o FGTS, o PMCMV e o Viver Belém. Contudo, observa-se que todos esses mecanismos de financiamento se direcionam majoritariamente às camadas de renda mais altas, especialmente às faixas 2 e 3.

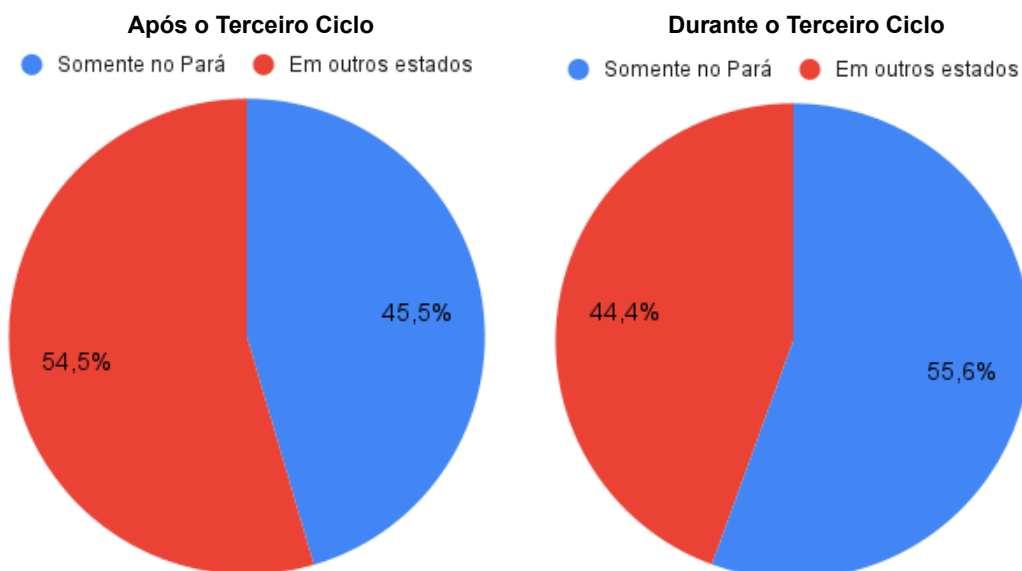
Figura 8- Empreendimentos lançados pós terceiro ciclo



Fonte: Autoria própria

Entretanto, ainda é possível identificar alterações específicas nas características do capital incorporador ao longo desse período, sobretudo quando se analisa os agentes responsáveis pelos lançamentos de novos empreendimentos na região, revelando, assim, uma tendência no perfil dos investidores. Durante o terceiro ciclo imobiliário, a maior parte dos empreendimentos, assim como das incorporadoras e construtoras atuantes, era conduzida por sócios que concentravam seus investimentos quase que exclusivamente no âmbito regional, mantendo vínculos estreitos com o território e com o mercado local. No entanto, no período de transição, começa a se delinear um novo padrão, em que se constata a ampliação da presença de investidores externos, os quais, diferentemente do que ocorria anteriormente, não se limitam ao estado do Pará, mas possuem participação em empreendimentos localizados em diversas partes do território nacional. Essa tendência, portanto, sugere uma mudança gradual na estrutura do capital incorporador, indicando que, embora ainda não configure uma ruptura suficientemente expressiva para a consolidação de um novo ciclo, já aponta para a diversificação das origens do capital e para a intensificação de fluxos externos no mercado imobiliário regional (figura 9 e 10).

Figura 9 e 10 - Localização dos empreendimentos dos sócios durante e após o terceiro ciclo imobiliário



Fonte: Receita federal, 2024

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve por objetivo analisar a atuação do capital incorporador e suas características na RMB ao longo das últimas décadas, tomando como objeto exemplificativo os eixos Rodovia Mário Covas e Avenida Cláudio Sanders, em Ananindeua. O corpo do texto, em sua maioria, estabeleceu um paralelo com a periodização dos ciclos imobiliários proposta por Ventura Neto (2021). Nessa comparação, a cronologia dos ciclos foi definida a partir da atuação do capital incorporador observada na área estudada, alocando-a no respectivo período do referido estudo. Procedeu-se, assim, à divisão em dois intervalos: segundo ciclo (1980–1995), terceiro ciclo (1999–2015).

Cada ciclo imobiliário relaciona-se, de modo geral, a diferentes momentos da atuação do capital incorporador na região. No segundo ciclo, por exemplo, a intensificação da atuação esteve associada à criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), principal agente financiador dos novos empreendimentos; esse período caracterizou-se por ampla produção de conjuntos habitacionais pela Cohab-PA e por uma elevada oferta em curto intervalo, em resposta à escassez de moradias face à rápida expansão demográfica da RMB.

No terceiro ciclo, por sua vez, se trata de um momento de transição em que o mercado imobiliário passou após o encerramento do BNH. Trata-se de um período de muita instabilidade econômica, em quem, de modo geral, o financiamento se deu a partir de duas frentes: 1) Investidores internacionais, com incentivo a partir de investimento nas ações das incorporadoras; 2) Programas do governo, como o PMCMV, Casa Verde e Amarela, entre outros. Apesar da conjuntura conturbada, esse ciclo registrou a maior produção dos dois, destacando-se pela quantidade de edifícios multipavimentos construídos e pelos primeiros registros de empreendimentos ao longo do eixo Cláudio Sanders, evidenciando a expansão da produção imobiliária para dentro do território municipal.

A ocupação de Ananindeua acompanhou o processo de metropolização de Belém, impulsionado pelos fundos do BNH no segundo ciclo e por fundos governamentais — como o FGTS, PMCMV — e fundos externos, advindos das ações na bolsa de valores no terceiro, o que fortaleceu o mercado imobiliário e acompanhou a crescente demanda populacional, semelhante às grandes metrópoles nacionais. Esse avanço populacional consolidou a conurbação entre os dois municípios, integrando espacial e funcionalmente a região, especialmente ao longo da Rodovia

BR-316, eixo estratégico de expansão. Nesse contexto, as avenidas Mário Covas e Cláudio Sanders emergiram como áreas privilegiadas para a atuação do capital incorporador, sendo a primeira particularmente significativa por situar-se na franja de expansão compartilhada entre os dois municípios.

A situação econômica do país, após 2015 era de outra grande crise. Juntamente com a desvalorização do setor e a redução de sua participação no PIB, houve uma grande redução nos investimentos públicos e na capacidade de atuação do estado, que levaram incorporadoras e grandes construtoras a redirecionar investimentos para as regiões Sul e Sudeste. Por consequência disso, a maioria dos empreendimentos lançados após esse período consistiu em projetos vinculados ao poder público ou em grandes empreendimentos de alto padrão.

Um aspecto adicional desse período foi a pandemia de 2020, a qual o seu prolongamento impactou de forma negativa o setor imobiliário, principalmente em razão do aumento expressivo no custo dos insumos, cujas repercussões se tornaram mais evidentes entre o final de 2021 e o início de 2022. Paralelamente, observa-se o início de uma possível alteração no perfil dos agentes responsáveis pelos empreendimentos na região, uma vez que se verifica o crescimento na participação de investidores e sócios de incorporadoras e construtoras oriundos de outras partes do território nacional. Tal movimento pode indicar uma atenção crescente de agentes externos ao mercado local, sinalizando potenciais desdobramentos para os próximos anos.

REFERÊNCIAS

- CANO, Wilson. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**. Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política, São Paulo, n. 27, out. 2010.
- CARDOSO, Ana Cláudia *et al.* Belém: quatro décadas da região metropolitana de Belém, uma variante do processo de metropolização brasileiro. *In*: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz *et al.* **Metrópoles brasileiras: síntese da transformação na ordem urbana 1980 a 2010**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018. cap. 1, p. 23-46. ISBN 9788577855803.
- FIX, Mariana; VENTURA NETO, Raul. Capital mercantil, circuito imobiliário e crise urbana. *In*: SANTOS, Adroaldo Quintela *et al.* **Wilson Cano: A questão regional e urbana**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2021. cap. 15, p. 308-336.
- LESSA, C. (1980). **A crise urbana e o circuito imobiliário**. [S.l.], Equipe P.E.H, c. (mimeo).
- LIMA, José Júlio Ferreira *et al.* A promoção habitacional através do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Belém. *In*: CARDOSO, Adauto Lucio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. cap. 7, p. 161-185. ISBN 978-85-7785-171-3.
- MIOTO, B. T.. **Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010**. Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, p. 15–32, jan. 2022.
- RIBEIRO, L. C. Q.. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia no Rio de Janeiro**. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro: IPPUR,UFRJ: FASE, 1997. p. 13-158
- SHIMBO, L.. **SOBRE OS CAPITALS QUE PRODUZEM HABITAÇÃO NO BRASIL**. Novos estudos CEBRAP, v. 35, n. 2, p. 119–133, jul. 2016
- TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro. **A cidade dispersa: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana**. 1998. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.
- VENTURA NETO, R. DA S.. **Capital incorporador e ciclos imobiliários em Belém**. Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, p. 199–224, jan. 2022.