



**Universidade Federal de Pernambuco
Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano**

EDIMILSON ROBERTO DA SILVA

**Condomínios Residenciais
como Ativos Imobiliários – Estudo sobre a Reserva do Paiva no Litoral Sul do
Estado de Pernambuco - Brasil**

**Recife – PE
2017**

Edimilson Roberto da Silva

**Condomínios Residenciais
como Ativos Imobiliários – Estudo sobre a Reserva do Paiva no Litoral Sul do
Estado de Pernambuco - Brasil**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano concernente à linha de pesquisa Planejamento Urbano, como parte dos requisitos exigidos para a obtenção do título de Doutor em Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Edvânia Torres Aguiar Gomes
Coorientador: Prof. Dr. Fabiano Rocha Diniz

Recife – PE

2017

Catalogação na fonte
Bibliotecário Jonas Lucas Vieira, CRB4-1204

S886c

Silva, Edimilson Roberto da
Condomínios residenciais como ativos imobiliários: estudo sobre a
Reserva do Paiva no litoral sul do Estado de Pernambuco – Brasil /
Edimilson Roberto da Silva. – Recife, 2017.
257 f.: il., fig.

Orientadora: Edvânia Torres Aguiar Gomes.
Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de
Artes e Comunicação. Desenvolvimento Urbano, 2017.

Inclui referências e anexos.

1. Ativos imobiliários. 2. Recursos ambientais. 3. Economia ambiental.
4. Modelo de precificação. I. Gomes, Edvânia Torres Aguiar
(Orientadora). II. Título.

711.4 CDD (22.ed.)

UFPE (CAC 2017-219)

FOLHA DE APROVAÇÃO



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

Edimilson Roberto da Silva

Condomínios Residenciais como Ativos Imobiliários - Estudo sobre a Reserva do Paiva no Litoral Sul de Pernambuco - Brasil.

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Desenvolvimento Urbano.

Aprovada em: 18/07/2017.

Banca Examinadora

Profa. Edvânia Torres Aguiar Gomes (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Fabiano Rocha Diniz (Coorientador)
Universidade de São Paulo - São Carlos

Profa. Mariana Zerbone Alves de Albuquerque (Examinadora Externa)
Universidade Federal Rural de Pernambuco

Prof. Ronaldo Augusto Campos Pessoa (Examinador Externo)
Universidade Federal de Tocantins

Prof. Tomas de Albuquerque Lata (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

DEDICATÓRIA

Dedico ao meu pai Valfrido Roberto da Silva (em memória) e a minha mãe Maria da Soledade da Silva (em memória), por participarem da minha evolução moral, intelectual e profissional durante a nossa jornada no Planeta Terra, compartilhada com muito carinho, tendo como base o amor incondicional.

E, ao meu eterno companheiro e inesquecível incentivador de todas as horas, vividas com muita cumplicidade, carinho e respeito mútuo, Ismael José Cantinho Gouveia (em memória).

Deus os ilumine e os abençoe sempre.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos a Deus por emanar força, energia e sabedoria necessárias na construção de um trabalho árduo, porém salutar e prazeroso para todos nós em cada etapa do processo de desenvolvimento desta tese.

E também, nossos sinceros agradecimentos a todos àqueles que contribuíram, com o seu profundo esforço, conhecimento, paciência e sabedoria divina de forma direta e indireta para tornar real e mais rica esta tese e, que tem como principal motivo, auxiliar de forma mais segura e transparente as etapas que compõem as tomadas de decisões em prol da evolução do desenvolvimento econômico de uma nação em sua busca continua para alcançar o ponto de equilíbrio do ser humano como um todo.

Deus ilumine a todos nós em cada passo direcionado para o nosso constante processo de evolução.

ÉPIGRAFE

E qual é concepção de cidade? A cidade se estrutura como uma trama geométrica de ruas largas e ortogonais e belos prédios, com uma geometria tão perfeitamente euclidiana que sequer os projetistas e construtores ficam ruborizados em remover morros inteiros ou soterrar rios para passar uma avenida. Como se a cidade conseguisse existir sem o substrato que a sustenta. Essa cidade também parece ser atópica, quer dizer, desconsidera o meio ambiente em que está. Aqui também precisaríamos de muitas páginas para discutir como o Brasil tem copiado as cidades dos países centrais. Qual o resultado? A crise ambiental, que não é passageira, como pensam alguns, e que não pára de se agravar em todos os lugares do mundo.

Rualdo Menegat

RESUMO

A pesquisa tem como principal contribuição a análise da exploração dos ativos ambientais como parte integrante do discurso do mercado imobiliário pautado no conceito de “Paraíso Natural”, bem como a aplicação do conceito da Economia Ambiental como suporte à abordagem de questões como: Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), Ativos Imobiliários, a Precificação dos Serviços Ambientais e as discussões que permeiam o conceito de Sustentabilidade. A lógica subjacente à pesquisa é o inter-relacionamento do conjunto de variáveis que trazem à tona a relação do poder público com o mercado de ativos imobiliários, as questões socioeconômicas e o meio ambiente em busca de um ponto de equilíbrio. Os agentes envolvidos nesse processo despertam a problematização como uma possível garantia à sustentabilidade ambiental relacionada às questões socioeconômicas, levando-se em consideração a acelerada expansão imobiliária baseada em empreendimentos fundados no conceito de “Bairros e Cidades Planejadas”, cuja comercialização está vinculada à exploração da natureza como “Ativo”. Consequentemente, a hipótese explorada nesta pesquisa é de que a ocupação desses espaços por empreendimentos imobiliários dessa natureza poderia promover, a longo prazo, um processo de degradação ambiental irreversível, configurando a insustentabilidade desses empreendimentos. Para testar essa hipótese, formulam-se questões centrais, em busca de cujas respostas direcionamos os seguintes objetivos específicos: Identificar as possíveis características chaves dos empreendimentos nas áreas da expansão imobiliária na Reserva do Paiva que apontam a preservação ou degradação dos recursos ambientais para sustentabilidade do ecossistema local como um *ativo ambiental*; e a análise da relação dos agentes do mercado imobiliário com as políticas públicas do Estado de Pernambuco voltadas para os aspectos socioeconômicos e ambientais no Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro (ZEEC) dos condomínios implantados na expansão urbana do Litoral Sul de Pernambuco na Reserva do Paiva. Como referências teóricas a pesquisa se baseia na obra de autores que abordam temáticas-chaves para a abordagem das questões lançadas, tais como a economia ambiental, o mercado financeiro, a ocupação do espaço e a relação com o ambiente em discussão. A análise do caso escolhido, o Litoral Sul de Pernambuco, foi conduzida dentro dos parâmetros da pesquisa documental, tenho como referência o ZECC, traçado para essa região. A partir dos marcos de ordenamento da ocupação e uso do solo traçado por esse instrumento, apoiados pelos referenciais teórico-conceituais, aprofunda-se a análise das questões da pesquisa a partir da realidade dos empreendimentos: Morada da Península, Varanda do Parque e o Sheraton Reserva do Paiva, no município do Cabo de Santo Agostinho. Apoiados por essas ferramentas e procedimentos, alcançamos os objetivos que nortearam a nossa pesquisa. O resultado final da pesquisa aponta para a continuação da expansão imobiliária, sem os devidos registros da Contabilidade Ambiental sobre a valorização dos serviços ambientais e a ausência da valorização real dos ativos ambientais. Os pontos como precificação dos serviços ambientais, dos recursos ambientais e a expansão de condomínios litorâneos seguem como sugestões para novos estudos, que contribuirão para a realização de um novo horizonte como o ponto de equilíbrio entre os agentes que compõem o mercado imobiliário no conceito de economia de mercado aberto.

Palavras-chave: Ativos Imobiliários. Recursos Ambientais. Economia Ambiental. Modelo de Precificação.

ABSTRACT

The research has as main contribution the analysis of the exploration of environmental assets as an integral part of the use of the discourse of the real estate market based on the concept of "Natural Paradise", as well as the application of the concept of the Environmental Economy as support to issues such as: Real Estate Investment Funds (FIIs), Real Estate Assets, Pricing of Environmental Services and the discussions that permeate the concept of Sustainability. The rationale underlying the research is the interrelationship of the set of variables that bring to the fore the relation of public power with the market for real estate assets, socioeconomic issues and the environment in search of a balance point. The agents involved in this process raise problematization as a possible guarantee for environmental sustainability related to socioeconomic issues, taking into account the accelerated real estate expansion based on projects based on the concept of "Districts and Planned Cities", whose commercialization is linked to the exploration of Nature as "Active". Consequently, the hypothesis explored in this research is that the occupation of these spaces by real estate developments of this nature could promote, in the long term, a process of irreversible environmental degradation, configuring a real unsustainability of these ventures. In order to test this hypothesis, central questions are formulated in order to answer the following specific objectives: Identify the possible key characteristics of the developments in the areas of real estate expansion in the Paiva Reserve, which point to the preservation or degradation of environmental resources for the sustainability of Local ecosystem as an environmental asset; And the analysis of the relationship between real estate market agents and the public policies of the State of Pernambuco focused on the socioeconomic and environmental aspects of the Coastal Ecological and Economic Zoning (ZEEC) of the condominiums implanted in the urban expansion of the South Coast of Pernambuco in the Paiva Reserve. As theoretical references the research is based on the work of authors who approach key themes to approach the issues launched, such as the environmental economy, the financial market, the occupation of space and the relationship with the environment under discussion. The analysis of the chosen case, the Southern Coast of Pernambuco, was conducted within the parameters of the documentary research, I have as reference the ZECC, traced to this region. Based on the land use and land use planning frameworks of this instrument, supported by theoretical and conceptual references, the research questions are analyzed as a result of the reality of the projects: Residence of the Peninsula, Varando do Parque and the Sheraton Reserva do Paiva, in the municipality of Cabo de Santo Agostinho. Supported by these tools and procedures, we achieved the objectives that guided our research. The end result of the research is the tip for the continuation of the real estate expansion, without the proper records of the Environmental Accounting on the valuation of environmental services and the absence of the real valuation of the environmental assets. The points such as pricing of environmental services, environmental resources and the expansion of coastal condos follow as suggestions for new studies, which will contribute to the realization of a new horizon as the point of balance between the agents that make up the real estate market in the concept of economy Open market.

Keywords: Real Estate Assets. Environmental Resources. Environmental Economics. Pricing Model.

Lista de Ilustrações

Figura 1	Pilares do Paradigma de Sustentabilidade	61
Figura 2	Análise do Nosso Tempo segundo Morin	63
Figura 3	Relações entre as disciplinas de ecologia e economia	91
Figura 4	Três estratégias para integrar a ecologia e a economia	93
Figura 5	Conexão direta entre os ambientes Naturais e Físico	96
Figura 6	Perdas da biodiversidade nas relações do sistema	96
Figura 7	Os Sistemas	97
Figura 8	Processo de Valoração Econômica do Meio Ambiente	104
Figura 9	Modelo conceitual de recursos, bens e serviços ecossistêmicos	111
Figura 10	Proposta de classificação dos serviços ambientais	112
Figura 11	Fluxograma do processo histórico do ZEE	178
Figura 12	Gestão Costeira no Brasil	181

Lista de Quadros

Quadro 1	Principais Tendências de Estudos sobre o Desenvolvimento Urbano Sustentável	60
Quadro 2	Taxonomia do valor econômico do meio ambiente	102
Quadro 3	Bairro Planejado versus Cidade	133
Quadro 4	Dados sobre os Municípios da área de estudo	151

Lista de Fotos

Foto 1	Exploração do Nióbio no Brasil	81
Foto 2	Pôr do sol em Xangai	81
Foto 3	Poluição do ar em Pequim	82
Foto 4	Condomínio Morada da Península - a	156
Foto 5	Condomínio Morada da Península - b	157
Foto 6	Península da Reserva do Paiva	158
Foto 7	Condomínio Varanda do Parque - a	160
Foto 8	Condomínio Varanda do Parque - b	162
Foto 9	Sheraton Reserva do Paiva Hotel	163

Lista de abreviaturas e siglas

AD DIPERR	Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco
APA	Área de Proteção Ambiental
APED	Associação de Ensino e Pesquisa em Ecologia e Desenvolvimento
BIRD	Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento
BM&F	Bolsa de Mercadorias e Futuros
CCZEE	Comissão Coordenadora do Zoneamento Ecológico-Econômico
CFB/88	Constituição Federal do Brasil
CMMAD	Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento
CMN	Conselho Monetário Nacional
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDEPE/FIDEM	Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente
CVM	Comissão de Valores Imobiliários
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICC	International Chamber of Commerce
LEED	Leadership in Energy and Environmental
MIT	Massachusetts Institute of Technology
MMA	Ministério do Meio Ambiente
ONU-BR	Nações Unidas no Brasil
PNB	Produto Nacional Bruto
PNMA	Política Nacional do Meio Ambiente
PZEEAL	Programa de Zoneamento para a Amazônia Legal

RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
SAE	Secretaria de Assuntos Estratégicos
SDEC	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SEMAS	Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade
SGA	Sistema de Gestão Ambiental
UNCTAD	Nações Unidas sobre o Comércio e Desenvolvimento
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
ZEE	Zoneamento Ecológico-Econômico
ZEEC	Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
2	FUNDAMENTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS E METODÓLOGICOS	22
2.1	Pesquisa Bibliográfica	22
2.2	Pesquisa Documental	24
2.2.1	Fontes Documentais e suas Atribuições no Contexto do Problema Estudado	26
2.2.2	Principais Elementos Documentais Norteadores da Pesquisa	28
3	GLOBALIZAÇÃO DO ESPAÇO, MERCADO FINANCEIRO E SUSTENTABILIDADE URBANA	31
3.1	A Transformação do Espaço Urbano no Contexto Atual do Capitalismo	31
3.2	A Construção das Cidades Globais no Universo do Mercado Financeiro	39
3.3	Como a Globalização Financeira afeta ou orienta o empreendimento?	47
3.4	A Crise Ambiental e o Desenvolvimento Sustentável: uma visão global	53
3.5	Gestão Ambiental Urbana e as ações humanas	64
4	ECONOMIA AMBIENTAL: BASES PARA POLÍTICAS AMBIENTAIS E DE ORDENAMENTO ESPACIAL	70
4.1	Economia Ambiental no Mundo Contemporâneo	70
4.2	Valoração e Precificação dos recursos naturais e serviços ambientais (conceito, custos, ativos e passivos ambientais)	99
4.3	Sustentabilidade: para quem?	118
5	RESERVA DO PAIVA: UMA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA LITORÂNEA FUNDADA NA SUSTENTABILIDADE?	126
5.1	Bairros Planejados no contexto da expansão imobiliária no Brasil	126
5.2	Ativos Imobiliários: a razão do mercado	135
5.3	Expansão imobiliária na Reserva do Paiva fundada na sustentabilidade?	147

5.4 Caracterização e dinâmica do ZEE no Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro do Litoral Sul de Pernambuco	165
5.4.1 Histórico do ZEE	167
5.4.2 Outras Modalidades de Zoneamento	174
5.4.3 Estrutura e Funcionamento do ZEE	179
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	188
REFERÊNCIAS	205
ANEXO A	213
ANEXO B	217
ANEXO C	234
ANEXO D	240
ANEXO E	241
ANEXO F	244
ANEXO G	256

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem como foco central as transformações que repercutem numa nova configuração urbana nas grandes metrópoles do Brasil, especificamente no litoral, impulsionadas por grandes investimentos na construção de condomínios horizontais fechados e os seus impactos no ambiente e na economia da região. Nessa direção, nesta tese trabalhamos essa questão sob o ponto de vista da sustentabilidade, à luz dos princípios da economia ambiental relacionada com a produção espacial desses condomínios. Tal abordagem orienta a análise de tais transformações através de dois gêneros de enfoque, centrados em termos de processos e em termos espaciais.

Apoiamos essa abordagem nos fundamentos teórico-conceituais desenvolvidos por Marcuse (2004, p.24), que apresenta em seus estudos os diversos tipos de ordenamento associados ao termo processo, como “aglomeração (*clustering*); segregação (*segregation*); congregar (*congregating*); *quartering*; amuralhamento (*walling out*); dessegregação (*desegregation*) e fortificação (*fortification*)”.

Ainda com base nas terminologias empregadas por Marcuse (2004,p.24), os termos espaciais são apresentados como sendo “uma aglomeração (*cluster*); um distrito (*quarter*); um gueto (*gueto*); um enclave (*enclave*); um enclave excludente (*exclusionary enclave*) e uma cidadela (*citadel*)”. Dessa forma, detalhamos e ampliamos a discussão sobre os termos supracitados, ao longo do desenvolvimento desta tese. As definições e os conceitos apresentados objetivam oferecer subsídios à construção do pensamento voltado à nova configuração urbana brasileira no contexto daquela empregada no mundo ocidental.

No Ocidente, nas últimas duas décadas, as crescentes transformações nas cidades, impelidas pelo processo das transformações globais, levaram a um novo paradigma. No bojo das mudanças, emerge um novo conceito de segregação que é conduzido por grandes corporações que exploram o mercado imobiliário, paralelamente ao capital financeiro mundializado, com efeitos na economia e na política. Marcuse (2004, p. 24) diz que segregação “é o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área espacial

definida, em um gueto. É o processo de formação e de manutenção de um gueto". O gueto é definido pelo autor como "uma área de concentração espacial adotada pelas forças dominantes na sociedade para separar e limitar um determinado grupo populacional, externamente definido como racial, étnico ou estrangeiro, tido e tratado como inferior pela sociedade dominante" (idem).

O mesmo autor amplia a discussão sobre a questão da segregação, tendo como base a ação e o papel do Estado na imposição da segregação, ao afirmar que esse ator pode ou não estar envolvido na regulação que determina as divisões culturais e/ou funcionais. Nesses casos, o Estado atua como regulador de modo consensual com os demais atores, tendo como objetivo comum o benefício de todos. Ao refletir que as divisões por função e/ou cultura são em geral voluntárias, ele as diferencia das divisões de *status*, desde que nenhum grupo deseja situar-se em um *status* inferior que as demais. De fato, o Estado exerce sua capacidade de impor divisões de *status* espacial aos seus ocupantes/residentes por meio do controle da força física, a exemplo de sociedades monárquicas em que um soberano arbitrava a repartição do espaço para seu próprio benefício ou de um grupo restrito de representantes da nobreza. Nesse caso, o Estado pode atender aos desejos dos detentores do poder político e econômico, de modo semelhante ao que ocorre em padrões de mercado paralelos que acabam por beneficiar atores não diretamente ligados ao aparelho do Estado.

Segundo Levy (1997, p.33), "o desenvolvimento do capitalismo contemporâneo cria novos atores e enfraquece atores tradicionais". A busca incessante por resultados imediatistas, o lucro como essência, expande-se e contamina vários segmentos da economia de mercado aberto. As transformações na construção das cidades para acomodar novos atores podem conduzir ao crescimento de forma agressiva e descontrolada do espaço, promovendo divisões profundas e inconciliáveis, sobretudo se baseadas em aspectos de *status*. O processo desvincula-se de regras e normas preestabelecidas por todas as esferas governamentais no âmbito ambiental, social e cultural.

Esse movimento se amplifica no contexto contemporâneo, em que o processo de globalização e a influência mais forte do capital financeiro na determinação dos padrões de produção e consumo da cidade desvincula esses últimos dos desejos, culturas e necessidades dos ocupantes tradicionais, desde que voltados a um público

muito diferente desses. Conforme afirma Chesnais (1996, p. 27), a economia mundial está pautada na dependência das empresas transnacionais com o capital financeiro “mundializado” ou ditada pela “mundialização financeira”, sem qualquer compromisso com o meio ambiente e o contexto social e econômico. As nações subdesenvolvidas ou em desenvolvimento submetem-se às exigências das grandes corporações, que vão modificar a configuração do mercado financeiro doméstico na relação internacional entre esses países. São aumentadas as possibilidades de crises financeiras, uma vez que o capital financeiro perde a sua identidade local; consequentemente, esses países ficam mais suscetíveis às crises em escala global, mais prolongadas nos países em desenvolvimento.

Segundo Chesnais (2011, p.62), a raiz das crises financeiras e da fragilidade sistêmica do capitalismo contemporâneo encontra-se no volume extremamente elevado dos créditos sobre a produção futura que os possuidores de ativos financeiros consideram poder pretender, assim como na “corrida por resultados” que os administradores dos fundos de pensão e de aplicação financeira devem praticar.

Portanto, a busca por resultados imediatos através de aplicações no mercado de ativos imobiliários sem a sua devida análise é considerada um dos maiores riscos para a economia de qualquer país, decorrente de uma especulação contrária à capacidade de absorção pelo mercado e que envolve toda uma cadeia produtiva de grande abrangência no mundo corporativo.

A globalização das cidades, associada à questão do poder financeiro das mega corporações transnacionais ou “entidades transfronteiriças”, tem aguçado a discussão em diversas áreas das ciências sociais, em relação aos agentes econômicos e à exploração dos recursos naturais que trazem consigo uma série de desafios no âmbito da cultura e da política pública. Toda essa polêmica nos remete à questão do poder dessas entidades de transformação do ambiente. Segundo Sassen (2010, p.11), essas atividades “conectam diversos processos e atores locais ou ‘nacionais’, ou a recorrência de questões ou dinâmicas específicas em um número cada vez maior de países ou localidades”.

A cidade como objeto de estudo é um dos maiores desafios para urbanistas modernos. Dentre esses desafios, segundo Sassen (2010, p.97), destaca-se “a implantação de processos globais em grandes cidades”, com a expansão intensa do setor internacionalizado da economia urbana, impondo um “novo conjunto de critérios

para a *valoração* ou *precificação* de atividades ou resultados econômicos". A nova economia urbana trouxe grandes transformações socioespaciais e, consequentemente, a criação de novas classes sociais em constante expansão e com interesses por novos serviços igualmente ampliados.

Com base nesses aportes teóricos preliminares, focamos nosso objeto de estudo nos investimentos de empreendimentos imobiliários no *Litoral Sul do Estado de Pernambuco*, região que compreende as terras dos municípios de Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, (Região Metropolitana do Recife), Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande (Região da Mata Sul), onde podemos constatar grande expansão urbana na última década.

Nesse trecho do litoral, interessa-nos especialmente o empreendimento denominado *Reserva do Paiva*, situado no extremo norte do litoral do Cabo de Santo Agostinho, delimitado entre o rio Jaboatão e o loteamento Praia do Paiva, mais ao sul. Inicialmente, justificamos a escolha desse empreendimento como caso de estudo pela abrangência dos ecossistemas relevantes existentes nessa localidade e sua relevância para a manutenção do equilíbrio ambiental desse trecho do litoral sul de Pernambuco. **(Mapa da área de estudos:1974, 1988 e 2015 anexo A)**

Outro motivo instigante para delimitação do recorte espacial dessa pesquisa é a própria natureza do empreendimento. Apresentado e vendido como um "Bairro Planejado", o seu desenvolvimento está centrado na perspectiva de crescente demanda por esse gênero de produto imobiliário, que envolve investimentos aportados por empreendedores de grande porte, em especial direcionados para os setores de negócio, lazer e turismo. No momento de sua implantação, havia uma perspectiva de expansão dessa demanda, justificando investimentos na realização de um negócio que então previsto para se realizar num período aproximado de 12 a 18 anos, ou seja, a longo prazo.

Diante do visível grau de complexidade para estudar essa temática, tendo em vista a realidade específica da Reserva do Paiva, fomos buscar apoio em conceitos e na aplicação de ferramentas utilizadas nas Ciências Econômicas, mais precisamente, na perspectiva dos estudos sobre *Economia Ambiental*, que se caracteriza por uma visão *neoclássica* e *keynesiana*. Assim nos posicionando, esse estudo nos conduziu a uma reflexão sobre os questionamentos que envolvem a *valoração* e a *precificação*

dos recursos naturais, dentro de uma nova configuração da demanda por serviços ecológicos ambientais ou serviços ambientais.

Desse modo, para desenvolvimento do nosso objeto de estudo, partimos da seguinte hipótese:

- Com o aumento, nos últimos dez anos, da demanda pela ocupação do espaço do Litoral Sul do Estado de Pernambuco por empreendimentos imobiliários que exploram a natureza como “ativo imobiliário”, poderemos ter em longo prazo um processo de degradação ambiental irreversível, configurando a insustentabilidade desses empreendimentos.

Diante dessa hipótese, sistematizamos a nossa *problematização* de estudo através do seguinte questionamento:

- É possível garantir a sustentabilidade relacionada às questões socioeconômicas e ambientais na Reserva do Paiva, situada no Litoral Sul do Estado de Pernambuco, levando-se em consideração a acelerada expansão imobiliária nessa localidade e a exploração da natureza como “ativo”?

Para encontrar possíveis respostas para esse questionamento, construímos como questões subsidiárias:

- Quais são os principais empreendimentos e agentes do *mercado imobiliário* que investem na Reserva do Paiva no Estado de Pernambuco?
- Quais as referências para o ordenamento territorial no Litoral Sul de Pernambuco e os instrumentos de fiscalização e controle da ocupação do espaço nessa região, tendo por foco as condições para sua sustentabilidade?
- Qual o nível de comprometimento do *Estado* no controle do equilíbrio das questões sociais, econômicas e ambientais, diante do montante dos investimentos privados no processo de implantação de empreendimentos imobiliários na Reserva do Paiva?
- Quais os impactos dos empreendimentos sobre a “natureza”, que é vendida como ativo imobiliário?

Diante desses questionamentos, construímos os seguintes objetivos que nortearam todo nosso estudo:

Objetivo Geral

- Testar a hipótese de que o ritmo e a natureza dos empreendimentos imobiliários implantados na Reserva do Paiva teriam como foco a geração de *ativos imobiliários com base na exploração de ativos ambientais*, podendo representar um risco de degradação ambiental irreversível em longo prazo, tornando-os social, ambiental e economicamente insustentáveis.

Objetivos Específicos

1. Identificar as possíveis características chaves dos empreendimentos nas áreas da expansão imobiliária na Reserva do Paiva que apontam a preservação ou degradação dos recursos ambientais para sustentabilidade do ecossistema local como um *ativo ambiental*.
2. Analisar a relação dos agentes do mercado imobiliário com as políticas públicas do Estado de Pernambuco voltadas para os aspectos socioeconômicos e ambientais no Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro (ZEEC) dos condomínios implantados na expansão urbana do Litoral Sul de Pernambuco na Reserva do Paiva.

Para o alcance desses objetivos e a busca por resposta aos questionamentos chaves, esta tese foi estruturada metodologicamente através da compilação e análise bibliográfica, envolvendo tanto as obras de referência teórico-conceitual de autores que trabalham a temática de estudo, quanto uma série histórica de documentos pertinentes ao nosso objeto de pesquisa, que nos facilitaram uma análise em profundidade, com cruzamento de informações que nos permitiram chegar ao delineamento de nossas considerações finais.

2 FUNDAMENTOS TEÓRICO-CONCEITUAIS E METODOLÓGICOS

2.1 Pesquisa Bibliográfica

O arcabouço metodológico definido para a presente pesquisa tem como base na sua primeira fase, a pesquisa bibliográfica, através de uma leitura exaustiva de autores que abordam as temáticas: economia ambiental, o mercado financeiro, a ocupação do espaço e a relação com o ambiente de discussão teórico que compreende a construção dos argumentos para apreender e refletir sobre a dinâmica da sustentabilidade que faz parte de um sistema em constante transformação.

Através da pesquisa bibliográfica, contextualizamos o discurso sobre sustentabilidade para fundamentar o objeto de estudo e a sua problemática relacionada à questão da expansão do mercado imobiliário (condomínios) e a relação dos atores envolvidos na discussão. Lakatos e Marconi, (1992, p.44) afirmam que

a pesquisa bibliográfica permite compreender que, se de um lado a resolução de um problema pode ser obtida através dela, por outro, tanto a pesquisa de laboratório quanto à de campo (documentação direta) exigem, como premissa, o levantamento do estudo da questão que se propõe a analisar e solucionar. A pesquisa bibliográfica pode, portanto, ser considerada também como o primeiro passo de toda pesquisa científica.

Para tanto, faz-se necessário ressaltar a relevância da análise dos documentos resgatados com a pesquisa bibliográfica a partir de uma leitura preliminar dos textos para, em seguida, efetuarmos uma leitura mais detida e expormos o tema central, Economia Ambiental e, assim como pertinentes ao pensamento dos autores, os elementos primordiais à construção textual para a exposição da problemática em questão.

De acordo com Gil (2002, p.44):

a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. Embora em quase todos os estudos seja exigido algum tipo de trabalho dessa natureza, há pesquisas desenvolvidas exclusivamente a partir de fontes bibliográficas. Boa parte dos estudos exploratórios pode ser definida como pesquisas bibliográficas.

Dando continuidade a esse raciocínio, Gil (2002, p.44) diz que as fontes bibliográficas são em grande número e podem ser assim classificadas:

- Livros: *de leitura corrente* (obras literárias e obras de divulgação); *de referência* (remissiva e informativa: dicionários, enciclopédias, anuários e almanaque).
- *Publicações periódicas*: jornais e revistas.
- *Impressos diversos*.

Contudo, priorizamos como base fundamental uma leitura reflexiva e interpretativa, sempre procurando correlacionar o tema e os conceitos com o intuito de embasar a primeira parte do estudo dessa pesquisa bibliográfica. Somando-se às informações de Gil, acima mencionadas, Oliveira (2005, p.75), em outras palavras, afirma que a pesquisa bibliográfica:

é uma modalidade de estudo e análise de documentos de domínio científico, tais como livros, enciclopédias, periódicos, ensaios críticos, dicionários e artigos científicos. Pode-se afirmar que, grande parte de estudos exploratórios fazem parte desse tipo de pesquisa e apresentam como principal vantagem um estudo direto em fontes científicas, sem precisar recorrer diretamente aos fatos/fenômenos da realidade empírica.

Dessa feita, a primeira parte da pesquisa é finalizada com a investigação da inter-relação dos atores envolvidos no processo de expansão e ocupação do espaço através da combinação da pesquisa teórica, com estudos exploratórios e bibliográficos voltados para a questão da globalização do capital financeiro, isto é, a “mundialização financeira”, direcionado exclusivamente para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos segmentos de lazer, de residência e de negócios, no Litoral Sul do Estado de Pernambuco tendo com recorte espacial a área abrangida pelo empreendimento denominado Reserva do Paiva.

A base conceitual do autor da pesquisa foi idealizada e fundamentada para construção dos métodos de valoração dos recursos naturais e de precificação as quais foram essenciais na aplicação dos estudos econometríticos. O arcabouço do Terceiro Capítulo, “Economia Ambiental: Bases para Políticas Ambientais e de Ordenamento Espacial” traz a essência da realidade, da veracidade e da responsabilidade com que o tema é tratado pelos autores na construção de uma reflexão para a sociedade como um todo sobre as questões ambientais e econômicas.

2.2 Pesquisa Documental

Para o desenvolvimento da pesquisa, a sua segunda fase foi conduzida dentro dos parâmetros da pesquisa documental, de modo a visualizar de forma mais concreta a aplicação do arcabouço teórico na análise do objeto de estudo e o problema a ele associado. A fonte para a análise e discussão de dados tem origem nas informações constantes em dois instrumentos de planejamento territorial:

- A proposta do Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro – ZEEC do Litoral Sul do Estado de Pernambuco, no período entre 2010 e 2015, abrangendo os municípios do Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Cora Grande.
- A Agenda 21 do Estado de Pernambuco, como um instrumento de suporte às diretrizes de desenvolvimento estadual.

Em ambos documentos, a compilação e análise de dados e conteúdos reafirma o interesse sobre o nosso recorte espacial, a Reserva do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho, no qual se concentrou a atenção.

Quanto a esse tipo de procedimento metodológico, vários autores discorrem sobre a utilização da pesquisa documental nos trabalhos científicos e, na opinião de Gil (2002, p.45), ela é bastante semelhante à pesquisa bibliográfica. O que diferencia as duas é a natureza das fontes empregadas: a pesquisa bibliográfica se vale sobretudo das contribuições de variados autores acerca de um dado assunto, enquanto a pesquisa documental lança mão de conteúdos ainda não analisados, ou que “ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa”.

Ainda que, segundo as informações do autor acima citado, a pesquisa documental possua grande ligação com a pesquisa bibliográfica, no tocante a origem do material o Gil (2002, p. 46) afirma que:

o desenvolvimento da pesquisa documental segue os mesmos passos da pesquisa bibliográfica. Apenas cabe considerar que, enquanto na pesquisa bibliográfica as fontes são constituídas, sobretudo, por material impresso localizado nas bibliotecas, na pesquisa documental, as fontes são muito mais diversificadas e dispersas.

A construção da base documental utilizada para contextualização do tema exposto está assim distribuída, conforme as fontes das quais emana:

- Secretaria do Meio Ambiente e Sustentabilidade do Estado de Pernambuco (SEMAS).
- Agência Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (CPRH).
- Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC).
- Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco (AD DIPER).
- Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco (CONDEPE/FIDEM).

Vale destacar, nesse ponto, que as nossas tentativas de acessar o material vinculado às fontes dos promotores imobiliários responsáveis pelo empreendimento Reserva do Paiva, inscrito no nosso recorte espacial, não nos foi permitido obtê-lo. Um dos elementos determinantes para a negativa de se disponibilizar dados e informações sobre o empreendimento e de nos conceder entrevistas – programadas nos procedimentos metodológicos inicialmente traçados para a pesquisa – foi o receio de se expor material relativo a uma ação tocada por uma empresa envolvida em denúncias de corrupção, vinculadas a processos judiciais ora em curso.

Dessa forma, demos seguimento à leitura e análise da documentação à qual tivemos franqueado o acesso, oriundos das fontes listadas acima. A seguir, apresentamos os órgãos (secretarias e agências estaduais) que disponibilizaram os materiais que compõem a base documental, suas atribuições e a relevância dos materiais coletados na construção documental.

2.2.1 Fontes Documentais e suas Atribuições no Contexto do Problema Estudado

- **Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SEMAS**

Responsável pela formulação, execução, avaliação e atualização da Política Estadual de Meio Ambiente, bem como pela análise e acompanhamento das políticas públicas setoriais que tenham impacto no meio ambiente. Essa secretaria responde pelos planos e ações relacionados à área ambiental, sua articulação e coordenação, envolvendo aspectos como o licenciamento e a fiscalização ambiental, a educação ambiental, o controle, regularização, proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais. Inclusive, a SEMAS disponibilizou o Relatório do Consolidado do ZEEC para estudo e análise dos documentos, dessa fonte nos permitiu desenvolver todo o capítulo que compõe as informações referentes à construção do zoneamento do Litoral Sul de Pernambuco.

- **A Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH**

É uma entidade autárquica especial estadual, dotada de personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial. Vinculada à Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SEMAS), integra a Administração Descentralizada do Governo do Estado de Pernambuco, exercendo atividades públicas diretamente, exclusivas e concorrentes da competência do Poder Executivo.

A Agência é detentora de poder de polícia administrativa, atuando através da gestão dos recursos ambientais e sobre as atividades e os empreendimentos utilizadores dos recursos naturais considerados efetiva ou potencialmente poluidores, ou que possam causar, sob qualquer forma, degradação ambiental.

Na conformidade da Lei nº 14.249, de 17 de dezembro de 2010, a CPRH é responsável pela execução da política estadual de meio ambiente. Tem por finalidade promover a melhoria e garantir a qualidade do meio ambiente no Estado de Pernambuco, visando ao desenvolvimento sustentável mediante a racionalização do uso dos recursos ambientais, da preservação e

recuperação do meio ambiente e do controle da poluição e da degradação ambiental.

A participação da CPRH foi direcionada pelo banco de dados disponibilizado no seu endereço eletrônico.

- **Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDEC**

Tem como atribuições planejar, fomentar e executar a política de desenvolvimento econômico nos setores industrial, comercial e de serviços; identificar, atrair e apoiar investimentos voltados à expansão das atividades produtivas no Estado. Além disso, responde pelo planejamento e incentivo às parcerias com a iniciativa privada, ações e programas de implantação de empreendimentos estruturadores e fomentadores da economia estadual.

- **Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco – AD DIPER**

A Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco (AD Diper) é uma sociedade de economia mista, da administração indireta do Estado, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC). Tem como missão apoiar o desenvolvimento econômico e social do Estado por meio de ações indutoras e do apoio aos setores industrial, agroindustrial, comercial, de serviços e de artesanato.

Disponibilizou as informações com destaque para os índices de crescimento e desenvolvimento dos segmentos de mercado mais relevantes para a economia do Estado, através do material disponibilizado em revistas, jornais e dados estatísticos do seu banco de dados na internet.

- **Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco - Condepe / Fidem**

A Agência Condepe/Fidem é órgão de Planejamento, Estudos, Pesquisas e Articulação, voltado para a implementação de uma política de desenvolvimento local e regional no Estado de Pernambuco. Como principal órgão de estatística no Estado, a Agência Condepe/Fidem trabalha toda a malha socioeconômica e os principais indicadores do Estado, executando pesquisas e serviços cartográficos tendo, portanto, a missão de prover o estado de Pernambuco de base de dados, informações e estudos,

necessários à produção do conhecimento e o acompanhamento da sua realidade física, territorial, ambiental, socioeconômica, demográfica, histórica e cultural.

O órgão foi de grande relevância para construção dos anexos com a disponibilidade de mapas e folder com dados atualizados das pesquisas em andamento sobre o relatório do ZEEC no Litoral Sul de Pernambuco.

2.2.2 Principais Elementos Documentais Norteadores da Pesquisa

- **Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro do Litoral Sul do Estado de Pernambuco – ZEEC.**

Esse documento constitui-se na consolidação da proposta de Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro que abrange os municípios do Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Cora Grande, conforme DECRETO Nº 21.972 DE 29 DE DEZEMBRO DE 1999. Aprova o Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro - ZEEC do litoral sul de Pernambuco e dá outras providências o GOVERNADOR DO ESTADO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 37, inciso IV, da Constituição Estadual e em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 6902, de 27 de abril de 1998 e na Resolução do CONAMA nº 10, de 14 de dezembro de 1988.

A proposta está inserida no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC, fundamentada na Política Nacional do Meio Ambiente, atrelado ao Programa Estadual de Gerenciamento Costeiro tem como objetivo avaliar e orientar o processo de ocupação e uso do solo na zona costeira, através do planejamento participativo e da implementação de ações integradas de gestão, incorporando os princípios da Agenda 21, visando à melhoria da qualidade de vida das populações locais e o *disciplinamento* da utilização dos *recursos naturais* na Zona Costeira.

O ZEEC foi consolidado durante o Seminário do Gerenciamento Costeiro – GERCO, realizado no período de 25 a 27 de maio de 1999, em Porto de

Galinhas, município de Ipojuca, através do planejamento participativo e de ações integradas, compatibilizando as ações municipais, estaduais e federais, com vistas a orientar o processo de desenvolvimento da região. Contou com a participação de diversos atores envolvidos no processo de ocupação da área.

A delimitação da área de atuação da pesquisa segundo o estudo do ZEEC através do Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima é classificada e demonstrada em: unidade, trecho e perfil para fins de análise e de estudo do diagnóstico que facilitará na leitura e na compreensão como um todo. Mapa em anexo.

- **A Agenda 21 do Estado de Pernambuco.**

A Agenda 21 pode ser considerada um dos principais resultados práticos da ECO 92. Trata-se de um conjunto de resoluções elaborado para ser aplicado de forma global, nacional e localmente, por organizações do Sistema das Nações Unidas, governos e membros da sociedade civil para cada área onde a atividade humana causa impacto ao meio ambiente.

É mais um instrumento que vem para auxiliar na construção do debate com o objetivo de “Estabelecer uma estratégia de ação do Estado, baseada em compromissos de mudanças, democratização e de descentralização”

A Agenda 21 foi um pacto assinado entre diversos países durante a *Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento*, realizada no Rio de Janeiro, em 1992. Trata-se de um plano de ação estratégico para promover, em escala planetária, um novo padrão de desenvolvimento global que garanta a qualidade de vida para atuais e futuras gerações. O termo *Agenda* buscou registrar os compromissos das nações com as mudanças para esse novo modelo de *desenvolvimento sustentável* que estabelece o equilíbrio entre crescimento econômico, igualdade social, preservação ambiental e conservação e manejo dos recursos naturais.

Somando-se ao processo de levantamento de dados para análise e discussão de documentos, a autora Oliveira (2005, p.77) chama a atenção do leitor (a) para o fato de que, “na pesquisa documental, o trabalho do

pesquisador (a) requer uma análise cuidadosa, visto que os documentos não passaram antes por nenhum tratamento científico”.

Utilizando-se da afirmação da outra acima citada faremos uso de uma análise cuidadosa na segunda parte da pesquisa que abordará também a questão relacionada ao estudo sobre a aplicação de indicadores socioambientais e econômicos, assim como, a valoração dos recursos naturais e dos serviços ambientais, que serão analisados através do método indutivo com abordagem qualitativa e quantitativa conforme for necessário. A fonte para a análise documental tem como base as informações da proposta do Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro – ZEEC do Litoral Sul do Estado de Pernambuco, no período que corresponde desde a sua publicação.

Concluída a pesquisa, a tese aqui desenvolvida tenta apresentar por meio desse modelo de ocupação do espaço físico uma reflexão a essa nova forma de convívio e, esperamos que o trabalho deixe o leitor mais esclarecido e informado sobre as questões que permeiam o discurso da *sustentabilidade ambiental*, defendida, divulgada e exigida pela legislação ambiental brasileira, sobre os empreendimentos, assim como, as problemáticas para a sustentabilidade na região e que caminhos podem ser buscados para a harmonia na relação homem e natureza.

3 GLOBALIZAÇÃO DO ESPAÇO, MERCADO FINANCEIRO E SUSTENTABILIDADE URBANA

3.1 A Transformação do Espaço Urbano no Contexto Atual do Capitalismo

Sassen (1998, p.13), em seu livro “As Cidades na Economia Mundial”, aborda características que revelam as transformações as quais o universo financeiro impõe na busca por novos espaços, utilizando-se do poder da informação, ao afirmar que

à medida que se aproxima o fim do século XX, o enorme desenvolvimento das telecomunicações e a ascendência das indústrias da informação levaram analistas e políticos a proclamar o fim das cidades. Estas, dizem-nos eles, devem tornar-se obsoletas enquanto entidades econômicas. Com a realocação, em grande escala, dos escritórios e fábricas em áreas menos congestionadas e de custo mais baixo do que o das grandes metrópoles, o local de trabalho, computadorizado, poderá situar-se em qualquer lugar: em um “escritório-fábrica” nas Bahamas ou em uma residência em um bairro elegante. O crescimento das indústrias da informação possibilitou que muitos dados sejam transmitidos instantaneamente a todo o planeta. A globalização da atividade econômica sugere que o lugar, sobretudo o tipo de lugar representado pelas cidades, já não tem mais importância.

Essas colocações ratificam a quebra de fronteiras das organizações na implantação de um novo estilo de relação de trabalho e, consequentemente, econômico, territorial e social com a globalização econômica. Ou seja, o fracionamento das cadeias produtivas apoiado na velocidade da tecnologia da informação, vinculada às necessidades dos agentes econômicos que alimentam os mercados financeiros que constituem a base que alimenta todas as etapas de qualquer segmento do mercado consumidor.

“As Cidades na Economia Mundial”, revela o poder das corporações na organização do novo território, quando a autora Sassen (1998, p. 13) faz a seguinte observação:

ao lado da dispersão das atividades econômicas, bem documentada, aliás, surgiram novas formas de centralização territorial, relativas ao gerenciamento no nível dos altos escalões e ao controle das operações. Os mercados nacionais e globais, bem como as operações globalmente integradas, requerem lugares centrais, onde se exerce o trabalho de globalização.

A lógica de ultrapassar fronteiras está na essência da estrutura dos agentes que compõem o mercado financeiro mundial, fundamentada na ideia de fazer circular vinte e quatro horas por dia recursos financeiros de toda ordem para qualquer parte do mundo, vinculado ao novo paradigma da tecnologia da informação. A esse respeito Dupas (2000, p.46) afirma que,

nesse ambiente, os principais atores que regem a economia global, as grandes corporações, tomam suas decisões visando maximizar sua condição de competição (binômio preço-qualidade) e buscando a maior taxa de retorno sobre os recursos de seus investimentos. Isso não significa, porém, que o espaço das pequenas e médias empresas irá desaparecer. Durante toda a Revolução Industrial, elas foram vitais ao desenvolvimento do capitalismo e à geração do emprego. Atualmente, assumem um novo papel, associando-se às grandes corporações graças à possibilidade de controle descentralizado da informação e de sua integração em um sistema flexível associado a estratégias globais conduzidas por empresas maiores.

Seguindo na construção do seu pensamento, Dupas (*apud* CASTELLS, 1998a) direciona o diálogo para o início das relações econômicas, sociais e da transformação do espaço pela tecnologia da informação ampliada pelas redes locais (regionais) de forma constante e feroz dentro da relação com as cadeias produtivas em qualquer parte do mundo. Segundo ele, a estrutura transnacional permite o relacionamento de pequenas e médias empresas com aquelas maiores, “formando redes capazes de inovar e adaptar-se continuamente” (*idem*). Desta forma,

a unidade operativa atual é o projeto empresarial, representado pela rede, e não mais as empresas individuais. Os projetos empresariais se aplicam em áreas de atividades que podem ser cadeias de produtos, tarefas de organização ou âmbitos territoriais. A informação adequada é crítica para os resultados das empresas. A informação crucial circula pelas redes; redes de empresas, redes dentro das empresas, redes pessoais e redes informáticas. As novas tecnologias da informação são decisivas para permitir que funcione realmente um modelo tão flexível e adaptável (*ibid, grifo nosso*).

Para auxiliar o entendimento sobre a aplicação da palavra “redes” no contexto atual do capitalismo, teremos como base os seguintes pontos: a revolução da tecnologia da informação, os mercados financeiros globais e a nova economia. Todos esses pontos dão subsídios para explanação do universo dos Ativos Financeiros essenciais para a abordagem dos “Ativos Imobiliários”. Para tanto, teremos como referência o conteúdo da obra de Manuel Castells, “A Sociedade em Rede”, que aprofunda aspectos teóricos acerca da economia global.

Em seu livro “A Sociedade em Rede”, o autor define claramente a interdependência global entre as economias e, consequentemente, como se expõe essa nova relação entre as economias, o Estado e a sociedade, buscando esclarecer a dinâmica econômica e social da nova era da informação. Baseando-se em pesquisas realizadas nos Estados Unidos, Ásia, América Latina e Europa, Castells busca formular uma teoria que dê conta dos efeitos fundamentais da tecnologia da informação no mundo contemporâneo.

A economia global fundamenta-se, hoje, necessariamente, no fluxo de

Para compreender a aplicação do termo “redes” no atual contexto da mundialização do mercado financeiro e da globalização do espaço, faz-se necessário partirmos dos estudos que compõem o universo da tecnologia da informação. Vejamos o entendimento de Castells (2000, p.67) sobre tecnologia e o seu uso:

como tecnologia, entendo, em linha direta com Harvey Brooks e Daniel Bell, “o uso de conhecimentos científicos para especificar as vias de se fazerem as coisas de uma maneira reproduzível”. Entre as tecnologias da informação, incluo, como todos os conjuntos convergentes de tecnologias em microeletrônica, computação (software e hardware), telecomunicações/radiodifusão, e optoeletrônica. Além disso, diferentemente de alguns analistas, também incluo nos domínios da tecnologia da informação a engenharia genética e seu crescente conjunto de desenvolvimentos e aplicações.

O que de fato podemos visualizar com o avanço nas pesquisas da tecnologia da informação? Observemos as variáveis apontadas segundo Castells (2000, p.73) ao afirmar que:

na verdade, as descobertas tecnológicas ocorreram em *agrupamentos*, interagindo entre si num processo de retornos cada vez maiores. Sejam quais forem as condições que determinaram esses agrupamentos, a principal lição que permanece é que a *inovação tecnológica* não é uma ocorrência isolada. Ele reflete um determinado estágio de conhecimento; um ambiente institucional e industrial específico; uma certa disponibilidade de talentos para definir um problema técnico e resolvê-lo; uma *mentalidade econômica* para dar a essa aplicação uma boa relação custo/benefício; e uma *rede* de fabricantes e usuários capazes de comunicar suas experiências de modo cumulativo e aprender usando e fazendo.

O avanço na inovação tecnológica de informação, conforme é abordado por Castells (2000), facilita o processo de transações financeiras, utilizando-se de máquinas e equipamentos com alta capacidade de processamento de dados que colaboram com transmissão de valores virtualmente, com apenas um “clique”, através

de aplicativos, deixando as nações de qualquer parte de mundo vulneráveis aos investimentos voláteis, ou seja, à fuga dos investimentos que podem migrar a qualquer momento, dependendo da conjuntura econômica do país. Para ratificar esses fatos, chamamos a atenção para o que o autor chama de rede, onde ocorrem as trocas de experiências no mundo virtual com os fabricantes e os usuários do sistema.

Castells (2000, p.89) ainda discorre sobre a relação entre as tecnologias de redes e a difusão da computação, situando que,

em fins da década de 1990, o poder de comunicação da Internet, juntamente como os novos progressos em telecomunicações e computação provocaram mais uma grande mudança tecnológica, dos microcomputadores e dos *mainframes* descentralizados e autônomos à computação universal por meio da interconexão de dispositivos de processamentos de dados, existentes em diversos formatos. Nesse novo sistema tecnológico o poder de computação é distribuído numa rede montada ao redor de servidores da *web* que usam os mesmos protocolos da Internet, e equipados com capacidade de acesso a servidores em megacomputadores, em geral diferenciados entre servidores de bases de dados e servidores de aplicativos.

Todo esse processo que envolve as transações financeiras é facilitado pelo desenvolvimento de *aplicativos financeiros* (a década de 1990 foi período do auge da expansão dos aplicativos), com a intenção de formar grupos de investidores dentro de um mesmo segmento e com o acesso livre às informações atualizadas dos mercados cambiais. Sob essa visão, as colocações do autor Antônio Corrêa de Lacerda, doutor em economia (2004, p.04), são relevantes para a abordagem desse tema, sobre a nova fase da dinâmica capitalista. Conforme ele,

um dos fatos marcantes da década de 1990 é a percepção de que os ativos financeiros adquiriram uma expressão sem precedentes na história do capitalismo mundial. Observou-se o crescimento significativo da participação dos haveres financeiros na composição da riqueza privada.

Essa maior participação dos haveres financeiros, tanto nos ativos das famílias como nos das empresas, fez com que a taxa de juros passasse a ser uma variável determinante nas decisões de consumo e investimento. Esse movimento caracteriza-se como o fenômeno da financeirização das economias capitalistas.

O processo de financeirização e rentismo das economias capitalistas extrapolou as fronteiras nacionais, configurando-se em um fenômeno internacional, magnificado pela liberalização dos mercados cambiais e pela desregulamentação dos fluxos de capitais.

Com essa nova dinâmica da economia capitalista, desponta a criação dos novos centros financeiros. A instalação de escritórios das corporações, as empresas-redes e as *networks* globais, em qualquer parte de mundo, para atenderem à demanda

de serviços voltados para o mercado de capitais. Conforme Sassen (1998, p.117-118) exemplifica, os países que representam os principais centros financeiros dentro dessa realidade do mercado financeiro:

todas as grandes economias do mundo desenvolvido exibem um padrão semelhante de grande concentração da atividade financeira e do correspondente setor de prestação de serviços em um centro: Paris, na França; Milão, na Itália; Zurique, na Suíça; Frankfurt, na Alemanha; Toronto, no Canadá; Tóquio, no Japão; Amsterdã, na Holanda e, conforme acabamos de ver, Sydney, na Austrália. As evidências também demonstram que a concentração da atividade financeira nesses centros de liderança aumentou ao longo da última década.

Dessa forma, caminha o universo do mercado financeiro com os mesmos riscos e possibilidades de ganhos com o seu mecanismo de investimento utilizando-se de todo o processo da inovação tecnológica. Consequentemente, traz consigo uma nova configuração urbana que atende às exigências das corporações transnacionais em um novo território e, que poderá ou não agregar positivamente uma nova relação social, econômica e cultural.

Uma vez tomada a decisão de investir, as empresas transnacionais constroem suas “*cadeias globais*” de produção e efetivam a sua ampliação vinculada à expansão do capital financeiro denominado de Investimentos Estrangeiros Diretos – IED. Por isso, Dupas (2000, p.58) apresenta a seguinte definição quanto ao emprego das chamadas “*cadeias globais*”:

o principal mecanismo através do qual as empresas transnacionais constroem suas *cadeias globais* de produção é o fluxo de investimentos diretos no exterior. Esses investimentos podem se destinar à aquisição de capacidade instalada, à construção de novas fábricas (green-field) ou à ampliação da capacidade produtiva. Eles têm origem basicamente em países desenvolvidos e são feitos pelas grandes corporações, líderes de suas cadeias produtivas.

E ainda mais, podemos adicionar a essa abordagem do universo da globalização financeira o IED focado na participação das empresas transnacionais, através das colocações do autor Lacerda (2004, p.22) ao nos afirmar que:

uma das principais evidências da globalização é o crescente processo de internacionalização e interdependência entre os países. Grande parte dessa transformação não decorre somente de aspectos macroeconômicos, como a financeirização e a liberalização observadas nas últimas décadas na economia mundial, mas também de aspectos de ordem microeconômica.

Essa última característica pode ser mensurada pela análise da extraordinária expansão da atuação das empresas transnacionais, que ampliam sua

atuação além das fronteiras locais por meio dos fluxos de investimentos diretos estrangeiros e do incremento do comércio internacional.

As empresas transnacionais representam o grande fator indutor dos investimentos diretos estrangeiros e do comércio internacional. A empresa matriz é definida como aquela que controla **os ativos** em países fora do seu território original, geralmente por meio de participação acionária.

Para um melhor detalhamento da abrangência dos IED, destacaremos como referência as colocações da Conferência das Nações Unidas sobre o Comércio e Desenvolvimento – UNCTAD, que tem como objetivo central aumentar ao máximo as oportunidades de comércio, investimento e progresso dos países em desenvolvimento, ajudando-os a enfrentar os desafios derivados da globalização e a integrar-se na economia mundial em condições equitativas. Vejamos, em resumo, como se dá a atuação da instituição nesse campo:

mediante seus programas de investimento, fomento da empresa e tecnologia, analisa as tendências do investimento estrangeiro direto (IED) e seus efeitos no desenvolvimento; ajuda aos países a promover o investimento internacional e a compreender as questões a que se referem os acordos internacionais sobre investimento; formula estratégias para a criação das pequenas e médias empresas; define políticas e executa programas de fomento da capacidade para a promoção o uso das novas tecnologias. O **Investimento Estrangeiro Direto** (IED) tem o potencial de gerar emprego, aumentar a produtividade, transferir conhecimentos especializados e tecnologia, aumentar as exportações e contribuir ao desenvolvimento econômico a longo prazo dos países em desenvolvimento de todo o mundo.

Através dessa linha de pensamento e de objetivos elencados pela UNCTAD, essa instituição historicamente contribui positivamente para a abertura da economia de diversas nações, objetivando as transações de produtos industrializados e de máquina e equipamentos que facilitaram a relação comercial, assim, encurtando as fronteiras e reduzindo as barreiras das Políticas Internacionais. Isso se dá mesmo contrariando especialistas defensores da linha de pensamento contrária à exportação de recursos naturais como matérias-primas para os países desenvolvidos e detentores da tecnologia de transformação.

Observemos os dados estatísticos, no caso do Brasil, segundo estudos realizados pela ONU – Brasil 2014, sobre os IED vinculado a UNCTAD, nos quais se aponta que,

apesar da pequena queda de 64 para 62 bilhões de dólares, o Brasil ganhou uma posição no ranking de países que mais receberam investimentos, passando da sétima para sexta posição. A China assumiu a liderança do ranking, em que entre os 10 maiores beneficiários de IED no mundo, cinco são economias em desenvolvimento. Já os fluxos para os países

desenvolvidos diminuíram em 28%, para 499 bilhões de dólares. De acordo com o relatório, produzido pela Conferência das Nações Unidas sobre Comércio e Desenvolvimento (UNCTAD), a principal causa é “fragilidade da economia global, a incerteza política para os investidores e os riscos geopolíticos elevados”.

Com todo esse processo de canalizar os investimentos estrangeiros diretos para qualquer parte do mundo através das redes globais, especificamente para as nações em desenvolvimento, surge um questionamento direcionado para a relação da construção do impacto urbano que esse processo pode provocar na relação social com o advento desses novos serviços e novos agentes econômicos. Observemos os pontos abordados por Sassen (1998, p.23-24), no que diz respeito ao impacto urbano da globalização econômica na relação com a criação de novos espaços nas cidades. A autora afirma que,

hoje, o comércio internacional continua sendo um fator importante na economia global, porém tem sido ofuscado em seu valor e em seu poder por fluxos financeiros internacionais, quer se trate de empréstimos e outras operações financeiras, quer de transações com moeda estrangeira. Na década de 1980 as finanças e os serviços especializados se afirmaram como os principais componentes das transações internacionais. As instituições fundamentais para essas transações são os bancos e as matrizes das corporações multinacionais. Essas instituições estão no centro do processo da criação da riqueza e localizam-se nas cidades.

Assim, um dos fatores que influenciam o papel das cidades na nova economia global é a mudança da composição das transações internacionais, um fator que, frequentemente, não é reconhecido nas análises sobre a economia mundial. A atual composição das transações internacionais mostra com bastante clareza tais transformações. Por exemplo, o investimento estrangeiro direto cresceu com rapidez três vezes maior na década de 1980 do que o crescimento do comércio de exportação. Além disso, em meados de 1980, os investimentos em serviços haviam se tornado o principal componente dos fluxos de investimento direto vindo do exterior, sendo que esse componente, antes, era constituído por manufaturados ou pela extração de matéria-prima. O valor monetário dos fluxos financeiros internacionais é maior do que o valor do comércio internacional e que o investimento estrangeiro direto. O elevado crescimento dos fluxos financeiros internacionais aumentou o nível de complexidade das transações. Essa nova circunstância exige uma infraestrutura extremamente avançada de serviços especializados e de concentrações de alto nível, no que se refere aos recursos em telecomunicações. As cidades constituem locais fundamentais para ambos.

Com as observações abordadas por Sassen sobre as características da relação da economia global e os novos tipos de composição das cidades, desponta no cenário acadêmico o conceito de “Cidades Globais”, vinculado ao universo do mercado financeiro, enquanto “Cadeias Globais” é abordado por Gilberto Dupas na relação com o fluxo de investimentos diretos com a economia global na lógica do controle da

produção e do impacto na capacidade de criação de novos empregos. Para tanto, daremos ênfase ao conceito discutido sobre a relação das “Cidades Globais” de Sassen com a globalização do mercado financeiro.

Em suma, François Chesnais em seu livro “A finança mundializada” (2005, p. 45) explica a origem da expressão “mundialização do capital” que foi desenvolvida no decorrer de sua obra da seguinte forma:

corresponde mais precisamente à substância do termo inglês *globalisation*. Tratando-se da produção e da comercialização, o termo *globalisation* traduz a capacidade estratégica do grande grupo de adotar uma abordagem e uma conduta “global”, atuando simultaneamente nos mercados com demanda solvável, nas fontes de aprovisionamento e na localização da produção industrial. Na esfera financeira, vale a mesma coisa para as operações de investimentos financeiros, a composição de suas carteiras de ativos (divisas, obrigações, ações e derivativos) e as arbitragens que eles operam entre diferentes instrumentos financeiros, compartimentos de mercado e países onde eles se colocam.

3.2 A Construção das Cidades Globais no Universo do Mercado Financeiro

Observemos a seguir as colocações do pesquisador Umair Haque, diretor do Havas Media Lab, um instituto global de pesquisas, sediado em Londres, Nova York e Barcelona. Estudou neurociência na McGill University e concluiu seu MBA na London Business School. Sua linha de pesquisa está voltada para a inserção das grandes corporações nos mercados emergentes e tem como principal parceiro no mercado de capital o Gary Hamel, doutor em Gestão Internacional pela Universidade de Michigan que é considerado o Guru da Estratégia pela revista Economist, um inovador em gestão pelo jornal Financial Times e um Especialista em Estratégias pela revista Fortune, cujas ideias são baseadas na visão de competências estratégicas onde afirma que “as organizações atuais devem inovar sempre e correr riscos constantemente para procurar sempre a mudança e fugir do comum”.

Em seu livro *Novo Manifesto Capitalista*, Haque (2012, p. 09-10) apresenta a sua definição sobre o capitalismo da era industrial do século XX, apontando o cerne do problema.

As pedras angulares do capitalismo do século XX transferem os custos para e tomam benefícios emprestados de pessoas, de comunidades, da sociedade, da natureza ou de gerações futuras. A transferência de custos e a tomada de benefícios emprestados são ambos formas de prejuízos econômicos que são injustos, não consensuais e, muitas vezes, irreversíveis. Chamemos isso de uma grande assimetria: não um evento transitório, como os “grandes [inserir sinônimo negativo aqui]”, mas uma relação permanente, uma mudança titânica nas vastas escalas da economia global. Você pode pensar nessa grande assimetria da seguinte forma: as pedras angulares da era do capitalismo industrial registram custos a menos (ignorando muitos tipos de perdas e danos) e registram benefícios a mais (exagerando o quanto os produtos e serviços melhoram a vida das pessoas de forma duradoura, tangível e significativa).

Para contextualizar a definição acima apresentada, teremos como base a variável “valores”, considerada fundamental para o novo capitalismo. Para tanto, nos questionamos: como podemos direcionar essa definição para a realidade do mercado? Para o autor, os três melhores produtos que podem representar as últimas décadas estão nas *McMansion* (pseudo mansões), os automóveis *Hummer* (veículo criado no ano de 1979 com o objetivo de desenvolver uma unidade móvel de múltiplo uso e alta mobilidade ou simplesmente *Hum-Vee* para satisfazer os mais altos

padrões do exército Norte-Americano) e os *Big Macs* (fast-food) são produtos que servem como referência na definição do “valor superficial”.

Vejamos então o que diz Haque (2012, p.17-18, grifos nossos) quando faz as seguintes afirmações sobre “valor superficial”, utilizando-se de três exemplos:

- O valor superficial é **artificial**, geralmente obtido à custa das pessoas, das comunidades ou da sociedade, ou por prejuízos causados a elas. Uma McMansion para cada um era grito de guerra da economia norte-americana na década de 1990. No entanto, as McMansion se transformaram em um exemplo visceral de valor artificial, que valiam tão pouco apenas alguns anos depois que muitas delas foram abandonadas e, em alguns casos, demolidas por falta de demanda no mercado. Em vez de financiar a compra de residências mais amplas, os complexos e mal-documentados empréstimos que os bancos originaram, embalaram e comercializaram, na década de 2000, geraram lucros à custa de todos os outros; primeiramente, à custa dos mutuários; depois, dos clientes, como outros bancos; e, em última análise, à custa da sociedade, por meio de enormes socorros financeiros. A maioria das empresas é como os bancos, mas em menor escala. Em vez de criar um valor econômico autêntico, elas simplesmente estão transferindo valor de uma parte à outra. Uma ganha e a outra perde.
- O valor superficial é **insustentável**, geralmente “criado” à custa de benefícios renunciados de amanhã. O que é, exatamente, que incomoda tantas pessoas nos automóveis Hummers? O fato de eles serem profundamente insustentáveis em quase todos os aspectos, por eles poluírem excessivamente muitos tipos de recursos compartilhados. Eles obstruem não somente a atmosfera, mas também as ruas, bairros e, como são fortemente financiados, os mercados financeiros. A maioria das empresas ainda é o equivalente econômico dos Hummers: motores gigantes de combustão interna que meramente sacrificam o futuro para aproveitar o presente. Contudo, assim como os lucros do Hummer foram insustentáveis, aumentando as margens da GM por menos de meia década, o valor superficial de qualquer tipo não é criado para durar muito.
- O valor superficial **não faz sentido**, porque geralmente não traz benefícios duradouros para as pessoas, as comunidades ou a sociedade das formas que mais importam para elas. Você se beneficia quando come um Big Mac? Pode ser uma delícia, mas possui um impacto negativo tangível sobre sua saúde se consumido com regularidade. Quem se beneficia quando todos nós comemos Big Macs? Ninguém. Hoje, uma epidemia de obesidade está afetando os Estados Unidos e se espalhando por todo o mundo desenvolvido. A maioria das empresas ainda está oferecendo o equivalente econômico da *fast-food*: bens e serviços com impactos negativos que não trazem benefícios duradouros tangíveis para as pessoas, as comunidades ou as sociedades.

Esses valores artificiais são, na sua grande maioria, conduzidos para o mercado financeiro e obtêm o título de *ativos financeiros* que são representados pelas corporações em qualquer parte do mundo, através de cotas de ações transacionadas na *Bolsa de Mercadorias e Futuros - BM&F*. Atualmente, o grande facilitador de todo o processo é o avanço tecnológico na informação com o auxílio dos computadores de

alta capacidade de armazenamento de dados. Portanto, qualquer especulador do mercado financeiro é participante direto da vida útil desses segmentos apontados como exemplos de “valor superficial”, para o bem ou para o mal, que oxigenam a economia de qualquer país e alimentam o sonho de muitos consumidores.

É válido recomendarmos ser o momento para essas empresas registrarem no seu Balanço Patrimonial os impactos ambientais negativos e positivos gerados em todo o seu ciclo operacional, consequentemente teriam o registro de todo o seu Passivo e Ativo Ambiental. Com todos os registros contábeis devidamente comprovados através da Contabilidade Ambiental da empresa, os números apresentados devem ser utilizados para compor o valor de mercado da empresa (ação) e se contrapor ao “valor superficial” para análise. Portanto, as cotas de ações ofertadas no mercado financeiro seriam de fato consideradas como seu valor econômico autêntico.

Dentro dessa perspectiva, François Chesnais, entre outros pesquisadores, aborda as transformações que o mercado financeiro através de uma linha de pensamento imperialista dos agentes econômicos voltada para a velocidade e a abrangência radical da mundialização financeira nas últimas décadas destaca as seguintes questões como: meio ambiente, relação social e desconsiderando as vantagens competitivas de muitos países, especialmente, os países periféricos.

Chesnais (2005, p. 45) identifica, a seguir, a configuração dos mercados dentro do contexto de “valores”, porém, se desvincilhando do “valor superficial” de Haque para o valor real dos ativos financeiros, ao delinear que

a integração internacional dos mercados financeiros nacionais resultou de sua descompartimentalização regulamentar e foi facilitada por sua interconexão em tempo real. Mas o conteúdo efetivo dessa integração resulta, de maneira concreta, das decisões tomadas e das operações efetuadas pelos gestores das carteiras mais importantes e mais internacionalizadas. A personificação dos “mercados” (seu antropomorfismo) não é trivial. Exprime, simultaneamente, ao menos três dimensões do poderoso crescimento da finança. A primeira concerne ao movimento de autonomia relativa da esfera financeira em relação à produção, mas sobretudo em face da capacidade de intervenção das autoridades monetárias. A segunda relaciona-se ao caráter fetiche, perfeitamente mistificador, dos “valores” criados pelos mercados financeiros. A terceira remete ao fato de que são os operadores que delimitam os contornos da mundialização financeira e decidem quais agentes econômicos, pertencentes a quais países e em quais tipos de transações, participarão.

Dando sequência às questões da mundialização do mercado financeiro, veremos como esses mecanismos de configuração do mercado se estruturam para tomada de decisões conforme vão surgindo as operações financeiras como, por exemplo: empréstimos, financiamentos e a relação da Bolsa com o mercado de títulos públicos (ativos financeiros), que são ofertados livremente para qualquer investidor. O que é denominado pelo autor de “a mundialização financeira”.

Aprofundando a relação dos *ativos financeiros* com a dinâmica dos investimentos das grandes corporações, Chesnais (2005, p.46, grifos nossos) tem como referência os estudos norte-americanos para onde convergem um significante número de capitais ociosos referente à poupança dos fundos de pensão não norte-americanos e os patrimônios das classes ricas do mundo inteiro. Inserido nessa lógica, o autor descreve três elementos constitutivos na implementação da mundialização financeira:

a *desregulamentação* ou liberalização monetária e financeira, a *descompartimentalização* dos mercados financeiros nacionais e a *desintermediação*, a saber, a abertura das operações de empréstimos, antes reservadas aos bancos, a todo tipo de investidor institucional. São os três “D” cujo alcance foi analisado especialmente por Bourguinat (Henri Bourguinat, é um economista francês, especialista en economía e finanzas internacionais).

Os três “D” traduzem a relação dos agentes financeiros com diferentes tipos de mercados de capitais aos quais classificamos de: câmbio, operações com ações, financiamentos, disponibilidade de créditos e demais fundos de pensão e, para compor esse universo os Fundos de Investimentos Imobiliários – FII, com um alto índice de liquidez, indicador relevante no processo de captação de novos investidores e necessário para alargar a interação do mercado com os agentes econômicos.

Com todo esse dinamismo do mercado de capitais comprovado pelos três “D” na década de 1990, desponta um alto índice de desconfiança através do coeficiente de análise no desvio-padrão (grau de retorno dos ativos), causado pela fragilidade das economias periféricas. Muito provavelmente, a instabilidade instala-se em torno da garantia de retorno das aplicações financeiras em diversos ativos.

Observemos as colocações de Chesnais (2005, p.78), ao conduzir a análise das variáveis que conduzem o processo das transações financeiras e a possibilidade da instabilidade que circunda o mercado financeiro como um todo. Segundo Chesnais:

a instabilidade financeira se traduz pela instabilidade dos preços de mercado dos ativos financeiros. E pela instabilidade das taxas de câmbio, quando as moedas são objeto de transações financeiras. Isso levanta o problema de uma regulação monetária e política, própria ao mercado de câmbio flutuante entre grandes moedas. Enquanto não há oficialmente um padrão monetário internacional, nem paridades oficiais entre moedas que estão no topo da hierarquia monetária internacional, esse *free trade* é contraditório. Ele é a norma universal que todas as moedas nacionais deveriam adotar, inclusive as dos países da periferia.

A instabilidade na taxa de câmbio, isoladamente ou não, pode representar um grande desequilíbrio no fluxo de captação de recurso externo, caso os investidores internacionais percebam que o grau de risco está além do desejado. Com essa ameaça, os países periféricos sentem-se na obrigação de oferecer alguns privilégios na área de impostos (redução ou isenção) para vários segmentos em sua economia. Mesmo com essa atitude, a nação não elimina o risco da fuga de investidores internacionais.

Porém, é campo fértil para os investimentos voláteis, investimentos de curta duração, considerados investimentos sem vínculo com o programa de desenvolvimento e crescimento econômico da nação receptora. Em suma, a instabilidade gerada pelas fragilidades das economias periféricas no retorno desejado pelos agentes financeiros pode provocar desequilíbrios internos nos países periféricos de grandes proporções em longo prazo. Assim, exige um posicionamento dos governantes voltado para as políticas econômicas com um tom mais austero, por exemplo, redução nos investimentos em infraestrutura e em programas sociais.

A participação do capital estrangeiro é fundamental na implantação de vários projetos em países da periferia e esse processo é designado de o “novo poder financeiro”, exercido sobre as nações desprovidas de reservas financeiras e de parcerias menos invasivas em seus projetos de interesses nacionais. Segundo Chesnais (2005, p.86), esse novo poder financeiro desencadeia características do *neoliberalismo*. Esse autor aborda a configuração dessa ordem financeira, oriunda das grandes potências no mercado de capitais e que determinam a ordem econômica segundo o ponto de vista de que

não existe uma maneira simples e única de periodizar a história do capitalismo. Um conjunto de transformações se superpõe, todas se influenciando mutuamente: tendências das mudanças técnicas e da rentabilidade, estruturas de classe, formas do poder estatal, quadros institucionais etc. O neoliberalismo define uma fase do capitalismo que possui características específicas sob todos esses pontos de vista. Mas, se esses

traços são importantes, nem todos definem o neoliberalismo enquanto tal. O que o define, para falar mais precisamente, é a reafirmação (e as formas) de um poder de classe.

Tratar do neoliberalismo em geral ainda é, evidentemente, uma abstração. Nos Estados Unidos, ele se reveste de certas características, na Europa ou no Japão, de outras, e sua exportação aos países da periferia conduz a configurações ainda mais diferentes. Nós esboçamos aqui os contornos de uma caracterização, se não geral, ao menos aplicável aos Estados Unidos e à Europa.

Essa nova ordem financeira passa a exercer também um novo poder na configuração de uma nova ordem nas grandes capitais, tendo sido desenhada desde o período em que se ampliou a influência exercida pelos países do Atlântico Norte – uma aliança político-militar criada no dia 4 de abril de 1949, durante a Guerra Fria, que reunia países ocidentais e capitalistas, liderados pelos Estados Unidos com o objetivo de inibir o avanço do bloco socialista no continente europeu – sobre a economia mundial. O impacto dessa manobra política tinha como alvo a abertura do mercado financeiro sobre as nações no resto do mundo, especialmente no que diz respeito às transações financeiras nos países emergentes. Observemos as colocações desenvolvidas por Sassen (2010, p.53) ao revelar as seguintes afirmações:

Os Estados Unidos e cada membro da União Europeia há muito fazem transações econômicas intensas com suas zonas de influência. Algumas delas foram revigoradas no novo contexto das políticas econômicas de abertura ao investimento estrangeiro, de privatização e desregulamentação comercial e financeira. Em minha leitura das evidências, as relações com suas respectivas zonas de influência e as relações dentro do sistema transatlântico setentrional mudaram. O sistema econômico transnacional centrado no sistema do Atlântico Norte inclui um sistema emergente de regras e padrões, e articulações com uma rede crescente de âmbito mundial de locais para investimento, comércio e transações financeiras. É por meio dessa incorporação em uma rede global hierárquica centrada no Atlântico Norte que hoje se constituem as relações com suas zonas de influência. Assim, embora os Estados Unidos ainda sejam uma força dominante, vários países europeus também se tornaram investidores importantes na América Latina, em uma escala que supera em muito as tendências passadas. E, embora vários países da União Europeia tenham se tornado líderes em investimentos na Europa Central e do Leste, as empresas norte-americanas têm desempenhado um papel maior do que jamais desempenharam antes.

A participação do poder da hierarquia central do Atlântico Norte continua interferindo diretamente nas decisões do mercado de capitais no mundo. O alvo central foi e sempre será os países com menor capacidade de gerar reservas financeiras, ou seja, superávit contínuos. Observando essa fragilidade, os países com capacidade de migrar os seus recursos financeiros para qualquer parte do mundo têm

o poder de transgredir as regras que compõem o mercado financeiro desses países que se encontram em situação de dependência do capital estrangeiro.

A influência desse capital financeiro, denominado de Investimento Estrangeiro Direto – IED, é salutar para a dinâmica do crescimento econômico dos países periféricos. Porém, o que devemos observar é a transformação que esse recurso financeiro pode exercer sobre a capacidade de organização e operação das cidades. Em sua grande maioria, os agentes financeiros imprimem nessas cidades captadoras de recursos financeiros os seus aspectos culturais, com a intenção de reduzir o impacto negativo no seu processo de adaptação em novo convívio cultural, social e de relação com as atividades de trabalho. Mesmo com acesso a uma tecnologia de vanguarda existente no processo de comunicação virtual, faz-se necessária a participação física de seus agentes alocados em condomínio repleto de salas comerciais.

Segundo os estudos e análises apresentados em sua obra “Sociologia da Globalização”, Sassen (2010, p.85-86) faz as suas reflexões dando ênfase à força de transformação inerente às empresas transnacionais oriundas do corporativismo global financeiro e do controle na reprodução do trabalho, na organização e na distribuição do processo de produção, conforme ressalta a autora ao afirmar que:

as principais imagens na caracterização hoje dominante sobre a globalização econômica enfatizam a *hipermobilidade*, as comunicações globais e a neutralização do lugar e da distância. Existe uma tendência de se considerar a existência de um sistema econômico global como algo dado, uma função do poder das empresas transnacionais e das comunicações globais. Essa ênfase coloca em primeiro plano tanto o poder quanto os atributos técnicos da economia corporativa global. Porém, uma análise sociológica deve ir além de dados e de atributos. Ela deve examinar a criação dessas condições e suas consequências. [...] As capacidades de operação, coordenação e controle globais contidas nas novas tecnologias da informação e no poder de corporações transnacionais precisam ser geradas. Concentrando-nos na geração dessas capacidades, acrescentamos uma dimensão negligenciada à questão familiar do poder das grandes corporações e das novas tecnologias. A ênfase muda para as práticas que constituem o que chamamos de globalização econômica e controle global: o trabalho de produzir e reproduzir a organização e a gestão de um sistema de produção global e de um mercado global para as finanças, sob condições de concentração econômica. O foco nas práticas inclui na análise da globalização econômica as categorias do lugar e do processo de produção, categorias facilmente omitidas em explicações centradas na *hipermobilidade* do capital e no poder das empresas transnacionais. O desenvolvimento de categorias como o lugar e o processo de produção (mesmo nas finanças) não rejeita a centralidade da *hipermobilidade* e do poder. Pelo contrário, essas categorias colocam em primeiro plano o fato de que muitos dos recursos necessários para atividades econômicas globais não são *hipermóveis* e, de fato, estão profundamente enraizados em lugares como as cidades globais e as zonas de

processamento de exportação, assim como muitos processos de trabalho globais.

Conforme abordagem sobre a globalização financeira das grandes corporações transnacionais que impõem o seu poder de transpor as fronteiras econômicas e o desenho de uma nova dinâmica nas grandes cidades, tornando-as reféns dos seus interesses comuns aos objetivos dos agentes financeiros, podemos visualizar através de acordos firmados com os governos, por exemplo, o aumento nas cifras do Produto Nacional Bruto – PNB oriundo dos projetos de expansão das empresas multinacionais. Some-se a isso a perda da autoridade regulatória dos governos sobre os fluxos financeiros que transitam nessas cidades. Segundo Sassen (1998, p.35-36, grifo nosso),

As cidades globais são os lugares-chaves para os serviços avançados e para as telecomunicações necessárias à implementação e ao gerenciamento das operações econômicas globais. Elas também tendem a concentrar as matrizes das empresas, sobretudo daquelas que operam em mais de um país. O crescimento do investimento e do comércio internacional e a necessidade de financiar e prestar serviços a essas atividades impulsionaram o crescimento dessas funções nas grandes cidades. [...] A esse papel acrescentei duas funções adicionais: (1) as cidades são locais de produção pós-industrial para as principais indústrias desse período, para o setor financeiro e os serviços especializados; (2) as cidades são mercados multinacionais, onde empresas e governos podem adquirir instrumentos financeiros e serviços especializados.

No desenvolvimento da sua teoria sobre a “Sociologia da Globalização”, Sassen ratifica a questão da “nova ordem socioespacial” vinculada à dinâmica da inserção do sistema financeiro internacional nas cidades desprovidas de recursos próprios e fragilizadas pela ambição dos investidores que apostam em ativos com retorno imediato. A autora (2010, p.97) conclui que

a implantação de processos globais em grandes cidades significou que o setor internacionalizado da economia urbana expandiu-se intensamente e impôs um novo conjunto de critérios para a valorização ou precificação de atividades ou resultados econômicos. Essa tendência teve efeitos devastadores em grandes setores da economia urbana. Não foi apenas uma transformação quantitativa; vemos aqui os elementos de um novo regime econômico e suas expressões *socioespaciais*. Esse regime assume formas distintas na organização espacial da economia urbana, nas estruturas de reprodução social e na organização do processo de trabalho. Nessas tendências para formas múltiplas de polarização reposam as condições para a criação da pobreza e a marginalidade urbana centradas no emprego e para a formação de novas classes.

A ascensão da economia dos serviços especializados, particularmente o novo complexo de serviços financeiros e corporativos, gera o que pode ser visto como um novo regime econômico, pois, embora esse setor represente

apenas uma fração da economia de uma cidade, ele se impõe sobre a economia mais ampla. Uma dessas pressões é rumo à polarização, como ocorre com a possibilidade de lucros excessivos nas finanças ou no desenvolvimento imobiliário de alto nível, que contribui para a desvalorização da indústria de transformação, de serviços de baixo valor agregado e da construção de casas para a classe média, pois esses setores não geram grandes lucros.

Dentro dessa linha de pensamento, seguiremos com a participação dos agentes financeiros (empreendedores) no desenvolvimento e no crescimento econômico nas economias, utilizando-se de mecanismos que compõem a estrutura da globalização de ativos financeiros que alimentam a expansão de ciclos operacionais de empresas apoiados na *mundialização* da desregulamentação dos mercados financeiros.

3.3 Como a Globalização Financeira afeta ou orienta o Empreendimento?

A desregulamentação do mercado financeiro apresenta-se como uma ferramenta facilitadora para amenizar os impactos das possíveis insolvências dos bancos na economia mundial. Desde meados da década de 1970, os governantes que representavam as nações desenvolvidas atuaram com a finalidade de quebrar os regimes de regulação existentes e a perspectiva apontava para a flexibilização das regras restritivas. Alguns economistas influentes, principalmente europeus, apontavam para quebra da regulação restritiva, que poderia levar à redução dos lucros e, mesmo assim, não seria adequada como forma de reduzir o risco de insolvência dos bancos.

Com a possibilidade de insolvência dos bancos, os governantes de países em desenvolvimento aceitaram as regras impostas pela desregulamentação dos mercados financeiros, na tentativa de evitar a fuga inesperada dos grandes investidores em ativos financeiros, mesmo com taxas de retorno elevadíssimas. Nessa visão de flexibilização dos mercados financeiros, a “globalização das economias” tem sido alvo de análise e debate em vários setores da política internacional, devido às consequências negativas geradas por essa celeuma entre os grandes detentores do capital financeiro internacional os quais alimentam as nações periféricas descapitalizadas.

Por essa razão, atentemos às pressões provocadas pelos investimentos internacionais direcionados aos Fundos de Investimentos Imobiliários - FII, conforme foi abordado por Sassen (2010, p. 97). Ou seja, grande parte dos investimentos é alocada para empreendimentos de grande porte com a perspectiva de grandes lucros. Desse modo, é negligenciado o investimento para projeto de pequeno e médio portes. A justificativa está na capacidade de formação de grupos de empreendedores especializados na captação de recursos financeiros para dinamizar o fluxo de participantes em Fundos de Investimentos Imobiliários – FII, assunto que veremos com mais detalhes no quinto capítulo sobre o tema: Ativo Imobiliário: a razão do mercado.

Observemos as colocações e as análises de Sassen (1998, p. 98-99), realizadas em meados da década de 1980, sobre a cidade de Nova York ao alertar as discussões direcionadas à desregulamentação dos mercados financeiros que trouxeram mudanças nas relações de financiamento da produção, gestão financeira e geração de empregos. A autora afirma que

o alto nível de especulação e de lucratividade que alimentou esse crescimento, na década de 1980, era claramente insustentável. A crise financeira do final daquela década levanta duas possibilidades. Uma delas é que ela representa uma verdadeira crise do sistema econômico. A outra é que se trata de um profundo reajustamento a níveis mais sustentáveis de especulação e de lucratividade. Nova York foi o primeiro dos grandes centros financeiros internacionais a sofrer grandes perdas. Sua evolução, após 1990, pode proporcionar algumas percepções valiosas sobre a interação entre a crise e o reajustamento no setor dominante.

O emprego no setor bancário, na cidade, caiu de 169 mil postos de trabalho, em 1989, para 157 mil em 1991. A maior parte dessa perda (mais de 10 mil empregos) se deu nos bancos nacionais. Deve-se notar que algumas dessas perdas foram resultados da grande reestruturação do setor industrial, incluindo as fusões entre os grandes bancos nacionais.

As transformações ocorridas no sistema financeiro e a redução da capacidade produtiva pelo mundo provocada em grande parte pela baixa liquidez dos papéis (ativos financeiros) e, com o recuo na expansão dos negócios das grandes corporações ocasionado pelo baixo índice de rentabilidade, retorno no processo de produção, são indícios de crises do sistema econômico global, que gera incertezas e afeta diretamente o volume de transações nas bolsas de valores do mundo todo, especialmente, no que se refere às negociações de compra e venda de ações em países periféricos.

Outro fator que afeta as economias em desenvolvimento vem, por exemplo, da publicação de um “boato” político ou econômico. Para amenizar o impacto de tais boatos de forma negativa, os analistas utilizam-se dos índices publicados pelas Bolsas de Valores, no caso do Brasil, a Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, com maior abrangência nacional. Porém, o índice de maior representatividade no mercado de ações do mundo é o de Nova York, responsável pela divulgação de um grande volume de transações como a Dow Jones, que representa a grande parte do mercado de ações do mundo e a Nasdaq, que representa exclusivamente as empresas no segmento de alta tecnologia em eletrônica, informática, telecomunicações e biotecnologia.

A velocidade com que se processam as tomadas de decisões pelos agentes econômicos vinculada ao mercado de ações (convertidas em financiamentos e empréstimos pelas instituições financeiras), acelera a desfragmentação do processo de produção e, como consequência pode provocar uma perda de identidade na nação captadora dos recursos financeiros, ou seja, descaracteriza as variáveis que dão suporte às vantagens competitivas de um sistema econômico. Todavia, o resultado desse processo de produção reflete em um mercado meramente de reprodução de outros sistemas de produção, que pode afetar negativamente nas características dos empreendimentos local e regional de um país.

Observemos a complexidade que envolve o mercado de ações e o seu poder de alterar a relação de trabalho, da gestão financeira e de empreendimentos nas economias, que se repete desde a recessão de 1990-1991, nas palavras de Chesnais (1998, p.377) ao afirmar que:

o exemplo típico de empréstimos consentidos a uma nova clientela foi o financiamento dos grupos mais ativos no *boom* imobiliário dos anos 80, cujos efeitos ainda não foram ultrapassados em certos sistemas bancários nacionais. Na euforia nascida da prosperidade bastante artificial que sucedeu ao desbloqueamento e à desregulamentação financeiras e do *boom* das fusões/aquisições, a construção e o aluguel de imóveis residenciais e, sobretudo, de escritórios, encontram-se por entre os setores onde o crescimento foi mais rápido. A especulação tirando partido da raridade dos imóveis de prestígio nas grandes metrópoles, os preços subiram de forma vertiginosa. Os promotores montaram operações cada vez mais significativas e tiveram acesso a financiamentos bancários cada vez mais importantes. O *boom* tomou a dimensão de uma bolha especulativa análoga às bolhas bolsistas, até sofrer a chicotada do choque da recessão que partiu dos Estados Unidos e do Japão em 1990, no seguimento das modificações de política monetária. Estas foram provocadas nos Estados Unidos e no Reino Unido pelo receio da inflação. No Japão, correspondeu à vontade explícita de

destruir a especulação imobiliária, bem como a especulação bolsista, que as autoridades monetárias haviam, contudo, incentivado.

O autor faz um breve resumo das discussões que envolvem o universo de negociações de ativos financeiros, utilizando-se de três ferramentas: desbloqueamento, desregulamentação e especulação, que fragilizam a economia de um país quando não pensada de forma coletiva para o desenvolvimento e crescimento econômico de uma nação. O “boom imobiliário” é um exemplo de ciclo operacional que reflete a subordinação imposta pelos grandes investidores à cadeia produtiva. A flexibilização dos sistemas financeiros coloca em risco a harmonia do mercado, que pode provocar grandes crises econômicas sem precedentes para as demais autoridades financeiras.

No Brasil, por exemplo, as fortes instabilidades econômicas ocasionaram grandes impactos negativos ao setor imobiliário. Segundo especialistas, a explicação decorre da imensa dependência de captação de recursos financeiros oriundos do IED, por essa fonte de recurso financeiro ser imensamente vulnerável às intempéries dos sistemas financeiros internacionais, com isso, provocando uma grande instabilidade interna para o setor imobiliário. A Lei Federal nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, nos seus artigos 1º e 2º, explicita o tratamento que o IED deve ter ao chegar ao nosso país:

- Art. 1º - Consideram-se capitais estrangeiros, para os efeitos desta lei, os bens, máquinas e equipamentos, entrados no Brasil sem dispêndio inicial de divisas, destinados à produção de bens ou serviços, bem como os recursos financeiros ou monetários, introduzidos no país, para aplicação em atividades econômicas desde que, em ambas as hipóteses, pertençam a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior.
- Art. 2º - Ao capital estrangeiro que se investir no país, será dispensado tratamento jurídico idêntico ao concedido ao capital nacional em igualdade de condições, sendo vedadas quaisquer discriminações não previstas na presente lei.

Lacerda (2004, p.81), em sua pesquisa sobre os investimentos diretos estrangeiros na economia brasileira, faz alguns levantamentos históricos relevantes para a nossa compreensão na formação do nosso mercado de captação de recursos financeiros, oriundos de agentes financeiros internacionais com o intuito de resultados positivos através dos seus ativos. Segundo ele,

ao longo do século XX, a participação do investimento direto estrangeiro na economia brasileira pode ser dividida em três ciclos. No bojo do processo de substituição de importações, o pós-guerra (1946) marca o início do primeiro ciclo em que a atividade industrial brasileira ainda se dá de forma incipiente.

A partir daí o investimento direto estrangeiro ingressou na economia brasileira associado ao modelo de substituição de importações e, ao longo das décadas de 1950, 1960 e 1970, na indústria de bens duráveis, intermediários e de capital. No entanto, apesar desse longo histórico, somente a partir de 1969, os dados sobre os ingressos de investimento direto estrangeiro passaram a ser publicados regularmente.

Em 1995, realizou-se o primeiro Censo do Capital Estrangeiro, iniciativa do Banco Central, que visava um diagnóstico da presença do investimento direto estrangeiro, a partir de questionários respondidos pelas próprias empresas que realizam registro de suas operações no Departamento de Capitais Estrangeiros do Banco Central do Brasil – Decec.

Como critério definido, estipulou-se a obrigatoriedade de resposta às empresas que detinham participação direta ou indireta de não-residentes em seu capital social, com no mínimo 10% das ações ou cotas com direito a voto, ou pelo menos 20% do capital total.

A partir do primeiro Censo sobre a participação do Capital Estrangeiro em nossa economia, o Banco Central do Brasil fomenta a continuidade dos estudos históricos do volume de transações com moeda estrangeira de forma mais regular. Observemos os números mais recentes divulgados pelo Banco Central do Brasil - BCB:

Economia do Brasil atraiu US\$ 75 bilhões em investimento estrangeiro em 2015, a entrada de investimento estrangeiro no Brasil atingiu em dezembro o recorde mensal de US\$ 15,2 bilhões. O País encerrou 2015 com US\$ 75 bilhões em investimentos produtivos vindos do exterior. O resultado mostra que o país permanece no radar de empresários e investidores estrangeiros.

Os recursos vindos de outros países que ingressaram na economia brasileira ao longo do ano passado ficaram abaixo do volume de US\$ 97 bilhões registrados em 2014. Ainda assim, na avaliação do Banco Central a cifra continua elevada, acima dos US\$ 66 bilhões que haviam sido estimados pelo governo no início do ano passado.

“O País continua sendo um mercado consumidor robusto, são 200 milhões de consumidores, e com oportunidades de investimentos em diversos setores”, avaliou o analista do Departamento Econômico (Depec) do Banco Central. E temos observado o investimento direto migrando para várias atividades da economia, não está concentrado e isso é um aspecto estrutural importante.

Conforme os dados apresentados, a maior parte do investimento estrangeiro que ingressou no Brasil no ano passado foi direcionada ao setor de serviços. Nesse grupo, os recursos foram destinados principalmente para as empresas de telecomunicações, eletricidade e gás, *atividades imobiliárias*, instituições financeiras, empresas de saúde e de serviços de tecnologia.

Os investimentos estrangeiros divulgados pelas estatísticas do BCB não apresentam o volume de transações dos Fundos Investimentos Imobiliários – FIIs por pertencerem às estatísticas da BOVESPA (no quinto capítulo detalharemos como funciona o mecanismo dos FIIs). O investidor envolvido na dinâmica do mercado imobiliário através de FII participa como cotista nacional ou internacional. Os vários empreendimentos contribuem diretamente com o fluxo de transações da cadeia produtiva dentro do sistema financeiro dos países envolvidos. Como exemplo, podemos citar a empresa Grupo Promovalor Brasil que introduziu uma nova perspectiva de mercado global encarando a internacionalização e o investimento no mercado brasileiro em expansão como um dos motores os quais favorecem o desenvolvimento e crescimento do negócio.

Para os fins desta pesquisa, é importante situarmos claramente o contexto econômico no qual se situam os empreendimentos imobiliários da natureza daqueles que nos interessam diretamente: os grandes condomínios privados do litoral pernambucanos. Hoje, eles se desenvolvem com a contribuição direta do capital financeiro e em resposta aos interesses de realização deste. Em boa medida, os investimentos aplicados na implantação da Reserva do Paiva provêm desse gênero de capital, cuja origem, como vimos, é global, não apenas nacional.

A lógica de funcionamento dos Investimentos Estrangeiros Diretos – IED e dos Fundos Investimentos Imobiliários – FII influencia diretamente a natureza dos empreendimentos em questão, bem como se articula com as estratégias de utilização de características ambientais do sítio em que se localizam esses empreendimentos como “ativos ambientais”, ou “ativos imobiliários”.

De todo modo, como demonstrado na discussão teórica ao longo deste capítulo, evidencia-se de modo mais claro no estudo do problema de pesquisa – conforme detalhado nos capítulos seguintes – o impacto do processo de globalização do capital (em especial o capital financeiro) sobre a configuração do espaço urbano das cidades. As transformações por que passou a região que empregamos como recorte para a pesquisa são ilustrações eloquentes dessa influência. A leitura dos

capítulos que seguem tem como fundamento analítico os aspectos envolvidos com o processo de globalização do capital, sendo suas especificidades analisadas à luz desse contexto, tendo a “sustentabilidade” como elemento-chave.

3.4 A Crise Ambiental e o Desenvolvimento Sustentável: uma visão global

Na última metade do século XX viu-se emergir a busca por um *desenvolvimento sustentável* como um dos grandes desafios para todos os países, sobretudo aqueles mais pobres ou em via de desenvolvimento. Desde o final dos anos de 1960 e início da década de 70, estudiosos mostram o quanto a interferência do ser humano na natureza afetou negativamente a biosfera. Destacam-se aspectos como os impactos localizados com a poluição das águas superficiais e subterrâneas, do ar de certas cidades e a crescente quantidade de lixo urbano gerado nas áreas de expansão das cidades.

A publicação do Relatório do *Clube de Roma ou Limites do Crescimento*, como também é conhecido, no ano de 1968, foi um marco. Elaborado por uma equipe do MIT (Massachusetts Institute of Technology) dos Estados Unidos, que representa o primeiro grupo a debater o tema *Desenvolvimento sustentável* e crescimento zero, ele revela em sua conclusão que “se a população mundial, a produção industrial, a poluição, a produção de alimentos e a utilização dos recursos naturais continuarem crescendo no mesmo ritmo deste século, chegaremos a um esgotamento dos recursos não renováveis do planeta em longo prazo.”

Para alguns historiadores e ambientalistas, a conclusão desse discurso é de que, apesar das boas intenções do conceito de “*desenvolvimento sustentável*” e dos avanços tecnológicos no tratamento de efluentes e no desenvolvimento de novas tecnologias para redução da poluição, os rumos estratégicos do planeta vêm orientando-se muito mais para resoluções imediatistas e de ajuste do *sistema capitalista* do que numa nova consciência quanto à sustentabilidade planetária em longo prazo. Portanto, abre-se espaço para novas discussões sobre o homem, a natureza e o mercado.

A Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, reunida em Estocolmo de 5 a 16 de junho de 1972 na Suécia, atenta à necessidade de um critério e de princípios comuns que ofereçam aos povos do mundo inspiração e guia para preservar e melhorar o meio ambiente humano. O encontro apontou as seguintes questões-chaves a serem tratadas:

- O estudo de uma série de impactos ambientais de âmbito internacional.
- A estagnação total do crescimento econômico.

Esse último item não foi bem visto pelos países ditos então “subdesenvolvidos”. Tendo em vista as medidas propostas de restrições ao crescimento econômico, em favor da proteção ao meio ambiente, os países em desenvolvimento sentiam-se prejudicados e contestaram as decisões tomadas em Estocolmo. De fato, limitar-se-ia a priori o alcance de patamares mais elevados de crescimento, tornando virtualmente impossível atingir os padrões das nações desenvolvidas.

Após os dez anos da Conferência de Estocolmo, a Assembleia Geral da ONU, em 1983, juntamente com a Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento – CMMAD, presidida por Gro Harlem Brundtland – à época primeira-ministra da Noruega – e Mansour Khalid, faz uma avaliação dos pontos discutidos na Conferência anterior, com o objetivo de promover audiências em todo o mundo e produzir um resultado formal das discussões.

O resultado final dessa Comissão, em 1987, deu origem ao documento “*Our Common Future*” (Nosso Futuro Comum, ONU, 1987) ou, como é bastante conhecido, o “Relatório Brundtland”. Nele, apresentava-se um novo olhar sobre o desenvolvimento, apresentando para o mundo naquele momento o termo “desenvolvimento sustentável”, compreendido como “aquele que responde às necessidades do presente de forma igualitária, mas sem comprometer as possibilidades de sobrevivência e prosperidade das gerações futuras”. Desde então o ideal de relações de cumplicidade entre o ser humano e o meio ambiente trazem à tona novos debates, envolvendo pobreza, desigualdade e degradação ambiental, temas cujas interrelações abrem espaço para interpretações cada vez mais conflitantes entre os cientistas.

Um dos grandes pesquisadores sobre a relação ser humano, meio ambiente e capitalismo, Guillermo Foladori, em 2001, publicou “Limites do Desenvolvimento Sustentável”, onde apresenta o seu discurso sobre a sustentabilidade perpassando pelos modelos de crescimento econômico ou desenvolvimento econômico assumido pelos países desenvolvidos e em desenvolvimento com as suas devidas tramas.

Foladori (2001, p. 121) faz suas colocações sobre a força de controle da participação das empresas *transnacionais* no processo de construção de um novo paradigma do mercado e da concepção de uma nova cadeia produtiva nas últimas décadas e, como se dá a intervenção e intervenção desses grupos na tomada de decisões referente às questões ambientais, da seguinte maneira:

as organizações participam ativamente do *lobby* pelo estabelecimento de regulações ambientais para a produção e o comércio, como faz a *International Chamber of Commerce* (ICC), e criaram instituições **ad hoc** (para esta finalidade) para discutir o desenvolvimento, como o *Business Council for Sustainable Development* (BCSD) e o *World Business Council for Sustainable Development* (WACSD). Todas essas instituições, atualmente, levantam a bandeira do desenvolvimento sustentável, mas o entendem a seu modo: conforme é firmado no discurso da “BCSD” que diz que “os mercados devem dar as indicações corretas; os preços dos bens e dos serviços devem reconhecer cada vez mais e refletir os *custos ambientais* de sua produção, uso, reciclagem e detritos.

Em outras palavras, segundo Foladori, “a sustentabilidade é mais cara, e o consumidor deverá pagar por ela. Mais ainda, somente em caso de incremento dos lucros haverá mudanças”. A *International Chamber of Commerce* – ICC afirma que: “o desenvolvimento e a implementação de tecnologias ambientais amigáveis são aplicações de custo que somente serão assumidas pela indústria se houver um benefício comercial nisso”. Essas afirmações deixam claro que os problemas ambientais que mais aparecem nas listas dos organismos internacionais dedicados às questões como devastação das matas, contaminação da água, contaminação de costas e mares, desertificação e aquecimento global, são questões para o Estado administrar conjuntamente com o avanço das pesquisas acadêmicas em várias áreas e níveis de estudos.

O despertar para a problemática ambiental em âmbito acadêmico, com visão científica, teve seu início com Rachel Carson, em 1962, quando esta lançou “Primavera Silenciosa”, onde apresentava os seus questionamentos pelo uso abusivo de inseticidas no combate a insetos nas residências e nas lavouras no combate às

“pragas”, sem sofrer qualquer barreira por ausência de uma política que legislasse em defesa do meio ambiente.

As inquietações de Carson tinham de fato uma amplitude gigantesca, que levava em conta desde a contaminação das águas superficiais, subterrâneas e o “manto verde da Terra”, título de um dos capítulos de seu livro, que lhe conferiu muitas honrarias como o prêmio Constance Lindsay Skinner, da *Women’s National Book Association*, em 1963 e, uma medalha de ouro da *New York Zoological Society*, em 1963.

De uma forma muito sutil e delicada, Carson (1962, p.27) faz-se ouvida por toda a academia com suas colocações. Uma delas lança um questionamento inquietante: “Será que caímos em um estado de entorpecimento que faz que aceitemos como inevitável aquilo que é inferior ou prejudicial, como se houvessemos perdido a vontade ou a visão para exigir o que é bom?” Fazendo uma reflexão sobre tais palavras, como conduziremos o nosso desejo, nossa vontade ou nossa visão de uma possível “Cidade Sustentável”, diante de tantos desafios em nosso caminho?

Carlos Leite, em sua obra “Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes” (2012, p.6) acredita que: “o desenvolvimento urbano sustentável impõe o desafio de refazer a cidade existente, reinventando-a. De modo inteligente e inclusivo”. Mas, continuamos a nos questionar: o que de fato é essa cidade sustentável que buscamos, diante de tantos conflitos sociais e ambientais que permeiam com tanto vigor o século XXI? Há diversas respostas dadas por vários pesquisadores. Porém, a resposta mais esclarecedora nos parece ser aquele preconizada pela UN-Habitat no seu programa “For a Better Urban Future, que a vê como

uma cidade onde as realizações e os avanços em desenvolvimento social, econômico e físico são feitos para durar. Uma Cidade Sustentável possui uma **reserva durável de recursos naturais** dos quais depende o desenvolvimento (utilizando-os somente num nível de produção sustentável).”

Levemos em consideração “**reserva durável de recursos naturais**” para a questão da *sustentabilidade* no mercado imobiliário com as suas inovações e a oferta de produtos cada vez mais sofisticados. Como exemplo, podemos citar os grandes empreendimentos ou, segundo Suely Leal, (2010, p. 319-345) os “ecomegaempreendimentos”, caracterizados por serem áreas residenciais associadas a atividades hoteleiras, com padrões arquitetônicos e habitacionais de alto

luxo, com formas tipológicas horizontais ou verticais acima de 30 pavimentos. O foco desses empreendimentos é a busca por proximidade de grandes áreas verdes ou de “proteção” ambiental.

A expansão de condomínios e loteamentos apresenta-se como um feito para as incorporadoras e as construtoras no mundo. Segundo D’Ottaviano (2010, p.151),

no contexto latino-americano de países em desenvolvimento, podemos identificar dois tipos principais de motivação para a escolha desse tipo de moradia: a principal é a segurança, e a secundária é a volta de uma forma antiga de apropriação do espaço (os moradores usam o espaço coletivo dos condomínios como antes usavam as ruas e as áreas públicas da cidade).

Com a mundialização da economia, especificamente do setor financeiro na busca por novos espaços urbanos gerou-se uma competição muito acirrada entre as grandes corporações. Segundo o especialista em desenvolvimento sustentável Leite (2012, p. 23),

a maioria das megacidades tem concentração de pobreza e graves problemas socioambientais decorrentes da falta de maciços investimentos em infraestrutura e saneamento. Sua importância na economia nacional e global é desproporcionalmente elevada. Segundo a Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco), no futuro teremos muitas megacidades que estarão localizadas em novos endereços – das 16 existentes em 1996, passarão a 25 em 2025, muitas delas fora dos países desenvolvidos.

Com a discussão voltada para questão das megacidades surge mais um debate sobre o conceito de “*desenvolvimento urbano sustentável*” que vem sendo amplamente debatido por pesquisadores urbanistas e especialistas de outras áreas das ciências sociais e nos diálogos que envolvem as políticas públicas que ascendem à dialética da busca por definição e conceitos do que seria uma “*cidade sustentável*”. Observemos do ponto de vista de Canepa (2007, p. 101-102) a relação “*sustabilidade-cidade*” com as políticas públicas. Segundo ele, as políticas públicas urbanas vêm fortalecendo progressivamente o binômio “*sustabilidade-cidade*”, a tal ponto que eles passam a ser considerados dois termos incindíveis.

Para Canepa, numa sociedade essencialmente urbana, o desenvolvimento (econômico e demográfico) “assumiu uma forma de desenvolvimento urbano sustentável, a ponto da definição do significado da palavra ‘sustentabilidade’ coincidir sempre mais com a de ‘cidades sustentáveis’” (idem). Dessa maneira, o binômio “*sustabilidade-cidade*”, tanto estabelece uma “*concretude*” ao discurso sobre a

sustentabilidade, quanto modifica radicalmente os padrões como a cidade e o território são vistos e governados.

Do ponto de vista da discussão do termo “cidades sustentáveis”, Leite (2012, p.13) lança o seguinte conceito:

Cidades sustentáveis são, necessariamente, compactas, densas. Como se sabe, maiores densidades urbanas representam menor consumo de energia *per capita*. Em contraponto ao modelo “Beleza Americana” de subúrbios espalhados no território com baixíssima densidade, as cidades mais densas da Europa e da Ásia são hoje modelos na importante competição internacional entre as *global Green cities*, justamente pelas suas altas densidades, otimizando as infraestruturas urbanas e propiciando ambientes de maior qualidade de vida promovida pela sobreposição de usos.

Assim, parece evidente o papel único das metrópoles na nova rede de fluxos mundial e processos inovadores. O potencial o território central regenerado e reestruturado produtivamente é imenso na nova economia, desde que planejado estrategicamente.

No Brasil, ainda é incipiente a aplicação do conceito de “cidades sustentáveis”, que traça uma linha paralela à questão do discurso sobre o conceito e aplicação do “desenvolvimento sustentável”, e acende o debate sobre os instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente. É suficiente, é eficiente e o que pode melhorar para acompanhar a evolução do mercado imobiliário?

Toda retórica aqui apresentada nos conduz aos questionamentos sobre a percepção do conceito e do conteúdo do que vem a ser de fato o “desenvolvimento urbano sustentável” no ponto de vista urbanístico. Leite e Tello, (2012, p. 29) dizem que,

no contexto do desenvolvimento urbano sustentável, busca-se realizar esse aprofundamento avaliando a situação atual sob a perspectiva das cidades e levantando ainda a influência do setor da construção sobre elas com o objetivo de observar como o setor poderia estimular a promoção da sustentabilidade urbana e contribuir com a promoção do desenvolvimento sustentável global.

Para avaliação do contexto global, busca-se observar os três pilares da sustentabilidade: ambientais; econômicos e sociais.

Analisamos com mais profundidade os três pilares da sustentabilidade na visão de vários autores, ao defenderem o seu conceito no quinto capítulo. No entanto, observaremos a questão do “desenvolvimento urbano sustentável”, no primeiro capítulo do livro – “Desenvolvimento Sustentável e Gestão Ambiental nas Cidades”,

dos autores Menegat e Almeida, onde o autor Sudhanshu Palsule¹ (2004, p.33) ressalta a importância da “análise do tempo” na história da revolução sustentável através das cinco principais tendências que teóricos defendem para estudos nos setores econômico, tecnológico, político, ambiental e social. Palsule observa que, nos últimos anos, especialmente na década de 1990 e no final do século XX, certas tendências se tornaram cada vez mais evidentes. O Quadro 1 permite compreender a abrangência dessas tendências.

¹Sudhanshu PALSULE é um educador premiado, autor de vários livros e um pensador líder na área de liderança transformadora. Ele trabalha globalmente como um educador, consultor, assessor CEO, e como um guia de liderança. Ele leciona na Duke CE e no Programa de Gestão Avançada no INSEAD. O trabalho de Palsule sobre liderança reúne as últimas pesquisas emergindo de neurologia e psicologia, e sua própria exploração da consciência humana com mais de trinta anos. Treinado como um físico, ele usa os princípios da mecânica quântica em seu trabalho na construção de organizações eficazes do século 21, que podem prosperar cada vez mais como complexos ecossistemas globais. Os clientes da Palsule incluem várias empresas da Fortune 500 e também trabalha com organizações internacionais do setor público e das Nações Unidas. Um cidadão global declarado, ele viaja extensivamente e se sente em casa na cultura múltipla.

Quadro 1 - Principais Tendências de Estudos sobre o Desenvolvimento Urbano Sustentável

Tendências	
1	Aparentemente, nossa sociedade industrial, baseada em combustíveis fósseis, está rapidamente chegando ao limiar da insustentabilidade.
2	Os problemas de nosso tempo são claramente holísticos; isso significa que a abordagem de cada um deles exigirá um entendimento do todo.
3	As nossas estruturas econômicas, políticas, tecnológicas e sociais não são mais capazes de arcar com a complexidade dos problemas que enfrentamos.
4	Necessitamos desenvolver um modo radicalmente diferente de perceber, pensar, agir e <i>valorar</i> se quisermos fazer a transição para um futuro sustentável.
5	Já estamos em um processo de mudança paradigmática. Estamos testemunhando um momento crítico cultural raro, no qual uma era cultural inteiramente nova pode nascer.

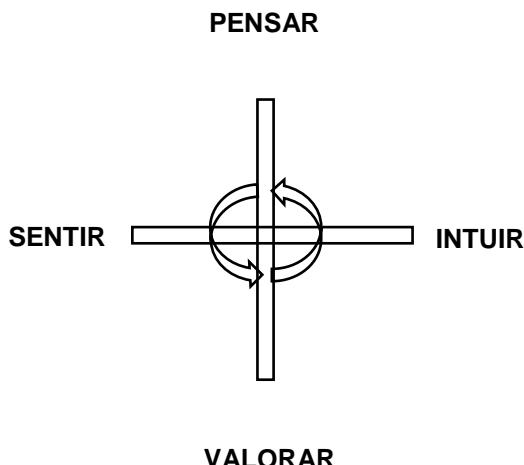
Fonte: PALSULE, 2004, Adaptado pelo autor.

Os itens apresentados pelo autor resumem bem todos os pontos que serão desenvolvidos nesta pesquisa em capítulos mais adiante, especialmente os seguintes:

- A estrutura econômica.
- A valoração dos recursos naturais para um futuro sustentável.
- A mudança de paradigma dos sistemas financeiros.

Esses pontos traduzem os problemas do “nossa tempo”; consequentemente nos exigirá uma mudança de comportamento para o entendimento do todo. Palsule (2004, p.37) introduz no seu conceito de sustentabilidade a necessidade de mudança de paradigma através de quatro pilares. Como ele afirma, “quando esses quatro pilares do paradigma sofrem uma transformação, o paradigma se abre para a mudança”. Assim sendo o autor apresenta esses quatro pilares, cujas interrelações são ilustradas na Figura 1 a seguir.

Figura 1 - Pilares do Paradigma de Sustentabilidade



Fonte: PAULSULE, 2004.

Somando-se a inserção dos quatro pilares para o entendimento do conceito de “sustentabilidade”, o autor Palsule (2004, p.40) faz a seguinte colocação sobre o tema:

(...) na nossa pressa para reconhecer o desenvolvimento sustentável como a panaceia necessária à nossa civilização, tendemos a ignorar o fato de que o fenômeno da sustentabilidade em sistemas naturais é tão antigo quanto a própria vida. De fato, não seria incorreto dizer que a sustentabilidade é a nossa herança evolucionária. É um aspecto inerente a todos os sistemas vivos. Na verdade, existem agora evidências suficientes para acreditar que qualquer outro modo que não seja o sustentável é uma aberração. Sistemas naturais são um todo integrado, consistindo em incontáveis alianças, associações e relacionamentos que são mantidos juntos pelo princípio da sustentabilidade. Seria talvez relevante, nesse momento, despender algum tempo discutindo o papel da sustentabilidade em sistemas naturais.

Diante da necessidade de “análise do nosso tempo” conjuntamente com as reflexões e as afirmações abordadas por Edgar Morin (2012, p.13-14) sobre a “*interdependência passado/presente/futuro*” em um diálogo que nos transporta para a nossa realidade em uma busca constante por um “*futuro sustentável*” cercada por muitas incertezas, alertemos para as seguintes afirmações do autor:

(...) ora, o futuro nasce do presente. Isto significa dizer que a primeira dificuldade de pensar o futuro é a dificuldade de pensar o presente. A cegueira sobre o presente nos torna, *ipso facto*, cegos em relação ao futuro. Assim, depois de 1950, era evidente que colocássemos nossa economia na dependência do petróleo, o qual dependia de nações sempre menos dependentes do Ocidente, o qual acabou vitalmente dependente daqueles que antes estavam sob sua dependência. O impressionante é que, exceto algumas vozes (Louis Armand), isso passou despercebido e excluído das previsões da época. A perspectiva sobre o presente é, pois, imprescindível para qualquer prospectiva.

No entanto, não bastaria pensar corretamente o presente para ser capaz de prever o futuro. Com certeza, o estado do mundo presente carrega consigo, potencialmente, as situações do mundo futuro. Mas ele contém embriões microscópicos, que se desenvolverão, e que são ainda invisíveis aos nossos olhos. Por outro lado, embora dependentes das condições preexistentes, existindo, pois, já no presente, as inovações, invenções, criações vindouras não podem ser concebidas antes de sua aparição (são somente as consequências das criações/invenções atuais que podem ser eventualmente imaginadas). Esta parte decisiva do futuro, portanto, ainda não tomou forma no húmus do presente. O futuro, antes que chegue, já está lá (como mostra o exemplo de nossa dependência energética) ao mesmo tempo em que ainda não está. O futuro, este será um coquetel desconhecido entre o previsível e o imprevisível. A tudo isso, acrescente-se que o futuro é necessário para o conhecimento do presente.

Morin conclui afirmando que “precisamos abandonar, pois, um esquema simplificador e aparentemente evidente”, chegando a propor um novo esquema, Neste, a análise de nosso tempo assume uma perspectiva mais complexa, de encadeamento constante entre esses tempos, conforme ilustra a Figura 2 a seguir.

Figura 2 - Análise do Nosso Tempo segundo Morin

passado → presente → futuro

pela concepção complexa:



Fonte: Edgar Morin, 2012.

Conforme citado por Edgar Morin, Louis Armand, formado em engenharia, conseguiu administrar várias empresas públicas com êxito e conquistou um papel significante durante a Segunda Guerra Mundial como oficial da Resistência. Após publicação de várias obras foi eleito para a Academia Francesa. Em 1970, publicou duas obras: *De la cybernétique à l'intéressement* e *L'Entreprise de demain*, ambas de grande relevância para estudos e análise de mercado de negócios no mundo Ocidental.

Portanto, pensemos com as colocações de Edgar Morin quanto à nossa percepção de presente, passado e futuro e a nossa constante busca de uma relação harmoniosa com o todo. Buscamos, no presente, possíveis resultados positivos para um futuro desconhecido como uma matriz energética limpa (sustentável) que provavelmente se transformará em ativo financeiro, moeda de troca; tecnologia de vanguarda nas telecomunicações, uma realidade nas realizações das transações financeiras cada vez mais veloz e com garantia de sigilo e, a voz mais presente do poder público na intermediação das negociações da gestão ambiental urbana.

3.5 Gestão Ambiental Urbana e as ações humanas

São muitos os questionamentos sobre a gestão urbana das áreas construídas especialmente vinculados à relação humana e ambiental. Para auxiliar na abordagem do tema veremos um breve conceito da anatomia arquitetônica e a fisiologia urbanística na visão do pesquisador e professor Ramon Folch i Guillen, (2004, p. 83), com seus relevantes questionamentos:

(...) como se pode compreender a cidade? Pode-se compreender com base na filosofia que estamos tratando de colocar em evidência, que é toda essa percepção ambientalista de integração de fatores, de integração de percepções, de vontade de entender a realidade e não de querer enquadrar a realidade para um esquema já percebido pela nossa própria disciplina de origem.

A cidade é um desenho arquitetônico, mas é também muito mais do isso. É, em grande medida, um conceito urbanístico e, fundamentalmente, e mais do que qualquer outra coisa, uma estrutura sistêmica, um sistema. Poder-se-ia dizer que, de alguma forma, a arquitetura estabelece a anatomia e que o comportamento dos humanos constitui a fisiologia da cidade, de tal modo que querer organismo, simplesmente estudando ou analisando sua anatomia, é uma tarefa em vão. Não há dúvida de que a fisiologia se personifica na anatomia, transcendendo-a amplamente. Essa é uma mensagem fundamental. Quando se fala de um projeto ambiental urbano, não podemos jamais esquecer que, pelo simples fato de se traçar algumas linhas num plano, inclusive pelo fato de se erguerem logo depois prédios e se construírem ruas de acordo com essas linhas demarcadas no plano, não se estará organizando a vida da cidade. Estaremos inserindo elementos fundamentais e básicos para tal fim, é claro, mas não se estará organizando-a definitivamente.

Nas palavras de Palsule (2004, p.40-41), o autor coloca no centro do debate a evolução humana como uma busca constante pela adaptação dentro do processo simbótico da relação com a cidade. Sobre esse assunto, ele discorre que,

nas condições caóticas que marcaram o início da evolução da vida, mais do que somente competindo pela sobrevivência, a matéria de estruturas químicas primitivas deu seu salto evolucionário através da sustentabilidade. Isso ocorreu através da formação de alianças cooperativas simbóticas. A mais notável delas foi o caso da cianobactéria anaeróbica “aprendendo” a respirar oxigênio. Nossa herança “gaiana” de sustentabilidade através da simbiose e auto-organização ainda continua. No mundo do micro, podemos trazer o exemplo dos líquens, que são algas bacterianas unicelulares ligadas a fungos em uma aliança simbótica.

Um sistema autopoietico², por outro lado, é aquele que evoluiu a um estágio no qual é capaz de manter um balanço dinâmico contínuo entre a individualidade de seus componentes e sua interdependência. Por exemplo, uma haste de trigo é autônoma, mas sua autonomia é derivada de sua interdependência de seus arredores. Estruturas auto organizadas ou

² O termo “autopoietico” diz respeito originalmente aos seres vivos capazes de criar-se a si mesmos.

autopoéticas sustentam-se constantemente balanceando, por um lado, a necessidade de ficar a salvo de flutuações e, por outro, a necessidade de ficar abertas a elas. Quando buscamos a sustentabilidade em nossas cidades, sociedades e organizações, é importante lembrar que ela não significa um momento de estagnação. É fácil confundi-la com um estado de harmonia e estabilidade sem fim. Pelo contrário, um estado sustentável é tudo, menos estático.

Partindo dos processos de simbiose e autopoiese, o pesquisador Palsule pensa o desenvolvimento sustentável das cidades como uma “entidade holística” ao invés de fragmentada, tal como os sistemas naturais, isto é, “a cidade como um sistema: da fonte (entrada) ao escoadouro (saída)”. Segundo Palsule (2004, p. 46-47),

se pensarmos em uma cidade industrial em termos holísticos, podemos visualizá-la como um sistema em movimento que recebe fluxos unidirecionais de uma fonte de entrada e manda-os embora para o meio ambiente como saída. Pessoas precisam de alimento, água, ar e nutrientes para crescer e manter-se. Máquinas necessitam energia, água, ar e muitos minerais, materiais químicos e biológicos para produzir bens e serviços. A população e o capital, que formam o pilar econômico da cidade, são sustentados por recursos não-renováveis do planeta. Produzem rejeitos de calor e lixo, que acabam nos escoadouros planetários. Cada recurso utilizado pela economia da cidade – alimento, água, madeira, solo – é limitado tanto por suas fontes como por seus escoadouros.

Assim sendo, os elementos abordados nas afirmações do autor fomentam o debate sobre as diversas linhas de pensamentos das questões ambientais que envolvem as realidades urbanas. No Quarto Capítulo, trataremos da Economia Ambiental, no bojo de cuja discussão ampliaremos o debate sobre os serviços ambientais relacionados com os discursos direcionados às transformações urbanas.

Guillen (2004, p.81) traz o seu olhar para “A cidade como sistema”, desvinculando-se dos padrões ambientalistas nascidos nos anos 60 e 70 aos quais pesquisadores como biólogos ou ecólogos utilizaram-se de terminologias e expressões como: “ambientalismo”, “ecologismo”, assim como “ecossistema”, onde consideravam o mundo dividido em dois grandes grupos, o que diz o autor:

No início dos anos 80, começava a impor-se as ideias nascidas durante os anos 70 no seio dos grupos mais avançados, em função das quais, considerar o mundo dividido em duas grandes unidades, por um lado, os seres humanos e, por outro, o resto, qualificado de “natureza”, era sem dúvida alguma uma aberração, desde o ponto de vista da percepção real da Terra. Nunca um hipotético extraterrestre que se propusesse a entender o planeta, procederia assim.

Essas afirmações acima citadas por Guillen o conduziram para composição do seu conceito da cidade como sistema ao explicitar seus pressupostos conforme observaremos em (2004, p.82-83) ao concluir que:

As cidades são mais um dos artefatos gerados pela espécie humana e, portanto, podem ser estudadas de acordo com os princípios das ciências humanas. Mas, da mesma forma que a espécie humana, sendo apenas mais uma espécie, possui características muito especiais, seus habitáculos também. De fato, transferir ao estudo da cidade, de forma excessivamente mimética, os conceitos propostos pela ecologia para chegar a compreender o funcionamento dos sistemas, pode significar a ocultação de graves erros.

Foi moda falar dos ecossistemas urbanos, o que não é muito exato. Sistemas urbanos, sim: sistemas urbanos estudados a partir da utilização dos métodos das ciências ecológica, de acordo. Mas, a cidade não se comporta como qualquer ecossistema. Entre outras razões fundamentais e básicas, porque na base mesma do conceito de ecossistema está um certo determinismo ecológico, pelo qual as coisas ocorrem porque fatalmente tiveram que ocorrer, enquanto que uma das características próprias da cidade, como de qualquer obra humana, é que, além desse determinismo, surge a imprevisibilidade contínua, fruto dessa singularidade dos humanos, que é a sua capacidade de criação cultural.

As cidades podem, pois, ser contempladas ou estudadas em muitos aspectos mediante os métodos colocados a termo pela ecologia e, acredito, que não se pode manter a posição paroquial de alguns setores que postulam ser esse um patrimônio restrito da arquitetura; mas também é verdade que existem elementos intrínsecos na dinâmica urbana que não têm nada a ver com a ecologia e, sim com a livre vontade dos cidadãos. Equivocar-se-ão ou acertarão, essa é uma outra história, mas eles decidirão, antes de tudo, não por razões ecológicas, mas por razões culturais e sociais.

Após a sua análise da cidade como sistema, em uma visão global, Gillen (2004, p.88), de acordo com as suas concepções, faz as suas observações voltadas especificamente para os países do Terceiro Mundo, lançando as seguintes observações:

No caso europeu, o movimento ambientalista por muito tempo tem tido uma espécie de grande prevenção contra o termo urbanização, porque ele era assimilado como extensão ao âmbito natural da superfície construída. Em países como os de vocês, onde o âmbito natural é ainda muito grande, talvez isso não tenha tanta transcendência, mas em países com alta densidade populacional, com presença de edificações antigas e intensas, compreende-se que o movimento ambientalista tivera um grande senão perante a ideia de construir, de edificar no espaço natural. O ecologismo dedica, na Europa, uma importante parte dos seus melhores esforços para cessar uma dinâmica que, nos países do Terceiro Mundo, está tentando impulsionar.

A partir dessas declarações, o autor nos conduz a uma reflexão sobre a atuação dos grandes agentes financeiros no mercado imobiliário dos países do Terceiro Mundo, onde existe um canal aberto para a captação de Investimentos Estrangeiros Diretos – IED. São investidores sedentos por ativos que propiciem retorno financeiro com baixo custo de investimentos, por exemplo, os recursos naturais e ambientais. Por outro lado, vinculados aos sistemas financeiros, os agentes financeiros, são responsáveis juntamente com os governantes de interferirem diretamente na flexibilidade, na abertura, nas transações e na formação dos Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs. Ainda no Quarto Capítulo, veremos a transformação desses ativos financeiros em ativos imobiliários estimulada pelo conceito do “novo urbanismo”.

Seguindo a linha de pensamento de Gillen da Cidade como Sistema, observemos a relação das três variáveis, urbano-social-ambiental, na esfera da gestão ambiental das cidades através das análises dos pesquisadores, Menegat e Almeida (2004, p.183-184), vinculadas ao “âmbito natural da superfície construída” (Gillen, 2004). Somem-se a isto as seguintes afirmações dos autores:

O não entendimento da cidade como um sistema no qual cada indivíduo ou grupo social, cada rua ou bairro é interdependente do todo e seu funcionamento depende de estratégias comuns, discutidas e negociadas num processo político-social que extravasa as eleições é um impedimento para a gestão ambiental integrada. Além disso, a visão não sistêmica ou fragmentária de cidade não isola apenas os cidadãos e os grupos sociais entre si, mas também distorce a visão das causas das atividades humanas que produzem impacto ambiental na cidade. O impacto ambiental tende a ser visto como um problema anônimo, acidental, extra-social e próprio da cidade. Também é visto como um problema pertencente sempre ao “outro” e nunca ao “eu-parceiro do sistema urbano-social-ambiental”.

A cidade fragmentária que aparta os indivíduos, os grupos sociais, seus bairros, os impactos da ação humana sobre si mesma, acaba separando, também, toda a cidade de seu entorno e da dinâmica do sistema natural. Nesse caso, questões ambientais são concebidas como um problema colocado apenas para outras regiões, via de regra distantes, como a Amazônia, ou o Pantanal. O cidadão fica assim desconectado do sistema da urbe e também do mundo natural, não se sentindo parte da biosfera que cobre o planeta com uma fina película. Por isso, a possível destruição desta pelo impacto urbano é um problema alheio ao cotidiano de cada um ou do governo da municipalidade em que os cidadãos vivem.

Distante dessa perspectiva, veremos outra realidade contrária ao discurso da cidade como sistema na lógica do conceito do “novo urbanismo”, baseando-se nos interesses do mercado: as comunidades, os bairros ou as cidades planejadas, assim classificadas, no item 5 - Bairros Planejados no contexto da expansão imobiliária no Brasil do quinto capítulo.

Além disso, a apropriação da natureza pelos interesses atuais do mercado na organização das cidades vem de encontro ao conceito de Cidade como Sistema Integrado, que tem como base do seu discurso dirimir as ações externas negativas à própria cidade e à gestão ambiental como um todo. Menegat e Almeida (2004, p.190) afirmam que,

Na atualidade, a construção das cidades se constitui no principal mecanismo de apropriação da natureza. Todavia, esse mecanismo, embora não possua um comportamento mecanicista e determinista, não pode ser considerado caótico. Ocorre que a forma usual como ele se apresenta aos cidadãos é a de uma demanda exclusiva do mercado, cujas ações impactantes ao meio são sempre consideradas inevitáveis. É o interesse do mercado que dá racionalidade, mais propriamente irracionalidade à forma como tem se organizado as cidades. Mas os mecanismos de apropriação da natureza pela cidade são necessários, também, para a manutenção da vida dos cidadãos e, portanto, por decisão desses, podem sofrer importantes mudanças, de sorte a diminuir eventuais ações impactantes à própria cidade e aos ecossistemas que a sustentam. O estabelecimento de um desejo comum de cidade e de estratégias para que elas contribuam para o desenvolvimento sustentável se colocam nessa perspectiva. Esses são importantes aspectos do problema da gestão ambiental contemporânea e ainda não adequadamente tratados no debate da sustentabilidade.

Canepa (2007, p.196) ratifica a importância da participação do cidadão na transformação da cidade vinculada a questões econômicas e sociais, que possam direta ou indiretamente afetar a harmonia do meio ambiente urbano ao afirmar que:

não se pode olvidar, ainda, que o elemento condicionante do desenvolvimento urbano é a própria pessoa humana, sujeito central do desenvolvimento. Isso implica em abrir-lhe a possibilidade de participação efetiva no sistema econômico-social, franqueando-lhe o acesso à informação sobre as atividades que afetam o meio ambiente urbano, para que possa, concretamente, participar dos processos de tomada de decisões que, ao fim e ao cabo, dizem respeito e afetam a sua própria qualidade de vida.

Portanto, analisemos as colocações dos autores Guillen e Canepa ao afirmarem que o cidadão é o centro das transformações das cidades como: “(...) na dinâmica urbana que não têm nada a ver com a ecologia e, sim com a livre vontade dos cidadãos” (Gillen, 2004) e “(...) que o elemento condicionante do desenvolvimento urbano é a própria pessoa humana” (Canepa, 2007). O que devemos nos ater é ao império do sistema financeiro mundial que fomenta a realização dos desejos do cidadão como sinônimo do “poder do cidadão”, na dinâmica urbana.

4 ECONOMIA AMBIENTAL: BASES PARA POLÍTICAS AMBIENTAIS E DE ORDENAMENTO ESPACIAL

4.1 Economia Ambiental no Mundo Contemporâneo

A Economia é uma ciência que tem como base de aplicação os estudos de variáveis para auxiliar nas tomadas de decisões. Consequentemente, temos que nos relacionar com a alocação da escassez de recursos finitos e construir a cada momento mecanismos de adaptação aos desafios impostos ao longo do tempo. Mas, vejamos o que diz Paulo Sandroni no Dicionário sobre o universo da Economia e a sua interferência nos trabalhos científicos, por exemplo, a Economia Aplicada (2001, p.189):

emprego pragmático do conhecimento das leis econômicas visando a disciplinar e orientar a atividade produtiva. Enquanto a chamada “economia pura” cuida da formulação conceitual abstrata da realidade econômica, a economia aplicada tem a função normativa de determinar alternativas, métodos e processos de produção tanto no âmbito da empresa quanto no da sociedade. (...) a economia aplicada vai se especializando e se ramifica em: economia industrial, economia agrícola, economia comercial e economia financeira. Essa especialização corresponde ao objetivo de racionalizar os processos de produção, distribuição e consumo.

Dentro dessa perspectiva de mudança constante na relação de consumo e de mudanças na relação das ciências econômicas com a sociedade, a *Economia Ambiental e dos Recursos Naturais* nos remete a uma longa discussão sobre preservação e conservação ambiental associada às atividades econômicas e sociais que envolvem todo processo de construção de uma dinâmica operacional em qualquer segmento.

Para facilitar a compreensão do universo que envolve o estudo da *Economia Ambiental e dos Recursos Naturais* se faz necessário lançarmos mão dos estudos da taxonomia na tentativa de auxiliar na aplicação dos conceitos. Kahn e Rivas (2014, p. 36) destacam os seguintes questionamentos: “A presença das palavras *ambiental* e *recursos naturais* sugerem uma *dicotomização* ou esses termos são sinônimos, representando meramente uma redundância?” A seguir detalharemos o que teremos como resposta para estes questionamentos.

O autor também ressalta que há uma dificuldade de se ter uma resposta que atenda de uma maneira universal aos questionamentos levantados, “uma vez que as definições são um tanto arbitrárias em si mesmas”. Dessa forma Kahn e Rivas (2014, p. 37) afirmam que “é importante que se desenvolva uma categorização consistente, na medida em que recursos com diferentes propriedades devem ser analisados tendo em vista estas distinções”. No entanto, o autor evidencia três categorias: *Recursos Naturais, Recursos Físicos de Fluxos e Recursos Ambientais*.

Sendo assim, Kahn e Rivas (2014, p. 37) utilizam-se das seguintes argumentações para definir as três categorias e recursos:

a. Recursos Naturais são aqueles providos pela natureza e podem ser divididos em unidades cada vez mais segmentadas e alocados à margem. Exemplos de tais recursos são: barris de petróleo, metro cúbicos de madeira, quilos de peixe e litros de água potável. Embora tais recursos sejam fornecidos pela natureza no sentido que são encontrados dentro ou sobre a superfície da terra, eles não podem ser utilizados sem os insumos, tais como capital e trabalho.

Os estoques de recursos naturais podem ser fixos ou ter capacidade regenerativa. Estas características são utilizadas para classificar os recursos entre renováveis e exauríveis (não-renováveis).

b. Recursos Físicos de Fluxos coloca-se como energia solar, energia eólica e recursos similares são denominados frequentemente de recursos renováveis, mas tais recursos não se enquadram na definição acima de recurso renovável porque, muito embora não possam ser exauridos, não têm capacidade regenerativa. A energia solar pode ser naturalmente armazenada pelas árvores, combustíveis fósseis ou algas e pode, ainda, ser armazenada artificialmente em baterias ou tanques de água, todavia, o estoque de energia solar é o próprio sol. Também, o termo *recursos físicos de fluxos* é empregado para diferenciá-lo dos *fluxos de serviços ecológicos*.

c. Recursos Ambientais são os fornecidos pela natureza e que são indivisíveis. Por exemplo, um ecossistema, um estuário, a camada de ozônio e a baixa atmosfera. Tais recursos não podem ser alocados unidade por unidade igual modo como podem ser alocados barris de petróleo ou toneladas de cobre. Esses recursos ambientais podem ser examinados separadamente em termos de qualidade, mas não em termos de quantidade. Por exemplo: ao formular-se política ambiental para um determinado estuário tal como a foz de um rio (...).

Uma outra propriedade que distingue os recursos ambientais é que os mesmos não são consumidos diretamente, mas as pessoas utilizam os serviços que estes recursos podem prover. Nesses serviços incluem-se um amplo leque de ofertas que vão desde serviços básicos de apoio à vida biológica aos benefícios estéticos.

Conforme podemos perceber, dispomos de muitas terminologias na área ambiental. Veremos mais adiante a aplicação dessas categorias, a explanação delas, o porquê estudar Economia Ambiental e o avanço contínuo da exploração dos Recursos Naturais com a amplitude dos mercados internacionais no mundo contemporâneo.

Os países de economia de mercado aberto desde muito tempo se relacionam entre si de uma forma muito dinâmica e articulada, principalmente os desenvolvidos. Os países em desenvolvimento (PED) que possuem uma economia com um alto nível de dependência da exportação de matéria-prima, se tornam alvo fácil, principalmente, pela forma como negociam os seus *ativos ambientais* em um mercado de extrema especulação financeira.

Dessa forma, as grandes potências geralmente impõem as suas regras às negociações. Em princípio, a tendência é gerar uma vulnerabilidade na proteção desses *ativos ambientais*. Como consequência, por confiar ao setor privado a regulação do mercado de *ativos ambientais*, por conseguinte, gerar uma fragilidade na solução de possíveis problemas ambientais (*impacto ambiental ou degradação ambiental*).

Além disso, o setor privado não está propenso a absorver custos com pesquisa para proteção ao meio ambiente. Portanto, o desenvolvimento da política de proteção do meio ambiente é fundamental na defesa do interesse comum e, que conduzam com segurança as transações econômicas conforme o avanço da demanda pelos estoques de *recursos naturais* e dos *recursos ambientais* ainda existentes no planeta.

Historicamente, do início da década de 1990 até a atualidade, o setor privado vem investindo de forma maciça no avanço das pesquisas em tecnologia de vanguarda. Especialmente, as empresas transformadoras que impulsionam cada vez mais a demanda por matéria-prima (recursos naturais e ambientais) para dinamização do funcionamento do seu ciclo operacional. Alguns cientistas militantes da questão ambiental têm mostrado o agravamento do avanço da exploração acelerada em busca de *recursos ambientais* em todo o planeta e em lugares cada vez mais longínquos. Ou seja, algumas áreas exploradas já chegaram a sua exaustão, possivelmente, não foi respeitado o seu tempo de recuperação natural.

Conforme ressalta Le Prestre (2005, p. 23) com a declaração dos assim chamados “cientistas prestigiosos” de 1992 e que não se definem como ecologistas, dizem que:

em novembro de 1992, cientistas prestigiosos assinaram uma declaração solene advertindo a humanidade, uma vez mais, de que o homem e a natureza se dirigiam rapidamente para uma colisão, que tornará impossível a manutenção da vida tal como a conhecemos. A declaração citava destacadamente a rarefação da camada de ozônio, a poluição atmosférica e as chuvas ácidas, a demanda crescente de água, a super exploração da pesca e a poluição dos oceanos, a perda de produtividade dos solos, a destruição de florestas e a extinção de espécies.

Esses cientistas prestigiosos defendem em resumo a necessidade de participação do poder público com muita robustez para chegar a um ponto de equilíbrio entre o avanço da exploração dos recursos naturais e ambientais e, para que haja respeito à vida humana, é essencial que tenhamos a intervenção do Estado com *políticas públicas ambientais* cada vez mais pontuadas e rigorosas no tocante a aplicações das penas cabíveis. Dentro dessa perspectiva, afirma Le Prestre (2005, p. 61) nas suas indagações:

uma reflexão sobre esta noção suscita três tipos de questões: (i) que ela significa?; (ii) pode ser definida?; (iii) quem deveria defini-la? As respostas divergirão conforme as tradições filosóficas e políticas, a cultura nacional, a época histórica, a organização da sociedade ou a riqueza econômica. É, pois, natural que o meio ambiente seja um lugar privilegiado de tais debates.

No centro da discussão, o autor coloca como empecilhos a implantação de políticas públicas ambientais, os resquícios do regime colonial que ainda persistem e interferem nas decisões que envolvem os interesses da coletividade. Todavia, Le Prestre (2005, p. 62) questiona sobre a atuação efetiva do Estado no que se refere aos interesses da coletividade:

existe um interesse público? Uma primeira tradição, emanada da monarquia, legou-nos a noção de um interesse público distinto do interesse dos indivíduos, que compõem a comunidade. Depois da “jornada dos tolos” de 1630, que deu lugar, sob a égide de Richelieu, à afirmação do interesse do Estado acima das opiniões da família reinante, a sobrevivência e o poder da coletividade se converteram numa nova ética, que ultrapassa os princípios morais individuais e os interesses particulares.

O Brasil desenvolve as suas políticas ambientais baseadas e estruturadas nos princípios da Constituição Federal de 1988, cabe estudar os instrumentos. Os conceitos aplicados na elaboração da Constituição Federal do Brasil - CFB tenta alcançar a velocidade por que passam a demanda dos mercados, cujos atrativos estão voltados para as riquezas ambientais desde a ocupação do solo à exploração dos recursos naturais. No Capítulo VI, o art. 225 diz que: “*Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações*”.

O artigo da CFB supracitado destaca dentro dessa perspectiva um dispositivo constitucional de grande relevância para o discurso atual sobre a degradação ambiental exposto no § 4º com as seguintes atribuições com ênfase nos ativos ambientais: “A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais”.

Tais colocações ratificam a importância do zoneamento com uma ferramenta de estudo científico. Dentro dessa linha abordada no § 4º do art. 225 da CFB, sobre a questão dos recursos naturais o *Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE* é regulamentado pelo Decreto 4.297/02, como um instrumento de gestão do território que estabelece, na implantação de planos, obras e atividades públicas e privadas, diretrizes para a proteção ambiental e a distribuição espacial das atividades econômicas para assegurar o desenvolvimento sustentável. O seu objetivo geral é organizar as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços *ambientais* dos ecossistemas.

O Zoneamento Ecológico-Econômico tem na sua essência a valorização das especificidades que compõem o espaço geográfico de cada região com o intuito de preservar o que há de mais relevante para o desenvolvimento econômico, social, ambiental e os valores culturais com uma visão crítica sobre o desenvolvimento sustentável. O ZEE será amplamente estudado e avaliado no Quarto Capítulo,

concomitantemente, com as questões voltadas para a discussão da expansão imobiliária no Litoral Sul de Pernambuco.

Veremos então um breve relato histórico sobre a problemática que envolve os pontos mais relevantes acima citados para que possamos reforçar a importância da participação do Estado nas tomadas de decisões políticas, econômicas, sociais e ambientais de uma nação, principalmente em desenvolvimento.

A partir dos anos de 1950 se formou na ONU o direito de explorar livremente as riquezas naturais. Por trás dessa decisão da ONU, alguns especialistas em economia internacional acreditavam que deveria existir algo de interesse econômico vinculado às grandes potências da época. O Brasil vivia um momento de grande euforia no final dos anos 40, início dos 50, com a intenção de se lançar para o mercado exterior, com projetos específicos de investimentos que pudessem trazer divisas para o Brasil. Daí, então, formou-se uma Comissão Mista Brasileiro-Americana que organizou um estudo criterioso da situação econômica brasileira.

Essa comissão se deparou com os obstáculos estruturais da economia nacional como defasagem entre desenvolvimento industrial e infraestrutura, principalmente, nos setores de energia e transporte. A Comissão Mista foi à luta para captação de recursos financeiros através do Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento - BIRD ou Export-Import Bank – EXIMBANK na chamada união Brasil-Estados Unidos. Então essa comissão em 1952 sugeriu a criação do Banco Nacional do Desenvolvimento – BNDE, que foi criado em 20 de junho de 1952, pela Lei nº 1.628, que teve o seu papel principal na administração dos fundos de origem interna.

Sobre o projeto apresentado pela comissão, o tema de maior polêmica estava vinculado ao aproveitamento (exploração) dos recursos naturais do Brasil, até então, na época o petróleo devido à corrida por uma matriz energética. Assim, deu-se início à criação da Petrobrás, no dia 3 de outubro de 1953, com a vitória dos nacionalistas.

O então presidente Getúlio Vargas assinou a lei 2.004 que permitiu a criação da **Petrobras (Petróleo Brasileiro S.A)** e o monopólio estatal de pesquisa, refino e transporte do petróleo com uma exigência que gerou muitas divergências, o voto ao capital estrangeiro na exploração do petróleo nacional. Em seguida, a Comissão Mista

foi dissolvida e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico - BNDE assumiu as negociações dos financiamentos referentes aos projetos em andamento e, com a responsabilidade do amadurecimento e estímulo à industrialização brasileira na década de 1950.

Diante de tantas mudanças, devemos destacar que desses projetos resultaram a Eletrobrás, a Comissão Nacional de Política Agrária, a Carteira de Colonização do Banco do Brasil e o Instituto Nacional de Imigração e Colonização, primeiro passo para a criação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Na área educacional, surgiu a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes) para atender à demanda crescente de técnicos e à formação de pessoal qualificado para a administração pública.

O desenvolvimento da indústria brasileira, especialmente a siderúrgica, trouxe consigo a abertura para a captação de recursos financeiros das grandes corporações e indústrias estrangeiras vinculadas à exploração de minérios. Em 1959, passaram a comandar todo o processo de comercialização e transformação do minério extraído no território nacional. Houve uma grande explosão na capacidade instalada de produção de lingotes de aço sem precedentes, grande capacidade de empregabilidade e uma grande explosão também do crescimento do parque siderúrgico brasileiro.

No ano de 1972, destacamos as três grandes empresas: Companhia Siderúrgica Nacional, COSIPA e a Usiminas, com uma capacidade de exploração de mais de 500.000 toneladas cada uma delas na época. Toda essa produção destinava-se principalmente aos setores de distribuição, automobilístico, autopeças, tubos de grande diâmetro, máquinas agrícolas e rodoviárias, utilidades domésticas, construção civil, equipamentos eletroeletrônicos e embalagens com uma abrangência significante de demanda; grande parte dessa produção sendo exportada para as indústrias de transformação espalhadas pelo mundo, especialmente para os países com alto nível de tecnologia industrial. Era o início da nova ordem econômica mundial.

Em maio de 1974, a Assembleia Geral da ONU, em sua celebrada VI Sessão Extraordinária, retoma o debate sobre o tema dos recursos naturais, englobando a *"Declaração sobre o Estabelecimento de Nova Ordem Econômica Internacional"* e o *"Programa de Ação sobre o Estabelecimento de Nova Ordem Econômica*

Internacional". Desponta um importante debate dos problemas econômicos e o seu impacto nas relações internacionais contemporâneas que reflete nas resoluções adotadas na Assembleia.

Por exemplo, a "Carta dos Direitos e Deveres Econômicos dos Estados", incorporada em resolução adotada pela Assembleia Geral em sua 29^a sessão, ocorrida em dezembro do mesmo ano. A busca pelo desenvolvimento econômico ocorria justamente no ápice do agravamento da intitulada "crise mundial da energia". Surgia uma nova ordem econômica internacional que tinha por objetivo o estabelecimento de normas básicas de regulamentação das relações econômicas internacionais, em consequência dos problemas das matérias-primas e do desenvolvimento, o qual gerou o aumento do preço do petróleo e dos produtos derivados consecutivamente.

Um marco importante na Assembleia Geral da ONU ocorrido em 14 de dezembro de 1973 foi a resolução que ratificava o direito inalienável dos Estados à soberania permanente sobre os seus recursos naturais; a resolução prestou apoio aos esforços dos países em desenvolvimento na sua luta para retomar o controle efetivo sobre seus recursos naturais. Pelo § 3º da resolução, a Assembleia Geral estipulou que a aplicação do princípio da nacionalização significava que cada Estado estava autorizado a determinar por si mesmo o montante de possível compensação e o modo de pagamento, e possíveis litígios a respeito deveriam ser resolvidos de acordo com a legislação nacional de cada Estado Nação, implementando tais medidas. Após esse breve relato histórico, a Economia Ambiental segue com os seus estudos associados às transformações no âmbito da economia tradicional, da sociedade como um todo e ressaltando os seus questionamentos. Por que nos interessa então estudar Economia Ambiental e dos Recursos Naturais?

A princípio, a resposta possa estar na conjugação dos verbos: avaliar, analisar, articular, planejar, proteger, questionar, refazer, refletir, valorizar na tentativa de nos anteciparmos aos problemas ambientais com o apoio científico. Para tanto, partimos então a uma odisseia repleta de incertezas em um universo recheado de interesses individualistas, acompanhados por discussões e reflexões, ainda muito centralizadoras. O meio ambiente, como objeto científico, é fundamental para aplicação dos estudos da *Economia Ambiental* na conciliação nos possíveis conflitos

que possam existir nas relações econômicas que envolvam recursos ambientais e naturais.

Sob esta ótica dos estudos e aplicações da Economia Ambiental no âmbito da pesquisa acadêmica, Maimon (1992, p. 137), como coordenadora de pesquisa nas Redes de Ensino e Pesquisa: a experiência da APED – Associação de Ensino e Pesquisa em Ecologia e Desenvolvimento, afirma que:

a criação da APED, em 1990, baseou-se no seguinte diagnóstico: i) A questão ambiental na esfera universitária brasileira estava associada à abordagem biótica, ficando a questão socioeconômica do desenvolvimento em segundo plano. ii) Falta de legitimidade do “especialista” do meio ambiente no contexto científico onde se confunde a interdisciplinaridade com “generalidade”. iii) Dificuldade de se implementar a interdisciplinaridade da questão ambiental no âmbito de uma única Universidade em função da carência de recursos humanos e financeiros e da reação das corporações de ofício. iv) Desiguais experiências e acessos á bibliografia nos distintos centros que já desenvolviam ensino *elou* pesquisa na área ambiental. v) Experiência em pesquisa interdisciplinar como pré-condição dos centros que vão desenvolver um ensino interdisciplinar.

A autora também ressalta a importância da criação da associação que “propiciou maior legitimidade e difusão de conhecimento aos professores e pesquisadores que, muitas vezes estavam isolados nos respectivos departamentos”. Inclusive contou com o apoio da United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization - UNESCO e do governo francês (1993) para divulgação de encontros e publicações de trabalhos acadêmicos como livros e artigos com mais intensidade. Mesmo com limitações financeiras continuou com os trabalhos e suas pesquisas com enfoque no *ecodesenvolvimento*. As despesas correntes só aumentavam e os recursos eram obtidos das vendas dos livros e contavam com a contribuição isolada de diversas fontes para dá continuidade aos eventos.

Podemos aqui relembrar a luta de Rachel Carson, em 1962, quando lançou “Primavera Silenciosa” na esperança de que a academia em princípio incorporasse em suas pesquisas as questões ambientais. Dentro dessa perspectiva, a Associação de Ensino e Pesquisa em Ecologia e Desenvolvimento – APED, atualmente, continua com os seus grupos de estudos vinculados a parcerias como as universidades brasileiras e estrangeiras, que dão apoio nas produções e publicações de livros e artigos. Os principais temas de intercâmbio das pesquisas em andamento entre as instituições componentes da APED são:

1. Gestão do Meio Ambiente e Recursos Naturais

- Instrumentos de Política Ambiental
- Avaliação dos impactos ambientais

2. Energia e Meio Ambiente

- Conservação de Energia
- Pro Álcool

3. Ecodesenvolvimento urbano

- Meio Ambiente e a questão Urbana
- Transporte e Poluição do ar

4. Poluição Hídrica

- Ecossistemas Litorâneos
- Bacias hidrográficas

5. Agricultura e Meio Ambiente

- Agro-bio-indústria das Oleaginosas

6. Empresas e Meio Ambiente

- Ecotecnologia
- Ecobusiness

Seguindo as questões acima citadas, apresentaremos a seguir, as principais correntes necessárias para as apreensões que fundamentam as discussões e as reflexões sobre a importância do meio ambiente nas etapas que envolvem as atividades económicas. As correntes são as seguintes:

1. Os ecodesenvolvimentistas
2. Os pigouvianos
3. Os neoclássicos e os economistas ecológicos

No prefácio do livro “Ensaio sobre Economia do Meio Ambiente” de Maimon, Sachs (1992, p. 5) chama atenção dos economistas mais uma vez no tocante às questões dos seus instrumentos e das suas análises dispostas sobre os fluxos de energia e de matérias-primas juntamente com o conceito de *capital natural*. Assim ele se expressou: “Em outras palavras, cabe aos economistas avaliarem os custos econômicos das diferentes opções, sem abusar, entretanto, de artifícios de cálculo que atribuem um valor monetário aos custos de difícil mensuração.” Sachs evidencia a importância da conscientização ecológica para o ecodesenvolvimento, que os economistas devem dar através da formação do tripé: social, ecológico e econômico, tendo como auxílio as escolhas políticas. Essa associação de valores distintos será desenvolvida mais adiante.

Utilizando-nos desta perspectiva, faremos a abordagem das principais correntes que estão relacionadas com as atividades econômicas acima citadas. Vejamos o significado do *ecodesenvolvimento* na visão de Maimon (1992, p. 22), quando afirma que:

na sua forma mais simples, o Ecodesenvolvimento significa transformar o desenvolvimento numa soma positiva com a natureza, propondo que tenha por base o tripé: justiça social, eficiência econômica e prudência ecológica. A qualidade social é medida pela melhoria do bem-estar das populações despossuídas e a qualidade ecológica, pela solidariedade com as gerações futuras.

Outro ponto a considerar, segundo Maimon (1992, p. 22), são as questões que envolvem também a decisão de:

assim romper com a prática do crescimento selvagem baseado na apropriação predatória da natureza e com as teorias do estado estacionário, de crescimento zero, uma vez que o problema ambiental existe para todos, e que os países subdesenvolvidos têm o pior dos dois mundos onde concomitantemente sofre-se da poluição da pobreza e da poluição da riqueza.

A pesquisadora Maimon, em seu livro “Ensaio sobre Economia do Meio Ambiente”, descreve a “poluição da pobreza” através do seguinte exemplo: “A poluição da pobreza está associada, sobretudo, à inadequação das condições de habitação, à falta de uma rede de abastecimento de água, à inadequação do sistema de esgotamento sanitário e de coleta de lixo. É o caso da poluição da Baía de Guanabara, onde a poluição, gerada pela ausência de serviços urbanos na Baixada

Fluminense e nas favelas circunvizinhas é proporcionalmente superior à que é despejada pelos efluentes industriais" (MAIMON, 1992, p. 22).

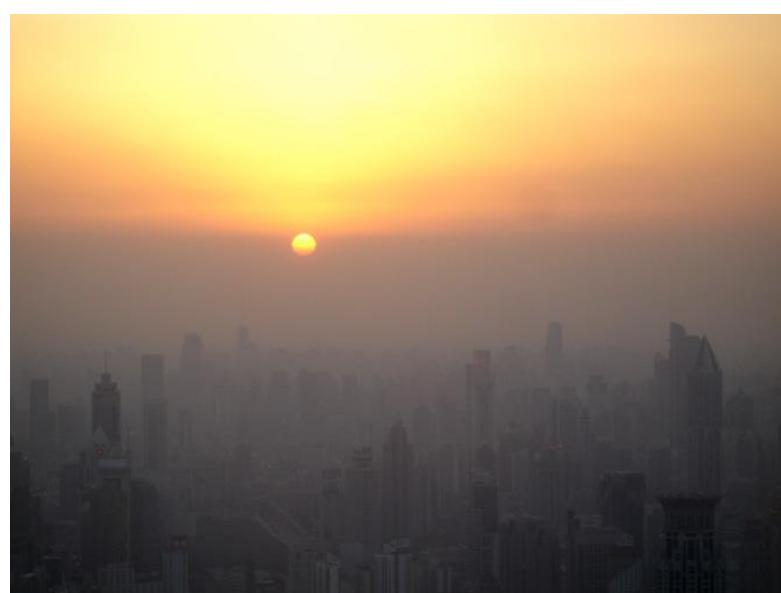
Em seu livro, acima mencionado, a pesquisadora não apresenta um exemplo sobre a questão relacionada à "poluição da riqueza". Vejamos então algumas imagens que podem ilustrar essa situação:

Foto 1- Exploração do Nióbio no Brasil



Fonte: www.revistadecifframe.com/niobio-a-riqueza-que-o-brasil-despreza -publica em 23/09/2014

Foto 2 - Pôr do sol em Xangai



Fonte: www.exame.abril.com.br/mundo/noticias - publica em: 22/03/2010

Foto 3 - Poluição do ar em Pequim



Fonte: www.exame.abril.com.br/mundo/noticias/china - publica em: 31/12/2014.

Sobre as imagens acima selecionadas, podemos discorrer:

A foto 1, representa a exploração do Nióbio no Brasil, um metal de grande valor comercial do qual o Brasil é o exportador absoluto e detém 98% das reservas mundiais. O Brasil exporta 81 mil toneladas do mineral por ano. O quilograma do mineral equivale a uma média aproximada de U\$ 1.200 dólares na Bolsa de Londres sobre os quais recaem tributos, deixando para trás um passivo ambiental ainda não calculado com a devastação de florestas e como resultado a degradação de áreas de mananciais.

A foto 2, representada pelo pôr do sol em Xangai, na ocasião com uma poluição do ar causada pela intensa atividade econômica da China, em 2010. Essa poluição é denominada de “*externalidades produção-consumo*”, que apresentou uma taxa de crescimento acima de 10%, desconsiderando toda e qualquer legislação ambiental.

A foto 3 representa mais um caso de poluição do ar em Pequim, causada por empresas que descarregaram aproximadamente 25 mil toneladas de ácido em dois rios da região metropolitana, e a corte considerou as companhias culpadas. Segundo a agência de notícias oficial Xinhua, 31 de dezembro de 2014, “a corte superior provincial de Jiangsu ordenou que seis empresas pagassem 160 milhões de yuans (US\$ 26 milhões) por descartarem produtos químicos em rios”. Esses são alguns exemplos da “poluição da riqueza” que podemos definir como *externalidades negativas* (externalidades produção-consumo), tema que será desenvolvido mais

adiante. No Brasil, existe a resolução 1.003 de 19 de agosto de 2004, do Conselho Federal de Contabilidade, exigindo da empresa poluidora a publicação do seu Balanço Ambiental com os seus respectivos *ativos e passivos ambientais*.

Somando-se a essas questões, Maimon (1992, p. 23) estende a discussão do ecodesenvolvimento, propondo um leque de estratégias sócio-econômicas e espaciais diversificadas associadas às realidades locais, integrando-se o planejamento econômico com o espacial e baseando-se no relatório “*Que Fazer*”, da Fundação sueca *Dag Hammarskjöld*³ publicado em 1975, sob a direção do professor e pesquisador Marc Nerfin, conjuntamente, com a sessão especial da assembleia geral das Nações Unidas sobre a nova ordem econômica internacional. Destacam-se aqui quatro estratégias sugeridas para reflexão:

- a) *As estratégias tecnológicas*, que implicam na definição de tecnologias apropriadas, em cada contexto e em cada período do tempo. Estas tecnologias apropriadas são as mais abrangentes: do processo mais simples ao mais complexo, do mais intensivo em mão de obra ou inversamente em capital. Devem ser definidas em função das condições culturais, sócio-econômicas e ecológicas de cada ambiente físico e social. As escolhas neste campo caracterizam bem o tipo de modernização que se dá em cada sociedade. O princípio geral é o do pluralismo tecnológico, próprio a cada uma das sociedades, que se opõe, portanto, ao simples mimetismo, às transferências sem nenhuma adaptação, que prevalecem, atualmente, no plano internacional.
- b) *As estratégias de gestão de recursos e de abastecimento de matérias-primas* definem os modos de exploração pela escolha técnica e os ritmos de utilização assegurando condições de controle dos efeitos negativos sobre o meio ambiente. Estas políticas têm uma importância particular tanto no funcionamento dos ciclos ecológicos como na qualidade de vida. A abordagem do Ecodesenvolvimento tem, portanto, por objetivo identificar os recursos de cada ecossistema a fim de ampliar a gama de *utilizações possíveis*.
- c) *As estratégias de economia de energia* têm por finalidade, além dos objetivos econômicos de redução do custo financeiro, de conceber um perfil de utilização mais baixo, sem limitar forçosamente as necessidades sociais. Deve-se utilizar as energias mais disponíveis, e mesmo as não convencionais.
- d) *As estratégias de planejamento espacial* estão confrontadas a grandes desafios. Em primeiro plano, a urbanização e os desequilíbrios crescentes entre a cidade e o campo. Adicionalmente, a distribuição territorial das

³Dag Hammarskjöld era um cidadão do mundo. Durante seu período como secretário-geral das Nações Unidas, de 1953 até sua morte, em 1961, ele se tornou conhecido como um funcionário internacional eficiente e dedicado.

Dag Hammarskjöld enfatizou que uma das principais tarefas da ONU é afirmar interesses dos países pequenos em relação às grandes potências. Ele também foi um dos arquitetos para as forças de manutenção da paz da ONU. Antes que ele foi nomeado secretário-geral da ONU, Dag Hammarskjöld ocupou cargos elevados como um funcionário público no governo sueco. Hammarskjöld foi amplamente respeitado como uma pessoa de alta integridade, que agiu com base em valores morais e éticos. Em 1962, a Fundação Dag Hammarskjöld foi estabelecida. Seus escritórios estão em Geijersgården, Uppsala, na Suécia.

atividades econômicas com um profundo desequilíbrio na divisão regional e internacional do trabalho, em particular industrial. Estas duas questões implicam considerações diretamente vinculadas ao meio ambiente com efeitos significativos sobre as políticas adotadas. Em primeiro lugar, deve-se evitar os custos ecológicos da concentração urbana, em particular das metrópoles, onde o crescimento rápido se torna excessivo e conduz à procura de novos tecidos urbanos e rurais. No que tange à localização das atividades de produção, deve-se favorecer uma distribuição espacial mais harmônica e mais equitativa, seja porque atividades idênticas podem ter impacto variado sobre o meio ambiente, seja porque há grandes espaços vazios a serem ocupados.

As estratégias e as demais colocações citadas por Maimon ressaltam também a importância do aprofundamento nos estudos sobre o planejamento econômico diretamente vinculado às políticas ambientais em todas as esferas públicas.

A seguir, desenvolveremos as reflexões sobre o tema ecodesenvolvimento, baseadas nas teorias de Ignacy Sachs. Para auxiliar na compreensão do tema, teremos o auxílio do depoimento de Cristovam Buarque de Holanda, que se encontra no prefácio do livro de Sachs “Caminhos para o desenvolvimento sustentável”, onde declara ter recebido forte influência de seu mestre para pesquisa durante quase três anos do doutoramento na França.

Observemos o discurso de Cristovam Buarque de Holanda. O primeiro aspecto, “A Natureza”: “*O primeiro, e certamente dos mais importantes, é a descoberta do valor da Natureza. Quando cheguei a Paris, em outubro de 1970, eu era um engenheiro mecânico recém-graduado carregando a arrogância do saber tecnológico e, também, um nordestino crente no papel do desenvolvimento para transformar a natureza. Para mim, e para quase todos naquele tempo, a Natureza era a despensa, de onde tiraríamos, sem parcimônia, o máximo possível, e o depósito de lixo, onde poderíamos jogar todos os resíduos do processo produtivo*”. Cristovam revela ter ouvido pela primeira vez nos anos de 1970, durante um seminário de Sachs em Paris, a palavra *ecologia*, a qual lhe surpreendeu pela importância dada na divulgação do seu conceito para humanidade.

Continuando com o depoimento e as colocações de Cristovam, vejamos o segundo aspecto que aborda a questão tecnológica: “*Impossível entender o valor da natureza sem entender o papel da tecnologia. Como engenheiro, com uma formação sob o otimismo do socialismo marxista, era-me impossível ver qualquer defeito no avanço técnico ou qualquer restrição ao papel da tecnologia como elemento libertador*

da humanidade. Para nós, que víamos no proletariado o produto do avanço técnico, mesmo os capitalistas, como Henry Ford, tinham papel mais importante na construção da liberdade do que os humanistas, do que os libertadores políticos. Sachs fez balançar estas crenças. Fez-nos ver os riscos do avanço técnico e trouxe o conceito de tecnologia adaptada em resposta às tecnologias desadaptadas". A partir dessas afirmações Cristovam conclui que: *"Desde os primeiros seminários de Sachs, perdi a crença na positiva neutralidade do avanço técnico. Passei a ver com desconfiança as consequências de seu uso e a procurar encontrar formas de subordinar o avanço técnico aos valores éticos e objetivos sociais".* Entendemos que Sachs tenta mostrar através das suas pesquisas do processo de subordinação pela qual a humanidade vinha passando com o valor da natureza vinculada à evolução da tecnologia sem limites.

Somando-se às questões da tecnologia, Sachs vislumbra a aplicação do “B ao cubo” (*bio-bio-bio*): *biodiversidade, biomassa e biotecnologia*, como uma forma de ligação dos extremos. O autor demonstra a sua visão de unir as partes e faz uma breve explicação sobre o paradigma do “Biocubo”.

O estudo da biodiversidade não deveria estar limitado a um inventário das espécies e genes, por dois motivos: primeiro, porque o conceito de biodiversidade envolve também os ecossistemas e as paisagens: segundo, porque a biodiversidade e a diversidade cultural estão entrelaçadas no processo histórico de co-evolução. Necessitamos, portanto, de uma abordagem holística e interdisciplinar, na qual cientistas naturais e sociais trabalhem juntos em favor do alcance de caminhos sábios para o uso e aproveitamento dos recursos da natureza, respeitando a sua diversidade. (SACHS, 2009, p. 31-32).

O estudo da biodiversidade ocorreu logo após a evolução do conceito de ecodesenvolvimento, porém sem muito apoio dos cientistas que faziam parte do grupo de pesquisa da ONU vinculados aos países em desenvolvimento. As palavras de Sachs (2009, p. 243) dizem que: “Os países em desenvolvimento deviam se apoiar em suas próprias forças”. Ou seja, devemos buscar apoio nas nossas instituições para o desenvolvimento de instrumentos de defesa dos nossos ecossistemas a fim de assegurarmos uma construção com boa qualidade ambiental.

A preocupação com a defesa dos recursos naturais e a qualidade de vida no Planeta toma uma direção inesperada conforme Sachs (2009, p. 234) ao afirmar que:

foi nos corredores da conferência de Estocolmo que Maurice Strong lançou a palavra “ecodesenvolvimento”. **Tinha um pouco em mente as ilhas paradisíacas do Oceano Pacífico. Banhávamo-nos em Rousseau, mas também numa ideia expressada num livro que marcou data, A próxima Idade Média, de Roberto Vacca. Era preciso haver lugares que servissem de refúgio em caso de guerra, acidente nuclear e colapso da civilização em seguida a uma catástrofe natural.**

Sachs segue com o debate na construção do significado de Ecodesenvolvimento, iniciado entre os anos de 1974 e 1976, com a sua colaboração na implantação do Centro de Ecodensenvolvimento do México em 1974, no grande colóquio presidido por Barbara Ward, (economista britânica que escreveu vários trabalhos sobre os problemas da economia dos países em desenvolvimento e a relação com o meio ambiente), na cidade de Cococcyoc - México. Em 1977, na Conferência sobre Ecodesenvolvimento, é publicado o documento de sua autoria e organizado pela Agência Canadense para o Desenvolvimento Internacional com a nítida preocupação de envolver o todo em torno de uma única ideia, o meio ambiente.

Sachs (2009, p. 229) faz a seguinte afirmação: “O colóquio me ofereceu, mais uma vez, uma educação principesca, pois me vi entre os melhores especialistas mundiais das questões ambientais”. Foi a partir daí que a influência dos conceitos e das teorias de Karl William Kapp, economista de origem germânica, sobre os debates e o desenvolvimento das teorias de Sachs se tornaram cada vez mais críticas e contrárias ao *crescimento selvagem*. Em 1986, Sachs publica “Ecodesenvolvimento – crescer sem destruir”, onde ressalta as reflexões direcionadas especificamente às relações econômicas, sociais e ambientais denominada com o conceito do “ecodesenvolvimento”.

Segundo Sachs, em seu livro “Ecodesenvolvimento – crescer sem destruir” (1986, p. 109),

a simbiose entre o homem e a natureza implica uma gestão dos solos, das águas e das florestas diametralmente oposta às atitudes predadoras que, na maioria das vezes, acompanham o aproveitamento de recursos ditado pela única preocupação de rentabilidade mercantil imediata, na economia capitalista, ou de maximização da taxa de crescimento do Produto Nacional Bruto – PNB, na economia socialista.

Com base nessas questões vinculadas à lógica mercantil, à valorização de recursos renováveis e não renováveis e às retiradas feitas sobre o estoque do capital da natureza e à queda de produtividade biológica dos ecossistemas e da poluição atmosférica, Sachs (1986, p.113) evidencia a contradição da racionalidade social com a lógica mercantil feroz e implacável de acordo com os seus critérios ao firmar que:

a finitude da nave-terra e as dimensões atuais do maldesenvolvimento tornam imperiosa a aplicação desta nova racionalidade na gestão dos recursos de energia, de espaço e do meio. Entre os paradoxos do nosso tempo, o historiador observará, sem dúvida, que a tomada de consciência definitiva dos limites do nosso planeta se deu, sobretudo, a partir dos voos espaciais, quer dizer, de um empreendimento científico que, dadas as suas finalidades militares e o desvio maciço de recursos que teriam podido servir ao desenvolvimento, se situa no extremo oposto da racionalidade social aqui preconizada.

Além dessas reflexões em torno do ecodesenvolvimento, Sachs (1986, p. 110-115) considera relevantes as seguintes definições:

o ecodesenvolvimento pode ser definido como um desenvolvimento socialmente desejável, economicamente viável e ecologicamente prudente. Depois, o ecodesenvolvimento pode ser um instrumento heurístico na colocação de um conjunto coerente de questões sobre o ambiente como potencial de recursos que podem e devem ser postos ao serviço da humanidade em uma base sustentada. O ecodesenvolvimento postula uma visão solidária a longo prazo, abrangendo toda a humanidade. Mas a ênfase deverá recair sobre os espaços da autonomia local que será preciso identificar, ampliar e consolidar, dando-se a ajuda necessária a romper certos pontos de estrangulamento. São várias as razões a favor dessa mudança de perspectiva que faz do escalão local o ponto de partida e não o resultado longínquo do desenvolvimento. Mas, sobretudo, o ecodesenvolvimento não terá bom êxito sem a iniciativa, o engajamento e a imaginação populares necessárias à detecção correta dos objetivos sociais e à clarificação de soluções específicas exequíveis, o que nos leva, mais uma vez, ao escalão local.

Após várias considerações teóricas e reflexivas, eis o conceito de ecodesenvolvimento defendido segundo Sachs (1986, p. 98):

- a) Fazer uso mais completo dos recursos específicos de cada ecozona, para atender às necessidades básicas de seus habitantes, salvaguardando, ao mesmo tempo, os prospectos em longo prazo, através de gestão racional desses recursos, ao invés de uma exploração destrutiva dos mesmos; b) reduzir ao mínimo os efeitos ambientais negativos e inclusive utilizar, tanto quanto possível, os produtos de refugo para finalidades produtivas; c) desenhar tecnologias adequadas à consecução destes objetivos.

Cabe ressaltar que, mesmo com toda a dedicação de Sachs na construção e desenvolvimento do conceito para o ecodesenvolvimento, chegou a uma realidade dolorosa conforme a sua afirmação: “Portanto, trabalharíamos por vários anos no aperfeiçoamento do conceito de ecodesenvolvimento, que nesse meio tempo se transforma em “desenvolvimento sustentável”, do seu ponto de vista é um “termo que me desagrada”. Após sua brilhante apresentação no colóquio e com a aceitação do então presidente do México, Echeverría, ao pronunciar a seguinte frase: “Cocoyoc para todo o mundo”. Dois dias depois Sachs recebe um telegrama com a seguinte declaração do secretário da ONU na época: “O que é essa declaração de Cocoyoc? Mais uma história dessas e seremos obrigados a rever nossa atitude face ao Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente, cuja vocação é se ocupar da despoluição” (SACHS, 2009, p. 243).

Dentro dessa perspectiva, Sachs (2009, p. 243) explicita seus pressupostos: “Foi a partir daí que o “ecodesenvolvimento” se tornou uma palavra mal apreciada, desaconselhável mesmo, e progressivamente substituída em inglês pela expressão *sustainable development*, atrozmente traduzida em francês como *développement durable*”. Mesmo com todos esses altos e baixos do ecodesenvolvimento, retoma os colóquios regionais sobre os estilos de desenvolvimento e o meio ambiente de Cocoyoc, em Santiago do Chile com o aval do economista chileno Osvaldo Sunkel, na época diretor da unidade mista PNUMA-CEPAL, aproximadamente cinco anos depois. Outros pontos sobre o ecodesenvolvimento serão desenvolvidos conforme o desenrolar dos capítulos.

Não temos a intenção de confrontar as colocações dos autores Maimon e Sachs sobre o ecodesenvolvimento, porém, apresentar pontos que convergiram como a formação do tripé: justiça social, eficiência econômica e prudência ecológica, com o auxílio das escolhas políticas para promoção dos méritos do ecodesenvolvimento. Outro ponto destacado, especialmente, por Sachs é o desenvolvimento endógeno apoiado nos valores locais, ecozona, quer dizer, zonas ecológicas. Por exemplo, em um dos relatórios das Nações Unidas foi sugerido um concurso internacional para conceder um módulo urbano multifuncional adaptado ao ecossistema tropical úmido e construído com materiais locais. Mais precisamente em uma comunidade peruana localizada às margens do rio Tigre, devido à exploração de uma jazida de petróleo na localidade. Porém, a proposta infringia as regras de utilização do dinheiro da ONU e,

não mais se comentou. Entretanto, Sachs chama atenção para não favorecermos apenas o local conforme toda a experiência obtida no desenrolar do processo: “O desenvolvimento não se poderia processar em um arquipélago de comunidades fechadas sobre si mesmas, autárquicas e isoladas, demonstrando um espírito nativista”.

Seguindo com as correntes das atividades econômicas, os *pigouvianos* tratam das questões ligadas às externalidades, da intervenção do Estado na economia e da taxa pigouviana, assim chamada em homenagem ao autor, e impostos dos custos externos, por unidade de poluição emitida. Essa questão pode ser explicada através de gráficos desenvolvidos com as variáveis específicas de cada caso estudado, por exemplo, Custo Externo Marginal, Benefício Marginal por Poluição e o Nível de poluição socialmente ótimo através das análises e das aplicações econometrísticas. O grande desafio, no entanto, é encontrar o ponto “ótimo” para mensuração dos custos ambientais. O economista inglês Arthur Cecil Pigou é considerado um dos mais importantes propulsores dos estudos da economia ambiental, nos anos de 1920 quando definiu as externalidades negativas como sendo uma *falha de mercado*⁴, quando os preços de mercado não atingem o “ótimo”, o equilíbrio entre os custos privados e os custos sociais.

Na concepção de Vilfredo Pareto⁵, economista neoclássico, o “ótimo”, significa um ponto de equilíbrio de mercado, o qual é conhecido como condição de eficiência de mercado. Essa eficiência no sentido de Pareto quer dizer que, quando não há nenhuma possibilidade de se melhorar a posição de pelo menos um dos agentes dessa economia sem que com isso a posição do outro agente seja piorada. Ou seja, no momento em que o mercado deixa de incorporar de forma equitativa os custos

⁴Falha de mercado é a situação em que o custo marginal social não é igual ao benefício marginal. Essas falhas de mercado são em sua maioria situações opostas a da teoria da “mão invisível”, na qual a busca pelo desejo individual pode acabar prejudicando a sociedade caso não haja um interventionismo.

⁵Vilfredo Pareto (1848-1923) foi um sociólogo, teórico político e economista italiano. Elaborou a teoria das elites dominantes e a teoria de que o comportamento político é essencialmente irracional. Em 1906, publicou sua obra mais relevante “Manuale d’Economia Política”, onde suas ideias sobre as elites e irracionalismo já estavam bem desenvolvidas. Estabeleceu a teoria geral do equilíbrio econômico onde discutiu os três fatores de produção: capital, trabalho e recursos naturais.

privados entre os agentes econômicos os diferenciando dos custos sociais, automaticamente provoca desconforto social.

Esse desconforto social é traduzido, por exemplo, como parte dos estudos das externalidades negativas que podem ser explicadas por vários caminhos. Porém, partiremos de um dos exemplos construídos na concepção da “poluição da riqueza”, representada nas figuras 1, 2 e 3, denominadas de “*externalidades produção-consumo*”: que surge a partir do momento em que um ou mais produtores representam as fontes e um ou mais consumidores representam receptores de externalidades, nesse caso uma externalidade negativa para os receptores, que pode decorrer da ausência de mecanismo de proteção para a população local. Isso caracteriza falha na aplicação dos instrumentos do poder público através da política ambiental em todas as esferas seja no controle, na fiscalização e na aplicação das penas cabíveis caso a caso.

A intervenção do Estado faz-se necessária desde a concepção do empreendimento e em todo o processo de sua vida útil, que representa o esgotamento de todo o seu ciclo operacional, prioritariamente, desde a obtenção da matéria prima, principalmente, quando se trata de recursos ambientais. Através dos instrumentos da política ambiental, o Estado pode, por exemplo, aplicar as normas de controle e fiscalização de desenvolvimento tecnológico, plano de desenvolvimento energético como também as questões que envolvam a educação ambiental. Somando-se a essas questões Maimon (1999, p.35) postula:

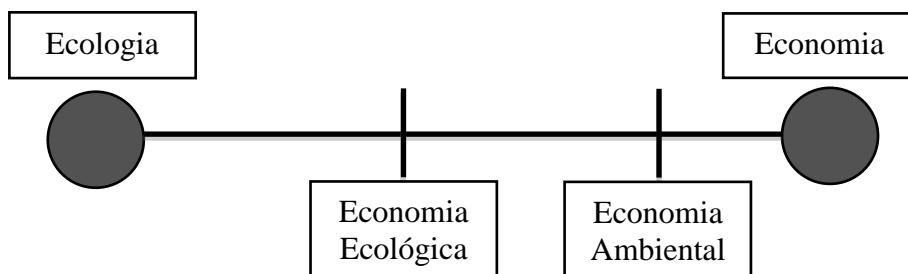
Assim, a política ambiental vai refletir a “preferência pelo meio ambiente”, que determinará o “nível de poluição socialmente aceitável”, e as respectivas ações. Esta “preferência” será distinta entre regiões, territórios, atividades e classes sociais. *Caeteris paribus*⁶ aos demais fatores, a “preferência pelo meio ambiente” será influenciada pela ocorrência ambiental e pela forma com que os meios de comunicação, os formadores de opinião, abordam o assunto.

⁶Caeteris Paribus ou Ceteris Paribus é uma expressão em latim que significa “permanecendo constantes todas as demais variáveis”. Muito utilizada em economia quando se deseja avaliar as consequências de uma variável sobre outra, supondo-se as demais inalteradas.

Sendo assim, a corrente pigouviana indiretamente contribuiu na construção de uma ponte para o estudo da valoração dos recursos ambientais através da cobrança de taxas e impostos aos possíveis poluidores, geradores de externalidades negativas. Contrariamente às teorias keynesianas, que foram a favor da política de livre mercado, de manter o crescimento da demanda em paridade com o aumento da capacidade produtiva da economia, de forma suficiente para garantir o *pleno emprego* a qualquer preço. Keynes não contribuiu positivamente para a questão ambiental. As suas teorias, de uma forma geral, favoreceram direta ou indiretamente a especulação desordenada por recursos ambientais e em razão disso acelerou o surgimento de áreas ambientais degradadas. Resumindo: uma visão voltada para o crescimento econômico acelerado e em curto prazo que envolvia todos os agentes econômicos em uma teia de cumplicidade sem precedentes. Em função disso, despertou uma linha de pensamento contrária às suas teorias, os economistas ecológicos, mesmo com uma formação neoclássica.

A terceira corrente das atividades econômicas tem como centro das discussões os conceitos de duas linhas de pensamento distintas, onde as perspectivas dos neoclássicos é o crescimento econômico ininterrupto e, os economistas ecológicos uma economia estável numa escala “ótima”. Com essas perspectivas partiremos prioritariamente para a análise conceitual, tendo como base inicial a figura nº (...) denominada **“Relações entre as disciplinas de ecologia e economia”**, que descrevem as nuances entre a economia ecológica e a economia ambiental. Clovis Cavalcante em seu artigo – *Concepções da economia ecológica: sua relação com a economia dominante e a economia ambiental* (2010, p.7) faz as seguintes afirmações:

FIGURA 3
Relações entre as disciplinas de ecologia e economia



Fonte: Clovis Cavalcante, 2010, p.07

As disciplinas da ecologia e da economia podem ser colocadas como pontos extremos da escala. A primeira cuida apenas do mundo da natureza, com exclusão dos humanos, enquanto a segunda considera exclusivamente a realidade humana, como o fazem também, de modo geral, as ciências sociais, considerando o ecossistema uma externalidade. Mais próxima da ecologia, um pouco no centro da escala, vai aparecer a economia ecológica. À sua direita, aproximando-se da economia, localiza-se a economia ambiental. Não há nenhum sentido normativo nessa confrontação. A economia ambiental aplica aos problemas ecológicos as ferramentas da economia neoclássica. Olha o meio ambiente, mas seu propósito é internalizá-lo no cálculo econômico. Ou seja, valorá-lo monetariamente: dar aos preços a condição de refletir valores hipotéticos para serviços e funções da natureza. Já a Economia Ecológica tem como propósito dizer em que medida o uso da natureza pode ser feito sustentavelmente.

Podemos perceber que nessa linha de pensamento encontra-se no centro dessa discussão a economia ambiental como pivô das questões que envolvem principalmente a valoração ou não dos recursos naturais e ambientais e, a utilização dos estudos econométricos como ferramenta de apoio, aplicação e de análise na tomada de decisão nas atividades econômicas.

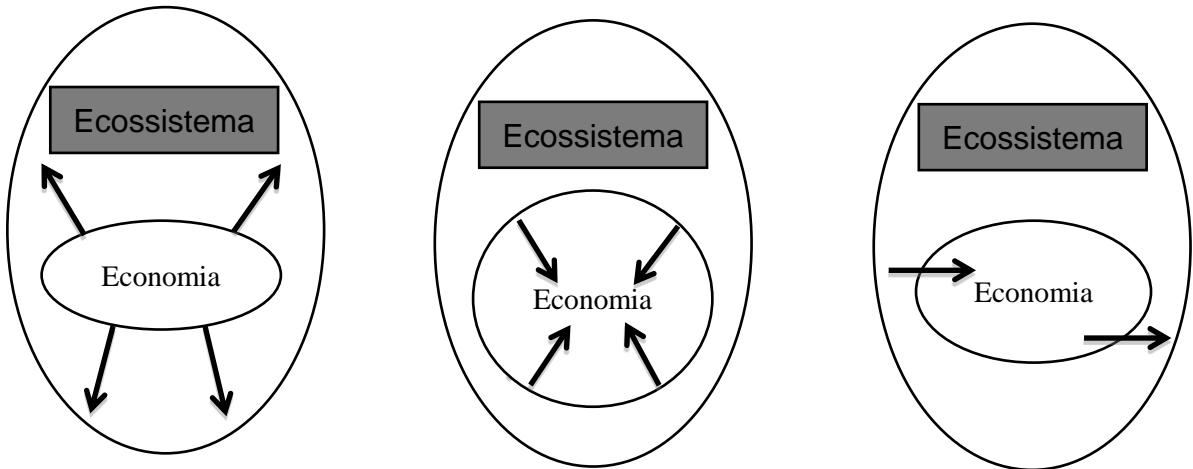
Dentro dessa linha de pensamento os autores Daly e Farley (2004, p.31) afirmam que:

os economistas neoclássicos preocupam-se unicamente em distribuir a carga (mercadoria) de forma eficiente (a atribuição de forma eficiente à abreviatura para a atribuição eficiente de Pareto). A economia ecológica, um subconjunto da economia neoclássica, sabe que o bem-estar também depende em larga medida dos serviços do ecossistema e sofre com a poluição, mas mesmo assim dedica-se à eficiência. Uma vez que raramente existem mercados nos serviços do ecossistema ou da poluição, os economistas ecológicos usam uma variedade de técnicas para atribuir-lhes valores de mercado de maneira a que possam, também, ser incorporados no modelo de mercado.

Na tentativa de esclarecer e de mostrar uma saída para essa discussão, os autores Daly e Farley, propuseram *três estratégias* que envolvem a economia e o ecológico como forma de encontrar um ponto de equilíbrio para as questões econômicas, ambientais e sociais.

Vejamos então as definições a seguir segundo Daly e Farley (2004, p.82-88): “Cada estratégia pode ser pensada como começando com a imagem da economia enquanto *subsistema do ecossistema*. As diferenças dizem respeito à forma como cada uma daqueles trata a fronteira entre a economia e o resto do ecossistema”. Abaixo teremos a sequência das figuras que representam as três estratégias de integração ecologia – economia:

FIGURA 4
Três estratégias para integrar a ecologia e a economia
Imperialismo econômico Reducionismo ecológico Subsistema estável



Fonte: Herman Daly e Joshua Farley em *Economia Ecológica – princípios e aplicações*, 2004.

- O **imperialismo econômico** procura a expansão da fronteira do subsistema econômico até que abranja todo o ecossistema. O objetivo é o da criação de um sistema, a macroeconomia como um todo. Isto é suposto ser atingido através da completa internalização de todos os custos externos e benéficos nos preços. O preço, obviamente, é o rácio (por exemplo, dólares por galão) a que algo é trocado por dinheiro (ou por qualquer outro bem) pelos indivíduos no mercado. O imperialismo econômico é, basicamente, a abordagem neoclássica.
- O **reducionismo ecológico** começa com a perspectiva de que os humanos não estão isentos das leis da natureza. Prossegue então para a inferência falsa segundo a qual a ação humana é totalmente explicável pelas, ou redutível às leis da natureza. Procura explicar tudo o que se passa dentro do subsistema econômico através exatamente dos mesmos princípios naturalistas que aplica ao resto do ecossistema. Reduz o subsistema econômico a nada, apagando os seus limites. Levado ao extremo, e segundo esta perspectiva, os fluxos energéticos, os custos incorporados da energia, e os preços relativos nos mercados, todos se explicam por um sistema mecanicista que não deixa espaço para o propósito ou a vontade.
- O **subsistema estável** não tenta eliminar os limites do subsistema, quer através da sua expansão para coincidir com o sistema todo, quer através da sua redução a nada. Em vez disso, afirma a necessidade fundamental do limite e a importância de estabelecer esse limite no lugar certo. Diz-nos que a escala do subsistema humano definido pelo limite tem um ótimo e que a produção através da qual o ecossistema mantém e renova o subsistema econômico de ser ecologicamente sustentável. A partir do momento em que desenharmos esta fronteira no lugar certo, teremos ainda de subdividir o sistema econômico em regiões onde o mercado é o meio mais eficaz de alocar recursos, e em regiões onde é inadequado. Estas regiões são determinadas pelas características inerentes dos diversos bens e serviços.

Que a economia convencional e a economia ecológica se opõem entre vários conceitos discutidos por diversos pesquisadores é fato. O que há de positivo nesse confronto de ideias é a questão do posicionamento segundo o qual a economia convencional é posicionada, como um subsistema do ecossistema. Portanto, sendo o ecossistema percebido como o global, o todo das partes, enfatiza-se o debate sobre a sua valoração no mercado. Na opinião de Daly e Farley (2004, p.93): “Atingir este objetivo exige um entendimento muito claro sobre como é que o ecossistema global sustenta a economia, e como o crescimento econômico afeta o ecossistema sustentador”. Um dos grandes desafios é determinar se o recurso ambiental é de fato um bem de mercado e, assim sendo, como valorar esse bem no mercado com instrumentos que defina o “ótimo” e que mantenha a economia dentro dos padrões de crescimento satisfatório.

Com certeza os questionamentos colocados sobre o uso de instrumentos para análise e valoração dos recursos naturais pelos economistas no mercado de serviços e ativos ambientais ampliaram o universo sobre o discurso de não aprovação dos métodos e técnicas teoricamente apresentados. Veremos então o posicionamento de especialistas no estudo e na aplicação da econometria⁷ como uma ferramenta para valoração dos recursos naturais diante de um vasto universo de discussões anteriormente abordadas.

Na visão atual de economistas especializados na valoração dos recursos naturais e ambientais, somando-se aos estudos e aplicações da Economia Ambiental e no âmbito da pesquisa acadêmica de Maimon, é importante destacar a opinião de Kahn e Rivas (2014, p. 40):

a pergunta do motivo de se estudar economia ambiental e dos recursos naturais depende se as disciplinas acadêmicas existentes são adequadas para examinar o problema ambiental. Pode-se voltar à economia tradicional e outras ciências sociais e para as ciências naturais, mas nenhuma é capaz de analisar e desenvolver soluções para os problemas dos recursos ambientais e naturais.

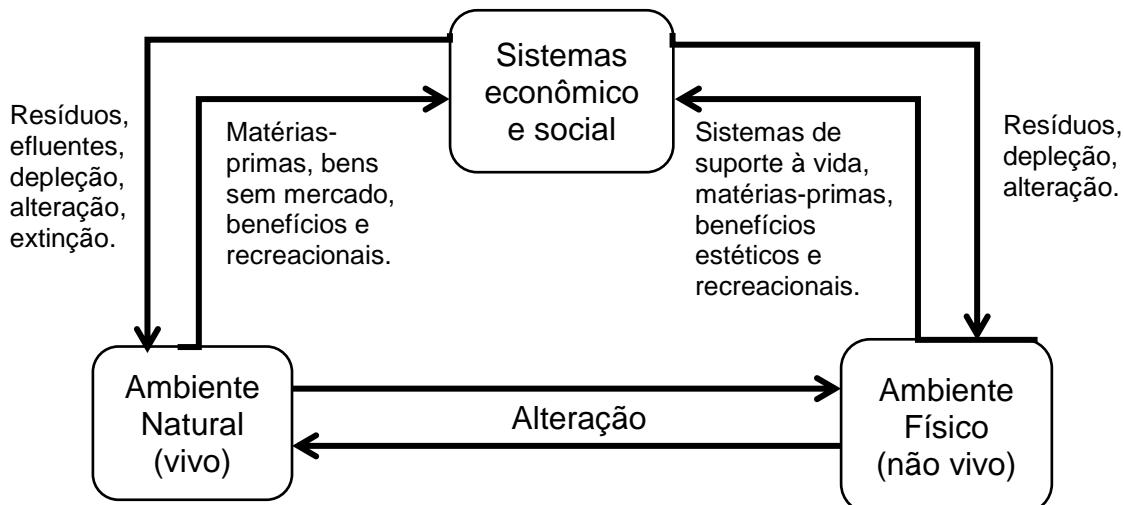
⁷Econometria área da economia que cuida do estabelecimento de leis quantitativas para os fenômenos econômicos. Partindo da teoria econômica geral, analisa os dados fornecidos pela estatística, mediante a aplicação de métodos matemáticos. Com isso, prepara o quadro de variáveis concretas que poderá servir de base a uma programação econômica. Dicionário de Economia - Paulo Sandroni.

Esses últimos autores chamam a atenção para seguinte discussão: “o estudo das ciências naturais, tal como a Ecologia, não é suficiente para analisar completamente o problema, uma vez que tais ciências não incluem a análise do comportamento humano”. E, embora o estudo das ciências naturais tendo o seu devido respeito e relevância no entendimento dos impactos das atividades humanas, para Kahn e Rivas não explica como as atividades humanas responderiam a mudanças na economia e no meio-ambiente. No entanto, entenda-se que seria a ausência dos estudos *econométricos* como uma ferramenta para valorar a alocação dos recursos ambientais e naturais e os impactos ambientais com mais eficiência e exatidão.

Certamente, a busca pela eficiência revela a complexidade que existe na relação do sistema ecológico e o sistema econômico. Segundo Kahn e Rivas (2014, p. 42) “As inter-relações entre esses dois sistemas é um dos segredos para se compreender a economia ambiental e de recursos naturais”. Para facilitar a compreensão dessa relação, o autor elaborou diagramas (Figuras: 5, 6 e 7) que representam a estrutura de ligação entre o sistema econômico, o meio ambiente físico e o ecossistema. Vejamos a seguir essas relações.

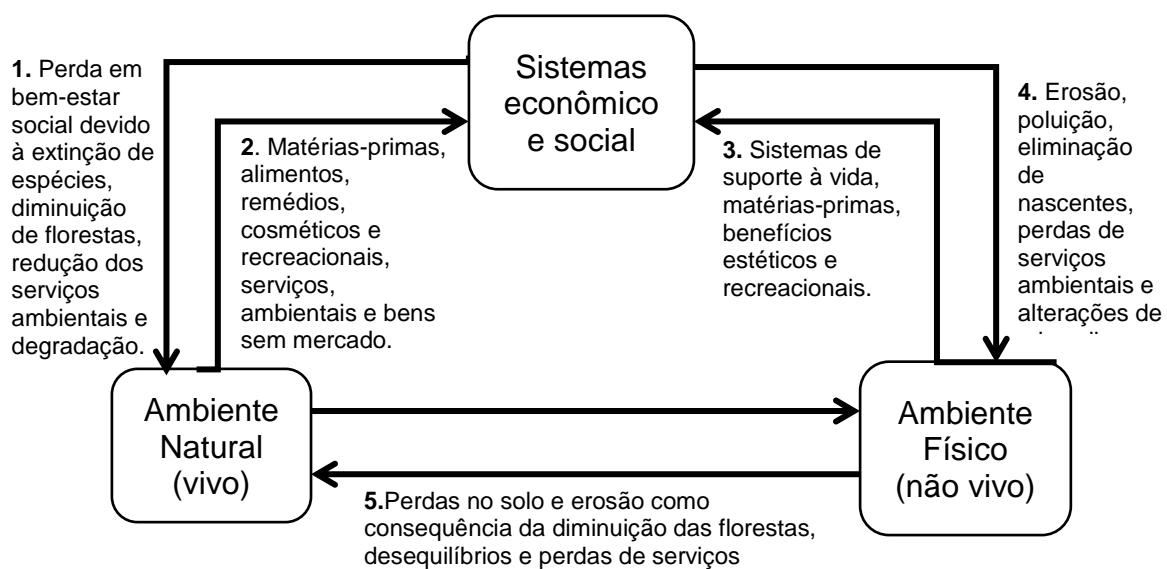
Por sua vez vamos nos localizar no que compõe os elementos do *meio ambiente físico* e *meio ambiente natural*. Ainda para Kahn e Rivas (2014, p. 42) o meio ambiente físico: “inclui todos os aspectos do meio-ambiente não vivo, tais como o clima, as composições químicas do ar, os solos, a água e todos os sistemas mecânicos, por exemplo, vento, evaporação, terremotos, dentre outros”. O meio ambiente natural é representado por todos os elementos vivos que atuam e interagem com o meio ambiente em seu entorno.

FIGURA 5
Conexão direta entre os ambientes Natural e Físico



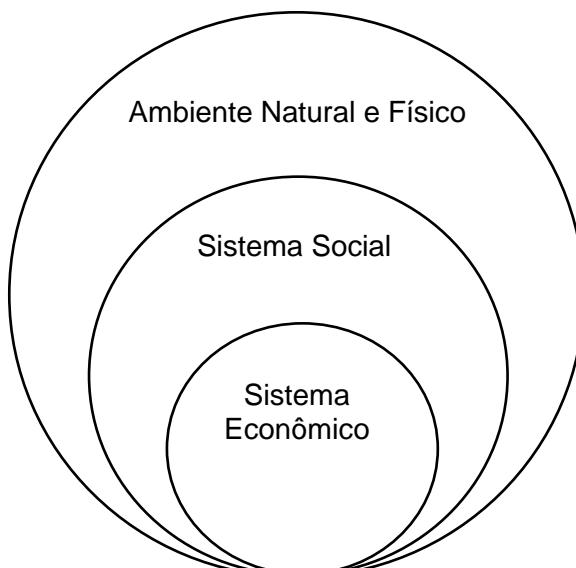
Fonte: Kahn e Rivas (2014, p. 42)

FIGURA 6
Perdas da biodiversidade nas relações do sistema



Fonte: Kahn e Rivas (2014, p. 43)

FIGURA 7
Os Sistemas



Fonte: Kahn e Rivas (2014, p. 44)

Na Figura 07 o autor afirmar que: “na realidade, os sistemas social e econômico não estão separados do meio ambiente físico e natural, mas inseridos nele”. Dentro dessa mesma linha de pensamento, temos uma das três estratégias para integrar a ecologia e a economia elaboradas por Daly e Farley como podemos comprovar na estratégia “subsistema estável”. Ou seja, sustenta o conceito de que o sistema econômico é um subsistema do ecossistema global que o alimenta e o mantém.

Os autores também ressaltam que: “Se o sistema econômico e social estiver inserido no âmbito de sistemas físicos e naturais amplos, então os processos que governam o comportamento dos sistemas físico e natural, deverão, em última análise, ditar o comportamento dos sistemas humanos. Mais ainda, o colapso de grande parte dos sistemas físico e natural deve implicar no colapso dos sistemas sociais e econômicos”. (KAHN e RIVAS, 2014, p. 44).

Portanto, com essa afirmação, desperta a necessidade da inter-relação com outras áreas de conhecimento que possam dar suporte nas tomadas de decisões que envolvam questões no âmbito das políticas públicas. Sob essa visão, Daly e Farley (2004, p. 93) atestam que: “Desenvolver políticas eficazes requer um entendimento muito claro dos atributos específicos dos bens e serviços que o sistema econômico tem de alocar dentre os fins alternativos”.

Vejamos a opinião dos autores Maimon, Kahn e Rivas, sobre a abordagem que se refere à importância de preparar o profissional na academia de forma tal que possa ter um arcabouço mais completo na sua formação para o mercado, especialmente, nas áreas já citadas como *Gestão do Meio Ambiente e Recursos Naturais, Energia e Meio Ambiente, Ecodesenvolvimento urbano, Poluição Hídrica, Agricultura e Meio Ambiente e Empresas e Meio Ambiente*. Some-se a isso uma afirmação de Kahn e Rivas (2014, p. 45) quando afirmam o seguinte: “Um economista ambiental, particularmente visando uma carreira na área de políticas públicas, deve ter algum conhecimento interdisciplinar para interagir com cientistas nessas áreas e compreender o suficiente de como o ambiente físico e natural operam”. Dentro dessa perspectiva, podemos avaliar o grau de comprometimento desses profissionais ao avaliarem um instrumento para auxiliar na tomada de decisão na implantação de cada etapa que envolva o empreendimento.

Resumindo, vejamos o ponto de vista dos autores Daly e Farley (2004, p. 130) voltado para uma mudança de paradigma que envolve mundos opostos, a economia convencional dos neoclássicos e a economia ecológica, ou seja, “A economia ambiental centra-se em determinadas funções do ecossistema. Na realidade, estrutura e função são mutuamente dependentes e precisamos de uma economia que efetivamente integre ambas. Temos verdadeiramente que compreender as distinções e interações entre elas se realmente as quisermos incorporar na análise econômica”. Portanto, a economia ambiental representaria a fusão da estrutura e da função dos ecossistemas para atender ao universo macroeconômico. Tema que ainda pode ser amplamente debatido no momento da abordagem sobre os serviços do ecossistema e as questões que envolvam a valoração dos ativos ambientais.

4.2 Valoração e Precificação dos recursos naturais e serviços ambientais (conceito, custos, ativos e passivos ambientais)

Para o desenvolvimento do tema sobre valoração econômica dos recursos naturais faz-se necessário destacar a Política Nacional do Meio Ambiente-PNMA, que é uma ferramenta valiosa para as nossas conquistas, principalmente, na proteção dos ecossistemas e que compõe a nossa Constituição Federal - CF/88 com normas, princípios, deveres e direitos com o intuito de ampliar a nossa relação com o meio ambiente. Os grandes desafios, no momento, se voltam para as possíveis subordinações da PNMA vinculadas aos paradigmas do desenvolvimento econômico contemporâneo. Portanto, é essencial que entendamos alguns conceitos básicos estabelecidos pelas Ciências Econômicas para facilitar a compreensão e a aplicação das tomadas de decisões de uma nação voltadas para o meio ambiente.

Dessa forma, percebe-se que é inevitável uma relação direta com as questões ambientais e com a Política Econômica adotada por uma nação, envolvendo todas as variáveis macroeconômicas. Em outras palavras, são decisões que dizem respeito ao grau de envolvimento e comprometimento dos agentes econômicos em um único contexto. Portanto, para que possamos compartilhar da abrangência e da aplicação das Ciências Econômicas, vejamos o que diz Rossetti (2003, p. 73) quando aplica o seguinte conceito:

a concepção conceitual e a compreensão do significado e dos limites da política econômica vão, portanto, além de sua subordinação formal aos desenvolvimentos das teorias micro e macroeconômica. Além de atender aos paradigmas ideológicos da estrutura de poder estabelecida, a política econômica posta em prática geralmente integra um quadro ainda mais amplo, a que se dá a denominação de *política pública*. Esta envolve um complexo sistema de aspirações nacionais e de comprometimentos internacionais. A política pública abrange as relações externas ou as da comunidade internacional a que o país se encontra integrado. Abrange ainda a política de defesa e de segurança nacional, a política social e todo um conjunto inter-relacionado de ações públicas de que fazem parte as de natureza econômica.

Somando-se a essa conceituação, o autor ressalta a complexidade do universo que envolve a formulação da política econômica com visão mais ampla possível sobre a relação das questões interligadas com as políticas públicas, que são de suma importância para os governantes. Dentro desta linha de pensamento, o autor afirma que: "... a política econômica, tanto em sua formulação quanto em sua execução, absorve influências de fatores econômicos e extra-econômicos, internos e externos.

Sua execução é uma das múltiplas funções dos governos nacionais – tem, seguramente, alta importância, mas não é, necessariamente, sua única razão de ser ou sua função primordial. De acordo com esta acepção, a política econômica é um ramo da *economia normativa* que integra o universo maior da política pública. Por exemplo: a determinação dos principais objetivos (ou fins) que se pretendem alcançar, consistentes com outros fins políticos e sociais; a escolha dos instrumentos (ou meios) que serão manejados para a consecução dos objetivos determinados" (ROSSETTI, 2003 p. 73).

É importante salientar que os interesses diversos das instituições políticas e dos paradigmas ideológicos em função das bases políticas às quais geralmente estão estruturadas as políticas públicas de uma nação e, na conjugação dos problemas conjunturais, interferem negativamente, na concepção da hierarquização dos fins e dos meios por não construírem um diálogo embasado nas mesmas intenções. Uma vez que a universalização dos fins e dos meios ao longo do tempo pode sofrer interferência direta na concepção da política econômica. Assim sendo, as negociações políticas interferem diretamente na aplicação dos fatores dos interesses da coletividade que envolvem as políticas ambientais.

As políticas ambientais são ações governamentais atuantes no âmbito da economia para alcançar objetivos que os agentes econômicos não conseguem obter exercendo suas funções livremente ou isoladamente. Certamente, somos uma nação bem estruturada no que diz respeito aos instrumentos que compõem as políticas ambientais. Porém, existem lacunas a serem preenchidas. No entanto, vamos abordar especificamente a relação desse mercado com a valoração do capital natural. Esse Capital busca atender aos anseios da sociedade e da demanda por bens e serviços ambientais de uma economia com um mercado dinâmico e vinculado aos interesses dos agentes econômicos.

O primeiro passo antes de mergulharmos nas discussões sobre valoração econômica dos recursos naturais e dos serviços ambientais é fazermos um breve relato sobre o conceito de *valor* segundo a afirmação de alguns autores. Iniciaremos com as palavras de Sandroni, em seu dicionário de economia (2001, p.625), onde afirma que valor é um:

conceito fundamental da *economia política* que designa o atributo que dá aos bens materiais sua qualidade de bens econômicos. Desde Aristóteles começou a ser estabelecida a distinção entre o valor de uso e o valor de troca: o primeiro diz respeito às características físicas dos bens que os capacitam a ser usados pelo homem, ou seja, a satisfazer necessidades de qualquer ordem, materiais ou ideais; o segundo indica a proporção em que os bens são intercambiados uns pelos outros, direta ou indiretamente, por intermédio do dinheiro.

Para o economista, cientista e filósofo britânico William Petty, 1650, considerado pioneiro no estudo da Economia Política, a utilização dos métodos quantitativos, por ele chamados de aritmética política, como meio de análise da riqueza de um país, fez menção à questão do valor vinculado à posse e ao uso da terra como a questão principal para obtenção da renda em um determinado período de uso da mesma.

Foi então determinado o *valor da posse* simplesmente pelo tempo de vida. Para tanto, fixou um número limite de anos no uso da terra ao declarar: “acredito, se possa pensar que viverão concomitantemente um homem de cinquenta anos, outro de vinte e oito e outro de sete, ou seja, um avô, um pai e um filho”. Entendia-se que seria o número de anos de renda obtido pelo uso da terra que valia naturalmente, uma terra qualquer, para a extensão da vida de três pessoas. Porém, utilizou-se métodos quantitativos pouco conclusivos para valorar a terra apesar de que, para a época, as variáveis que foram manipuladas no método eram consideradas válidas devido ao curto tempo de vida econominicamente ativa do cidadão.

Na visão mais contemporânea da relação econômica com o conceito de valor Kahn e Rivas (2014, p.139) afirmam que:

o primeiro ponto que distingue a visão econômica de valor de outras perspectivas é que é um conceito antropocêntrico. Na perspectiva econômica, valor é determinado pelas pessoas e não por lei natural ou de governo. Embora os representantes do governo possam ter seus próprios valores e possam incorporar tais valores na política, seus valores não refletem necessariamente os valores da sociedade.

O segundo ponto é que o valor é determinado pela disposição das pessoas em fazer escolhas, fato que é melhor visto com bens de mercado, onde a disposição em fazer escolhas está refletida na disposição das pessoas em pagar pelo bem ou serviço. Em outras palavras, quando um indivíduo gasta dinheiro em um bem, há menos dinheiro disponível para gastar em outros bens.

Moura (2006, p.03) faz uma relação direta de valor com as questões ambientais quando diz que:

um dos maiores problemas constatados ao se estudar economia ambiental é a dificuldade em se estabelecer valor para um bem ambiental (qualidade do ar, da água e dos recursos naturais, por exemplo). A maioria desses bens não é comprada ou vendida no mercado e, com frequência, as próprias pessoas não querem que seja atribuído valor, ou seja, poucos aceitam pagar pela qualidade. Hoje, entretanto, há uma tendência a uma maior realização de discussões e ao desenvolvimento de técnicas que possam avaliar, de forma confiável, o preço desses bens naturais, como é o caso da água.

De acordo com Ronaldo Seroa da Motta (2006, p.11), também vamos encontrar um discurso sobre valor ambiental com a seguinte declaração:

o valor econômico ou o custo de oportunidade dos recursos ambientais normalmente não é observado no mercado por intermédio do sistema de preços. No entanto, como os demais bens e serviços presentes no mercado, seu valor econômico deriva de seus atributos, com a peculiaridade de que estes atributos podem ou não estar associados a um uso.

No entanto, a literatura econômica de um modo geral sugere que o *valor* de um bem ou serviço ambiental pode ser mensurado através da preferência individual pela preservação, conservação ou utilização desse bem ou serviço. Considerando seu gosto e preferências, cada indivíduo terá um conjunto de preferências que será usado na valoração de todo e qualquer bem ou serviço, inclusive os ambientais. Distinguindo entre si o processo de mensuração como: *valor de uso* e *valor de não-uso*.

Para auxiliar na compreensão da metodologia para valoração dos bens e serviços ambientais é essencial que vejamos a seguir um quadro com a classificação do valor econômico do recurso ambiental:

QUADRO 2
Taxonomia do valor econômico do meio ambiente
Valor econômico do recurso ambiental

Valor de uso			Valor de não-uso
Valor de uso direto	Valor de uso indireto	Valor de opção	Valor de existência
Bens e serviços ambientais apropriados diretamente da exploração do recurso consumidos hoje.	Bens e serviços ambientais que são gerados de funções ecossistêmicas e apropriados indiretamente hoje.	Bens e serviços ambientais de usos diretos e indiretos a serem apropriados no futuro.	Valor não associado ao uso atual ou futuro e que reflete questões morais, culturais, éticos ou altruísticos.

Fonte: Seroa da Motta, Economia Ambiental, 2006.

Seguindo o enredo da valoração econômica do meio ambiente, vejamos o que diz o professor e doutor Georges Kaskantzis (2006, p.83), em estudos sobre perícia ambiental:

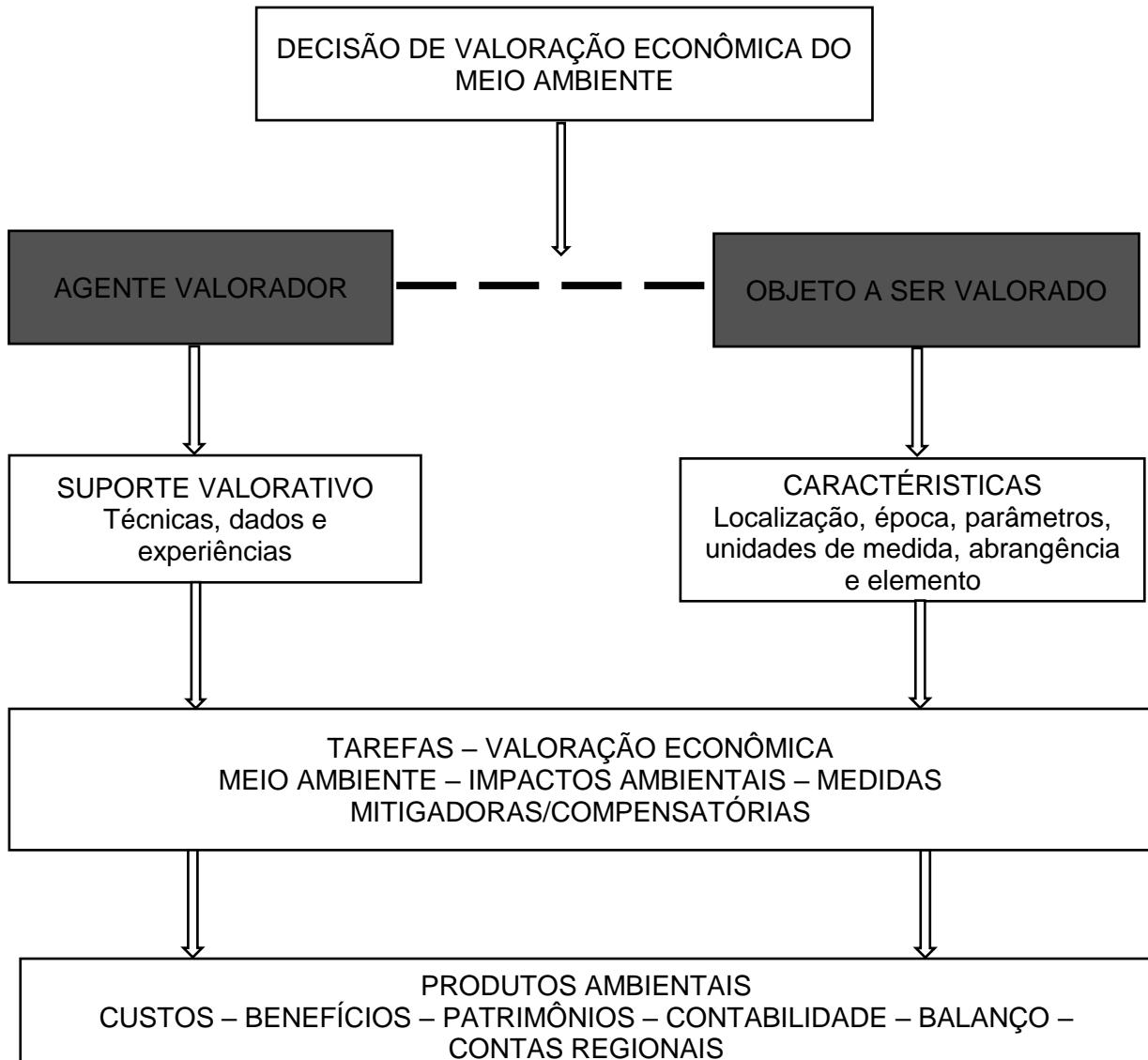
com a incorporação da dimensão ambiental na análise econômica, nas últimas décadas, vem aumentando os estudos sobre à *valoração monetária* de bens e impactos ambientais. A valoração econômica do meio ambiente constitui-se em um conjunto de métodos e técnicas que buscam estimular valores para os ativos ambientais e para os bens e serviços por eles gerados e os danos ambientais (custos ambientais).

Para que possamos colocar em prática os estudos de valoração segundo Kaskantzis (2006, p.83), é relevante destacar que:

inicialmente, pressupõe-se que existe a decisão política e administrativa de instrumentar entidades e órgãos governamentais a procederem a valoração. A crescente conscientização geral a respeito da acelerada degradação do meio ambiente, bem como, a exaustão de recursos naturais, serve como base para essa decisão.

A figura a seguir, segundo Kaskantzis (2006, p.84), consiste basicamente no estabelecimento de uma relação entre um **agente valorador** (indivíduo) e um bem ou *fenômeno a ser valorado* (objeto).

FIGURA 8
Processo de Valoração Econômica do Meio Ambiente



Fonte: Georges Kaskantzis – 2006.

A valoração econômica abrange três tipos básicos que abrangem toda a estrutura ambiental, vejamos:

1. A valoração do meio ambiente, em particular dos recursos naturais;
2. A valoração dos impactos ambientais positivos ou negativos e;
3. A valoração das medidas mitigadoras ou compensatórias.

Com essa abrangência, pressupõe-se que através dos resultados obtidos da valoração econômica do meio ambiente e com a aplicação de métodos específicos, que envolvem custos e benefícios ambientais, tem-se uma forma desejada para a legitimação do desenvolvimento sustentável. Observemos mais adiante os métodos.

A seguir os *objetos* que compreendem basicamente os estudos para a valoração:

- a. Parques ecológicos
- b. Reservas ambientais
- c. Passivos ambientais
- d. Perdas de biodiversidade
- e. Danos à saúde sucedidos de ambiente poluído ou acidente ambiental
- f. Perdas de qualidade e de produção

Diante do grande universo de atuação dos estudos de objetos para valoração, Kaskantzis (2006, p.85) chama atenção para a importância do estudo isolado de cada caso da valoração econômica do meio ambiente:

é necessário caracterizar adequadamente o objeto de valoração para que não sujam equívocos quanto à interpretação dos dados, das análises e dos cálculos. Essa caracterização, geralmente, envolverá informações sobre localização, épocas, períodos, porte, abrangência, unidades de medidas e elementos. De outro lado, tem-se o agente, valorador, geralmente uma equipe multidisciplinar, que se vale de um **suporte valorativo**, constituído de métodos e técnicas disponíveis.

Quando se fala de métodos e de técnicas de valoração econômica ambiental como ferramenta de apoio para auxiliar na tomada de decisão que envolve bens com valor de mercado, Ronaldo Seroa da Motta (2006, p.13) diz que:

os métodos de valoração econômica do meio ambiente são parte do arcabouço teórico da microeconomia do bem-estar e são necessários na determinação dos custos e benefícios sociais quando as decisões de investimentos públicos afetam o consumo da população e, portanto, seu nível de bem-estar.

Essa afirmação ressalta a importância da clareza sobre o conceito e a aplicação dos possíveis métodos de valoração dos *recursos naturais e ambientais*, a partir do momento em que são inseridos em um processo de transformação pelos agentes econômicos para atender a um determinado segmento de mercado e que, por conseguinte, possam gerar *custos ambientais*.

Porém, antes mesmo das definições sobre os métodos de valoração, vamos nos reportar ao conceito de custos e custos ambientais. Moura (2006, p.81) define custos a partir dos:

gastos relativos à produção de um bem ou serviço, que se incorporam ao valor do bem ou serviço. Assim, por exemplo, quando se adquire uma matéria prima incorre-se em um gasto. Essa matéria prima é vista como um investimento enquanto ela permanece no estoque e transforma-se em um custo (parcela de custo do produto) assim que ela entra no processo produtivo do bem. O produto acabado, por sua vez, corresponde a um investimento da empresa, até que ele seja vendido. Os gastos ambientais de uma empresa, em sua maioria referem-se a investimentos e custos.

Na concepção de Sandroni (2001, p.152) custos correspondem a:

unidades de dinheiro, de todos os bens materiais e imateriais, trabalho e serviços consumidos pela empresa na produção de bens industriais, bem como aqueles consumidos também na manutenção de suas instalações. Expresso monetariamente, o custo resulta da multiplicação da qualidade dos fatores de produção utilizados pelos seus respectivos preços.

O conceito de custos na visão de Sandroni nos remete à questão da precificação, um viés importante para formação da valoração dos bens e serviços ambientais. Em alguns momentos, os conceitos de valor e preço se entrelaçam, mas não se confundem em suas características e definições em nenhum momento. Para Sandroni (2001, p.487), precificação é o “ato de estabelecer, mediante critérios variados, o preço (valor) pelo qual um título, ação etc. poderão ser comprados ou vendidos de tal forma a corresponder tão próximo quanto possível ao valor que representam”.

A grande problemática para definir Custos Ambientais está na concepção, primeiramente, da valoração econômica dos recursos naturais, mesmo contrariando o conceito da economia ecológica. Para mensurar os custos ambientais em qualquer projeto ou empreendimento devemos avaliar com o máximo possível de precisão monetária as perdas geradas pelos impactos ambientais (externalidades negativas). Mas com as desinformações, reduz-se a capacidade de perceber tais perdas ambientais. Veremos mais adiante valoração dos impactos ambientais.

Divulgar monetariamente os custos ambientais envolvidos nos projetos ou nos empreendimentos exige investimento em tempo, em gasto com mão de obra especializada, em pesquisa e custos com auditorias. Tal comportamento na visão dos investidores é oneroso e desnecessário. Mas, Motta e Mendes (2001, p.130) dizem

que: “ Dessa forma, alguns mecanismos de instrumentos econômicos devem ser criados para orientar as atividades produtivas a revelarem seus custos ambientais e determinarem suas atividades de produção, de forma mais ajustada ao uso racional e eficiente dos recursos naturais disponíveis”.

Motta e Mendes (2001, p.130) ainda recomendam três instrumentos econômicos que parecem ser objeto de consenso na avaliação da gestão ambiental no país:

- A política ambiental brasileira está baseada em restrições legais de comando-e-controle; que apresentam uma capacidade reduzida de controle e geram ineficiência no setor.
- A competitividade internacional da economia, por outro lado, dependerá, cada vez mais, do ajuste estrutural que o setor for capaz de antecipar, para se coadunar com os padrões ambientais vigentes no mercado externo.
- Este ajuste, que poderá exigir custos elevados, não poderá se realizar sem o apoio de ações de fomento e de mecanismos mais flexíveis de internalização dos custos ambientais.

É relevante acrescentar aos instrumentos de avaliação econômica o Sistema de Gestão Ambiental – SGA que poderá contribuir com a visibilidade na construção dos indicadores ambientais das empresas e dos custos ambientais. Moura (2006, p.74) defende a implantação do SGA, pois:

todas as atividades realizadas visando à melhoria de processos ou produtos com relação ao meio ambiente acarretam o dispêndio de recursos financeiros. A própria existência de um Sistema de Gestão Ambiental – SGA envolve custos de mão de obra de várias áreas da empresa em sua fase de planejamento, por meio da identificação de aspectos e impactos ambientais, fixação de objetivos e metas, definição de um Plano de Ação, custos com laboratórios de ensaios contratados, custos com treinamentos, custos com auditorias, etc., e eventuais ganhos e economias de energia elétrica, matérias-primas, etc. Com a implementação de um SGA, pode-se vir a obter menores custos de conformidade, e uma redução de riscos, o que se reflete também em custos.

A implantação do SGA facilita para as empresas gerarem dados que irão contribuir com mais clareza e segurança à elaboração de análises e de relatórios para auxiliar, concomitantemente, na identificação dos aspectos e dos impactos ambientais, principalmente, nas áreas a serem exploradas economicamente. Tal sistema tem como finalidade a redução dos custos totais na obtenção da qualidade ambiental e na correção de problemas da empresa no âmbito da responsabilidade interna com os sócios/acionistas e externa com os órgãos governamentais. Com isso, facilita o acesso às informações através dos registros Contábeis, especificamente, a

uma área das Ciências Contábeis, a Contabilidade Ambiental, juntamente com a Resolução 1.003 do Conselho Federal de Contabilidade que traduz a realidade da gestão ambiental dos empreendimentos.

Somando-se às questões da valoração econômica do meio ambiente e da gestão de custos ambientais, seguiremos com as discussões que envolvem os **serviços ambientais e serviços ecossistêmicos**, no que concerne à discussão do art. 225 da Constituição Federal (CF/88), onde afirma que: “ Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

Além do que resume o discurso do art. 225 da CF/88, é relevante destacar o que distingue serviços ambientais de serviços ecossistêmicos. Tomemos inicialmente como exemplo o que afirmam Pereira e Camargo *apud* Constanza (et al, 2011, p.03), “A primeira menção ao termo serviços ecossistêmicos consagrados na literatura científica foi no trabalho de Ehrlich e Mooney em 1983. Desde então, mais de 2.400 outros trabalhos foram publicados sob o tema, de acordo com a base de dados do Institute for Scientific Informations “Web Science”.

Os pesquisadores Pereira e Camargo (2014, p.186) apresentam a seguinte definição para serviços ecossistêmicos:

os serviços ecossistêmicos podem ser definidos como as contribuições oriundas do funcionamento dos ecossistemas, das características, funções ou processos ecológicos que indiretamente contribuem para a vida e o bem-estar humano.

Cabe destacar que serviços ecossistêmicos não são sinônimos de funções ou processos ecossistêmicos. Estes existem independentemente do benefício gerado ao homem, podendo contribuir com os serviços ecossistêmicos. Exemplos: o ciclo hidrológico e o ciclo do carbono, são processos ecológicos, enquanto que os serviços de transporte de nutrientes para rios, lagos e oceanos etc., que proporcionam a fertilização do solo e a manutenção da biodiversidade local, são serviços ecossistêmicos.

Dentro de tal perspectiva, os autores Pereira e Camargo (2014, p.186), enfatizam que não devemos confundir serviços ambientais com serviços ecossistêmicos, para tanto fazem a seguinte citação:

serviços ecossistêmicos também não se confundem com serviços ambientais, pois aqueles são empreendidos pela natureza, beneficiando ao homem indiretamente, enquanto que os serviços ambientais são realizados pelo próprio homem, através da agregação de capital e trabalho, em benefício da natureza. Dessa forma, tais serviços seguem um caminho inverso um do outro, pois os serviços ecossistêmicos são empreendidos pelo sistema ecológico gerando benefícios aos sistemas sociais, ao passo que os serviços ambientais são empreendidos nos sistemas sociais, pelo homem, gerando benefícios aos sistemas ecológicos. São exemplos de serviços ambientais o reflorestamento, a despoluição de um rio, a recuperação de áreas degradadas, a proteção e preservação de espécies da fauna e flora etc.

Seguindo a mesma perspectiva, os autores Pereira e Camargo (2014, p.187) exemplificam e ressaltam a importância dos serviços ecossistêmicos para todo o planeta nesse sentido:

alguns serviços ecossistêmicos são extremamente caros, requerem longo tempo para serem produzidos e/ou são insubstituíveis, como os prestados por determinadas florestas centenárias. Os benefícios proporcionados pelos serviços ecossistêmicos podem ser de diversas espécies, como biológico, social, psicológico e até mesmo econômico. O bem-estar econômico pode ser conseguido de duas formas: por meio de contribuições para geração de renda e bem-estar (I) e da prevenção de danos que imputem custos à sociedade (II).

Em muitos casos, esses benefícios não se restringem à população da área onde o serviço é oferecido, mas têm alcance regional ou global. No caso da Floresta Amazônica, por exemplo, sua vegetação, reconhecidamente, presta inúmeros serviços ecossistêmicos que beneficiam a toda humanidade, como a absorção de carbono, regulação do clima do planeta, manutenção de biodiversidade etc. Por essa razão, sua proteção é de interesse não apenas dos países que integram a bacia, mas de todo planeta.

Outro ponto relevante para entender a relação com os serviços ecossistêmicos e as suas funções é a sua classificação segundo o “Millennium Ecosystem Assessment das Nações Unidas, ao classificá-los em quatro tipos. Vejamos:

1. Os serviços de apoio que são os responsáveis por manterem os processos e as funções ecossistêmicas. Eles formam a base dos outros processos, afetando o homem através do crescimento e da produção no ambiente, como a fotossíntese, o ciclo de nutrientes, a formação do solo etc.
2. Os serviços reguladores que são os que regulam o ambiente, em seus diferentes aspectos e na integração dos sistemas, como controle natural do clima e da erosão do solo, manutenção da qualidade do ar, polinização, controle de pragas, proteção contra tempestades, entre outros.
3. Os serviços de suprimento aquele que responsáveis pela provisão de matéria e energia (bens), ou seja, são os serviços que fornecem bens ambientais diretamente usados pelo homem, como: as condições que possibilitam o crescimento da comida humana (vegetais e animais), como os sistemas de água doce e salgada, florestais e de horticulturas urbanas; uma gama de materiais utilizados pelo homem para diversos fins, como madeira, biocombustíveis, óleos vegetais, plantas medicinais; o fluxo, o armazenamento e a purificação da água; diversas plantas usadas para tratamento medicinal ou como material para indústria farmacêutica etc.
4. Em suma, temos os serviços culturais que proporcionam benefícios imateriais, que contribuem para o bem-estar humano. Desse modo, além de outros serviços, as áreas verdes podem proporcionar recreação, saúde física

e mental; diversos ambientes podem ser utilizados para turismo, apreciação, inspiração artística e desenvolvimento de atividades culturais. Além disso, temos os rios, montanhas, cavernas, florestas etc. que são considerados patrimônios culturais ou ambientes sagrados, que fazem parte da identidade cultura de grupos sociais.

Atentemos à classificação dos *serviços ambientais*, segundo os autores Pereira e Camargo (2014, p.198), ao classificarem em serviços ambientais quanto à natureza dos atores envolvidos na prestação de serviços e beneficiários envolvidos, ou seja, agentes privados ou públicos e suas possíveis combinações:

Quanto aos atores envolvidos: poderiam ser prestados numa relação puramente pública ou puramente privada, onde provedores e beneficiários seriam, respectivamente, públicos e privados, ou ainda numa relação mista em que uma das partes seria um agente público e a outra um agente privado. Quanto à natureza são identificados quatro diferentes tipos de serviços ambientais: os de proteção (ou manutenção), os de recuperação, os de substituição e os de mitigação.

As intervenções diretas e positivas de maior impacto nos ecossistemas são os dois primeiros serviços ambientais (proteção e recuperação), resultado dos investimentos em mão de obra especializada e tecnologia. Como consequência aumenta-se a possibilidade de lucratividade para o empreendedor, denominada de externalidade positiva, traduzida em ativos ambientais que podem ser comprovados através da elaboração do Balanço Patrimonial da empresa. Desde então, não deixa dúvidas da sua veracidade. Portanto, BP é um instrumento que pode garantir documentalmente o que se propõe a empresa com mais transparência o seu *marketing verde* ou ecologicamente correta, conforme os registros da Contabilidade Ambiental.

Após os conceitos apresentados sobre os serviços ambientais e ecossistêmicos, veremos abaixo uma representação sistematizada dos conceitos com uma leitura mais dinâmica através de dois diagramas explicativos desenvolvidos pelos autores Pereira e Camargo (2014, p.199-200):

FIGURA 9
Modelo conceitual de recursos, bens e serviços ecossistêmicos

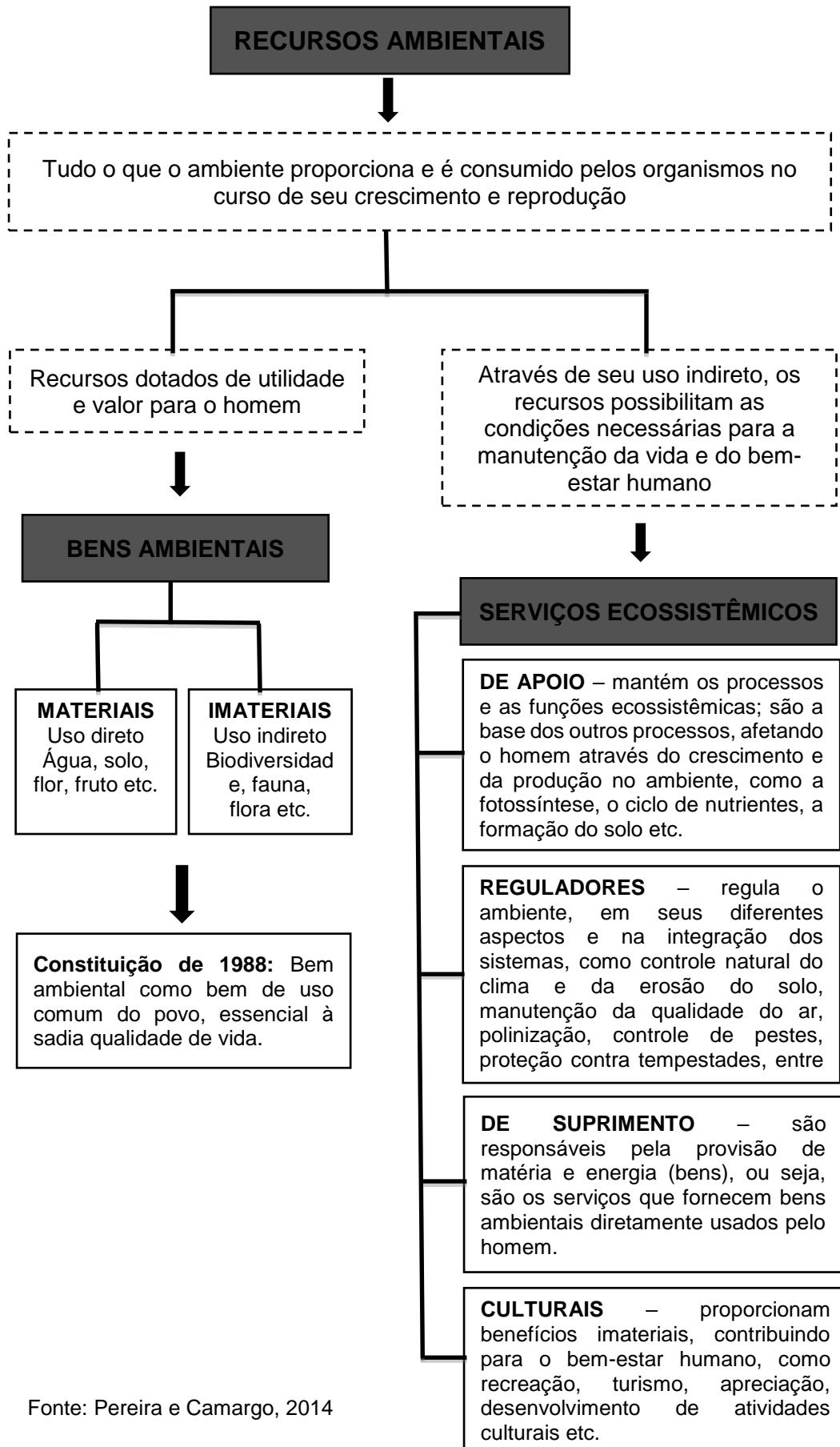
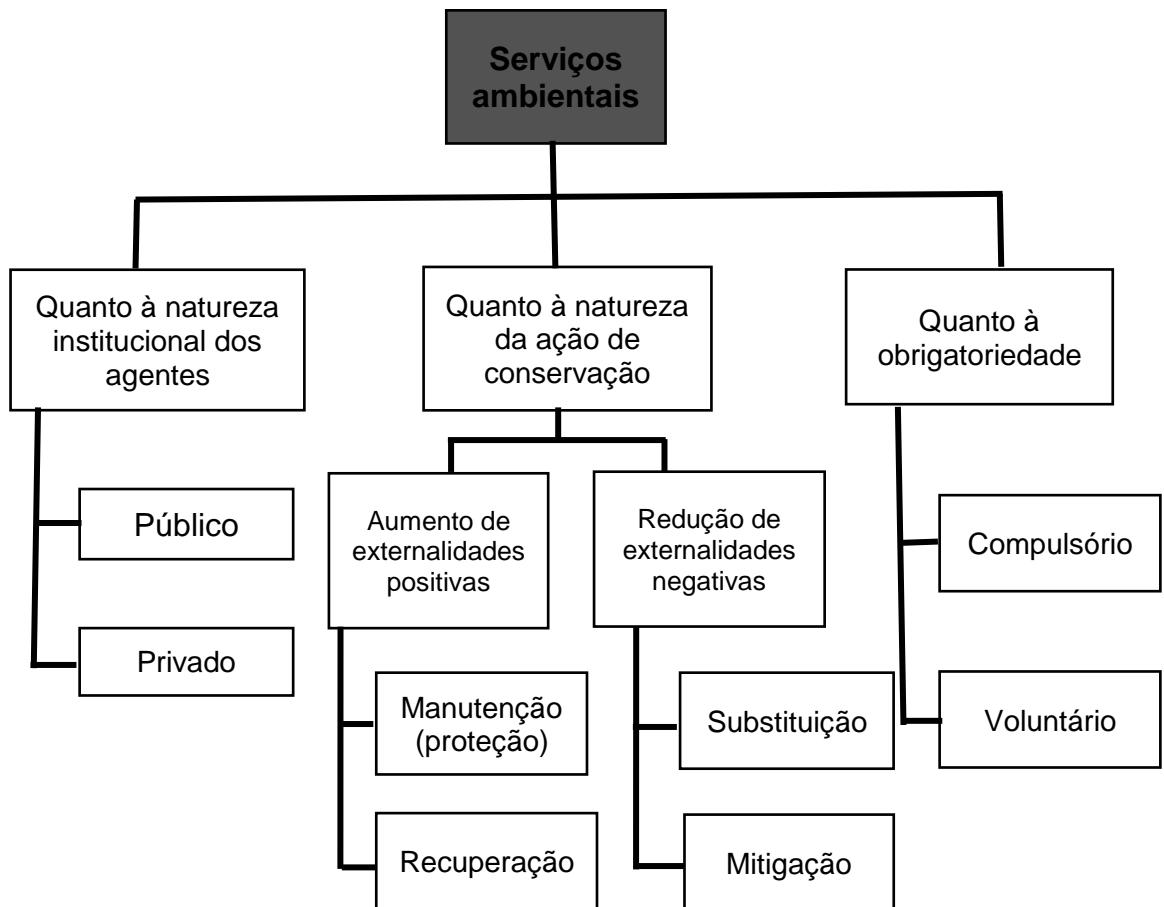


FIGURA 10
Proposta de classificação dos serviços ambientais segundo a natureza do agente, da ação de conservação e obrigatoriedade



Fonte:Pereira e Camargo, 2014, p. 200

Dentro dessa perspectiva os autores Pereira e Camargo (2014, p.200) fazem as seguintes considerações sobre os conceitos acima apresentados:

apesar de imprescindível à vida humana, não há uma teoria consistente a respeito do tema, que ainda carece de pesquisa e amadurecimento científico. O presente trabalho apresentou uma perspectiva teórica nova, propondo um conceito de serviços ecossistêmicos que os diferencia dos bens ambientais e dos serviços ambientais. A precisão conceitual ganha importância à medida que novos instrumentos jurídicos estão sendo criados na tentativa de proteger os serviços ecossistêmicos, bem como de regulamentar o emergente mercado de serviços ambientais.

Observemos então o que diz o pesquisador e professor de direito Alexandre Altmann (2009, p.85) sobre a proposta de pagamento por serviços ambientais: “Essa proposta tem dois objetivos principais: o primeiro, didático, tem por fim conscientizar os beneficiários dos serviços ambientais sobre sua importância; o segundo, valorizar quem contribui diretamente para sua preservação”.

É válido ressaltar a abordagem que faz Altmann *apud* Souto Maior (2001, p.03), ao apresentar as variáveis que compõem o universo dos agentes econômicos, o nível de relação e de complexidade em decorrência das ferramentas que possam ser utilizadas para satisfazer ambas as partes (mercado e Estado), sem que haja fundamentação no conceito de mercantilização dos serviços ambientais. Ainda para esse autor, é essencial não confundir o pagamento por bens e serviços ambientais com as transações que ocorrem segundo as características da economia convencional considerando que:

cabe destacar que a economia de bens e serviços ambientais possui características diferentes da economia tradicional. O uso dos recursos ambientais, por exemplo, gera custos e benefícios que pouco são apreendidos em um sistema de mercado, muito embora os recursos tenham valor econômico. Embora o valor econômico dos recursos ambientais não seja observável no mercado por meio de preços, o meio ambiente tem um valor, na medida em que seu uso altera o nível de produção e consumo da sociedade, já que o bem-estar das pessoas é medido tanto pelo consumo de bens de origem *recreacional*, política, cultura e ambiental.

As nossas previsões legislativas referente aos serviços ambientais no formato jurídico do Brasil ainda é muito incipiente, mas temos constatado o avanço das reflexões sobre a temática nos últimos anos no âmbito político-econômico que tem refletido em projetos de lei tanto em nível nacional e estadual. Vejamos o que dispõe o Projeto de Lei nº 792/2007⁸, especificamente sobre a definição e o conceito de serviços ambientais:

O Projeto de Lei nº 792/2007 tem por fim definir os serviços ambientais e instituir o pagamento por esses serviços. Segundo a proposição, os serviços ambientais são os que “se apresentam como fluxos de matéria, energia e informação de estoque de capital natural”, os quais, “combinados com

⁸PROJETO DE LEI No 792, DE 2007 (Em Apenso: Projeto de Lei nº 1.190, de 2007)

Dispõe sobre a definição de serviços ambientais e dá outras providências

Autor: Deputado ANSELMO DE JESUS Relator: Deputado JORGE KHOURY

O Projeto de Lei nº 792, de 2007, dispõe sobre os serviços ambientais, definidos como os que se apresentam como fluxos de matéria, energia e informação de estoque de capital natural que, combinados com serviços do capital construído e humano, produzem benefícios aos seres humanos. No art. 1º, constam o conceito e exemplos de serviços ambientais, enquanto, no art. 2º, citam-se os que farão jus a pagamento ou compensação deles decorrentes.

serviços do capital construído", produzem benefícios aos seres humanos, tais como: os bens proporcionados pelos ecossistemas (alimentos, água, combustíveis, fibras, recursos genéticos e medicina natural); a regulação dos processos ecossistêmicos (qualidade do ar, clima, água, controle da erosão e das enfermidades humanas, controle biológico e mitigação de riscos); enriquecimento da qualidade de vida (diversidade cultural, valores religiosos e espirituais, o conhecimento, a inspiração, os valores estéticos, as relações sociais, o sentido de lugar, o patrimônio cultural, a recreação e o turismo); a geração de outros serviços (produção primária, formação do solo, polinização, provisão de habitat e ciclagem de nutrientes). Conforme o Projeto de Lei nº 792/2007, fará jus a pagamento ou compensação todo aquele que, de forma voluntária, empregar esforços no sentido de aplicar ou desenvolver esses benefícios.

A justificativa e a proposição argumentada para o pagamento por serviços ambientais (PSA), segundo o autor do projeto de lei, têm por fim transferir recursos monetários a todos que contribuem para a produção dos benefícios deles advindos. Essa política está sendo adotada em diversos países, especialmente na Costa Rica, onde o PSA reverteu a tendência de destruição das florestas. O autor conclui o projeto de lei com a seguinte afirmação: "que o projeto de lei em tela favorecerá as populações rurais mais pobres que vivem em regiões estratégicas para a conservação". Para alguns especialistas uma visão muito restrita do autor do projeto de lei, levando-se em considerando a finalidade e o interesse dos agentes econômicos na exploração dos ativos ambientais.

Após discussões sobre o pagamento por serviços ambientais, abordaremos a importância da aplicação dos métodos de valoração dos recursos naturais com os seus fundamentos metodológicos, tendo como base os *métodos da função de produção* e os *métodos da função de demanda*. Nessa direção, MOTTA (2006, p.13-30) enfatiza uma abordagem científica e prática a qual consiste na aplicação de variáveis essenciais para a valoração do objeto respeitando as suas especificidades conforme a sua classificação:

Métodos da função de produção – métodos da produtividade marginal e de mercados de bens substitutos (reposição, gastos defensivos ou custos evitados e custos de controle). *Métodos da função de demanda* – métodos de mercado de bens complementares (preços hedônicos e do custo de viagem) e método da valoração contingente.

Os métodos acima apresentados por Motta têm como função principal identificar o valor a pagar pelos indivíduos na proteção da biodiversidade. Reconhecidos esses valores de disposição a pagar pelos indivíduos, devem-se construir as respectivas funções destinadas a cada demanda. Também é interessante entender que, ao optar por um desses métodos, o que se deve levar em consideração para a sua aplicação e, o que há de mais relevante na construção dos métodos é a formação da base de dados através da função de cada recurso ambiental que irá compor a valoração. MOTTA (2006, p.14-15) faz a seguinte abordagem:

para os *métodos da função de produção* – com base nos preços destes recursos privados, geralmente admitindo que não se alteram diante destas variações, estimam-se indiretamente os valores econômicos preços-sombra⁹dos recursos ambientais cuja variação de disponibilidade está sendo analisada. O benefício (ou custo) da variação da disponibilidade do recurso ambiental é dado pelo produto da qualidade variada do recurso vezes o seu valor econômico estimado. Por exemplo, a perda de nutrientes do solo causada por desmatamento pode afetar a produtividade agrícola. Ou a redução do nível de sedimentação numa bacia, por conta de um projeto de revegetação, pode aumentar a vida útil de uma hidrelétrica e sua produtividade.

Métodos da função de demanda– estes métodos assumem que a variação da disponibilidade do recurso ambiental altera a disposição a pagar ou aceitar dos agentes econômicos em relação àquele recurso ou seu bem privado complementar. Assim, estes métodos estimam diretamente os valores econômicos (preços-sombra) com base em funções de demanda para estes recursos derivadas de mercados de bens ou serviços privados complementares ao recurso ambiental ou mercados hipotéticos construídos especificamente para o recurso ambiental em análise.

Destacamos os pontos de maior relevância a se considerar para a escolha de um ou outro método de valoração econômica do meio ambiente, prioritariamente, dependerá segundo o objetivo da valoração e em seguida da disponibilidade de dados, das hipóteses a serem consideradas e do grau de conhecimento científico a respeito da dinâmica ecológica do objeto em questão.

⁹Preço-Sombra ou Shadow Price, representa o preço imputado a um produto ou serviço que não tem cotação no mercado. Os shadow price são utilizados na análise custo/benefício e nas aplicações de programação matemática nas economias centralmente planejadas. Esses “preços” representam o custo de oportunidade de produzir ou consumir um produto que não é transacionado no mercado. (Dicionário Paulo Sandroni)

Motta (2006, p.18-19) descreve dois métodos que são baseados nos pontos acima mencionados, mas é importante salientar que, o método dos preços hedônicos, aqui apresentado tem como finalidade auxiliar na construção do conceito de ativos imobiliários relacionado com o universo do mercado de ativos financeiros, utilizando-se dos recursos naturais como argumento de valoração do bem:

1º *Método do custo de oportunidade*: não valora diretamente o recurso natural. Pelo contrário, estima o custo de preservá-lo pela não realização de uma atividade econômica concorrente. Ou seja, é o custo de oportunidade da renda sacrificada em prol da preservação do recurso ambiental.

O custo de oportunidade de um parque florestal, por exemplo, seria o valor da extração da madeira e da exploração de gado naquela área, atividades que não serão desenvolvidas para que o parque seja preservado.

2º *Método dos preços hedônicos*: este método baseia-se no pressuposto de que há bens privados A cujo valor varia em função do valor de outros bens ou serviços B, complementares a A. Identificando-se a variação de valor de um bem privado A em função dos atributos de outro bem ou serviço B, fica identificado assim o valor deste outro bem ou serviço B.

Assim, um bem privado A que tenha uma oferta perfeitamente inelástica (a oferta não varia quando o preço varia), se a demanda por seu bem ou serviço complementar B aumenta, então a demanda por A também aumenta. Dada a inelasticidade da oferta de A, o aumento de oferta é devido a B e o valor adicional corresponde ao valor de B. Variações de B alteram preços do bem A e não quantidades.

No caso da valoração ambiental, o exemplo mais frequentemente encontrado na literatura está relacionado aos preços de propriedades. Distintas propriedades de mesmas características apresentam diferentes preços de mercado em função de seus atributos ambientais. Como exemplo pode-se citar a proximidade da praia ou o nível de ruído do local como diferenciais de preço de uma propriedade em relação a outra de mesmas características. A quantificação deste diferencial indica a disposição a pagar dos indivíduos pelo valor dos atributos ambientais.

Por intermédio de uma função denominada função hedônica de preço pode-se estimar o valor dos atributos de um ou vários bens e serviços ambientais implícitos no valor de um bem privado. Se P é o preço de uma propriedade, a função hedônica de seus atributos ambientais será dada por

$$P = F(a_{i1}, a_{i2}, a_{i3}, \dots, R_i)$$

onde: a_i = atributos da propriedade i ;

R_i = nível do bem ou serviço ambiental R da propriedade i .

O preço de R será então dado por DF/DR e PR a disposição a pagar por uma variação de R .

A abordagem da função matemática apresentada pelo método dos preços hedônicos é um viés da valoração que pode ser trabalhada paralelamente com as ferramentas da econometria. As funções utilizadas pelas técnicas de preço hedônico são baseadas na teoria do comportamento do consumidor. Essa teoria instiga os consumidores a valorizarem um determinado bem porque valorizam as características do bem mais do que o bem em si mesmo. Para contextualizar essa teoria, Motta (2006, p.20) utiliza-se da relação moradia e valoração ambiental onde diz que: “pode-se citar

a proximidade da praia ou o nível de ruído do local como diferenciais de preço de uma propriedade em relação a outra de mesmas características. A quantificação deste diferencial indica a disposição a pagar dos indivíduos pelo valor dos atributos ambientais”.

Para melhor entendimento do que venha a ser o método dos preços hedônicos, é necessário levarmos em consideração as observações de Motta (2006, p.23) quando afirma que:

este método capta valores de uso direto, indireto e de opção. Requer um levantamento de dados minucioso, como informações sobre os outros atributos, além dos ambientais, que influenciam o preço da propriedade, tais como as próprias características da propriedade (tamanho, grau de conservação, benfeitorias etc.), as facilidades de serviços (comerciais, transporte, educação), a qualidade do local (vizinhança, taxa de criminalidade etc.), bem como informações socioeconômicas dos proprietários sobre uma amostra representativa das propriedades de uma região.

O bem ou serviço ambiental em questão tem que estar precisamente definido, pois o consumidor somente irá valorar com base em uma qualidade geral do ambiente. Por exemplo, qualidade do ar, proximidade de bosque ou praia, proximidade de aterro sanitário etc. e dificilmente em razão de poluentes isolados, a não ser em casos particulares de poluição crônica quando se pode identificar exatamente as perdas econômicas decorrentes da presença destes poluentes.

Utilizando o método dos preços hedônicos associado à teoria do consumidor de Kahn e Rivas (2014, p.147) ratificamos as considerações de Motta com as seguintes afirmações direcionadas à questão da moradia como um ativo financeiro:

dois tipos básicos de variáveis estão incluídos como variáveis explicativas na função de preço hedônico de moradia: as características da própria casa e as características da vizinhança na qual a casa se localiza. Os bancos de dados de transações imobiliárias formam a base de dados básica para esse tipo de análise, uma vez que esses bancos de dados normalmente contêm tanto o preço que a casa é vendida quanto as suas características. Tais bancos de dados terão também o endereço que pode ser usado para definir as variáveis da vizinhança. Um software de sistemas de informações geográficas (SIG) e os bancos de dados aumentam a facilidade de associação das variáveis de vizinhança com um endereço.

As variáveis da vizinhança levantadas pelos autores estão ligadas aos atributos associados às questões como: distância para centros de emprego, nível de crimes, qualidades das escolas, qualidade do ar e entre outras qualidades, que podem ser tratadas de acordo com as especificidades de cada região e com os interesses do consumidor, juntamente com a sua disposição a pagar por uma ou mais variáveis adicionais na valoração do seu ativo.

4.3 Sustentabilidade: para quem?

A construção do conceito de sustentabilidade perpassa por discursos interligados a jogos de interesses pessoais e coletivos, em diversos setores de uma nação como, por exemplo, de uma economia racional, do discurso de equidade para uma sociedade e, parte também do princípio de uma política justa e responsável com o meio ambiente. São ideias e pensamentos que podem despertar novos ou revelar antigos valores da sociedade. Ou seria, então, uma nova perspectiva do despertar do ser humano do mundo contemporâneo a sua consciência como cidadão responsável pelas suas ações em quanto habitante do Planeta Terra? Vejamos a seguir o que dizem os pesquisadores.

Consideremos para início de nossa jornada na construção do debate sobre o conceito e a aplicação de sustentabilidade os *critérios* levantados a seguir por Ignacy Sachs (2009, p.85-88), conforme sua visão de pesquisador:

1. *Social*: - alcance de um patamar razoável de homogeneidade social;
 - distribuição de renda justa;
 - emprego pleno e/ ou autônomo com qualidade de vida decente;
 - igualdade no acesso aos recursos e serviços sociais.
2. *Cultural*: - mudanças no interior da continuidade (equilíbrio entre respeito à tradição e inovação);
 - capacidade de autonomia para elaboração de um projeto nacional integrado e endógeno (em oposição às cópias servis dos modelos alienígenas);
 - autoconfiança combinada com abertura para o mundo.
3. *Ecologia*: - preservação do potencial do capital natureza na sua produção de recursos renováveis;
 - limitar o uso dos recursos não-renováveis.
4. *Ambiental*: - respeitar e realçar a capacidade de autodepuração dos ecossistemas naturais.
5. *Territorial*: - configurações urbanas e rurais balanceadas (eliminação das inclinações urbanas nas alocações do investimento público);
 - melhoria do ambiente urbano;
 - superação das disparidades inter-regionais;
 - estratégias de desenvolvimento ambientalmente seguras para áreas ecologicamente frágeis (conservação da biodiversidade pelo ecodesenvolvimento).
6. *Econômico*: - desenvolvimento econômico intersetorial equilibrado;
 - segurança alimentar;
 - capacidade de modernização contínua dos instrumentos de produção; razoável nível de autonomia na pesquisa científica e tecnológica;
 - inserção soberana na economia internacional.
7. *Política (nacional)*: - democracia definida em termos de apropriação universal dos direitos humanos;

- desenvolvimento da capacidade do Estado para implementar o projeto nacional, em parceria com todos os empreendedores;
- um nível razoável de coesão social.

8. *Política (internacional)*: - eficácia do sistema de prevenção de guerras da ONU, na garantia da paz e na promoção da cooperação internacional;
- um pacote Norte-Sul de eco-desenvolvimento, baseado no princípio de igualdade (regras do jogo e compartilhamento da responsabilidade de favorecimento do parceiro mais fraco);
 - controle institucional efetivo do sistema internacional financeiro e de negócios;
 - controle institucional efetivo da aplicação do Princípio da Precaução na gestão do meio ambiente e dos recursos naturais; prevenção das mudanças globais negativas; proteção da diversidade biológica (e cultural); e gestão do patrimônio global, como herança comum da humanidade;
 - sistema efetivo de cooperação científica e tecnológica internacional e eliminação parcial do caráter de commodity da ciência e tecnologia, também como propriedade da herança comum da humanidade.

Todos os pontos elencados por Sachs são relevantes para a concepção com mais clareza de uma reflexão sobre sustentabilidade. Mas, faz-se necessário somar aos critérios levantados por ele as observações de outros pesquisadores. Observemos então uma seleção de pontos, a seguir, que foram citados por outros pesquisadores na intenção de darem mais consistência ao tema.

O discurso do conceito ou da definição de sustentabilidade percorre por diversas formas de ver e sentir o universo que nos rodeia ou que desejamos ter. Acompanhemos então alguns pontos das colocações de Veiga sobre sustentabilidade cujo foco inicial é a abordagem da questão ambiental, por exemplo, o conceito da ecologia na proteção dos ecossistemas e como um indicador relevante de sustentabilidade ambiental a definição de sustentabilidade. Observemos o questionamento do autor: “O que é sustentabilidade?”. Não há resposta simples (e muito menos definitiva). O que exige muito cuidado com os vulgares abusos que estão sendo cometidos no emprego dessa expressão. Igualmente fundamental é admitir que a sustentabilidade prescinda da durabilidade das organizações e, particularmente, das empresas. Ao contrário da crença que se generaliza, pode ocorrer exatamente o inverso. Nada impede que a sustentabilidade sistêmica da sociedade exija, frequentemente, renovadores choques de destruição criativa. “Como nos ecossistemas, o que está em risco é sua resiliência, e não a durabilidade específica de seus indivíduos, grupos, ou mesmo espécies” (VEIGA, 2010, p. 17-21).

Em outro momento do seu discurso, o autor relaciona a concretização da base de uma sustentabilidade às questões macroeconômicas com uma visão keynesiana. Observemos o que Veiga (2010, p.26) afirma:

para a sustentabilidade, é necessária uma macroeconomia que, além de reconhecer os sérios limites naturais à expansão das atividades econômicas, rompa com a lógica social do consumismo. Infelizmente, é forçoso constatar que tal macroeconomia inexiste. Por enquanto, não há nada que possa ser apontado como um pensamento econômico cujo impacto tenha algum paralelo com o da ascensão da macroeconomia keynesiana em resposta à miséria intelectual dos anos 1920.

Os anos de 1920 a que o autor faz referência foi um período de extrema euforia e exaltação para os grandes empresários com o aumento da demanda por produtos industrializados e que alterou todos os índices macroeconômicos, logo após o final da Primeira Guerra Mundial e começo da década de 1920; momento em que a economia americana alcançou uma extraordinária expansão, justamente, durante a Primeira Guerra, impulsionando imensamente a sua indústria e agricultura na medida em que os norte-americanos ficaram responsáveis pelo fornecimento de matérias-primas, produtos industrializados, armamentos e alimentos para a Europa. Ao final da Primeira Guerra, os Estados Unidos eram o maior credor mundial e uma nação em franca expansão de consumo.

Para Leonardo Boff, a origem do conceito de sustentabilidade vai muito além de uma expressão do vocabulário moderno. É necessário que façamos uma breve viagem ao passado para resgatarmos o surgimento das questões sobre sustentabilidade. Vejamos então a abordagem que faz Boff (2013, p. 31-33) ao afirmar que:

o conceito já possui uma história de mais de 400 anos, que poucos conhecem.

O nicho a partir do qual nasceu e se elaborou o conceito de “sustentabilidade” é a silvicultura, o manejo das florestas. Em todo mundo antigo e até o alvorecer da Idade Moderna a madeira era a matéria-prima principal na construção de casas e móveis, em aparelhos agrícolas, como combustível para cozinhar e aquecer as casas. Foi amplamente usada para fundir metais e na construção de barcos, que na época das “descobertas/conquistas” do século XVI singravam todos os oceanos. O uso foi tão intensivo, particularmente na Espanha e em Portugal, as potências marítimas da época, que as florestas começaram a escassear.

Porém, o autor se aprofunda um pouco mais na história sobre a origem da palavra “sustentabilidade” e a construção do seu conceito. Segundo Boff (2013, p.32), diz que:

foi na Alemanha, em 1950, na Província da Saxônia, que irrompeu, pela primeira vez, a preocupação pelo uso racional das florestas, de forma que elas pudessem se regenerar e se manter permanentemente. Neste contexto surgiu a palavra alemã *Nachhaltigkeit*, que significa ‘sustentabilidade’.

No entanto foi somente em 1713, de novo na Saxônia, com o Capitão Hans Carl von Carlowitz, que a palavra “sustentabilidade” se transformou num conceito estratégico.

A preocupação com a sustentabilidade (*Nachhaltigkeit*) das florestas foi tão forte que se criou uma ciência nova: a Silvicultura (Forstwissenschaft). Na Saxônia e na Prússia fundaram-se academias de Silvicultura, para onde acorriam estudantes de toda a Europa, da Escandinávia, dos Estados Unidos e até da Índia. Esse conceito se manteve vivo nos círculos ligados à Silvicultura e fez-se ouvir em 1970, quando se criou o Clube de Roma, cujo primeiro relatório foi sobre *Os limites do crescimento*, que deslanchou acaloradas discussões nos meios científicos, nas empresas e na sociedade.

Leonardo Boff percorre um universo amplo de informações históricas, de conceitos econômicos e humanos com várias problemáticas que envolvem a construção do que de fato é “sustentabilidade”. Façamos uma reflexão sobre o que diz Boff (2013, p.94) antes mesmo de chegarmos a sua definição sobre o que é “sustentabilidade”, nas seguintes palavras: “Por fim, cabe uma palavra de realismo. Não há sustentabilidade plena sem resto. Toda ela é vulnerável porque está submetida ao princípio da incompletude que marca todos os seres e o universo inteiro”.

Portanto, Boff define sustentabilidade baseando-se na questão holística, que para ele é a mais integradora e compreensiva para compor todas as questões da sustentabilidade. E que ainda é necessário sustentar todas as condições sistêmicas, ecocêntricas e biocêntricas. Ou seja, segundo Boff (2013, p.107) afirma que:

Sustentabilidade é toda ação destinada a manter as condições energéticas, informacionais, físico-químicas que sustentam todos os seres, especialmente a Terra viva, a comunidade de vida, a sociedade e a vida humana, visando sua continuidade e ainda atender às necessidades da geração presente e das futuras, de tal forma que os bens e serviços naturais sejam mantidos e enriquecidos em sua capacidade de regeneração, reprodução e coevolução.

Chamemos a atenção para o que diz Bellen *apud* Hardi e Barg em The dashboard of sustainability – working paper (1997) sobre o problema de definir “sustentabilidade”:

o problema da definição, é que não se pode capturar de maneira detalhada ou precisa a dinâmica da sustentabilidade humana e natural. A maior parte do debate contemporâneo sobre a sustentabilidade se refere a visões específicas de diferentes autores sobre aspectos distintos do conceito. Sem entrar nesse debate teórico, os autores sugerem que as definições de sustentabilidade devem incorporar aspectos de sustentabilidade econômica e ecológica juntamente com o bem-estar humano.

Muito embora existam diversas sugestões e controvérsias sobre as dimensões que se relacionam com a sustentabilidade, as quais Sachs denomina de critérios, pode-se fazer uma análise conceitual a partir dessas cinco dimensões a seguir contrariando o posicionamento de Hardi e Barg. Vejamos o que Hans Michael Van Belle (2006, p.34-39) sugere ao considerar que a sustentabilidade pode ser:

1. **Sustentabilidade da perspectiva econômica** - abrange alocação e distribuição eficientes dos recursos naturais dentro de uma escala apropriada. O conceito de desenvolvimento sustentável, observado a partir da perspectiva econômica, segundo Rutherford (1997), vê o mundo em termos de estoques e fluxo de capital. Na verdade, essa visão não está restrita apenas ao convencional capital monetário ou econômico, mas está aberta a considerar capitais de diferentes tipos, incluindo o ambiental e/ou natural, capital humano e capital social.
2. **Sustentabilidade da perspectiva social** – a ênfase é dada à presença do ser humano na ecosfera. A preocupação maior é com o bem-estar humano, a condição humana e os meios utilizados para aumentar a qualidade de vida dessa condição. Rutherford (1997) argumenta, utilizando um raciocínio econômico, que se deve preservar o capital social e humano e que o aumento desse montante de capital deve gerar dividendos. Claramente, como já foi amplamente discutido, o conceito de bem-estar não é fácil de construir nem medir. A questão da riqueza é importante, mas é apenas parte do quadro geral da sustentabilidade.
3. **Sustentabilidade da perspectiva ambiental**, para Rutherford (1997), na sustentabilidade da perspectiva ambiental a principal preocupação é relativa aos impactos das atividades humanas sobre o meio ambiente. Ela é expressa pelo que os economistas chamam de capital natural. Nessa visão, a produção primária, oferecida pela natureza, é a base fundamental sobre a qual se assenta a espécie humana. Foram ambientalistas, atores dessa abordagem, que desenvolveram o modelo denominado *pressure, state e response* (PSR) para indicadores ambientais e que o defendem para as outras esferas.
4. **Sustentabilidade das perspectivas geográfica e cultural** – pode ser alcançada por meio de uma melhor distribuição dos assentamentos humanos e das atividades econômicas. Deve-se procurar uma configuração rural-urbana mais adequada para proteger a diversidade biológica, ao mesmo tempo em que se melhora a qualidade de vida das pessoas. Alcançar o progresso em

direção à sustentabilidade é claramente uma escolha da sociedade, das organizações, das comunidades e dos indivíduos. Como envolve diversas escolhas, a mudança só é possível se existir grande envolvimento da sociedade. Em resumo, o desenvolvimento sustentável força a sociedade a pensar em termos de longo prazo e reconhecer o seu lugar dentro da biosfera. O conceito fornece uma nova perspectiva de observar o mundo e ela tem mostrado que o estado atual da atividade humana é inadequado para preencher as necessidades vigentes. Além disso, está ameaçando seriamente a perspectiva de vida das futuras gerações.

Consideremos a opinião de Ramon Folch i Guillén (2004, p.61) sobre a construção do conceito de sustentabilidade:

o conceito de sustentabilidade está rodeado de equívocos, de mal entendidos e de indefinições. O próprio tema parece ter nascido sob o signo da contradição. Assim, enquanto que na língua espanhola na América Latina se utiliza o vocábulo *sustentable* [que se mantém; se alimenta] e, na Espanha se utiliza *sostenible* [que se sustenta; se apoia]. Esse equívoco inicial tem um certo valor simbólico, porque, por desgraça, as coisas não ficam apenas na indefinição da palavra, mas, também, na difusa percepção do conceito, que está para além da palavra. Gostaria de demonstrar algo simples, elementar, mas ao meu juízo, básico: tudo o que perdura ao longo do tempo é, por definição, sustentável e, dessa forma, devemos admitir que os diversos métodos, sistemas, etc., de que se têm valido a humanidade até o presente momento, isto é, para chegar onde estamos, têm sido aceitavelmente sustentáveis. Do contrário, não teríamos chegado até aqui.

Esse juízo é importante, pois parece que, repentinamente e pela primeira vez na história da humanidade, somente agora estivéssemos em condições de definir uma forma decente, digna e suportável de viver na Terra. O fato de termos problemas sérios quanto ao nosso modelo de relação com o meio ambiente e de desenvolvimento socioeconômico, em geral, não deve nos levar a uma desqualificação completa dessa história, porque, do contrário, viríamos a dizer que somos a primeira geração de humanos com a cabeça sobre os ombros. Não é uma trivialidade fazer essa pequena reflexão, porque quando alguém mergulha entusiasticamente num novo projeto, seguidamente perde uma certa capacidade de se referenciar.

O autor Guillén (2006, p.62) não satisfeito com a sua opinião sobre o conceito de sustentabilidade, convida-nos para um momento de reflexão sobre as colocações no que diz respeito às questões abordadas sobre sustentabilidade e à relação humana:

Por que acredito na necessidade de levar a cabo um processo repulsivo, subversor e revolucionário de nossos projetos, de nosso modelo? Porque estamos tratando de destruir aquilo que destrói e, por isso, acredito que estamos construindo. E construímos tratando de conservar o que já vinha sendo construído desde há muito tempo.

Por outro lado, é preciso ter claro que nem todas as coisas que são sustentáveis ou conserváveis devam ser, necessariamente, agradáveis. Às vezes, chega-se a pensar que o desenvolvimento sustentável devesse ser equivalente à construção do paraíso perdido. Na verdade, existem muitas

coisas que podem ser desagradáveis, e que certamente nos interessa modificar, por causa justamente de sua pouca capacidade de sedução, e não por razões de sua sustentabilidade. Além disso, nem tudo o que se deve mudar é insustentável e nem tudo que é sustentável entraria no esboço como indefinidamente sustentável ou conservável e, em contrapartida, paradoxalmente, podem nos interessar mudá-las, simplesmente porque não são do nosso agrado, não gostamos delas. Vou colocar-lhes um exemplo simples, brutal e facilmente comprehensível: a condição feminina. Da maneira como está, poderíamos continuar por mais 2.000 anos. Estou de acordo que esse é um exemplo deliberadamente provocativo, mas carregado de significação. A situação em que se encontra a mulher tem perdurado e poderia continuar perdurando. Nesse sentido é sustentável. Moralmente é insustentável. Mas esse é um conceito que nada tem a ver com a viabilidade fisiológica do planeta Terra.

Assim, vamos encontrar em Henri Acselrad (2009, p. 43-52) o seu discurso sobre sustentabilidade associada basicamente nas questões ambientais, conforme também foi defendido por Veiga. Nessa linha de debate, observemos Acselrad ao afirmar que:

no discurso da sustentabilidade é a busca de eficiência no uso dos recursos do planeta. Adotando-se o ponto de vista de uma razão prática utilitária, a lógica da eficiência insere o homem em processos culturais de adaptação entre meios e fins. Buscando satisfazer interesses particulares, destaca-se como processo dominante a economia de meios para atingir os fins estabelecidos. A alocação eficiente dos recursos é aquela que respeitaria as preferências dos consumidores ponderados pela capacidade individual de pagamentos. Seu ambiente institucional é o mercado competitivo em que vigorariam preços relativos determinados pela oferta e pela demanda. A sustentabilidade é também articulada por um discurso da ética, que elabora a conduta humana diante dos valores construídos de bem e de mal.

Para Matais (2014, p.55-56), a noção de sustentabilidade é compreendida pelo ponto de vista da resiliência associada com a capacidade de um ecossistema de se recuperar e retornar a seu estado anterior após sofrer alterações. Vejamos a sua afirmação:

a resiliência é um termo importante para entender a noção de sustentabilidade. É sustentável algo que perdura, que pode seguir sendo feito indefinidamente, levando em consideração as restrições impostas pelo sistema e garantindo a sua sobrevivência. A sustentabilidade equivale, assim, à “capacidade de continuar em um futuro de longo prazo”.

Em suas dimensões ecológicas e ambientais, a sustentabilidade corresponde a três objetivos principais, que seriam: a preservação do potencial da natureza para a produção de recursos renováveis, a limitação do uso de recursos não renováveis e o respeito à capacidade de autodepuração dos ecossistemas naturais. Corresponde, também, à ideia de que se deve respeitar o estoque de um determinado bem. Para isso, deve-se consumir no máximo a quantidade reproduzida em determinado período de tempo, mantendo intacto o seu estoque. O consumo desequilibrado reduz o estoque, produzindo menos em um próximo período. Persistindo essa situação, haverá uma diminuição progressiva na quantidade disponível, o que pode acabar por destruir o próprio sistema.

Resumindo, observamos que através das definições da noção e das reflexões sobre sustentabilidade abordadas pelos autores, por diferentes perspectivas, na tentativa de construir uma base conceitual sólida que atendesse às nossas expectativas em relação a um conceito mais definido, podemos constatar que o conceito se encontra em processo de evolução.

5 RESERVA DO PAIVA: uma expansão imobiliária litorânea fundada na sustentabilidade?

5.1 Bairros Planejados no contexto da expansão imobiliária no Brasil

As nomenclaturas com expressões de bairro ou comunidade planejada têm provocado um crescente interesse entre os especialistas em planejamento urbano e gerado grande impacto no mercado imobiliário nacional em sua criação e desenvolvimento desde meados dos anos de 1990. Seja no Brasil ou em qualquer outro país, a implantação desse modelo de urbanização, pelo que podemos perceber, historicamente, está pautado na construção de uma nova infraestrutura urbana, com uma proposta de oferecer aos moradores qualidade vida vinculada às questões de um ideal de vida comunitária e que atenda também a de uma provável “sustentabilidade”.

Abordaremos conforme o desenvolvimento das linhas de pensamentos a construção desse novo conceito, termo ou expressão que anseia essa nova moradia ou novo urbanismo. Observemos o que diz Carlos Leite (2014, p.17) ao definir bairros planejados:

Os bairros planejados deverão ser compactos e com maior densidade, contando com diferentes tipos de uso, como habitação, comércio, serviços e escritórios. Estes núcleos devem permitir que as atividades do cotidiano sejam realizadas a pé, dando autonomia às crianças e idosos e reduzindo os deslocamentos por automóveis particulares, colaborando também com a economia de energia. Nas distâncias maiores, entre diferentes centralidades, haverá corredores que servirão de ligação entre diferentes vizinhanças, em uma escala regional. Nesse caso e nos deslocamentos maiores dentro dos bairros, dever-se-á privilegiar uma rede integrada de transporte coletivo, com a oferta de diferentes alternativas. Um bom planejamento e a implementação de corredores de transportes público ajudam a organizar a estrutura urbana e a revitalizar esses núcleos. Um ponto essencial para que esta implementação tenha sucesso é que as estações e pontos de transporte público sejam acessíveis aos pedestres. Para ajudar na minimização da dependência do automóvel e na redução do consumo de energia, as ciclovias mostram-se como uma alternativa inteligente para maximizar a acessibilidade e a mobilidade dentro dessas vizinhanças.

O autor Carlos Leite desenvolve sua linha de pensamento interligando pontos que considera relevantes na construção desse novo conceito de moradia como: a responsabilidade com as relações econômicas, a conservação dos recursos naturais do ambiente em transformação e a relação social. Com esse pensamento, o autor tenta alcançar um ponto de equilíbrio entre as questões de uma “cidade sustentável” e as questões de áreas urbanas densas.

Hélio Mítica Neto, arquiteto urbanista e doutor em urbanismo, faz uma leitura muito aprofundada sobre as expressões de bairro ou comunidade planejada, inspirando-se no conceito de *planned communities*, conduzido por um conteúdo histórico relevante para este modelo de planejamento e construção, que tem como objetivo principal a criação de espaços urbanos qualificados.

Mítica, (2014, p. 26) faz uma abordagem histórica significante para construção do conceito de uma nova urbanização ao afirmar que:

a criação do ideal de um novo espaço urbano em contraposição à antiga cidade industrial, juntamente com os conceitos de padronização e produção em massa, difundidos pelo movimento moderno no início do século XX, formaram a base para a atuação do mercado imobiliário nas novas áreas de expansão urbana, sobretudo a partir da segunda metade do século passado. Não é por acaso que o modelo de criação de novos bairros e comunidades planejadas mais se desenvolveu ao longo do tempo, e ainda hoje prospera, em locais onde ocorre grande pressão habitacional, e em paralelo, onde o sistema urbano estabelecido apresenta condições de forte deterioração tanto na sua infraestrutura de suporte quanto nas relações cotidianas entre seus habitantes.

Seja nos Estados Unidos do pós-guerra, seja no Brasil a partir dos anos 1970, as condições são propícias à implantação de modelos de urbanização baseados na construção de uma nova infraestrutura urbana, associada à valorização de uma paisagem rural em contraposição aos ambientes urbanos tradicionais e, sobretudo, apoiados na criação de um ideal de vida comunitária há muito tempo distante da realidade das grandes metrópoles do século XX.

O autor Mítica, seguindo com as suas colocações sobre a construção do novo conceito de urbanização (novo urbanismo) (2014, p. 29), propõe o seguinte questionamento:

pergunte a um comprador médio qual o seu modelo ideal de residência e ele na grande maioria dos casos descreverá uma casa (em geral maior do que as suas necessidades cotidianas), instalada num terreno próprio, com recuos e afastamentos generosos em relação a todos os vizinhos, com acesso direto para automóveis, num bairro com casas do mesmo padrão e muita vegetação, próximo a um núcleo de comércio e serviços de âmbito local.

Com esse questionamento, Mítica (2014, p.29) afirma que:

hoje este modelo mental está tão incorporado por grande parte da população que mesmo quando as condições de renda, deslocamentos e principalmente acesso à terra não permitem este tipo de ocupação, criamos versões reduzidas deste padrão, sejamos nós compradores, empreendedores ou até mesmo o poder público.

O autor justifica o seu pensamento e reflexão sobre o novo modelo de urbanização utilizando-se da observação no Brasil da difusão de um padrão de empreendimento periférico de alta renda, muito embora estivesse longe de alcançar a complexidade de projeto e gestão das mais recentes comunidades e bairros planejados, os quais foram responsáveis pela criação de um imaginário de paisagem desse tipo de empreendimento no Brasil.

Mítica (2014, p.32) faz a sua abordagem sobre os empreendimentos imobiliários do “Novo Urbanismo” e a sua origem ao afirmar que:

embora já no final do século XIX os conceitos de Cidade Jardim tivessem criado um paradigma de urbanização que misturava os melhores aspectos da vida no campo com os melhores aspectos da vida nas cidades, dominado a imaginação de empreendedores e urbanistas como alternativa ao caos e ao gigantismo das cidades tradicionais, foi só no final do século XX que a iniciativa privada teve condições de incorporar estes conceitos em larga escala na criação de um ambiente urbano efetivamente mais complexo.

No Brasil os melhores exemplos de bairros e comunidades planejados, organizados neste formato, são sem dúvida Alphaville Baruerie a Riviera de São Lourenço.

Observemos o que Mítica (2014, p.32) postula ao descrever sobre os melhores bairros e comunidades planejadas por ele citados:

1. *Alphaville* foi o primeiro empreendimento a incorporar ao negócio imobiliário a criação de uma associação de proprietários e moradores que servisse como instrumento de gerenciamento e operação dos espaços urbanos de uso comum nos novos empreendimentos. Até então este movimento acontecia muito mais como uma resposta aos problemas de âmbito local comuns aos moradores do que como um mecanismo preventivo para manutenção do valor de uso e consequentemente do valor imobiliário dos empreendimentos.

2. Em muitos bairros abertos, como a própria **Riviera de São Lourenço**, a associação de moradores, muito mais do que a segurança do empreendimento, garante a operação de todas as macroinfraestruturas necessárias ao funcionamento do bairro, passando pelo tratamento de esgoto, coleta de lixo, manutenção das áreas de preservação entre outros. Podemos dizer que no caso da Riviera o próprio bairro não existiria sem a consolidação de uma associação de moradores forte.

Vejamos a seguir um posicionamento de Mítica (2014, p.34) sobre a evolução do que esse autor chama do movimento “Novo Urbanismo”:

no momento, a maior parte dos empreendimentos, ainda hoje, não possui elementos suficientes para serem caracterizados como novas comunidades completas, principalmente pela ausência de espaços que possam articular uma vida comunitária de fato, além dos tradicionais clubes e parques privados. Nesse sentido o grande mérito do movimento do Novo Urbanismo foi o de ter fomentado discussões que nos levaram um passo à frente na produção de empreendimentos com maior complexidade de usos e espaços, que os aproximam cada vez mais dos centros urbanos tradicionais.

Além do seu posicionamento sobre o movimento o “Novo Urbanismo”, o autor Mítica (2014, p. 37) demonstra a sua aceitação ao expor a seguinte afirmação conceitual:

em paralelo, nos novos bairros e comunidades planejadas presenciamos o surgimento e a difusão de empreendimentos que se propõem serem verdadeiras novas cidades. Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes, Cidades Criativas, Núcleos Urbanos, Desenvolvimentos Urbanos Estruturados; são muitos nomes, mas um só conceito: criar a partir da terra nua lugares que reproduzem as dinâmicas urbanas de alto valor agregado em sua totalidade.

Diante dos discursos apresentados sobre o “Novo Urbanismo”, vejamos como se posiciona Ivo Szterling, arquiteto e urbanista (2014, p.41), ao discorrer sobre o tema com uma visão voltada para os desafios técnicos, às questões de mercado e a viabilidade econômica ao declarar que:

As cidades são a resultante do ambiente natural, da história e cultura de sua sociedade e de suas possibilidades técnicas e econômicas. A sua produção pode ser formal ou informal e procura uma síntese possível entre o interesse público e o interesse privado.

Talvez a maior qualidade e o grande diferencial do bairro planejado estejam na oportunidade de uma produção imobiliária que integre estes dois interesses de forma holística, trabalhando o espaço público e o espaço privado construído da cidade com uma visão integrada e de conjunto.

Na construção do seu pensamento sobre bairro planejado, Szterling (2014, p.44) faz a seguinte afirmação: “O bairro planejado veio para se consolidar como uma modalidade nova de produto imobiliário capaz de catalisar estas duas visões que compreendem o público e o privado de forma integrada, e pode vir a transformar de forma profunda nosso modelo de produção de cidades”.

O autor também ressalta a questão da sustentabilidade nos bairros planejados como fundamental desde a concepção do projeto. Observemos as colocações de Szterling (2014, p.56) ao fazer a seguinte declaração:

o fato de ser uma iniciativa planejada e com uma gestão coordenada de implantação traz uma condição privilegiada para a implementação de iniciativas concretas de sustentabilidade. Desde a concepção do projeto, com um aproveitamento adequado do território, com a preservação de atributos naturais relevantes, como recursos hídricos e remanescentes da flora e da fauna existentes, a forma e os cuidados na implantação das obras de infraestrutura, a adoção de diretrizes de arquitetura sustentável e, finalmente, a adoção de diretrizes nas fases operacionais de uso efetivo do espaço urbano implantado. Em tese, quanto mais diverso e inclusivo for o projeto, menor será a necessidade de grandes deslocamentos para as atividades do dia a dia. A possibilidade de atender parte de nossas atividades cotidianas localmente diminui a necessidade de uso do carro, que é gerador dos maiores impactos negativos nas cidades. A recuperação do espaço público atraente ao pedestre e seguro ao ciclista aumenta muito nossas interações diárias, resgatando qualidade de vida.

Outros pontos a considerar na implantação do projeto de sustentabilidade são a gestão dos resíduos sólidos, a gestão de preservação e a conservação das áreas que possam envolver algum ecossistema e ações que integrem as comunidades no entorno do bairro.

Veremos, no primeiro momento, a concepção de Claudio Bernardes, engenheiro civil e mestre em engenharia (2014, p.124), sobre o conceito de comunidades planejadas baseada em uma visão histórica:

o conceito de comunidades planejadas foi pensado ainda nos primórdios do desenvolvimento das cidades. Mileto, na Grécia, durante o século IV, é o registro mais antigo dessas comunidades. Enquanto as comunidades modernas têm seu planejamento voltado para o desenvolvimento social e econômico, integrado com o aperfeiçoamento dos modelos urbanos, naquela época os planos eram calcados não só na defesa da cidade contra os ataques inimigos, mas também em um sistema viário que contemplasse a localização de templos e edifícios públicos em áreas centrais, para proporcionar mais conforto à população.

Bernardes (2014, p.128) amplia a sua abordagem sobre a implantação do conceito e desenvolvimento das comunidades planejadas destacando os seguintes pontos:

originalmente concebidas no início do século XX como loteamentos residenciais em áreas rurais ou suburbanas, as comunidades planejadas tornaram-se, progressivamente, empreendimentos com grandes áreas de terreno e, às vezes, com tamanho próximo à área urbana da cidade já desenvolvida. Com projetos de amplo espectro necessitavam, para o seu desenvolvimento, a ação conjunta das corporações privadas com os departamentos de planejamento municipais, identificando de forma integrada a composição adequada e harmoniosa dos diferentes tipos de uso do solo a ser implantados e suas características urbanísticas. Com frequência, o

planejamento de comunidades envolve, além das áreas residenciais, os centros comerciais, espaços para escritórios, hotéis e outras atividades, configurando, portanto, de forma ainda não completamente conhecida, os impactos importantes no desenvolvimento das cidades onde serão fixadas.

Destacaremos a seguir a concepção do conceito de comunidades ou bairros planejados no Brasil na visão de Bernardes (2014, p.128-129), destacando as suas carências e a sua necessidade de definir o seu modelo. Observemos o que afirma o autor:

no Brasil, é relativamente recente o conceito de comunidades planejadas, ou bairros planejados, desenvolvidos pela iniciativa privada. Carece, ainda, de uma identidade própria adaptada aos modelos nacionais de desenvolvimento, com regulamentação adequada, para se desenvolverem com eficiência e segurança, tanto do ponto de vista técnico-urbanístico quanto legal, de tal forma a potencializar e induzir o desenvolvimento econômico e social em seu entorno urbano. De qualquer forma, iniciativas importantes e exitosas de empresários do mercado imobiliário têm sido fundamentais para o entendimento e a ampliação desse modelo de desenvolvimento no País.

Uma questão relevante e de grande repercussão no mercado imobiliário é a dinâmica econômica que envolve os agentes econômicos no processo de captação de recursos financeiros. Essa dinâmica traz consigo toda concepção de investidores com intenção de retorno financeiro positivo. Portanto, a discussão provoca uma reflexão sobre a análise de valor, que absorve todo o processo de viabilidade econômica do projeto. Como, por exemplo, a abertura do capital financeiro das incorporadoras, que têm como objetivo central transformar o empreendimento em ativo financeiro.

Bernardes (2014, p.129) faz a sua análise sobre a dinâmica econômica das comunidades planejadas com as seguintes colocações:

com importância fundamental na formulação de modelos econômicos para as comunidades planejadas estão a formatação e o equilíbrio entre os adequados níveis de adensamento e sua integração com as diversas atividades de uso do solo propostas. A agregação de valor em longo prazo pode ser o cerne da estratégia de desenvolvimento. Porém, na maioria das vezes, não conta com a compreensão de investidores, ávidos por retornos de curto prazo. Por esta razão, as comunidades planejadas, que são empreendimentos de grande porte e largo prazo de desenvolvimento, têm tido dificuldades de financiamento, pois as estratégias de saída em curto prazo, com taxas de retorno atrativas, dificilmente serão conseguidas.

Essa questão que envolve a dinâmica econômica das comunidades planejadas levanta a seguinte indagação: como garantir a viabilidade econômica do projeto com o intuito de assegurar uma valorização contínua? A resposta pode estar nos “ativos imobiliários” que veremos mais adiante.

Observemos a análise inicial sobre comunidades ou bairro planejados de Paulo Cesar Sampaio de Toledo, especialista em comunidades planejadas, que vem somar aos demais posicionamentos anteriormente citados. O autor (2014, p.175) inicia as suas colocações destacando os tipos das comunidades ou bairros planejados e sua relevância para auxiliar na tomada de decisões: “Elas se dividem em dois tipos: as “edge cities”, localizadas em áreas distantes dos grandes centros; e as situadas dentro do perímetro urbano. O entendimento das especificidades de cada uma delas é fundamental para o sucesso das estratégias de implantação, marketing e comercialização”.

Vejamos então como é abordado o conceito sobre comunidade planejada segundo a visão de Toledo (2014, p.176), ao afirmar que:

diferente do que se pode imaginar, as comunidades planejadas são muito mais do que um produto ou um conjunto de produtos imobiliários. Elas são, de fato, a materialização de uma nova cidade, sendo certo que os seus futuros moradores buscam qualidade de vida através dos seis principais pilares que uma comunidade planejada deve oferecer: moradia, trabalho, serviços, lazer, educação e segurança.

Apresentamos um questionamento que envolve todos os conceitos e definições apresentadas e defendidas até o presente momento: Quais fatores permeiam a decisão do consumidor em optar por morar num Bairro Planejado, além do que já foi apresentado pelos autores?

Toledo (2014, p.178) explica a partir do que ele chama de tendência de consumo. Vejamos os pontos apresentados pelo autor e as principais questões que são colocadas pelos consumidores na hora da decisão de morar em um bairro planejado *versus* morar na cidade:

QUADRO 3

Bairro Planejado *versus* Cidade

Carro 100% do tempo	X	Mobilidade a pé (walk mobility)
Distância do trabalho	X	Proximidade do trabalho
Serviços e comércios distantes	X	Serviços e comércio na porta de casa
Tranquilidade	X	Caos urbano
Espaço	X	Falta de espaço
Vida como antigamente	X	Vida cosmopolita
Contato com o verde	X	Contato com o caos urbano
Desejo de construir o seu sonho	X	Sonho limitado
Convivência social	X	Isolamento social

Fonte: Comunidades Planejadas – Toledo – 2014, p. 178

E, com essas questões colocadas pelos consumidores, Toledo (2014, p.178) faz a seguinte afirmação:

o Bairro Planejado cria um sentimento de lugar e de destino único, fazendo com que os produtos derivados sejam apenas parte de um todo. Quando o bairro começa a ter sua vida própria e a infraestrutura de uma cidade, ele se apresenta como um grande diferencial. Assim, com o conceito de Bairro Planejado perpetuado, os produtos (lotes, casas ou apartamentos) passam a ser subprodutos do Bairro.

O resultado a longo prazo é que os produtos do Bairro têm maior liquidez e ganho de valor.

Partindo dessa afirmação do autor, podemos ratificar a relevância da questão que envolve a dinâmica econômica das comunidades planejadas no contexto de valor de mercado como um “ativo imobiliário”, que representa o produto desejado pelos agentes econômicos.

Na área jurídica, veremos algumas observações da autora Rita Martins, advogada especializada em Direito Imobiliário (2014, p. 210-211), ao comentar sobre a participação do poder público na construção desse novo conceito de planejamento urbano no Brasil:

o poder público claramente se mostra preconceituoso em relação às novidades e às demandas emergentes do mercado imobiliário, desconsiderando o que efetivamente uma comunidade hoje precisa basicamente para viver bem.

É muito importante que os órgãos públicos governamentais entendam, nas suas três esferas, que Comunidade Planejada é um negócio de longo prazo, que precisa ser tutelado pela legislação e que se processa de forma distinta dos loteamentos e da incorporação imobiliária tradicional, seja do ponto de vista negocial, comercial e principalmente jurídico.

É uma tendência irreversível, em todas as regiões do Brasil, que carece de áreas planejadas e urbanizadas, prestigiando o que perdemos ao longo dos anos: bons serviços públicos – segurança, educação, saúde, limpeza, saneamento, de maneira ordenada e sustentável e juridicamente segura.

Outras questões que envolvem o poder público são a ausência de ordenamento, e a clareza e coerência nas exigências dos prazos de licenciamento ambiental entre os órgãos públicos. Essa realidade é traduzida em transtornos jurídicos e perdas financeiras significantes para os empreendedores. Martins (2014, p. 211) afirma que:

os prazos das licenças urbanísticas e ambientais são uns dos maiores entraves nesse tipo de empreendimento, havendo um desencontro entre o período de validade das licenças ambientais e urbanísticas, de curto prazo, com o longo tempo de maturação das Comunidades Planejadas.

Sabe-se que o licenciamento ambiental foi criado para o desenvolvimento sustentável, buscando a defesa do meio ambiente e da propriedade privada, mas, na prática, no caso do desenvolvimento de empreendimentos do tipo Comunidades Planejadas, há um descompasso.

Os prazos das licenças ambientais, a exemplo das urbanísticas, são muito exíguos, necessitando de sucessivas renovações, muitas vezes gerando passivos para o empreendedor.

Todo custo financeiro excepcional ao projeto é repassado para o consumidor final. É um fator decisivo para a conclusão da análise de valor, que irá definir o real valor de mercado para o produto e obviamente contribuirá para ajustar as variáveis exógenas que envolvem as oscilações do mercado nacional e internacional, vinculadas aos agentes financeiros que concentram os seus esforços para a realização dos empreendimentos.

Para contextualizar o novo conceito de moradia denominado de “Novo Urbanismo ou Urbanismo Sustentável” veremos dois exemplos indicados pelos especialistas Vicente Wissenbach, editor e consultor editorial de arquitetura e urbanismo; Silvia Ribeiro Lenzi, arquiteta e urbanista e Luiz Augusto Pereira de Almeida, formado em Administração de Empresas e Direito. Observemos os pontos abordados pelos especialistas para os exemplos dados: os projetos foram realizados

com todo o rigor e cuidados possíveis, desde a sua infraestrutura até o desenho urbano de todo o centro, passando pelos estudos das ruas e praças, calçadas até as quadras e seus edifícios. Cada detalhe foi exaustivamente estudado e analisado por equipes compostas por experientes urbanistas, arquitetos e consultores das mais diversas áreas, visando ao melhor desempenho do bairro: conforto ambiental, economia de energia, uso de energia solar, captação das águas de chuvas, drenagem das águas pluviais, iluminação com LEED, entre outras tecnologias em teste.

Todo material aqui exposto tem seus créditos destinados aos responsáveis pela gestão dos empreendimentos: bairro Cidade Pedra Branca e Riviera de São Lourenço. A razão principal de apresentarmos esses dois empreendimentos está na forte ligação com as características que eles refletem sobre a realidade das intenções dos empreendimentos que compõem toda a Reserva do Paiva até o presente momento. **(Projeto dos Bairros: Pedra Branca e Riviera de São Lourenço - ver anexo-B).**

5.2 Ativos Imobiliários: a razão do mercado

Inicialmente, vamos discorrer o significado da palavra “ativo”, inserido no contexto do mercado financeiro que dará suporte no desenvolvimento do tema: Fundo de Investimento Imobiliário - FII seguindo a estrutura elaborada pela Comissão de Valores Imobiliários – CVM, e o conceito do “urbanismo de valor”, vinculado às técnicas de Análise de Valor baseada na aplicação teórica da Engenharia de Valor, que tem como objetivo principal atender às exigências dos agentes econômicos nacionais e internacionais em todas as etapas do processo produtivo desde a seleção da matéria-prima à formação do preço final.

Segundo Sandroni (2001, p.35), a definição sobre ativo parte do princípio da relação das empresas com o mercado até os registros contábeis, que irão produzir informações relevantes para construção da análise financeira e de valor de mercado do *ativo imobiliário*. Vejamos a definição do autor:

Ativo – conjunto de bens, valores, créditos e semelhantes, que formam o patrimônio de uma empresa, opondo-se ao passivo, (dívidas, obrigações etc.). Nos balanços das empresas, o ativo é subdividido em vários itens, de modo a distinguir-se o dinheiro em caixa (saldos bancários, títulos que podem ser vendidos imediatamente), o depósito em curto prazo (recebimentos em trânsito, empréstimos em curto prazo), o estoque de mercadorias (inclusive as mercadorias sem consignação), os terrenos e edificações, as instalações e máquinas, as luvas e os direitos e privilégios. Conceitos particularmente

importantes no balanço de uma empresa são o de ativo circulante ou disponível e o de *ativo fixo* ou *imobilizado*.

Partindo da definição sobre ativo, podemos ampliar o debate para o significado de *ativos financeiros*. Segundo Rossetti (2003, p.650), para falar sobre ativos financeiros, faz-se necessário colocar em pauta as suas especificidades através dos seus atributos a fim de que não haja comparações com os “ativos reais”, representado por sua liquidez que varia enormemente de caso a caso: vai desde os altamente líquidos, passando pelos de liquidez baixa, muito baixa e chegando até a alguns que se consideram ilíquidos. Observemos o que o autor define sobre ativos financeiros:

primeiro, eles não satisfazem a nenhuma necessidade de forma direta: são usados como meios para aquisição de bens e serviços que atenderão às necessidades a que se destinem. Segundo, eles geralmente têm graus de liquidez superior à da maior parte dos ativos reais. Terceiro, embora não em sua totalidade, eles podem proporcionar rendimentos a seus detentores, e rendimentos fixos, menos expostos aos riscos e incertezas que tipificam as atividades do setor real da economia. Por fim, uma parte dos ativos financeiros, a moeda corrente, é a própria expressão da liquidez.

Com a definição sobre ativo e ativos financeiros, podemos tratar com mais segurança e clareza as especificidades do que se compõem os Fundos de investimento, para que possamos ter base na discussão sobre os Fundos de Investimento Imobiliário, partindo das explicações segundo os autores Oliveira e Pacheco (2010, p.187), ao afirmarem que:

os fundos de investimentos podem ser explicados de diversas maneiras. De modo mais abrangente, é possível definir um fundo de investimento como qualquer concentração de recursos na forma de um condomínio, que pode ser aberto ou fechado, com o objetivo de investi-los na aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários, bem como quaisquer outros ativos disponíveis no mercado financeiro e de capitais, e, posteriormente, distribuir os resultados, proporcionalmente, aos cotistas. Portanto, o investidor troca seus resultados por cotas de um fundo de investimento, e os recursos captados pelos fundos são investidos em títulos diversificados.

Há alguns questionamentos que devemos fazer sobre fundo de investimento: qual o seu objetivo principal e como podemos caracterizá-lo em uma carteira de investimentos independente de pessoa física ou jurídica? Esses questionamentos são relevantes para auxiliar o especulador na tomada de decisão entre tantos papéis ofertados no mercado financeiro. Nessa direção, os autores Oliveira e Pacheco (2010, p.187-188) dizem que:

o objetivo principal de um fundo de investimento é propiciar ao investidor uma eficiente ferramenta para aplicar seus recursos excedentes ou sua poupança. Essa ferramenta possui, basicamente, as seguintes características:

- Perfis diferenciados, a fim de atender às diversas necessidades dos investidores quanto a prazo, rentabilidade e perfil de risco;
- Possibilita a terceirização da decisão do investimento para uma equipe profissional e especializada que utiliza ferramentas de gestão e análise sofisticadas, eliminando a necessidade de o investidor acompanhar o dia a dia do mercado para tomar decisões;
- Funciona como um investidor de longo prazo para a economia, porque, como os fundos de investimento contam com diversos cotistas, todos os dias alguns efetuam aplicações, enquanto outros efetuam resgates, de maneira que a probabilidade de que todos efetuem resgates simultaneamente é muito pequena. Logo, uma parcela dos recursos permanecerá sempre aplicada no fundo de investimento, pois o recurso resgatado por um cotista é substituído pelo aplicado por outro. Para a economia como um todo, essa característica é muito importante, pois o fundo de investimento transforma diversos pequenos investidores de curto prazo em um grande investidor de longo prazo, funcionando como uma importante fonte de financiamento para o governo e para as empresas.

Vejamos o que relata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. Faz valer conforme os artigos sancionados pelo Congresso Nacional. (**Lei nº 8.668 ver anexo C**)

Para tanto, os Fundos de Investimento Imobiliário são vinculados à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, uma autarquia vinculada ao poder executivo do Ministério da Fazenda, que age e atua sob a orientação do Conselho Monetário Nacional – CMN. As funções básicas que competem à CVM, entre outras, estão: promover medidas incentivadoras à canalização das poupanças ao mercado acionário; estimular o funcionamento das bolsas de valores e das instituições operadoras do mercado acionário, em bases eficientes e regulares; assegurar a lisura nas operações de compra e venda de valores mobiliários e promover a expansão de seus negócios e; dar proteção aos investidores de mercado.

Outras funções que competem à CVM podem ser destacadas no **Art. 5º** no que diz respeito às instituições financeiras responsáveis pelo controle da movimentação dos Fundos:

Art. 5º Os Fundos de Investimento Imobiliário serão geridos por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que deverá ser, exclusivamente, banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

Para complementar a relação das instituições financeiras com a administração dos fundos, vejamos as observações apresentadas nas instruções de nº 205 no art. 1º da CVM baseada no fundamento do artigo 4º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário direcionadas às características do fundo e dizem respeito:

Art. 1º O Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo resgate de quotas não é permitido, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Parágrafo único. O Fundo poderá ter prazo de duração determinado ou indeterminado e de sua denominação deverá constar a expressão "Fundo de Investimento Imobiliário.

As definições e as caracterizações determinadas pela CVM são fundamentais para a movimentação de compra e de venda das cotas pelas administradoras dos fundos por envolver empreendimentos imobiliários em situações como: construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos ou investimentos em projetos visando ao acesso à habitação e a serviços urbanos. Vejamos como os autores Oliveira e Pacheco (2010, p. 246) ampliaram as suas observações ao se referirem à participação de instituições financeiras vinculadas aos interesses dos fundos:

esses fundos podem ser bastante úteis em diversas situações, por exemplo: um grande banco de varejo pode vender os imóveis onde estão instaladas suas agências para um Fundo Imobiliário, pagando ao fundo um aluguel pela utilização do imóvel. Para o banco, isso seria interessante, pois representa uma forma barata de captação de recursos; para o cotista do fundo também seria interessante, por representar um investimento de baixo risco, tendo em vista que o inquilino do imóvel apresenta um risco muito baixo de inadimplência.

Os fundos de Investimento Imobiliário podem ser administrados exclusivamente por banco múltiplo com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de valores mobiliários, sociedade de crédito imobiliário, caixas econômicas e associações de poupança e empréstimo. Essas instituições devem manter um departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou contratar tais serviços externamente.

Com tais colocações, os autores ratificam a importância da participação direta da CVM na regulamentação conforme podemos comprovar o que diz no **Art. 4º** que compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário; observadas as disposições dessa lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento. Ou seja, interferir diretamente nas transformações e adaptações pelas quais o mercado de fundos está sujeito a absorver para atender aos interesses dos agentes econômicos como, por exemplo, transformar os empreendimentos imobiliários em “*ativos imobiliários*” é salutar para a segurança financeira em longo prazo.

O processo de transformação pelo qual tem passado até o momento o mercado imobiliário com o conceito de “novo urbanismo” traz na sua essência a valorização da construção de comunidade planejada ou bairros planejados integrando itens como: implantação de infraestrutura, sistema de circulação, equipamentos urbanos, áreas verdes e espaços de lazer coletivo que podem ser relevantes para definir o conceito de “*ativos imobiliários*”.

Paula Peixoto (2014, p.102), arquiteta e urbanista com atuação em projetos imobiliários, hotelaria, patrimônio histórico e implantação de espaços culturais, diz que:

de partida, podemos fazer uma associação entre escassez de recursos e a terra urbana. Por ser uma matéria-prima cada vez mais fragmentada e rara, a falta de lotes urbanos em escala compatível com o crescimento das cidades induziu este modelo de negócio, no qual o empreendedor imobiliário vai para as bordas dos núcleos consolidados, num desafio de urbanização, para criar um novo lugar. Nessas iniciativas, temos a possibilidade de exercer o planejamento urbano, com o braço da iniciativa privada, juntando o pensamento urbanístico contemporâneo e o sofisticado exercício dos negócios do século XXI.

Olhando a terra como um recurso esgotável, surgem as perguntas: como, num plano urbanístico, usar a terra da melhor forma? Como usá-la em prol da comunidade? Como fazer para garantir a viabilidade econômica do projeto e assegurar uma valorização contínua dos *ativos imobiliários*?

O que destacamos sobre a abordagem da autora acerca do “novo urbanismo” é a valorização dos “espaços livres”, a terra, que de acordo com Peixoto (2014, p.107) tem um peso significante a fim de revertê-lo em uma ferramenta de valorização para a comunidade, a qual possivelmente contribuirá na concepção econômica de um

gancho para a concretização do conceito de “*ativos imobiliários*”. Vejamos o posicionamento da autora ao afirmar que:

parte do pacote das exigências, a destinação das áreas livres é talvez o melhor caso de obrigação que pode reverter valor para o conjunto e para a comunidade. Conforme o contexto, essas áreas podem ser destinadas à conservação, à contemplação, à paisagem, ao lazer coletivo, ao encontro. A distribuição dessas áreas num *masterplan* pode seguir dois bons caminhos. Ambos no caminho da valorização do conjunto.

A valorização do conjunto citado pela autora Peixoto representa a valorização de um ativo (terra) através do somatório dos itens que irão realçar o projeto como: abastecimento de água de excelência, esgotamento sanitário com estação de tratamento, limpeza, paisagismo, segurança vinte quatro horas, projeto de iluminação que contemple fonte natural, espaço para contato com a natureza, e para garantir que tudo isso ocorra com perfeição faz-se necessário que o gerenciamento do empreendimento não dependa do Poder Público ou exclusivamente de uma associação de moradores, mas que haja participação de um “masterdeveloper” juntamente com os interesses dos moradores o que ocorre com os empreendimentos da Reserva do Paiva.

Observemos as colocações do autor Felipe Cavalcante, graduado em Administração de empresas e Marketing, com Pós-Graduação em Gestão Empresarial no que diz respeito à dinâmica para a conquista da terra como um bem escasso e à implantação de projetos inovadores na expansão do mercado imobiliário brasileiro. Segundo o autor Cavalcante (2014, p.114), a sua discussão discorrer sobre a implantação dos projetos vinculados ao conceito do “masterdeveloper”, com uma visão um pouco mais ampla para satisfazer as necessidades de uma clientela mais “exigente”. Vejamos as colocações do autor ao afirmar que:

figura relativamente conhecida em outros países, o Masterdeveloper é uma novidade no Brasil. Sua chegada ao país é fruto da percepção de que o segmento de desenvolvimento urbano e comunidades planejadas é uma oportunidade de mercado, um novo nicho, ainda não explorado e com grande potencial de crescimento. Um dos principais fatores que levaram ao despertar do mercado para esse nicho foi a grande carência de terra urbanizada no Brasil.

Dentro dessa perspectiva, o autor Cavalcante (2014, p.121-122) elenca as principais características e intenções que envolvem o conceito do “masterdevelopers” ao declarar que:

Masterdevelopers são criadores de cidades e destinos, algumas vezes chamados de Town Founders nos Estados Unidos. Eles criam lugares e não projetos. São especialistas não somente no hardware (tijolos), mas também no software (senso de pertencimento).

Porém, mais do que simples visionários, a própria escala e dimensão de seus desafios exigem altas doses de pragmatismo e capacidade de fazer acontecer, qualidades que nem sempre andam juntas.

Masterdevelopers podem tanto ser empresários que focam sua vida no desenvolvimento de determinado empreendimento, praticamente assumindo o papel de Town Founder, como empresas que se especializam nesse nicho de mercado, desenvolvendo várias comunidades planejadas em diferentes locais.

No Brasil e no mundo encontramos grande número de exemplos de empresas e pessoas que dedicaram a sua vida ao desenvolvimento de bairros, cidades e resorts. Algumas são pioneiros que forjaram o setor, enquanto outros são exemplos recentes das oportunidades que o setor oferece no Brasil e no mundo.

A partir das afirmações do autor sobre o Masterdeveloper, podemos utilizá-las como exemplos para contextualizar a implantação de alguns projetos no Brasil de bairros planejados como: Cidade Criativa Pedra Branca em Florianópolis-SC e A Riviera de São Lourenço integrado à malha viária do Município de Bertioga, a apenas 120 km da Capital do Estado de São Paulo, conforme já citado e em anexo. São projetos que, segundo o novo conceito de desenvolvimento urbano de comunidades planejadas, é um nicho de mercado que atende às expectativas de uma nova qualidade de vida. Como a expansão desse nicho de mercado a tendência é promover a especulação dos “ativos imobiliários”.

Juntamente com a expansão dos “ativos imobiliários” surgiu um desafio para as empresas que administraram os empreendimentos, o fluxo de caixa, apontado pelo masterdeveloper como um ponto de fragilidade encontrado na administração financeira e, que pode comprometer o patrimônio construído e a sua expansão com a baixa capacidade de liquidez imediata. Índice da análise financeira que revela a capacidade de transformar o ativo (bem) imediatamente em moeda para investimento em infraestrutura, por exemplo. Segundo o autor Cavalcante (2014, p.121), através de sua análise de valorização do ativo, fluxo de caixa:

um dos grandes desafios de um Masterdeveloper é encontrar o equilíbrio entre os grandes benefícios que podem ser gerados no longo prazo com a valorização de seu banco de terras e a necessidade de fluxo de caixa a curto prazo.

Em última análise, o objetivo maior que deve guiar as decisões de um Masterdeveloper é a valorização do empreendimento e de seu banco de terras remanescentes. Porém, o negócio de comunidades planejadas é um negócio de longo prazo de maturação e de capital intensivo em seus estágios iniciais, especialmente no que se refere aos investimentos em infraestrutura.

Além disso, pela própria duração do empreendimento, ele passará por vários ciclos econômicos, alguns positivos e outros negativos, precisando ter disciplina naqueles e estar preparados para estes últimos.

Por essas razões, a história nos ensina que é fundamental para o sucesso de uma comunidade planejada que o Masterdeveloper não alavanque demais a operação e contraia o mínimo de débitos. E caso precise de capital, procure parceiros, investidores ou bancos que entendam o modelo de negócio e que não estejam procurando retorno rápido, de curto prazo. Ou seja, é preciso procurar o “capital paciente”.

Uma saída alternativa a ter “bolsos profundos” ou procurar “capital paciente” é desenvolver o empreendimento em fases com início, meio e fim, de curto prazo e que ofertem produtos com boa liquidez no mercado. Além da mitigação de riscos, o Masterdeveloper encontrará um número muito maior de bancos e investidores dispostos a financiar esse tipo de empreendimento de giro rápido. Com o sucesso das etapas iniciais o empreendimento entra em um círculo virtuoso que atrairá não só o mercado, mas também bancos e investidores querendo investir no projeto.

A possibilidade de inviabilizar a continuidade de um projeto apontada através da análise financeira revelada por Cavalcante evidencia um ponto de fragilidade existente na administração financeira que pode acarretar na redução da participação de credores.

Portanto, o risco é real e pode afugentar parceiro que busca retorno financeiro em curtos e médios prazos e, com isso, compromete todo o patrimônio construído resultando em prejuízo para todos os participantes do empreendimento representado na forma de “*ativos imobiliários*”, que são transformados pelo mercado financeiro em “*ativos financeiros*”.

No entanto, a propagação e a valorização dos ativos imobiliários estão embasadas principalmente pelos investimentos em infraestrutura e em divulgação dos benefícios que os ativos ambientais podem proporcionar aos residentes dos imóveis. Assegurando-lhes que os recursos ambientais compõem o patrimônio permanente do empreendimento e lhes favorecerá na valorização do imóvel ao longo do tempo.

Os ativos imobiliários hoje representam um gigantesco mercado que envolve todos os agentes econômicos em uma cadeia produtiva de grandes proporções. Com a base estruturada, os princípios do mercado de capitais representam para os investidores um grande potencial de retorno financeiro em curto e médio prazo. Como se trata de um ativo financeiro formado por empresas de capital aberto, possibilita-se a participação de investidores de qualquer parte do mundo através das corretoras de imóveis registradas na Bolsa de Mercadoria e Futuro - BM&FBovespa.

Comprovemos como se comporta o mercado especializado nas transações de compra e venda de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII através da Bolsa de Mercadoria e Futuro - BM&FBovespa e alguns exemplos que podem contextualizar a dinâmica de fundos em atividade no Brasil.

Segundo a BM&FBovespa para definir Fundos de Investimento Imobiliário aplicam-se as seguintes características:

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, uma instituição financeira específica, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos juntos aos investidores através da venda de cotas.

Os recursos captados na venda das cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais, bem como para a aquisição de títulos e valores mobiliários ligados ao setor imobiliário, tais como cotas de outros FIIs, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, ações de companhias do setor imobiliário etc.

Todo FII possui um regulamento que, dentre outras disposições, determina a política de investimento do fundo. A política pode ser específica e estabelecer, por exemplo, que o FII invista apenas em imóveis prontos destinados ao aluguel de salas comerciais, ou ser genérica e permitir ao fundo adquirir imóveis prontos em geral ou em construção, os quais poderão ser alugados ou vendidos.

Com a aquisição dos imóveis, o fundo obterá renda com sua locação, venda ou arrendamento. Caso aplique em títulos e valores mobiliários, a renda se originará dos rendimentos distribuídos por esses ativos ou ainda pela diferença entre o seu preço de compra e de venda (ganho de capital). Os rendimentos auferidos pelo FII são distribuídos periodicamente aos seus cotistas.

O FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, em que não é permitido ao investidor resgatar as cotas antes de decorrido o prazo de duração do fundo. A maior parte dos FIIs tem prazo de duração indeterminado, ou seja, não é estabelecida uma data para a sua liquidação. Nesse caso, se o investidor decidir sair do investimento, somente poderá fazê-lo através da venda de suas cotas no mercado secundário.

A seguir, veremos um exemplo que pode contextualizar com mais objetividade o processo de formação do capital de giro para desenvolvimento de projeto que envolve venda de cotas de fundos. Vejamos as informações, segundo o Jornal Valor Econômico (10/08/2013) ao divulgar a notícia a seguir sobre uma transação financeira que revela o processo de captação de recursos financeiros através da subscrição do capital da empresa:

Fundo Imobiliário da Odebrecht capta R\$ 178 mi em 72 horas

Em 72 horas, todas as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate foram adquiridas por pequenos investidores. "Foi um sucesso absoluto", comemora Marcelo Michaluá, sócio-diretor da RB Capital, responsável pela administração do fundo.

A totalidade das subscrições foi feita por 1.221 investidores pessoa física, sendo que o valor médio de aplicação foi de R\$ 146 mil. O total captado pelo FII foi de R\$ 178 milhões.

Para ele, a forte demanda deve-se a uma conjunção de fatores. Um deles é a busca por maior rentabilidade do portfólio de investimento em meio à queda da taxa básica de juros Sistema Especial de Liquidação e Custódia -Selic, a taxa interna de retorno esperada é de 9,52% ao ano mais inflação. Outro atrativo é a isenção de Imposto de Renda - IR sobre o rendimento pago ao cotista. Contudo, precisa ser classificado como investidor de varejo e deter menos de 10% das cotas do fundo. O veículo, por sua vez, precisa reunir ao menos 50 cotistas e ser negociado na Bolsa de Mercadoria e Futuro - BM&FBovespa. "A qualidade do empreendimento e do incorporador também foram diferenciais", acredita Michaluá.

O Vila Olímpia Corporate é um empreendimento comercial de altíssimo padrão, de seis lajes, localizado na Vila Olímpia, bairro com baixíssima vacância (desocupação) em São Paulo. A incorporadora é a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR). "Esse é um exemplo do potencial da indústria de fundos imobiliários, bem como do mercado de capitais brasileiro. Esse tipo de investimento é uma forma de participar do mercado imobiliário sem ter que comprar um imóvel."

Paulo Melo, diretor regional da OR, informa que esse é o segundo empreendimento comercializado via FII. O primeiro foi o The One, localizado no Itaim Bibi, cuja entrega foi em agosto do ano passado. "O Valor Geral de Vendas (VGV) da OR no segmento corporativo na cidade de São Paulo é de R\$ 3,4 bilhões. É provável que façamos novas captações via fundo de investimento imobiliário em outros projetos, mas isso dependerá do mercado. Queremos criar valor aos investidores."

Dados da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) mostram que 25 fundos imobiliários haviam concluído captação entre janeiro e agosto deste ano, totalizando volume de R\$ 5,69 bilhões.

Observemos as variáveis desse procedimento que determinam o valor da captação de investimento para formação de um ativo financeiro: rentabilidade em curto prazo por estar vinculado à taxa de juros SELIC, que atualiza o valor dos papéis financeiros com mais precisão e segurança de retorno; a possibilidade de isenção de Imposto de Renda na totalidade do rendimento é mais um ponto favorável para atrair especialmente pequenos investidores para o mercado de capitais e, consequentemente, torná-los investidores assíduos. Assim, perpetua-se e amplia-se cada vez mais o acesso dos pequenos investidores no ciclo das transações de ativo imobiliário. Com tudo, precisamos alertá-los que há probabilidade de riscos, ou seja, perdas, pois o mercado financeiro se alimenta de altas e baixas com as ofertas e as demandas de papéis de acordo com a ocasião. **(Boletim Informativo atualizado dos fundos com melhor rendimento - ver anexo D)**

Entretanto, como todo ativo financeiro os investimentos em papéis de Fundos de Investimento Imobiliário também têm os seus riscos. Analisemos a seguir uma síntese elaborada, considerando apenas os riscos de maior relevância que devemos direcionar à nossa atenção no momento da decisão de investir em um fundo:

1. *Risco de Mercado*, é representado pelo risco que envolve as flutuações do preço do ativo em si, considerando as oscilações de outras variáveis envolvidas no processo da operação como o câmbio para investimentos no exterior, por exemplo.
2. *Risco de Liquidez*, exige muita atenção como em outros ativos financeiros, quando você deseja recuperar o seu investimento vendendo suas cotas ao mercado. No entanto, pode ser que não haja compradores, e mesmo que haja pode acontecer de existir um enorme diferencial entre os valores de venda das cotas e as ordens de compra. Nesses casos, o investidor corre o risco de ter de escolher entre esperar um tempo indeterminado para recuperar seu dinheiro ou vender suas cotas mais baratas do que desejaria.
3. *Risco de Concentração, Pulverização e Diluição de cotistas*, os fundos imobiliários por negociarem suas cotas em mercado aberto podem acabar sofrendo uma concentração de seu capital em um único cotista. Caso esse cotista se torne majoritário no fundo, o risco é que algumas decisões e deliberações possam ser tomadas em seu próprio interesse frente a outros cotistas do fundo. Além disso, caso um cotista adquira individualmente mais do

que 25% das cotas do fundo, pela legislação vigente (Lei 9.779/99, Art. 2º) o fundo perde a vantagem tributária de isenção de Imposto de Renda, impactando diretamente os resultados do investimento.

4. *Risco de crédito, vacância e inadimplência*, ainda que uma parte considerada dos fundos imobiliários tenha a vantagem da diversificação em dezenas e as vezes centenas de inquilinos, o risco de crédito, vacância e inadimplência estará quase sempre presente nos ativos imobiliários. No caso da vacância se um imóvel específico tiver dificuldade para encontrar locatários, sua receita pode ser comprometida temporariamente até que novas locações sejam feitas, forçando inclusive em alguns casos o fundo a alugar por um valor abaixo do considerado justo pelo mercado. A inadimplência também pode ocorrer quando um locatário encontrar dificuldades financeiras em honrar com seus compromissos. O risco de crédito nem sempre está relacionado diretamente a um imóvel em si, mas principalmente a dívidas imobiliárias adquiridas pelo fundo sob a forma de títulos financeiros.
5. *Risco de sinistro*, a probabilidade da ocorrência de um terremoto ou passar um furacão pelo Brasil é algo bastante improvável, apesar de não ser impossível. Além disso, acidentes originados por falhas humanas como incêndios ou uma engenharia mal planejada podem ser mais comuns do que se imagina.
6. *Risco de desapropriação*, casos em que o governo necessite do espaço justamente onde se encontra um dos seus imóveis de seu fundo é o local perfeito para passar um viaduto ou estrada. Nesse caso, não há muito o que fazer, a não ser vender o imóvel para o governo por um preço que nem sempre pode ser o considerado o mais justo pelos cotistas.
7. *Riscos Jurídicos e Burocráticos*, mesmos com todas as exigências bem amarradas em contratos públicos e privados, os fundos imobiliários também correm riscos jurídicos. Ocasionados por demora na aprovação dos projetos e liberação do alvará de construção.
8. *Riscos da gestão e administração de terceiros*, investimentos de qualquer tipo que dependam da gestão e administração de terceiros estão sempre sujeitos a riscos em relação à idoneidade e mesmo à competência do contratado. Dessa forma, assim como em qualquer fundo de investimentos, é possível que haja conflitos de interesse entre os gestores e administradores de um fundo imobiliário e seus cotistas.

Recomenda-se, portanto, que haja cautela no momento em que se pretende investir em papéis do mercado financeiro. O acompanhamento de especialista é fundamental para reduzir a probabilidade de perdas de acordo com o grau de risco, pois, segundo os analistas do mercado financeiro, os ativos imobiliários são considerados um dos papéis mais flutuantes, por absorver as mudanças que ocorrem nas Políticas Econômicas são elas: a Política Cambial, a Política Monetária, a Política de Rendas e a Política Fiscal são instrumentos utilizados pelo governo para assegurar o bem-estar do desenvolvimento e do crescimento econômico da nação conforme a sua necessidade e que podem atingir diretamente as decisões financeiras individuais e em grupo.

5.3 Expansão Imobiliária na Reserva do Paiva fundada na sustentabilidade?

A Reserva do Paiva é considerada pelos empresários do mercado imobiliário o mais novo bairro planejado na região do Recife com a participação exclusiva da Odebrecht Realizações em parceria com o Grupo Cornélio Brennand e Grupo Ricardo Brennand. Os empreendimentos compreendem uma área total de 530 hectares com mais de 8,5 km de praias virgens.

A sua localização abrange uma área de vegetação natural totalmente preservada e contém cerca de trinta e cinco mil coqueiros no período que antecedeu as obras e as praias de águas mornas cercadas por recifes de corais. A Reserva do Paiva está convenientemente localizada a apenas 14 km do Aeroporto Internacional do Recife e com proximidade do bairro de Boa Viagem e do complexo de Suape, considerada uma das regiões que mais crescem no Brasil. Os lançamentos imobiliários da Reserva do Paiva têm atraído moradores locais e estrangeiros exigentes e divulga-se a área como um local de alta qualidade de vida na região pelo conjunto da sua diversidade em ecossistemas.

Após discorrermos sobre o tema bairros planejados no item 5, acompanhado com abordagens de vários especialistas (arquitetos, administradores e empreendedores), veremos a seguir os principais trechos da matéria que foi divulgada pelo site Construção e Mercado, publicada na edição 123 de outubro de 2011, com o título de: Recife em alta - Instalação de novas empresas na cidade e interesse

estrangeiro geram demanda por empreendimentos de alto padrão na capital pernambucana. A matéria tem, entre outros interesses, o foco na divulgação dos investimentos na expansão imobiliária na Reserva do Paiva. Observemos:

A cidade do Recife desponta como um dos principais polos de condomínios de alto padrão da região Nordeste. A demanda por esses imóveis é impulsionada, principalmente, por estrangeiros e executivos de grandes empresas, que se mudaram recentemente para a cidade. "Todos os lançamentos são vendidos rapidamente. Recife está muito aquecida", garante Elísio Cruz Júnior, presidente do Secovi-PE (Sindicato da Habitação do Estado de Pernambuco).

Segundo Júnior, além do Porto de Suape, centenas de indústrias se instalaram no Recife nos últimos três anos e isso contribuiu para o aquecimento da região. Os imóveis mais procurados são os de quatro dormitórios, com mais de 200 m² de área útil, localizados na Avenida Boa Viagem, onde o metro quadrado está estimado em cerca de R\$ 10 mil.

O presidente da Adit Nordeste (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste), Luiz Lessa, também aponta a chegada de executivos à região e revela uma tendência de investimentos em loteamentos. "Os bairros planejados têm sido bastante demandados, principalmente por estrangeiros que visitam o Brasil, e encontram aqui uma boa forma de investir e ter uma casa para lazer", afirma.

Além da Avenida Boa Viagem, as regiões da Casa Forte, do Espinheiro e as proximidades do Shopping Plaza e do Shopping Recife surgem como áreas promissoras para incorporação. Um bairro que vem fazendo sucesso é o Reserva do Paiva, que está sendo construído pela Odebrecht no Cabo de Santo Agostinho, a 15 km da praia de Boa Viagem. Segundo a construtora, o bairro planejado terá 18 etapas e será construído ao longo de 15 anos, com investimentos em torno de R\$ 2,6 bilhões.

Na primeira etapa foram lançadas 66 casas e, na segunda, 132 apartamentos, cujas áreas podem chegar a aproximadamente 500 m². As unidades custam, em média, de R\$ 1,5 milhão a R\$ 4 milhões. A terceira etapa, que será lançada neste ano, contemplará um hotel e um centro comercial.

Certamente, o [Reserva do] Paiva será a nova rota de imóveis de luxo no Estado. Muitos outros devem surgir semelhantes a ele, principalmente devido à forte demanda. Em geral, esses tipos de imóveis são vendidos logo no lançamento, argumenta Júnior, do Secovi-PE.

Dentro do contexto da expansão imobiliária na Reserva do Paiva podemos destacar outra matéria que promove o investimento na região segundo o Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em 03 de junho de 2014, divulgando a visita do então governador João Lyra Neto. No momento, foi recebido pelos representantes da Odebrecht Realizações Imobiliárias – ORI e pelo representante de um dos maiores grupos de investidores mundiais em negócios com a sua matriz situada em Portugal, a PROMOVALOR, empresa especializada em Promoção Imobiliária e Turística. Na ocasião, direcionaram a atenção para celebrar o volume de investimento que a

construção do Sheraton Reserva do Paiva e Convention Center trouxe para o desenvolvimento da economia local. Em junho de 2014, o empreendimento recebeu destaque na mídia impressa de Pernambuco, com uma matéria na qual se destacava a opinião do então governador, João Lyra Neto, acerca da Reserva do Paiva, apresentado-o como “um centro de qualidade” de referência para o Brasil. Conforme registro da imagem a seguir.

Recife, 3 de junho de 2014

Diário Oficial do Estado de Pernambuco - Poder Executivo

3

João Lyra Neto: “Este investimento é um centro de qualidade nunca visto no Brasil”

O governador João Lyra Neto visitou, na manhã de sexta-feira, 30, as instalações do Sheraton Reserva do Paiva, um hotel cinco estrelas da rede Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc, que está sendo erguido na Reserva do Paiva, no município do Cabo de Santo Agostinho, Litoral Sul pernambucano. O empreendimento será inaugurado este mês.

Antes de visitar as dependências do empreendimento, João Lyra Neto tomou café da manhã com Luís Henrique Oliveira e João Pacifico, representantes da Odebrecht Realizações Imobiliárias, e também com Almerindo Duarte e Roberto Rego, ambos do grupo português Promovalor. O governador esteve acompanhado pelos secretários estaduais Evandro Avelar (Cidades) e Romeu Baptista (Turismo).

ESTRUTURA HOTELEIRA
- O Sheraton Reserva do Paiva contará com 298 apartamentos, além de um centro de convenções de 2.500 metros quadrados, com capacidade para receber 2.100 pessoas, sendo a maior estrutura hoteleira com centro de convenções do Nordeste. Vai ter conexão com internet de alta velocidade e instalações com tecnologia audiovisual de



O GOVERNADOR se encontrou com representantes da Odebrecht Realizações Imobiliárias e do grupo português Promovalor

ponta. O local fica a 15 quilômetros do Aeroporto Internacional Gilberto Freyre, no Recife.

Com compromisso as-

sumido com a sustentabi-

lidade da região, o projeto

adota o equilíbrio entre as

construções e o ambiente, utilizando formas mais horizontais e baixo aden-

tecônico que favorecem a

ventilação cruzada, permi-

tindo o aproveitamento da

FOTO: EDUARDO BRAZ/AGÊNCIA

iluminação natural e o uso racional de água e energia. Neste ano, foi iniciada a implantação de duas áreas públicas: o Parque do Paiva e o Parque da Lagoa, ambos ao lado de empreendimentos residenciais.

INEDITISMO - Ao final da visita ao hotel, antes de fazer um sobrevoo por todo o bairro planejado Reserva do Paiva, o governador João Lyra Neto destacou a importância do empreendimento desenvolvido pela Odebrecht e pelos grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand para o Estado. “Pernambuco ganhou um centro de qualidade nunca visto no Brasil, que não perde de vista a preocupação com o meio ambiente”, comemorou. A Reserva tem área de 526 hectares, com uma faixa de 8,5 quilômetros de praias e 400 hectares de Mata Atlântica preservada.

Fonte: CEPE - Companhia Editorial de Pernambuco

Para complementar o discurso do governador e dos demais representantes do empreendimento, é salutar a consideração das variáveis de riscos que foram elencadas sobre todo o processo que envolve investimento em ativo financeiro direcionado para empreendimento imobiliário, abordado no item 5.1 Ativos imobiliários. Para contextualizar, veremos partes de uma matéria que exibe a real razão do mercado imobiliário de ser dinâmico e da sua atuação no âmbito internacional através da captação de recursos financeiros, inclusive o empreendimento – Sheraton Reserva do Paiva Hotel, conforme publicação do Jornal de Portugal - BPI Expresso de 15 de novembro de 2014, com o título: Investimento no

Brasil - uma aposta de € 200 milhões de Euros. Observemos como se configuram os números dos projetos:

€ 81 milhões de Euros – forma investidos no Sheraton Reserva do Paiva que conta que conta com 298 quartos, piscina, spa e um centro de congressos e eventos com 1500 m².

€ 112 milhões de Euros – o valor foi aplicado na promoção do Novo Mundo Empresarial, um projeto de seis edifícios de escritórios que foi vendido 90% do empreendimento em seu lançamento.

€ 166 milhões de Euros – foi o preço de lançamento dos apartamentos que compõem os Terraços Laguna.

...“Na nossa área, o Brasil é um mercado ultra estratégico e estamos a falar de um universo de 200 milhões de pessoas”, explica Tiago Vieira, administrador do grupo Promovalor. A operação da empresa portuguesa neste país começou em 2010 em parceria com a Odebrecht Realizações Imobiliárias - ORI, no desenvolvimento da Reserva do Paiva. No dia 10 deste mês foi inaugurado um hotel, 100% do grupo português, construído com recurso a capitais próprios e financiamento local e que está a ser gerido pela marca Sheraton. “Achamos que poderia ser um excelente negócio, pois há um déficit gigantesco de camas no Estado de Pernambuco”, comenta o administrador da Promovalor.

Além da hotelaria, o Promavalor tem mais dois negócios concluídos, na Reserva do Paiva, ambos em parceria com a ORI que investiu 51% na sua concretização e a empresa portuguesa 49%, ambos com financiamento local por parte do Banco Bradesco. Inaugurado com dois dias de diferença em relação ao hotel, no dia 08, o Novo Mundo Empresarial é nada mais do que um projeto de seis edifícios de escritórios implantados numa área de mais de 56 mil m². Contém 1118 salas, 38 lojas e dois quiosques. As salas têm áreas entre os 35m² e os 55m² e foram vendidas em planta, por valores a partir dos € 90 mil Euros. “Os escritórios são vendidos e depois são os compradores que os colocam no mercado de arrendamento e isso retira-nos o risco da operação”, salienta Tiago Viera. (**matérias dos jornais – ver anexo E**)

Em outras palavras, todos os números acima apresentados representam um grande condomínio organizado por cotas de participação dos investidores através de Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs, que buscam o retorno em curto e médio prazos, pelo volume de vendas. Isso pode ser comprovado pelo administrador Tiago Viera ao afirmar a venda de 90% de um empreendimento no momento do seu lançamento, por exemplo. Na ocasião da confirmação das vendas, faz-se necessário analisar o resultado no índice de liquidez imediata, pois com o resultado positivo aumenta a possibilidade de novos investimentos. Consequentemente abre-se caminho para expansão em novos empreendimentos no mercado imobiliário ou outro segmento em qualquer parte do mundo. Os investidores não possuem exclusividade com o município em questão.

Quadro 4

Dados sobre os Municípios que compõem a área:

População e Área: Área de Estudo da Pesquisa		
Municípios	População Residente	Áreas/Km ²
Cabo de Stº Agostinho	185.025	446,58
Ipojuca	80.637	532,64
Serinhaém	40.296	369,07
Rio Formoso	22.151	227,46
Tamandaré	20.715	214,31
Barreiros	40.732	233,37
São José da Coroa Grande	18.180	69,34
Total	407.736	2.090,77

Fonte: www.censo2010.ibge.gov.br

Dos sete municípios englobados na área de interesse ampliada de nossa pesquisa, apenas o Cabo de Santo Agostinho se enquadra como cidade de porte médio, pelos critérios do IBGE. Com seus cerca de 185 mil habitantes, esse é o município mais populoso e com maior densidade habitacional (414 hab./km²), estando perto do patamar dos duzentos mil habitantes. Mesmo Ipojuca, município onde se concentram as atividades do Complexo Industrial Portuário de Suape - CIPS, ainda se enquadra como um município de pequeno porte.

Por outro lado, a baixa densidade habitacional explicita as origens canavieiras das economias municipais, com alta concentração de terras, em sua maioria ocupadas pelo cultivo da cana. O litoral desse trecho ao sul do Estado de Pernambuco é considerado por muitos como o mais bonito do Estado, onde são destacadas praias de renome nacional, como Porto de Galinhas e Calhetas. Ainda existem trechos litorâneos quase virgens, porém com o avanço da especulação imobiliária, presente em toda região, áreas de interesse ecológico e paisagístico se vêem ameaçadas. A antiga Praia do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho, é uma delas, como destacamos a seguir:

- Área de Proteção Ambiental (APA) de Guadalupe, foi oficialmente apresentada através do Decreto nº 19.635, de 13 de março de 1997, pelo Governo de Pernambuco situada no litoral sul, a APA possui 32.135ha de área continental e 12.664ha de área marítima, compreendendo parte dos municípios de Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré e Barreiros. Em dezembro de 1998, o Decreto Estadual nº 21.135 regulamentou o uso do solo em seu território, aprovando o Zoneamento ecológico-econômico e criando o Conselho Gestor.

Composta por uma diversidade de ambientes e atividades econômicas, a APA possui áreas particulares e públicas, moradias, casas de veraneio, assentamentos rurais, engenhos, atividades de pesca, agricultura e turismo. De uma beleza especial pelos seus recursos naturais, que incluem manguezais, remanescentes da mata atlântica, mata de restinga, cordões de arrecifes, a área motiva a visitação turística. Os principais objetivos da APA: proteger e conservar os sistemas naturais essenciais à biodiversidade, especialmente os recursos hídricos, visando uma melhoria da qualidade de vida da população local, a proteção dos ecossistemas e o desenvolvimento sustentável.

- Cinco áreas estuarinas, transformadas em Reservas Biológicas pela Lei Estadual nº 6.938/1981 e definidas como Áreas de Proteção Ambiental - APA pela Lei Estadual nº 9.931/1986, a "Lei de Proteção de Áreas Estuarinas" (ainda não regulamentada):
 - Estuário dos rios Jaboatão e Pirapama, entre os municípios de Jaboatão e do Cabo, com 1.284.
 - Estuário dos rios Sirinhaém e Maracaípe, entre Ipojuca e Sirinhaém, com 3.335ha.
 - Estuário do rio Formoso, entre Sirinhaém - Rio Formoso, com 2.724 ha.
 - Estuário do rio Mamucabas e Ilhetas, nos municípios de Tamandaré e Barreiros, com 402 ha.
 - Estuário do rio Una, entre os municípios de Barreiros e São José da Coroa Grande, com 553 ha.

- Uma Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN, com destaque para a Reserva Ecológica Mata do Camaçari onde fica localizado o campo de golfe de um dos empreendimentos da Odebrecht Realizações Imobiliárias.
 - RPPN Eco Fazenda Morim, em São José da Coroa Grande, com 209 ha de Mata Atlântica.

O Complexo Industrial Portuário de Suape – CIP está inserido nas proximidades da área de estudo, porém sem interferir diretamente no estudo. Trata-se do maior polo de desenvolvimento do Estado, e por consequência grande centro de atração populacional, por suas oportunidades de emprego. Suape é visto como uma grande força para atrair mão de obra de todo o país e também do exterior, e por essa razão vem atraindo especuladores e empreendedores de vários segmentos, particularmente, do setor imobiliário, apostando na combinação sol e mar como variáveis perfeitas para implantação do padrão europeu de imóveis para lazer e negócios.

As grandes áreas urbanas do mundo têm apresentado, mais recentemente, uma forma de crescimento diferenciado, através de “*condomínios fechados*”. Embora com nomenclaturas diferentes, esses condomínios ocorrem nos Estados Unidos (gatecommunities), no Chile (condomínios), na Argentina (countries) e no Brasil (condomínios fechados e bairros planejados).

Tratados por muitos estudiosos de áreas residenciais autossegregadas, em alguns casos separadas no entorno pelos recursos naturais que compõem as características da área do empreendimento, que são somadas aos aparatos de segurança. A presença de áreas residenciais fechadas e segregadas no contexto urbano existe historicamente, sob a forma de guetos, cidadelas ou enclaves residenciais na configuração urbana ocidental.

Vejamos as afirmações apresentadas sobre as origens da aglomeração de segregação, segundo a visão de Peter Marcuse (2004, p.25) quando diz que:

se observamos historicamente os padrões mais amplos de aglomeração espacial nas cidades, creio que poderemos observar um padrão geral que nos ajudará a diferenciar as formas de segregação aceitáveis das não aceitáveis.

As cidades podem ser, e têm sido, divididas por múltiplos limites que formam uma variedade de padrões de aglomeração. Muitos deles, mas não todos, são sociais: divisões criadas pelos atos conscientes de seus residentes e, entre estes, aqueles que detêm o poder sobre eles. Poderíamos arrolar as

possibilidades de divisão incluindo por exemplo nacionalidade, classe, renda, riqueza, ocupação, religião, “raça”, cor, etnicidade, língua, idade, composição familiar, preferências culturais pessoais, estilos de vida, entre outras categorias que, sem dúvidas, podem ser definidas. Teoricamente, contudo, a série de categorias possíveis poderia ser infinita. Para fins de uma análise relevante em termos de políticas, acreditamos que essas categorias possam ser distribuídas por três grupos/tipos ideais bem separados e distintos: cultura, papel funcional e econômico, e posição na hierarquia do poder.

No contexto da América Latina (países em desenvolvimento), destacam-se dois tipos de motivação para a escolha desse tipo de moradia: a mais importante é a segurança e, num segundo plano, é a volta de uma forma antiga de apropriação do espaço (os moradores dos condomínios modernos usam o espaço coletivo como antes eram usadas as ruas e áreas públicas da cidade).

Esse fenômeno vem-se espalhando por todas as metrópoles brasileiras e o assunto vem sendo cada vez mais estudado por especialistas latino-americanos. Caldeira (2000, p. 211) afirma que:

sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de “enclaves fortificados”. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto.

Em algumas metrópoles brasileiras, nos últimos anos, o acesso aos serviços urbanos tem melhorado acentuadamente. Ligações de água à rede pública, ligações à rede pública de esgotamento sanitário e o acesso à energia elétrica, hoje quase universal, deixaram de serem razões para justificar os condomínios, ou seja, o acesso diferencial aos serviços. De fato, nos últimos quinze anos, a proliferação dos *loteamentos* e *condomínios fechados* vem modificando a configuração urbana de algumas cidades brasileiras.

O litoral nordestino tem apresentado grandes mudanças quanto ao processo de uso e ocupação do solo. Região onde se observam grandes contrastes, com quadros típicos de um período de atraso profundo, ao mesmo tempo em que se divulgam imagens de um Nordeste moderno e dinâmico. Tirando vantagem da

proximidade com os centros emissores da Europa, o litoral do Nordeste surgiu como uma área praticamente intocada, coincidindo com o movimento do capital globalizado em busca de novas paisagens ou novos horizontes, e de espaços para novos pacotes turísticos.

Intensificou-se o fluxo turístico na região. O Ceará implantou a Via Estruturante que facilitou o acesso ao litoral norte (Jericoacara e Camocim são os destinos mais distantes). O mesmo ocorreu com o roteiro da Costa do Sol Nascente, integrando as praias do Leste. O habitante local, os pescadores, muitas vezes luta para ter acesso à praia, isolada por cercas e muros dos grandes empreendimentos. O sujeito distante – o turista – é o ente privilegiado do processo. Ele gera divisas, facilita a acumulação no Nordeste, gera ocupação e muitos empregos. O Rio Grande do Norte também tem se destacado nesse tipo de ocupação.

Em Pernambuco, este processo é dinamizado pelo atual desenvolvimento da economia e pelo funcionamento e centralização do Porto de Suape. A atração de estrangeiros, de empresários, concentra-se no litoral sul, que dispõe de praias privilegiadas, algumas quase intocadas. Observa-se que esta região passa a ter uma inter-relação entre o empreendimento residencial do tipo tradicional (incluindo a 2º residência) e aqueles voltados para atender às demandas do capital internacional (hotéis, flats, shoppings, restaurantes). Destacam-se assim os grandes complexos habitacionais-hoteleiros, em nome dos quais tem sido destruídas imensas áreas de paisagens naturais (manguezais, lagoas, dunas, áreas de estuário, faixas de praia, florestas, área de restinga etc.).

Os municípios de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca são regiões muito afetadas pela expansão imobiliário-turística. O Projeto “Praia do Paiva”, do Grupo Odebrecht, vem se destacando na região com inúmeras ofertas imobiliárias, inclusive, pela proximidade do Recife, depois de construída a ponte sobre o Rio Jaboatão. O marketing é orientado pelo discurso de valorização da biodiversidade e princípios para redução na geração de resíduos, reutilização e reciclagem. Esses princípios são firmados na *Declaração da Sustentabilidade* destinada a hóspedes, novos moradores e turistas.

A seguir, será exibida sequência de alguns registros fotográficos que compõem a implantação dos grandes empreendimentos imobiliários na região do Paiva (Reserva do Paiva):

FOTO 4
Condomínio Morada da Península - a



Fonte: www.flickr.com/fotos/robertoangelo/5224761720 – publicada em 06/11/2011

A *foto 4* acima e a *foto 5* abaixo, em perspectivas diferentes, representam o primeiro residencial, conhecido como “Condomínio Morada da Península” que é composto por sessenta e seis casas com 30 projetos diferentes. As informações a seguir são oriundas de documentos da convenção de condomínio – Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, art. 32, alínea “j”, comum a todos os empreendimentos.

O condomínio foi construído pela Morada da Península Empreendimento Imobiliário S/A no terreno de propriedade de Terrenos e Construções RG LTDA, que identifica como sendo o lote de terreno parte próprio, parte de marinha, de número 1(um), da Quadra G-4, do “Loteamento Paiva”, situado no Município do Cabo de Santo

Agostinho, Estado de Pernambuco, cujo título aquisitivo, áreas, dimensões, limites e confrontações são os constantes na Matrícula número 9.283, aberta às fls. 213 do livro número 2-AH, de Registro Geral, do Cartório de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – Pernambuco.

O “Condomínio Morada da Península” como um todo atingiu uma área total de construção de 66.676,738m² (Sessenta e seis mil, seiscentos e setenta e seis vírgula setecentos e trinta e oito metros quadrados), sendo 48.777.473m² (Quarenta e oito mil, setecentos e setenta e sete vírgula quatrocentos e setenta e três metros quadrados) de área útil ou privada e 17.899,266m² (Dezessete mil, oitocentos e noventa e nove vírgula duzentos e sessenta e seis metros quadrados) de área comum “pro-indiviso”, (com possuidores somente de partes ideais da coisa, ou seja, várias pessoas possuem o mesmo bem) observados os conceitos e definições estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na NBR número 12.721.

FOTO 5
Condomínio Morada da Península - b



Fonte: www.flickr.com/fotos/robertoangelo/5224761720 – publicada em 06/11/2011

A foto 6 a seguir mostra a Península na Reserva do Paiva antes das intervenções em uma área com aproximadamente 180.000m², que segundo os idealizadores do Condomínio Morada da Península criado em 2010, com a parceria entre a Família Brenna e a Construtura Odebrech representava uma alternativa de vida, uma opção para estruturar a convivência familiar de maneira diversa. Uma volta ao passado bom, com os privilégios do progresso, filtrados pela sabedoria que a experiência possibilita. Um lugar na medida da Família.

FOTO 6
Península da Reserva do Paiva



Fonte: <http://uneturcabo.blogspot.com.br> - acesso: 23 de abril de 2015

Com relação às fotos 7 e 8 abaixo em ângulos diferentes, temos os seguintes empreendimentos: “Condomínio Jardim do Mar” e o “Varanda do Parque”, ambas construções estão muito próximas de uma lagoa.

Do terreno, o “*CONDOMÍNIO JARDIM DO MAR*”, doravante denominado simplesmente “*CONDOMÍNIO*”, empreendimento imobiliário objeto da presente Convenção de Condomínio que regula os direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as partes de uso comum e privativo do condomínio em questão, comprehende partes de uso e propriedade comum e partes de uso e propriedade privativa, na forma da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 pela *JARDIM DO MAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.* no terreno de propriedade da *TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A.* que se identifica como sendo o lote de terreno de no LOTE DE TERRENO 1 (um) da Quadra C-4 , do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, com área total de 12.240,29m² (Doze mil duzentos e quarenta vírgula vinte e nove metros quadrados), cujo título de domínio, características, área, dimensões, limites e confrontações constam na matrícula de número 10.998 do Registro Geral de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – PE, cuja natureza jurídica é de terreno parte próprio e parte de marinha pelo regime de ocupação.

Do empreendimento imobiliário, O *CONDOMÍNIO JARDIM DO MAR* implantado na Reserva do Paiva, mais precisamente por sobre o LOTE DE TERRENO 1(um), da Quadra C-4, do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, constitui um complexo de edificações compostas de Unidades Imobiliárias Autônomas que se especializaram – essas Unidades Imobiliárias Autônomas – como sendo: *i)* 60 (sessenta) apartamentos – *unidades autônomas de natureza estritamente residencial* – distribuídos em 04 (quatro) edifícios, numerados de 01 (um) a 04 (quatro), sendo 15 (quinze) unidades habitacionais por edifício; *ii)* 19 (dezenove) vagas privativas para estacionamento de veículos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das demais unidades autônomas, e, *iii)* 23 (vinte e três) depósitos para uso privativo, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das demais unidades autônomas, que serão localizadas no pavimento semi-enterrado, estando tudo adiante especificado na Convenção de Condomínio ora celebrada, com atendimento ao disposto na Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil Brasileiro, no que lhe forem aplicáveis uma e outro.

O *CONDOMÍNIO JARDIM DO MAR* é composto de quatro edifícios que são iguais do ponto de vista de projeto. Cada edifício compreende: pavimento semi-enterrado; pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados, acima do pavimento térreo, identificados, respectivamente por segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo pavimentos. O pavimento semi-enterrado das Torres 01 e 02, bem como o pavimento do semi-enterrado das Torres 03 e 04, sendo cada um dos pavimentos descritos acima com seus sistemas viários internos de acesso às vagas privativas de estacionamento de veículos, aos depósitos privativos ali localizados e as vagas das áreas comuns de divisão não proporcional. Cada bloco arquitetônico, correspondente a cada uma das quatro Torres, de numeração 01, 02, 03 e 04, será formado por 01 (uma) torre, de 01(um) pavimento semi-enterrado, 01 (um) pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados acima do pavimento térreo compreendendo o mesmo um total de 15 (quinze) unidades habitacionais.

FOTO 7
Condomínio Varanda do Parque - a



Fonte: www.skycrapercity.com (publicação: 20/05/2014)

Do terreno, o “**Condomínio Varanda do Parque**”, doravante denominado simplesmente “**CONDOMÍNIO**”, empreendimento imobiliário objeto da presente Convenção de Condomínio que regula os direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as partes de uso comum e privativo do condomínio em

questão, compreende partes de uso e propriedade comum e partes de uso e propriedade privativa, todas adiante devidamente identificadas e descritas, e será incorporado na forma da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 pela **VARANDA DO PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** No terreno de propriedade da **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A.** que se identifica como sendo o lote de terreno de no LOTE DE TERRENO 1A (um A) da Quadra B-1 do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, com área total de 23.065,79m², cujo título de domínio, características, área, dimensões, limites e confrontações constam na matrícula de número 10.941 do Registro Geral de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – PE, cuja natureza jurídica é de terreno, parte próprio e parte de marinha, pelo regime de ocupação.

Do empreendimento imobiliário, o “Condomínio Varanda do Parque”, implantado na Reserva do Paiva, mais precisamente por sobre o LOTE DE TERRENO 1A (um A) da Quadra B-1 do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, constitui um complexo de edificações compostas de Unidades Imobiliárias Autônomas que se especializaram – essas Unidades Imobiliárias Autônomas – como sendo: *i*) 128 (cento e vinte e oito) apartamentos – unidades autônomas, de natureza estritamente residencial – distribuídos em 04 (quatro) edifícios, numerados de 01 (um) a 04 (quatro), com duas torres cada um deles, denominadas de Torre Norte e Torre Sul, sendo 32 (trinta e duas) unidades habitacionais por edifício, na proporção de 16 (dezesseis) unidades habitacionais por cada uma das torres; *ii*) 04 (quatro) vagas privativas para estacionamento de veículos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, que serão localizadas no pavimento semi-enterrado; e *iii*) 33 (trinta e três) depósitos, localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, estando tudo adiante especificado na Convenção de Condomínio ora celebrada, com atendimento ao disposto na Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil Brasileiro, no que lhe forem aplicáveis uma e outro.

O **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE** é composto de quatro torres, Torre 01, 02, 03 e 04, compreendendo um bloco arquitetônico cada Torre, formado por 02 (duas) torres, denominadas de “Torre Sul” e “Torre Norte”, contendo 01 (um) pavimento semi-enterrado, 01 (um) pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados acima do pavimento térreo compreendendo o mesmo um total de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais distribuídas na proporção de 16 (dezesseis) unidades para cada uma das Torres Sul e Norte.

FOTO 8
CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE - b



Fonte: www.oglobo.globo.com/estilo (publicação: 20/02/2013)

A foto 9, abaixo, revela o empreendimento Sheraton Reserva do Paiva Hotel, localizado na Ala Norte da Reserva do Paiva, o hotel cinco estrelas fica a 14 km do Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes – Gilberto Freyre.

O Primeiro hotel da bandeira americana em Pernambuco Sheraton Reserva do Paiva Hotel e Convention Center tem 298 quartos todos de padrão europeu quando se pensa em resorts litorâneos e ampla estrutura de lazer como fitness, SPA com 600m², uma academia Sheraton Fitness com mais de 120m²; Suíte Presidencial, com 120m²; um exclusivo Club Lounge localizado no último andar e com vista para o mar,

um Beach Clube com infinity pool e **área de longe**, bar, dois restaurantes e café no lobby do hotel, entre outros serviços. O local tem uma moderna estrutura e abriga um centro de convenções com área total de 2.500m², se configurando na maior estrutura hoteleira com convenções do Nordeste.

Com um investimento que chega às cifras de R\$ 260 milhões e, em moeda estrangeira representa € 81 milhões de Euros do grupo português **Promovalor**, que faz parte do hotel da rede Starwood Hotels, o que talvez possa explicar, em parte, tamanha ostentação dos empreendedores e é considerado o primeiro **“bairro planejado”** do Estado de Pernambuco. Para os investidores, um dos fatores mais relevantes foi o fato de ter gerado seis mil empregos na construção e outros mil na operação atual.

O projeto possui o selo *LEED New Construction*, certificação ambiental de edifícios com maior reconhecimento em nível internacional. Sheraton Reserva do Paiva desenvolveu um *terreno sustentável*, com racionamento de água, eficiência energética, seleção de materiais, qualidade do ambiente em geral.

FOTO 9
Sheraton Reserva do Paiva Hotel



Fonte: www.businessluxo.com.br– (tirada em outubro de 2012)

Outra localidade que se destaca é Porto de Galinhas, com vários condomínios fechados. Atualmente, a ocupação dos terrenos tem-se concentrado também na praia de Muro Alto, com inúmeros condomínios e hotéis de luxo, que atendem ao mercado de turismo de lazer e ao mercado business.

Essa ocupação territorial intensiva e em longo prazo estimula estudiosos e pesquisadores sobre a questão dos impactos ambientais, como vem se dando a modificação ambiental e como vêm sendo tratadas essas questões de indicadores de *sustentabilidade ambiental?* E mais, o que é essa sustentabilidade e, como alcançá-la?

A sustentabilidade, na construção civil, é conceituada apenas como um empreendimento que é feito para durar. Dependendo do menos possível de serviços públicos (abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia) onde existam mecanismos de economia desses serviços (reuso da água, tratamento de esgotos sanitários e matriz energética adequada) e onde sejam mantidos níveis ajustados de área verde por habitante, satisfazendo níveis básicos de abastecimento (alimentação) e conforto. São considerados demandas por serviço ambiental local.

Como podemos perceber e identificar claramente essa sustentabilidade em condomínios implantados especialmente em áreas compostas por ecossistemas de destaque para o equilíbrio ambiental? A existência de serviços alternativos de abastecimento de água, (reaproveitamento da água) de tratamento de esgoto sanitário, da matriz energética (energia eólica, energia solar), de conservação das áreas verdes e do destino, reutilização e reciclagem do lixo, por exemplo?

Outras questões que estão relacionadas à forma de economia dos serviços: de água, de energia, reuso da água, separação e reutilização do lixo, que serão utilizados como indicadores ambientais relevantes para ratificar o comprometimento com as causas ambientais da provável sustentabilidade ou não. Principalmente, dentro de um perfil socioeconômico e ambiental da região explorada.

5.4 Caracterização e dinâmica do ZEE no Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro do Litoral Sul de Pernambuco

Apresentação

Para falarmos sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro (ZEEC) faz-se necessário apresentarmos Agenda 21, Plano Diretor ao Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil, que foi concebido com a intenção de interferir diretamente na ocupação do espaço urbano e rural como um instrumento de organização territorial. Além de um instrumento de planejamento, o grande prestígio que se atribui ao Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) é o seu potencial de abrangência em outros aspectos, conforme ressalta o Ministério do Meio Ambiente (2006):

Um instrumento que concretiza um novo arranjo institucional do sistema de planejamento e que se enquadra na noção contemporânea de política pública, tendo por horizonte a redução da desigualdade social e o respeito ao pluralismo, contribuindo para a prática de uma cidadania ativa e participativa à medida que pressupõe a abertura de canais institucionais com a sociedade para fins de consulta, informação e co-gestão, articulando diversas escalas de abordagem, cada qual portadora de atores e temas específicos.

O Decreto Federal 4.297/02 que discorre sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico, no Capítulo I - DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS, consolida no seu artigo 2º que se trata de um instrumento de urbanização do território a ser obrigatoriamente seguido na implantação de planos, obras, atividades públicas e privadas, e estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Segundo a opinião de Rech e Rech (2012, p. 63):

o zoneamento para ocupações urbanas de lazer, praças, parques e loteamentos fechados essencialmente residenciais é uma forma de preservação ambiental e de manter o equilíbrio ecológico urbano, cuja preocupação não existe em nossos ordenamentos urbanísticos, pois essas áreas sequer são objeto de zoneamento, mas são definidas no momento de parcelamento do solo, ao arbítrio de particulares ou da administração.

Observemos, então, as colocações de Marcuse (2004, p.26) ao afirmar seu posicionamento sobre o discurso do zoneamento:

o zoneamento é a corporificação legal que se aceita para tais divisões. Que o zoneamento seja por função geralmente definida como uso econômico (de residencial a industrial pesado, industrial leve, varejo, atacado, escritórios) não é tão evidente quanto pode parecer. O “zoneamento de desempenho”, por exemplo, pretende definir usos permitidos da terra não por sua natureza econômica, mas por seu impacto ambiental: tráfego produzido, área de sombra criada, circulação de ar impedida, espaço verde ocupado etc. E, enquanto o “uso” pode separar indústria de comércio ou de residência, nunca ficou muito claro porque o uso residencial para uma família devesse ser diferente daquele para duas ou três famílias. Seja como for, a separação por função, por uso, é geralmente aceita hoje como uma divisão apropriada em termos gerais dentro da cidade.

Diante desses discursos, o ZEE amplia e favorece uma reflexão sobre as questões que envolvem a *valoração ambiental* em qualquer empreendimento e desponta como uma ferramenta de análise e de compromisso com a sociedade, conjugando dessa forma com o conceito da Economia do Meio Ambiente e, por conseguinte, dando ênfase às especificidades dos recursos ambientais de cada ambiente. Por sua vez, amplia a demonstração dos nossos ativos e passivos ambientais que são representados através dos serviços ambientais disponíveis na natureza.

Outro ponto a considerar, segundo os autores Rech e Rech (2012, p. 63), é que “As nossas cidades são exemplos de violação do direito fundamental a um ambiente ecologicamente equilibrado, que precisa ser revertido mediante regras urbanísticas cientificamente corretas, mas fundamentalmente utilizando o zoneamento como instrumento de ocupação sustentável”. De fato, o processo de responsabilidade ambiental pode ser verificado no ZEE de acordo com o Capítulo I, Parágrafo único, onde diz que a distribuição espacial das atividades econômicas levará em conta a importância ecológica, as limitações e as fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de exploração do território e determinando, quando for o caso, inclusive a relocalização de atividades incompatíveis com suas diretrizes gerais.

5.4.1 Histórico do ZEE

No que concerne ao Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), o Ministério do Meio Ambiente afirma que se deu início nos anos de 1980, através da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), (lei federal nº 6.938/1981). Tal política que foi instituída, no Brasil, com o objetivo de preservar, melhorar e recuperar a qualidade ambiental propícia à vida e estabeleceu, entre seus instrumentos de execução, o zoneamento ambiental, posteriormente regulamentado sob a denominação de Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) e também previsto no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (lei federal nº 7.661/1988) como instrumento de gestão da zona costeira.

Em março de 1990, o então Presidente Fernando Collor de Mello, por meio da medida provisória nº 150/1990, depois convertida na lei federal nº 8.028/1990, criou a Secretaria de Assuntos Estratégicos - SAE como órgão de assistência direta e imediata ao Presidente da República. Entre a medida provisória e a sua conversão em lei, foi instituído o decreto federal nº 99.193/1990, dispondo sobre o ZEE. Um grupo de trabalho foi instituído pelo Presidente da República com o encargo de conhecer e analisar os trabalhos do ZEE existentes, propondo, no prazo de 90 dias, as medidas necessárias para agilizar a sua execução, com prioridade para a Amazônia Legal.

De acordo com as conclusões do Grupo de Trabalho, foram recomendados trabalhos como o diagnóstico ambiental da Amazônia Legal, o ZEE de áreas prioritárias e os estudos de casos em áreas críticas e de relevante significado ecológico, social e econômico. O Grupo de Trabalho também recomendou a criação de uma **Comissão Coordenadora** com o objetivo de orientar a execução do ZEE no território nacional (CCZEE), criada pelo decreto federal nº 99.540/1990, tendo a SAE como braço executivo na coordenação.

Em 1991, o Governo Federal, por meio da CCZEE e da SAE, criou um Programa de Zoneamento para a Amazônia Legal (PZEEAL), justificado pela importância de um conhecimento criterioso e aprofundado de seus espaços intra-regionais. Todos os Estados da Amazônia criaram Comissões Estaduais de ZEE e firmaram convênios com a SAE, que descentralizou recursos para a implantação de laboratórios de geoprocessamento. Um acordo de cooperação técnica, firmado com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe) para treinar equipes de ZEE dos

Estados da Amazônia, no final de 1994 e durante o ano de 1995, capacitou 105 técnicos.

Projetos iniciados por outros órgãos federais realizaram experiências isoladas. O Programa Nacional de Gerenciamento Costeiro, que desde o início da década de 1980 desenvolvia propostas de zoneamento na área costeira, estabeleceu uma metodologia de zoneamento, posteriormente revisada, adaptada e consolidada. Entre 1994 e 1996 foi elaborado um Macrodiagnóstico da Zona Costeira na Escala da União, cuja revisão foi concluída em 2008, dando origem ao Macrodiagnóstico da Zona Costeira e Marinha do Brasil.

Ainda em 1995, a SAE atentou para a necessidade de definir mais claramente os procedimentos para elaboração do ZEE. Essa necessidade foi despertada pelos zoneamentos já em processo de execução na Amazônia Legal e, principalmente, para orientar mais efetivamente as ações de zoneamento apoiadas pelo Programa Piloto para Proteção das Florestas Tropicais - PPG7. Em parceria com a Secretaria de Coordenação da Amazônia do Ministério do Meio Ambiente, foram solicitadas, por meio de convite, propostas de metodologia de zoneamento a diversos especialistas. Foi eleita a proposta do Laboratório de Gestão Territorial da Universidade Federal do Rio de Janeiro - LAGET/UFRJ, posta em debate e publicada em 1997, no documento “Detalhamento da Metodologia para Execução do Zoneamento Ecológico-Econômico pelos Estados da Amazônia Legal”.

O segundo Governo de Fernando Henrique Cardoso iniciou com uma reforma ministerial que provocou mudança de rumos na realização do ZEE. Com a extinção da SAE, por meio da medida provisória nº 1.795/1999, a responsabilidade pela ordenação territorial foi transferida para o Ministério da Integração Nacional, enquanto ao Ministério do Meio Ambiente foi atribuída a responsabilidade pelo ZEE. Essa atribuição foi confirmada posteriormente, no Governo Lula, pela lei federal nº 10.683/2003.

O ZEE também passou a integrar o Plano Plurianual a partir do ciclo 2000-2003, sob a denominação “Programa Zoneamento Ecológico-Econômico”. O então Ministro do Meio Ambiente, Sarney Filho, incumbiu a Secretaria de Políticas para o Desenvolvimento Sustentável (hoje, Secretaria de Extrativismo e Desenvolvimento

Rural Sustentável) de coordenar os projetos de ZEE no País e gerenciar o Programa no Plano Plurianual - PPA.

A partir de então, foi estimulado um processo nacional de discussão sobre o ZEE, envolvendo a participação de autoridades, pesquisadores e representantes da sociedade civil. Foram efetuadas discussões, consultas e troca de experiências, por meio de cinco seminários regionais (um em cada região do País) e dois seminários nacionais. Com base nessas discussões, foi possível consolidar tanto uma metodologia para a organização do Programa quanto articular procedimentos operacionais de zoneamento. Os resultados materializaram-se no documento “Diretrizes Metodológicas para o ZEE do Território Nacional (MMA, 2001)”, ou seja, planejamento, diagnóstico, prognóstico e subsídios à implementação. O documento, organizado para permanente atualização (sendo a última realizada em 2006), consolida e sistematiza as discussões regionais sobre a metodologia de ZEE, define diretrizes metodológicas e procedimentos operacionais mínimos para a execução e implementação do ZEE nos níveis táticos e estratégicos e formaliza os requisitos necessários à execução de projetos de ZEE.

Procedeu-se, assim, uma ampla articulação interinstitucional, resultando no restabelecimento da CCZEE e na criação de um consórcio de empresas públicas, denominado de Consórcio ZEE Brasil, regulamentado por meio do Decreto Federal s/nº de 28/12/2001.

Após esse esforço, o poder executivo federal estabeleceu o decreto nº 4.297/2002 regulamentando o processo de implementação do ZEE em território nacional, como instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente. O decreto estabeleceu os objetivos, as diretrizes, os produtos e as condições para execução de projetos em conformidade com o documento “Diretrizes Metodológicas para o ZEE do Território Nacional”.

Em conformidade com todos os elementos que compõem o decreto federal nº 4.297/2002, firmam os estudos sobre as tantas características marcantes do Brasil, sua diversidade é, certamente, uma das que mais se destacam: do ponto de vista ambiental, é composto por diferentes ecossistemas, em distintos estágios de conservação; sob o aspecto social, também é um complexo de diferentes grupos humanos, com territorialidades próprias e, por vezes, conflitantes entre si. Do ponto

de vista econômico, testemunha processos produtivos em constante mudança e, em relação ao espectro político, é marcado por um entrelaçamento de interesses de diferenciados segmentos, nas esferas nacional, regional e local.

Em algum momento, é importante tratar essa diferenciação interna das diversas regiões do País como uma potencialidade, e não como um problema. Quando da formulação de soluções aos problemas nacionais, é preciso considerar como grande potencial brasileiro sua diversidade regional, com potencialidades não manifestadas, ocultas, a serem apoiadas em cada lugar. E, nesse contexto, o Estado adquire papel fundamental para dinamizar o território, sem agredir suas identidades e estimulando ações articuladas a partir de uma visão estratégica em escala nacional, evitando-se a intensificação das desigualdades nacionais.

Nesse cenário, emerge como essencial uma visão estratégica do território nacional para a articulação política e para objetivar metas de crescimento econômico e de combate à desigualdade social, aliada à conservação dos recursos naturais. Deve haver não apenas uma conexão entre a elaboração e a execução de um plano nacional e de planos de desenvolvimento regional e planejamento territorial pela União e de planos estaduais e municipais, mas também em relação à atuação dos entes federados na proteção do meio ambiente e na promoção do desenvolvimento e da integração social.

Essa visão estratégica tem como elemento central uma preocupação com a retomada do território enquanto quadro ativo de integração do arcabouço produtivo, social e ambiental. Esse resgate busca também, ao se estabelecer o território como base das demandas sociais, superar a visão setorial e tornar mais fácil a compreensão das causas dos problemas a serem enfrentados e a priorização das ações a serem implementadas, papel fundamental do planejamento.

No que se refere ao planejamento governamental como um todo, há uma série de instrumentos e iniciativas em andamento que guardam significativas possibilidades de impactar positivamente a dinâmica sócio-produtiva do País e que contribuem para a redução das desigualdades intra e inter-regionais.

O planejamento ambiental territorial, especificamente, apresenta relações essenciais não somente com o desenvolvimento regional, mas também com o desenvolvimento do País, de forma mais ampla. Enquanto condiciona e expressa o desenvolvimento histórico do País, seu desdobramento e redefinição exigem horizontes temporais que não se esgotam em curto prazo. Além disso, como instrumento de regulação das tendências de distribuição de atividades produtivas e equipamentos, diante de objetivos estratégicos e, ainda, como produto de articulação institucional e de negociações entre atores significativos, o *planejamento ambiental territorial*, na medida em que oferece subsídios para enfrentar graves problemas sociais pode servir de base à própria legitimação do Estado.

Nesse contexto, o zoneamento ecológico-econômico - ZEE, instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente regulamentado pelo decreto nº 4.297/2002, tem sido utilizado pelo poder público com projetos realizados em diversas escalas de trabalho e em frações do território nacional. Municípios, estados da federação e órgãos federais têm executado ZEEs e avançado na conexão entre os produtos gerados e os instrumentos de políticas públicas, com o *objetivo de efetivar ações de planejamento ambiental territorial*.

Em linhas gerais, o ZEE tem como *objetivo viabilizar o desenvolvimento sustentável* a partir da compatibilização do desenvolvimento socioeconômico com a proteção ambiental. Para tanto, parte do diagnóstico dos meios físico, socioeconômico e jurídico-institucional e do estabelecimento de cenários exploratórios para a proposição de diretrizes legais e programáticas para cada unidade territorial identificada, estabelecendo, inclusive, ações voltadas à mitigação ou correção de *impactos ambientais* danosos porventura ocorridos.

De fato, dadas as especificidades econômicas, sociais, ambientais e culturais existentes, as vulnerabilidades e as potencialidades também são distintas, e, consequentemente, o padrão de desenvolvimento não pode ser uniforme. Uma característica do ZEE é justamente valorizar essas particularidades, que se traduzem no estabelecimento de alternativas de uso e gestão que oportunizam as *vantagens competitivas* do território.

Dentre os objetivos e princípios estabelecidos no Decreto Federal nº. 4.297/02, destacamos os artigos a seguir:

Art. 2º - Enfatiza a importância da relação humana que deve existir entre os atores que irão compor um ambiente em constante transformação, por tempo indeterminado. Ou seja, que deverá seguir seu rumo sempre atendendo as exigências do mercado consumidor disposto a pagar por suas buscas constantes em saciar os seus anseios. Cabe daqui por diante ao poder público atualizar as suas ferramentas de controle e fiscalização sobre os atores envolvidos na dinâmica do mercado.

Art. 3º - A grande preocupação está voltada para as questões de *valora os serviços ambientais* colocados à disposição dos agentes consumidores e transformadores do meio ambiente de forma mais clara e objetiva. Pergunta-se estão dispostos a pagar pelo serviço ambiental? De fato, não é fácil levantar esse questionamento e, obter uma resposta definitiva, uma vez que, ainda não temos cientificamente estudos que abranjam o valor de todos os ativos ambientais que estão à disposição do mercado.

Dessa forma, o ZEE busca contribuir para racionalizar o uso e a gestão do território, reduzindo as ações predatórias e apontando as atividades mais adaptadas às particularidades de cada região, melhorando a capacidade de percepção das inter-relações entre os diversos componentes da realidade e, por conseguinte, elevando a eficácia e efetividade dos planos, programas e políticas, públicos e privados, que incidem sobre um determinado território, espacializando-os de acordo com as especificidades observadas.

Contudo, a conciliação dos objetivos do desenvolvimento com os da conservação ambiental requer ainda uma profunda reformulação do modo e dos meios aplicados nos processos de decisão dos agentes públicos e privados. Não basta estabelecer um rigoroso planejamento e ordenamento territorial, concebido segundo os objetivos da conservação ambiental, do desenvolvimento econômico e da justiça social, se isso não for acompanhado da criação e do fortalecimento de novas condições institucionais e financeiras que concorram para sua implementação, com uma integração horizontal, vertical e temporal das diversas ações que atuam num dado território.

O funcionamento de ZEE se estabelece através da distribuição espacial das atividades humanas e suas construções, intercaladas a ambientes naturais e áreas rurais; lembra uma maquete em que elementos variados formam um único conjunto. Mas o conflito entre ocupação humana, economia e preservação ambiental estão

distantes dessa imagem de harmonia. Para nortear a gestão equilibrada do território são necessários **instrumentos de planejamento e ordenação das atividades**. Entre eles, o Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE coloca-se como **a principal ferramenta de planejamento ambiental no Brasil**.

Dentro da Política Nacional de Meio Ambiente - PNMA, o ZEE é um instrumento legal de diagnóstico do uso do território visando assegurar o *desenvolvimento sustentável*. Divide a terra em zonas, a partir dos recursos naturais da sócio-economia e de marcos jurídicos, onde são definidas potencialidades econômicas, fragilidades ecológicas e as tendências de ocupação, incluindo as condições de vida da população. Essas informações reunidas irão compor cenários com diretrizes para a tomada de decisões e investimentos. O ZEE lembra muito o Plano Diretor dos municípios, só que em grande escala e mais voltado para os aspectos ambientais.

Após aproximadamente 35 anos de existência no país, em nível federal, o Zoneamento Ecológico Econômico, com sua execução a cargo da Comissão Coordenadora do ZEE, instituída por decreto em 1990, tem desenvolvido o seu objetivo maior junto à coordenação que é organizar as decisões de agentes públicos e privados quanto a planos, programas de governo e atividades que utilizem recursos naturais, orientando os Estados e os Municípios. Também busca metodologias para estabelecer áreas prioritárias de conservação da biodiversidade, da água e do solo.

Na Instância interministerial, a Comissão Coordenadora possui um núcleo de instituições com experiências relacionadas para compor cenários tão diversos como: Ministério do Meio Ambiente, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - Embrapa, Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais, Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais - Inpe, Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra entre outros. O trabalho não é pequeno: planejar, acompanhar e articular-se com os Estados, apoiando-os na execução dos respectivos ZEEs que podem ser aplicados também em macro-regiões, municípios e zonas de interesse específico.

O maior desafio do ZEE é fazer funcionar um verdadeiro sistema de interesses contraditórios, após o uso do conhecimento técnico para planejar a exploração dos recursos naturais e o *desenvolvimento sustentável* num Estado. Governo, setor

produtivo e sociedade local precisam orientar suas decisões e atuações, tendo como foco as fontes de sobrevivência naturais mapeadas. Esforço que depende de participação e de um amplo movimento social para esse processo de ordenamento.

(Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002 - ver anexo F)

5.4.2. Outras Modalidades de Zoneamento

Segundo o Ministério do Meio Ambiente, além do zoneamento ecológico-econômico – ZEE, outros tipos de zoneamento têm adquirido destaque para a formulação, espacialização e implementação de uma série de políticas públicas voltadas para os interesses econômico, social, ambiental e cultural, respeitando as especificidades de cada região. Dentre esses zoneamentos, podem ser mencionados:

- *Zoneamento ambiental* – elencado como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente (lei federal nº 6.938/1981), o termo, posteriormente, quando da edição do decreto federal nº 4.297/2002, evolui para zoneamento ecológico-econômico - ZEE.
- *Zoneamento socioeconômico-ecológico – ZSEE* – trata do próprio ZEE, cuja nomenclatura, no entanto, empregada nos Estados de Mato Grosso e Rondônia, busca evidenciar, para além dos aspectos ambientais e econômicos, a dimensão social.
- *Zoneamento agroecológico - ZAE* - enquanto a Política Nacional do Meio Ambiente (lei federal nº 6.931/1981) possui, dentre seus instrumentos, o ZEE, a Política Agrícola, regida pela lei federal nº 8.171/1991, prevê, em seu artigo 19, inciso III, a realização de zoneamentos agroecológicos, que permitem estabelecer critérios para o disciplinamento e o ordenamento da ocupação espacial pelas diversas atividades produtivas, estando a aprovação do crédito rural, inclusive, condicionada às disposições dos zoneamentos agroecológicos elaborados, dentre os quais destaca-se o ZAE da cana-de-açúcar, instituído por meio do Decreto Federal nº 6.961/2009.
- *Zoneamento agrícola de risco climático – ZARC* - outro instrumento da Política Agrícola, o zoneamento agrícola de risco climático é elaborado com o objetivo

de minimizar os riscos relacionados aos fenômenos climáticos, permitindo a identificação da melhor época de plantio das culturas, nos diferentes tipos de solo e ciclos de cultivares.

OS ZARC são analisados os parâmetros de clima, solo e de ciclos de cultivares, a partir de uma metodologia validada pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa) e adotada pelo Ministério da Agricultura (MAPA). Dessa forma são quantificados os riscos climáticos envolvidos na condução das lavouras que podem ocasionar perdas na produção. Esse estudo resulta na relação de municípios indicados ao plantio de determinadas culturas, com seus respectivos calendários de plantio, orientando o crédito e o seguro à produção.

- O Zoneamento Agrícola de Risco Climático foi usado pela primeira vez na safra de 1996 para a cultura do trigo. Recebe revisão anual e é publicado na forma de portarias, no Diário Oficial da União e no site do MAPA. Atualmente, os estudos de zoneamentos agrícolas de risco climático já contemplam 40 culturas, alcançando 24 unidades da federação.

O zoneamento agrícola de risco climático foi usado pela primeira vez na safra de 1996 para a cultura do trigo. Recebe revisão anual e é publicado na forma de portarias, no Diário Oficial da União e no site do MAPA. Atualmente, os estudos de zoneamentos agrícolas de risco climático já contemplam 40 culturas, alcançando 24 unidades da federação.

- *Zoneamento industrial*-disciplinado pela lei federal nº 6.803/1980, trata da tipologia de zoneamento realizado nas áreas críticas de poluição a que se refere o artigo 4º do decreto-lei nº 1.413/1975, com a identificação das zonas destinadas à instalação de indústrias, em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, compatibilizando as atividades industriais com a proteção ambiental.
- *Zoneamento urbano* - instrumento utilizado nos planos diretores, através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos. O zoneamento urbano atua, principalmente, por meio do controle de dois elementos principais: o uso e o porte (ou tamanho) dos lotes e das edificações. Através disso, supõe-se que o resultado final alcançado através

das ações individuais esteja de acordo com os objetivos do município, que incluem proporcionalidade entre a ocupação e a infraestrutura, a necessidade de proteção de áreas frágeis e/ou de interesse cultural, a harmonia do ponto de vista volumétrico, etc.

- *Etnozoneamento* – instrumento da Política Nacional de Gestão Territorial e Ambiental de Terras Indígenas - PNGATI – instituída pelo decreto federal nº 7.747/2012 – destinado ao planejamento participativo e à categorização de áreas de relevância ambiental, sociocultural e produtiva para os povos indígenas, desenvolvido a partir do etnomapeamento que, por sua vez, consiste no mapeamento participativo das áreas de relevância ambiental, sociocultural e produtiva para os povos indígenas, com base nos conhecimentos e saberes indígenas.

Adicionaremos mais um tipo de zoneamento o qual compõe o nosso objeto de estudo dessa pesquisa. Para tanto, é relevante narrar minuciosamente sobre o **Gerenciamento Costeiro no Brasil**. Observemos, então, a sua formação histórica a seguir conforme informações do Ministério do Meio Ambiente.

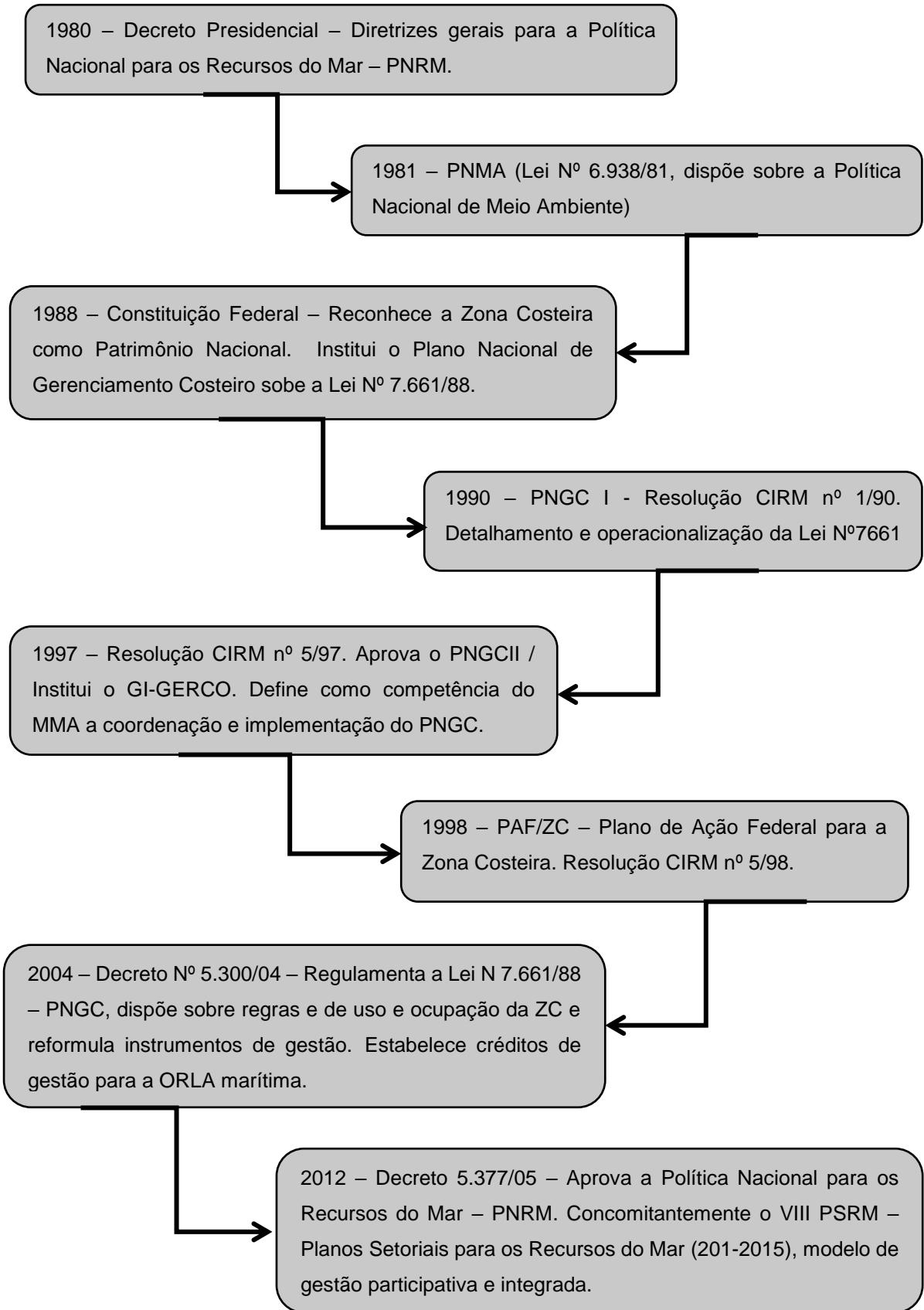
As zonas costeiras representam um dos maiores desafios para a gestão ambiental do País, especialmente quando abordadas em conjunto e na perspectiva da escala da União. Além da grande extensão do litoral e das formações físico-bióticas extremamente diversificadas, convergem também para esse espaço os principais vetores de pressão e fluxos de toda ordem, compondo um amplo e complexo mosaico de tipologias e padrões de ocupação humana, de uso do solo e dos recursos naturais e de exploração econômica.

A Constituição Federal de 1988, no § 4º do seu artigo 225, define a Zona Costeira como “patrimônio nacional”, destacando-a como uma porção de território brasileiro que deve merecer uma atenção especial do poder público quanto à sua ocupação e ao uso de seus recursos naturais, assegurando-se a preservação do meio ambiente.

Esse compromisso é expresso na Lei Nº 7.661, de 16 de maio de 1988, que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC como parte integrante da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) e da Política Nacional para os Recursos do Mar (PNRM). A lei definiu ainda que o detalhamento desse Plano fosse

estabelecido em documento específico, no âmbito da Comissão Interministerial para os Recursos do Mar - CIRM, visando a orientar a utilização racional dos recursos na zona costeira. A primeira versão do PNGC foi apresentada em novembro de 1990, como um marco legal original e teve a sua segunda edição aprovada em 1997 o PNGC II, na forma de Resolução 005 da CIRM, de 03/12/97, após aprovação na 48ª Reunião Ordinária do CONAMA. Posteriormente, a aprovação do PNGC II, cuja versão ainda está em vigor, foi publicada no Decreto nº 5.300/2004 que regulamentou a Lei do Gerenciamento Costeiro e definiu critérios para gestão da orla marítima. Para facilitar a compreensão, exibiremos abaixo um fluxograma do processo histórico do ZEE:

FIGURA 11 - Fluxograma do processo histórico do ZEE



Fonte: Ministério do Meio Ambiente – MMA

Além dos planos e políticas voltados diretamente para a gestão costeira, outros instrumentos que também incidem sobre essas regiões. É o caso das Políticas de Recursos Hídricos, Resíduos Sólidos, Saneamento, a legislação sobre Patrimônio da União e o Estatuto das Cidades, além das ações relacionadas a áreas protegidas, pesca, exploração de recursos naturais, turismo, navegação e defesa nacional, entre outras.

As mudanças e evoluções dos marcos legais do Gerenciamento Costeiro no Brasil vêm reforçando a necessidade de gerenciar, de forma integrada e participativa, as ações antrópicas na Zona Costeira e sua compatibilização com o meio ambiente. Nesse sentido, a distribuição de papéis torna-se tão essencial quanto o estabelecimento de compromissos e critérios de ação partilhados entre os diferentes atores da zona costeira, coordenados entre as diversas esferas federativas e a sociedade.

5.4.3 Estrutura e Funcionamento do ZEE

Em função de sua área de competência e como órgão central do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, cabe ao MMA coordenar a implementação do PNGC e do PAF-ZC. São as atribuições delegadas ao MMA:

acompanhar e avaliar permanentemente a implementação do PNGC, observando a compatibilização dos Planos Estaduais e Municipais com o PNGC e as demais normas federais, sem prejuízo da competência dos outros órgãos;

- Promover a articulação intersetorial e interinstitucional;
- promover o fortalecimento institucional, mediante o apoio técnico, financeiro e metodológico;
- propor normas gerais, referentes ao controle e manutenção de qualidade do ambiente costeiro;
- promover a consolidação do Sistema de Informações do Gerenciamento Costeiro - SIGERCOM;
- estabelecer procedimentos para ampla divulgação do PNGC e do PAF-ZC; e
- estruturar, implementar e acompanhar os Programas de Monitoramento, Controle e Ordenamento nas áreas de sua competência.

O MMA articula ações federais com os governos dos 17 (G17) Estados litorâneos, por meio dos seus respectivos órgãos ambientais no papel de executores estaduais que buscam integrar suas ações com os respectivos municípios.

A) Gestão Costeira no Brasil

Em relação à complexidade que permeia as questões da gestão costeira no Brasil e os seus desafios, o MMA utiliza-se da seguinte argumentação para a implantação da gestão costeira: “as zonas costeiras representam um dos maiores desafios para a gestão ambiental do País, especialmente, quando abordadas em conjunto e na perspectiva da escala da União”. Ou seja, diante das características comuns a cada região exige estudos mais específicos.

Conforme ressalta o MMA, as ações federais são detalhadas no Plano de Ação Federal da Zona Costeira – PAF-ZC, sob a responsabilidade do Grupo de Integração do Gerenciamento Costeiro – Gi-Gerco, no qual estão estabelecidas ações, responsabilidades e arranjos institucionais para execução com o intuito de fortalecer as ações conforme as necessidades específicas de cada região.

O MMA é responsável pela elaboração, em âmbito federal, de instrumentos previstos no Decreto nº 5.300/2004 como o Macrodiagnóstico da Zona Costeira, com duas versões já publicadas, uma em 1996 e outra em 2008. A estrutura do Sistema de Informações do Gerenciamento Costeiro - Sigerco, concebida para operar de forma descentralizada e compartilhada com os Estados, está atualmente em recuperação para ser disponibilizada. Importante lacuna se apresenta em relação ao Sistema de Monitoramento Ambiental da Zona Costeira - SMA, o qual, quando implementado, deverá se reverter em relevante instrumento para a manutenção da qualidade ambiental.

Cabe também à Gerência Costeira, no MMA, o desenvolvimento de alguns projetos previstos no Plano de Ação Federal PAF, como a proposição e harmonização de metodologias para elaboração de instrumentos em níveis regionais ou estaduais, permitindo a comparação de resultados. Assim, trabalha-se, por exemplo, na compatibilização metodológica entre o **zoneamento ecológico-econômico costeiro** e o territorial e na elaboração de diretrizes para mapeamento de vulnerabilidades da zona costeira às mudanças climáticas, em escala local. A Gerência Costeira

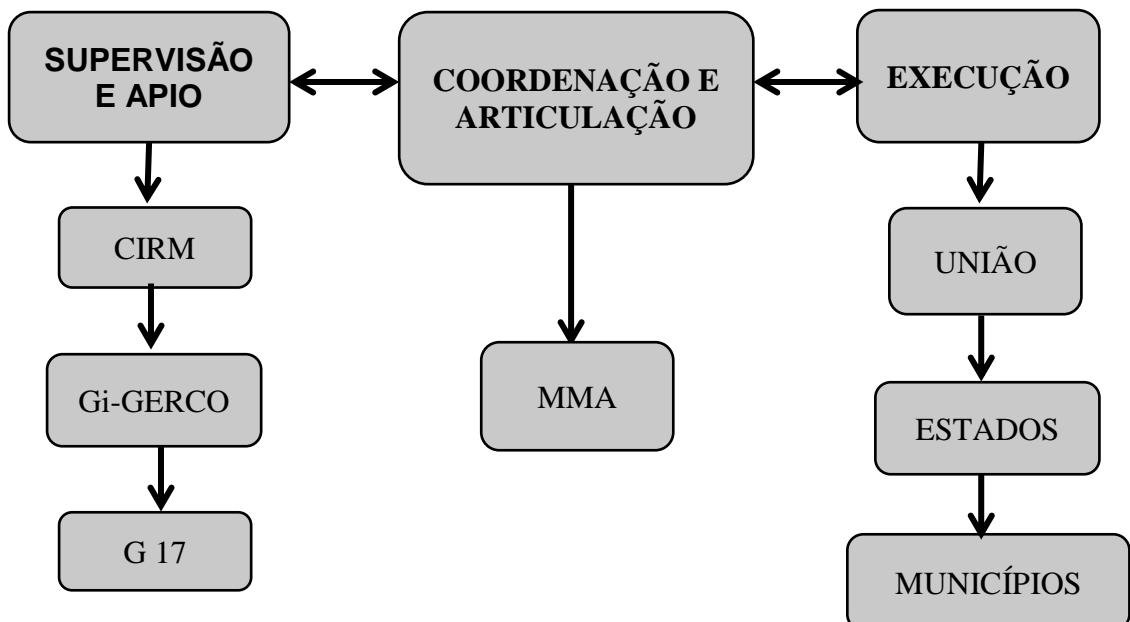
responsabiliza-se ainda pela elaboração de macrodiretrizes de ocupação daquela zona, além da coordenação do Projeto de Gestão Integrada da Orla (Projeto Orla), em parceria com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU/MP).

A estratégia do MMA para o ordenamento ambiental territorial da costa está estruturada de forma a compatibilizar uma governança que articule e fortaleça o Sisnama em parceria com a sociedade civil. A estratégia estabelece como função do MMA a provisão de coordenação e suporte técnico para apoiar a gestão costeira e marinha em esferas local, regional e nacional.

O organograma a seguir mostra as relações entre as unidades com as suas atribuições que ocorrem na **Gestão Costeira no Brasil**, conforme o texto acima descrito:

FIGURA 12

Gestão Costeira no Brasil



Fonte: Ministério do Meio Ambiente

Nas palavras do MMA nomearemos a seguir um resumo das principais ações e iniciativas do Governo Federal no que diz respeito à gestão costeira no Brasil:

B) Projeto Orla

O Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla, constitui-se em uma ação conjunta entre o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, no âmbito da sua Secretaria do Patrimônio da União (SPU/MP), e está voltado ao ordenamento dos espaços litorâneos sob domínio da União, aproximando as políticas ambiental e patrimonial, com ampla articulação entre as três esferas de governo e a sociedade.

C) Agenda 21

A Agenda 21 é um plano de ação para ser adotado global, nacional e localmente, por organizações do sistema das Nações Unidas, governos e pela sociedade civil. Constitui-se na mais abrangente tentativa já realizada de orientar em direção a um novo padrão de desenvolvimento para o século XXI, cujo alicerce é a sinergia da sustentabilidade ambiental, social e econômica, perpassando em todas as suas ações propostas. Além do documento em si, a Agenda 21 é um processo de planejamento participativo que resulta na análise da situação atual de um país, estado, município, região, setor e planeja o futuro de forma sustentável.

É relevante observarmos as colocações e reflexões do documento elaborado pelos representantes da Cúpula da Terra sobre a Agenda 21 do Rio de Janeiro segundo a visão de Sachs (2009, p.254), ao postular que:

os resultados da Cúpula pareciam estar na medida das expectativas: as convenções sobre a biodiversidade e os climas, uma Agenda 21 fornida, com um rico rol de ações a empreender, e que, esperávamos, em breve seriam detalhadas por milhares de Agendas 21 locais elaboradas coletivamente no mundo todo. Tínhamos a sensação de uma missão bem cumprida. Infelizmente, o entusiasmo criado pela Cúpula do Rio não se concretizou e, até hoje, as Agendas 21 locais são poucas.

No meu entender, esse fracasso se deve em primeiro lugar à incapacidade das Nações Unidas de organizar o pós-conferência. O documento volumoso e indigesto que continha os quarenta capítulos da Agenda 21 deveria ter sido reapresentado numa brochura de oitenta páginas – uma página de resumo e uma página de sugestões de ações por tema. Essa brochura deveria ter sido traduzida em todas as línguas faladas nos países membros da ONU. A assembleia geral que se reuniu no fim de 1992 deveria ter feito votar uma

recomendação com essa finalidade. As brochuras teriam sido amplamente distribuídas às coletividades locais, aos movimentos sociais, aos meios de comunicação. Na ausência de tal campanha, não conseguimos surfar na onda de interesse, e mesmo de entusiasmo, suscitada pela Cúpula da Terra.

Em outro momento Sachs (2009, p.254-255) faz uma afirmação sobre a Cúpula do Rio 92, com relação às questões relacionadas às práticas da doutrina neoliberal, ou seja, doutrina político-econômica que representa uma tentativa de adaptar os princípios do liberalismo econômico às condições do capitalismo moderno. Vejamos a afirmação do autor:

a maioria das recomendações da Cúpula do Rio ia em sentido contrário à contrarreforma neoliberal que, na época, estava no auge. O desenvolvimento socialmente incluente e respeitoso do meio ambiente não é compatível com o *laissez-faire* econômico. Tanto assim que os dez anos que se seguiram à conferência do Rio foram, em diversos aspectos, uma Rio-10. O entusiasmo arrefeceu.

D) Planos Diretores Municipais

Os Planos Diretores estabelecem diretrizes para a ocupação do município, com base em características físicas, atividades predominantes, vocações, problemas e potencialidades. Dessa forma, as prefeituras, em conjunto com a sociedade, buscam direcionar a forma de crescimento, conforme uma visão de cidade coletivamente construída e tendo como princípios uma melhor qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais. Os Planos devem expressar um pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo.

Vejamos o texto sobre a política urbana: o que dizem os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988:

Texto do Capítulo

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Adir Rech e Adivandro Rech (2012, p. 89) destacam o Plano Diretor e o Zoneamento Ambiental Municipal como um instrumento relevante para a harmonização da relação entre o poder público e a sociedade juntamente com os conselhos municipais. Conforme relatam os autores ao afirmarem que:

o processo de elaboração do Zoneamento Ambiental, por determinação do art. 4º do Decreto 4.297/02, buscará a sustentabilidade ecológica, econômica e social, com vistas a compatibilizar o crescimento econômico e a proteção dos recursos naturais, em favor das presentes e futuras gerações, em decorrência do reconhecimento de valor intrínseco à biodiversidade e a seus componentes. Contará com ampla participação democrática, compartilhando suas ações e responsabilidade entre os diferentes níveis da administração pública e da sociedade civil e valorizará o conhecimento científico multidisciplinar. A sua elaboração e implementação deverão observar pressupostos técnicos, institucionais e financeiros.

E) Conselhos Municipais de Meio Ambiente – CMMA

Os Conselhos Municipais de Meio Ambiente são uma instância criada na esfera local. Sua atuação está focada no (a): 1) proposição e acompanhamento da política ambiental do município; 2) promoção da educação ambiental; 3) proposição de normas legais, bem como na adequação e regulamentação de leis, padrões e normas municipais, estaduais e federais; 4) aproximação das políticas estaduais ou federais que tenham impactos sobre o município; 5) controle e participação da sociedade no que diz respeito à degradação ambiental, sugerindo à Prefeitura as providências

cabíveis. Deve-se salientar que os Conselhos não têm a função de criar leis nem exercerem diretamente ações de fiscalização.

F) Unidades de Conservação – UC

As Unidades de Conservação compõem um tipo especial de área protegida, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo:

Poder Público, com objetivos de conservação e de limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam garantias adequadas de proteção. As Unidades de Conservação brasileiras estão sob o contexto do Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, que é constituído pelo conjunto das unidades de conservação federais, estaduais e municipais e divide-se em dois grupos, com características específicas: I – Unidades de Proteção Integral; II – Unidades de Uso Sustentável.

G) Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro – ZEEC

O Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro – ZEEC é um instrumento que orienta o processo de ordenamento territorial, necessário para a obtenção das condições de sustentabilidade do desenvolvimento da zona costeira, em consonância com as diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico do território nacional, como mecanismo de apoio às ações de monitoramento, licenciamento, fiscalização e gestão.

É importante salientar que a efetivação do ZEEC, deve ser regulamentada por decreto estadual ou legislação equivalente conforme apresentamos a seguir:

A proposta do Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro – ZEEC do Litoral Sul do Estado de Pernambuco abrange os municípios do Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Cora Grande. De acordo com o PNGC II, o Litoral Sul é classificado como o **setor 3. (Mata do setor 3- ver anexo G)**

A proposta está inserida no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC II, onde o mesmo é fundamentado na Política Nacional do Meio Ambiente, concomitantemente, com os objetivos do Programa Estadual de Gerenciamento Costeiro, que são avaliar e orientar o processo de ocupação e uso do solo na zona costeira, conjuntamente com o planejamento participativo e da implementação de ações integradas de gestão, incorporando os princípios da *Agenda 21*, com a intenção de garantir melhoria na qualidade de vida das populações locais e o disciplinamento da utilização dos recursos naturais na Zona Costeira.

Diante de toda essa problemática, o Governo do Estado de Pernambuco direcionou as suas atenções ao disciplinamento do uso e ocupação do solo na zona costeira, tendo em vista a concentração de 44% dação do Estado e, consequentemente diversas atividades econômicas, industriais, portuárias, recreação e turismo dentre outras e, visando aos possíveis problemas ambientais que possam surgir, elaborou o “Diagnóstico Socioambiental do Litoral Sul de Pernambuco/99, que deu suporte à realização do Zoneamento”.

O Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro do Litoral Sul do Estado de Pernambuco – ZEEC foi consolidado durante o seminário do Gerenciamento Costeiro - GERCO, realizado no período de 25 a 27 de maio de 1999, em Porto de Galinhas, Município de Ipojuca, com o foco no processo do desenvolvimento local juntamente com os representantes estaduais e federais.

Na ocupação e no uso do solo, foram estabelecidas sete zonas e dezoito subzonas, para o Litoral Sul. Assim, foram definidos os usos e as atividades que deveriam ser fomentadas, toleradas e proibidas. Considerando o cenário esperado para o ano 2010, visaram ao desenvolvimento sustentável do Litoral Sul, de conformidade com a *Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA*, o *Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC* e o *Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro*. Determinam como forma de instrumento jurídico de planejamento ambiental, contendo as diretrizes para a **Gestão** da área.

Segundo documentação do Diagnóstico socioambiental & o ZEEC (maio/1999):

à exceção do promontório de Santo Agostinho, no Litoral Sul, de Barra de Catuama e de Pontas de Pedra, ao norte, a costa pernambucana apresenta-se baixa, chegando a atingir, em vários pontos, cotas inferiores ao nível do mar. Essa região costeira apresenta uma multiplicidade de ecossistemas extremamente produtivos que incluem segmentos de planícies recobertas por coqueirais, remanescentes da Mata Atlântica, estuários com extensos manguezais, recifes de arenitos e de corais, coroas, ilhas e restingas.

Por sua vez, o diagnóstico socioambiental ratifica a relevância da implantação do estudo sobre o zoneamento como instrumento de ordenamento da ocupação e do uso do solo. Certamente, abre-se um viés para reflexão sobre o zoneamento ambiental, que dialoga com mais profundidade com a necessidade de conservação e de proteção da biodiversidade.

Conforme afirmação do Decreto Federal 4.297/02, que trata do Zoneamento Ecológico-Econômico, em seu artigo 2º, onde é tratado um instrumento de urbanização do território a ser obrigatoriamente seguido na implantação de planos, obras, atividades públicas e privadas, estabelecer medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os primeiros passos trilhados no universo da pesquisa foi um processo árduo. Isto é, definir e delimitar os filósofos, especialistas para compor a nossa linha de pesquisa. Após esse processo, direcionar a nossa atenção para alcançar uma forma harmoniosa e salutar para desenhar a essência de cada um desses pensadores foi necessário para clarear a ideia do todo. Ou seja, conceitos e fatos mais relevantes em meio a abordagens e vieses diversos, os quais traziam em sua essência conflitos sociais, econômicos e culturais, comuns à humanidade, que foram imensamente importantes para o desenvolvimento da tese.

As discussões às análises partiram principalmente dos objetivos que levaram dos Fundos de Investimentos Imobiliários, que dinamizam o mercado imobiliário e, do conceito que norteia a Economia Ambiental como: precificação dos recursos naturais, ativos e passivos ambientais e os serviços ambientais, concomitantemente, com o efervescente discurso do mercado imobiliário pautado no conceito de “Paraíso Natural”. Com isso, destacamos as transformações que têm ocorrido nas últimas décadas nos espaços urbanos utilizados para réplicas desse novo conceito de moradia, “Cidades, Comunidades e Bairros Planejados” reproduzidos por toda parte do mundo. Debatido por diversos urbanistas em diferentes universos de conhecimento.

Diante dessa retórica apresentamos as seguintes considerações finais dos nossos estudos através do desenvolvimento dos capítulos que foram determinantes para a elaboração dessa tese. Dentre os capítulos, um fato de grande relevância ocorrido no início dos estudos: o não cumprimento do que tinha sido acordado por parte dos representantes da ODBRECHET, nos receber para uma entrevista previamente agenda e as questões enviadas com antecedência para a equipe analisar conforme exigência da empresa.

O fato diz respeito aos dados sobre a Contabilidade Ambiental dos empreendimentos da Reserva do Paiva, que nos foram negados pelos representantes da ODBRECHET, pois nos serviriam como base para a análise econômica e financeira dos empreendimentos. Essa questão não foi uma escolha aleatória, o tema exige um levantamento minucioso de conceitos como a sustentabilidade das cidades e bairros

planejados, como a relação meio ambiente e gestão urbana, assim como a discussão sobre as questões da precificação dos recursos ambientais baseada na aplicação dos conceitos da econometria. No somatório, essa questão nos conduziria para contextualização da simbiose dos Ativos Imobiliários com os Ativos Ambientais apoiados no conceito da Economia Ambiental. Veremos mais detalhes adiante.

No capítulo que abordamos o tema da globalização do espaço à mundialização do capital financeiro no qual desenvolvemos as questões da força que exercem o capital financeiro na Economia Mundial em qualquer parte do mundo, utilizando do conceito da flexibilização do sistema financeiro. As contextualizações de Sassen e Dupas sobre o ritmo da atuação do capital financeiro na transformação do espaço tornam evidente o poder dos agentes financeiros na busca por novos espaços. Ambos facilitaram a nossa compreensão na distribuição dos recursos financeiros por toda parte do mundo.

Sassen ratifica as suas colocações quando se volta para as questões das Cidades Globais e isso é uma forma clara do poder de transformação que exerce o capital financeiro sobre as cidades em qualquer parte o mundo. Esse capital financeiro gera novos ativos financeiros, que podemos ser definidos como Ativos Imobiliários, que oxigenam o mercado de capitais, grande responsável pela dinâmica da economia contemporânea.

Esses Ativos Imobiliários traduzem a busca por novos empreendimentos, que irão alimentar a cadeia produtiva do mercado imobiliário. Porém, não podemos negar que eles são salutares para a economia de qualquer país, por gerar uma grande demanda por mão de obra especializada em vários níveis de formação e, defendida pelos governos como uma forma de se capitalizar através da arrecadação de impostos e gerar novos postos de empregos dia a dia.

Dupas faz uma clara e contundente afirmação do que de fato nós vivenciamos no comportamento dos agentes financeiros, que são os principais atores que regem a economia global, uma relação de dominância. As grandes corporações tomam suas decisões visando a maximizar sua condição de competição por um índice de lucratividade sempre alto. Isto é o papel do sistema, alimentar quem dinamiza a economia global.

Esses atores do sistema financeiro atuam de uma forma tão veloz, auxiliados pela tecnologia, o que Castells chama de “A Sociedade em Rede”. É no momento de grande expansão de redes de comunicação que percebemos a facilidade nas tomadas

de decisões sem fronteiras onde o céu é o limite. O caminho percorrido pelo capital financeiro nesse momento assume outra dinâmica a do capital financeiro volátil. Ou seja, sem nome e sem amarras. Para tentar segurar esse capital volátil, o governo cede na maioria das vezes às exigências dos agentes financeiros, fato comum para as economias de mercado aberto.

Com a nova dinâmica do sistema financeiro, as nações mais desenvolvidas se especializam cada vez em suas tomadas de decisões voltadas para os grandes centros financeiros, ou seja, atuam em qualquer parte tarte do mundo e em qualquer segmento. Os Investimentos Estrangeiros Diretos (IED) são negociados sob as exigências dos grandes centros financeiros. Consequentemente, as nossas leis tornam-se frágeis e vulneráveis aos ataques do mercado estrangeiro.

O dilema da captação do IED pode ser assim observado. Diante do binômio crescer vs estagnar na maioria das vezes o crescer prevalece em detrimento dos interesses políticos, e com essa decisão sempre colocamos em risco o mais cobiçado patrimônio da humanidade, os recursos naturais e ambientais, matéria-prima destinada para a cadeia de transformação dos bens. Daí então surgiu o seguinte questionamento: estamos de fato prontos para defender a *precificação* dos nossos recursos naturais e ambientais na tentativa de amenizar os ataques negativos dos agentes financeiros?

Se a resposta migrar para a forma como foi construída a nossa Constituição Federal de 1988, podemos dizer que sim. Pois constatamos durante a nossa pesquisa que possuímos excelentes ferramentas para proteção do nosso ambiente e muito bem formuladas. Como, por exemplo, a Zona Costeira como Patrimônio Nacional e o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro sobe a Lei Nº 7.661/88. Essa ferramenta de apoio para contextualizar o nosso estudo e para confrontar com as ações do mercado.

Em nossos estudos não contemplamos a problemática sobre as questões do quadro de pessoal dos órgãos ambientais em todas as esferas com os seus desafios como, por exemplo, as limitações para fiscalizar, autuar e acompanhar as obras em andamento. A resposta provavelmente não seria satisfatória. Mesmo assim fica o alerta sobre o problema. Pois os nossos Ativos Ambientais continuam à disposição dos grandes empreendedores com os mesmos interesses e sem uma definição clara de como devemos especificar esses ativos, para não transformá-los em mercadorias.

Com a financeirização da economia mundial a exploração dos ecossistemas passou a ser regra comum com exclusividade nos países em desenvolvimento. Observação feita por Antônio Corrêa de Lacerda, 2004, nas últimas décadas, alertou para o controle de Ativos Financeiros dos países fora do seu território quando as economias capitalistas extrapolam as fronteiras nacionais. Esses ativos financeiros com o passar do tempo tomaram proporções ainda mais amplas ao transformar os *recursos ambientais* em moeda de troca, isto é, em *Ativos Ambientais*.

Observamos com mais clareza a financeirização dos recursos naturais e ambientais, em particular dos países em desenvolvimento, como moeda com grande potencial de troca pelos megas investidores desde que foram esgotados os estoques dos países desenvolvidos. Podemos constatar com o avanço das “Cidades Globais” citadas por Sassen e, “Cadeias Globais” abordadas por Dupas. Isto é, a financeirização do espaço urbano pelas grandes corporações é para atender as exigências dos padrões internacionais com a melhor qualidade de vida.

Chesnais ratifica essa transformação no mercado financeiro através da “mundialização do capital”, que dita as regras do jogo para a produção e para a comercialização em todos os segmentos de uma economia de mercado aberto. Com o mínimo de preocupação em pleno século XXI com benefícios para a comunidade local e a sociedade como um todo. E, a preocupação dos agentes econômicos é transferir os custos gerados pela transformação do espaço para o Estado.

Lançamos a seguinte questão para análise: como a globalização financeira afeta ou orienta o empreendimento? Afeta e orienta ao mesmo tempo positivamente o mercado financeiro através da sua flexibilização. O mercado financeiro apoiado na flexibilização gerada pela mundialização das transações financeiras, colabora com o descolamento de financiamentos e de investimentos, que são programados para as regiões que ofertam as melhores vantagens competitivas, ou seja, com quase ou nem um concorrente.

Com essa garantia gerada pela flexibilização do mercado financeiro, tem-se uma falsa proteção das flutuações que possam ocorrer no mercado e da liquidez dos investimentos. Pois, com o decorrer do tempo, esse deslocamento de recursos financeiros pode dar vida ao “boom especulativo” como, por exemplo, o “boom nos ativos imobiliários”, considerados um dos ativos mais sensíveis às crises ou mudanças nas políticas econômicas do país.

Essa certeza de liquidez imediata sobre o mercado de imóveis convertidos em ativos imobiliários nem sempre é verdadeira, mas “necessária” para criam uma mola propulsora na expansão imobiliária em qualquer parte o mundo. Por exemplo, a economia brasileira desde o ano 2012, sinalizava para uma desvalorização dos imóveis, mas mesmo assim, as grandes corporações não reduziram o volume de investimentos em novos imóveis. Com essa atitude as grandes corporações seguem rumo ao abismo. Colocando em risco o patrimônio dos investidores.

Com essa atitude, as grandes corporações, podem provocar um grave problema para a cadeia produtiva da construção civil, com consequências avassaladoras para os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), por exemplo, redução na rentabilidade dos ativos imobiliários, a liquidez imediata. Em outras palavras, baixo índice de rentabilidade dos papéis que alimentam os Fundos. Naturalmente, obriga redução no preço real dos imóveis na tentativa de se evitar um prejuízo maior. O alvo é amenizar o impacto negativo no coeficiente de retorno e evitar uma estagnação do mercado.

Até o momento, o que ficou de fora dessa celeuma foi Contabilidade Ambiental com o registro dos prováveis impactos ao meio ambiente, impostos aos ecossistemas, que são utilizados como *ativos ambientais* pelos investidores. Esse gerou grandes debates no desenvolvimento do conceito da Economia Ambiental, conforme foi discutido dentro de uma visão sistêmica no Segundo Capítulo.

As questões desenvolvidas no Terceiro Capítulo, tais como o conceito de desenvolvimento sustentável, da gestão ambiental urbana e as ações humanas, tomam uma dimensão significante, juntamente com o conceito de “Cidades Sustentáveis”. Percebemos, no decorrer dos estudos, que a construção dos conceitos apresentados pelos estudiosos das questões urbanas, divergiam da realidade dos interesses dos agentes que participam da cúpula nas tomadas de decisões do mercado imobiliário, ou seja, há uma realidade e um universo opostos.

O Estado mostrou-se sempre voltado para cumprir com os deveres dos interesses econômicos. O que prevaleceu foi a força do capital financeiro sobre as decisões do mercado. As questões de proteção ambiental só entram como um ativo ambiental com o intuito de retorno financeiro desejado pelos investidores em Fundos de Investimentos Imobiliários.

A crescente aceleração da gestão em Fundos de Investimentos Imobiliários por toda parte do mundo se apresenta com mais interesse nos países em desenvolvimento, principalmente pelos atributos ambientais. Tudo muito bem embasado pelo sistema financeiro. As três variáveis, urbano-social-ambiental, não participam diretamente, necessitam de intervenção do Estado para negociar as vantagens e a garantia de retorno financeiro aos investidores. Em uma economia de mercado sempre prevalece a ordem do sistema econômico atual.

As questões como “ambientalismo”, “ecologismo”, assim como “ecossistema”, não são relevantes para os agentes financeiros discutirem. Essas questões dizem respeito às discussões do Estado com os seus órgãos competentes, sem que haja interferência direta no desenvolvimento do empreendimento. Os grandes empreendimentos criam as suas associações de moradores e outros mecanismos para amenizar as possíveis arestas na área social e ambiental.

Essa realidade é constatada nos exemplos citados como modelos de “Cidades e Bairros Planejados”, defendidos como um novo conceito de moradia, com base na produção científica e técnica sobre o tema, explicita a maior polêmica desse sistema, vinculada ao aproveitamento (exploração) dos recursos naturais em prol do crescimento econômico com o foco na Economia Ambiental, sem necessariamente haver um interesse em proteger os “ativos ambientais”.

No Terceiro Capítulo, em que tratamos da Economia Ambiental como base para políticas ambientais e de ordenamento espacial, podemos constatar a aplicação ou não do conceito da Economia Ecológica ou Ecodesenvolvimento. Esse tema pode ser relevante para a academia, mas podemos perceber que para os agentes do mercado não é tão relevantes assim, visto que permanece com o mesmo esquema de produção, talvez um pouco mais conscientes e alertas às intervenções de grupos ambientalistas atentos às questões econômicas e ambientais. Mas, não se pode identificar nada que tenha de fato provocado uma intervenção mais enérgica do Estado.

Outra grande questão de extrema relevância é a precificação dos recursos naturais, que se presenta como um grande dilema entre os pesquisadores. Precificar ou não os recursos ambientais, gerou uma grande polêmica, no bojo da qual uma das questões chaves é a utilização dos métodos econométricos, defendido por uns e abominado por outros.

Independente dos contrários à aplicação dos métodos econométricos a exploração dos recursos ambientais, a mercantilização dos ativos ambientais continua da mesma forma que antes, e no ritmo ditado pelo mercado. Os impactos ambientais ou degradação ambiental gerada hoje só será percebida com mais força com o passar do tempo. O presente e o futuro no momento estão interligados, é impossível desvincular as ações de hoje com reflexo no futuro, seja qual for a ação do homem junto a natureza, positiva ou não. A Figura 02, que mostra como Morin analisa nosso tempo, demonstra como passado, presente e futuro estão o tempo todo em conexão.

A análise que fazemos do ciclo operacional aplicado pelos idealizadores dos empreendimentos é que só o presente é relevante, o momento atual, imprime o que eles desejam para implantação do projeto. O futuro é uma grande certeza de que nada será modificado, tudo permanecerá como antes. Por que razão pensam assim? A resposta dos empreendedores está no avanço da tecnologia em qualquer área de atuação do mercado.

Enumeramos as principais razões para essa certeza que percebemos no desenvolver dos estudos:

- *as estratégias tecnológicas;*
- *as estratégias de gestão de recursos e de abastecimento de matérias-primas;*
as estratégias de economia de energia;
- *as estratégias de planejamento espacial*

Entendemos que Sachs tenta mostrar através das suas pesquisas do processo de subordinação pela qual a humanidade vinha passando com o *valor da natureza* vinculada à evolução da tecnologia sem limites.

No contexto geral, basicamente fica evidente a necessidade de se *valorar os recursos naturais* pelos seguintes aspectos: no uso da tecnologia de vanguarda utilizada na exploração dos recursos e do enriquecimento dos exploradores pelo uso dos ativos ambientais em sua cadeia produtiva. Caso contrário, manteremos em evidência a lista da fauna e da flora em risco de extinção.

Um fato relevante que nos chamou a atenção é a total ausência do poder público em todas as esferas, na divulgação de uma lista com as informações sobre os causadores de degradações e dos possíveis impactos ambientais que possam ser gerados antes e depois da realização dos empreendimentos. O acesso a esse banco

de dados facilitaria a elaboração de análises no âmbito econômico, financeiro e o grau de vulnerabilidade dos nossos ecossistemas.

Dando sequência as questões que envolvem o viés desse estudo, o quarto capítulo, chama a atenção para o livro “A Terceira Margem em busca do ecodesenvolvimento”, de Ignacy Sachs (2009, p.231), ao fazer a seguinte revelação:

“Um diplomata brasileiro de ideias progressistas, mas que interpretara errado o meio ambiente como algo que seria simplesmente uma pedra jogada no caminho da industrialização dos países do Sul, nos disse, num momento de discussão livre, “que todas as indústrias poluentes vão para o Brasil, temos espaço suficiente para isso, e no dia em que formos tão ricos como o Japão nos preocuparemos com o meio ambiente”.

É com essa mesma visão, nada inteligente, de um diplomata que os grandes investidores aportaram aqui no Brasil, para explorar o que há de mais precioso e lucrativo, os nossos recursos naturais. Os economistas que desenvolveram o conceito da Economia Ambiental são favoráveis a aplicação dos métodos de precificação os recursos naturais, na tentativa de impor limites às regras de exploração e comercialização.

A precificação seria uma das ferramentas para auxiliar na construção de uma Contabilidade Ambiental, que além de mensurar os recursos naturais, obrigaria as empresas a elaborarem um Balanço Patrimonial com as informações sobre os seus Ativos e Passivos Ambientais. Partindo dessa ferramenta, as atenções provavelmente se voltariam aos conceitos de desenvolvimento sustentável, ecodesenvolvimento e outros mais defendidos por vários estudiosos na defesa do meio ambiente e da sustentabilidade, sem banalização dos seus conceitos.

Passaríamos a observar os serviços ambientais como mais respeito ao seu tempo de prestação de serviços. O homem não produz os serviços ambientais apenas os explora da natureza para o seu bel-prazer. Quanto custam os serviços que a natureza nos oferece diariamente? São ativos ambientais que o homem tem ao alcance de suas mãos sem qualquer preço definido. Seria esse o motivo de tanta falta de responsabilidade na proteção dos ativos ambientais? São respostas que vão além de uma simples avaliação de mercado, mas exigem uma visão sistêmica de tudo que nos rodeia.

A precificação dos recursos naturais é criticada por alguns estudiosos na linha de pensamento da Economia Ecológica. Clovis Cavalcante, define a precificação como uma forma de exclusão do homem no processo natural da relação com o meio ambiente, portanto, é completamente avesso à mensuração dos serviços ambientais. Enquanto emergem as críticas contrárias à precificação, o mercado continua com as suas mesmas regras de exploração sem encontrar muita resistência, seja por falta de interesse do Estado de enfrentar a realidade ou simplesmente por permitir que prevaleçam os interesses pessoais.

Nos estudos percebemos, que a aversão de alguns pesquisadores à precificação dos recursos naturais não está embasada apenas na exclusão do homem na avaliação dos recursos ambientais, mas na aplicação dos métodos econométricos. Tais métodos são vistos como métodos excludentes, que não traduzem a complexidade dos ecossistemas em análise, sendo essa uma visão tortuosa desses pesquisadores. A busca pela complexidade existe nos estudos econométricos avançam conforme surgem as necessidades. A econometria é muito bem estruturada para atender aos fenômenos econômicos que serviram como base para as tomadas de decisões com um quadro de variáveis concretas voltadas para a realidade dos fatos.

Negar a importância dos estudos econométricos é negligenciar a aplicação de um possível conceito de sustentabilidade em ambientes de estudo econômico, social, cultural, territorial e ambiental, pois são estabelecidas variáveis específicas para cada segmento a ser explorado sem banalizar o uso do substantivo sustentabilidade. Assim, podemos tornar mais evidente e necessária a aplicação da econometria. A sustentabilidade é passiva de um conceito amplo justamente por absorver variáveis com alto nível de complexidade. Essa complexidade faz parte de sua essência e, definir o seu campo de atuação torna a sua aplicação mais precisa.

A sustentabilidade é uma busca constante do ser humano por adaptação às mudanças que possam ocorrer em nosso Planta Terra por sua evolução contínua. Sejam essas adaptações pela intervenção direta das atividades humanas ou pelos possíveis eventos naturais aos quais estamos subordinados. Utilizando os avanços tecnológicos em todas as áreas de pesquisas das ciências no desenvolvimento de máquinas e equipamentos destinados à redução da dependência de recursos ambientais e de passivos ambientais, somados à mudança de comportamento do

homem, para uma visão mais sistêmica, caminharemos para uma provável relação sustentável.

O Quinto Capítulo de nossa tese nos conduz para o universo das transformações pelas quais passou, que ainda passa e pelas quais ainda permanece sujeita a passar, a Reserva do Paiva, com a intervenção direta de projetos voltados para os grandes empreendimentos imobiliários, como o foco no novo conceito de urbanização. Com o título de Reserva do Paiva: uma expansão imobiliária litorânea fundada na sustentabilidade?

Portanto, as grandes corporações juntamente como o novo conceito de urbanização fizeram valer a implantação de modelos de urbanização baseados na construção de uma nova infraestrutura urbana, associada à valorização de uma paisagem litorânea vinculada aos atributos dos serviços ambientais disponíveis e, sobretudo, apoiados na criação de um ideal de vida comunitária distante da realidade das grandes metrópoles do século XX.

Para contextualizar essa transformação os Bairros Planejados, as Cidades Planejadas ou Comunidades Planejadas fomentaram a nova realidade da expansão imobiliária no mundo. Essa nova proposta coloca como parte fundamental de seu marketing os ativos ambientais como variável relevante para dar sequência a essa expansão imobiliária, utilizando-se do conceito de desenvolvimento urbano sustentável, com os olhos voltados para os interesses dos investidores.

Os ativos imobiliários tomaram uma dimensão considerável a partir do grande fluxo de capital estrangeiro no momento do “boom econômico” pelo qual passava o nosso país no início dos anos de 2000. Tornando-se um porto seguro para os investidores no mercado de capitais, isto é, os Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs, pois o ambiente econômico do momento possuía todos índices favoráveis para o crescimento da economia a longo prazo. Com esse cenário, os especuladores financeiros migram grandes investimentos para o Brasil através da compra de papéis (ações) nas Bolsas de Valores por toda a parte do mundo.

O aumento acelerado da liquidez desses papéis, ratifica a busca incessante do retorno financeiro a curto e a médio prazo. Consequentemente, as grandes corporações conquistam a confiabilidade da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e, do Conselho Monetário Nacional – CMN, para emitir mais papéis sem muitos obstáculos. Como em qualquer investimento é preciso analisar o seu grau de risco (Risco de Liquidez) dentro de um universo repleto de riscos, com o mercado imobiliário

não é diferente, principalmente por aglutinar ao seu vasto ciclo operacional outros segmentos do mercado e, pode provocar um desequilíbrio na economia de qualquer país com a queda no valor dos imóveis.

No item 4.3 Expansão imobiliária na Reserva do Paiva, reflete essa realidade de grandes corporações com grandes empreendimentos, que naturalmente absorveram grandes investimentos no processo para a realização dos projetos. Esses empreendimentos foram contemplados, especialmente, com *Áreas de Proteção Ambiental*, que representam um dos mais valiosos recursos ambientais, transformados em Ativos Ambientais, através do conceito do “*marketing verde*”, que é orientado pelo discurso de *valorização da biodiversidade local*.

Observando o risco no processo de compra e venda de papéis dos empreendimentos, o seu grau de relação entre grandes investidores nacionais e internacionais, a biodiversidade corre o mesmo risco, pois com a desvalorização desses ativos imobiliários, o ativo ambiental que foi adquirido juntamente com o ativo imobiliário, corre risco de negligenciarem a sua devida proteção. A garantia de proteção dos ativos ambientais foi constatada com a *Declaração da Sustentabilidade* além das ferramentas já existem, que é implantada e garantida conforme Estatuto do Condomínio.

A Declaração da Sustentabilidade específica de cada condomínio favorece para a obtenção do selo *LEED New Construction*, certificação ambiental de edifícios com maior reconhecimento em nível internacional. A *LEED New Construction* tornou-se incontestável internacionalmente a sua atuação no mercado de certificação ambiental com a emissão do selo de construção ambientalmente sustentável. Com a Reserva do Paiva, não foi diferente, todos os empreendimentos obtiveram a aprovação da *LEED New Construction*, dando-lhe uma certeza de valorização por metro quadrado dos empreendimentos acima do desejado, conforme foi afirmado esse ano de 2016, pelos consultores, corretores da Reserva do Paiva, com o valor mínimo a partir de R\$ 5.180,00(Cinco Mil, Cento e Oitenta Reais) por metro quadrado para os empreendimentos residências.

É necessário chamar a atenção para fatos ocorridos ao longo da realização da coleta de dados documentais acerca da Reserva do Paiva.

- Primeiro ato, para a obtenção de informações sobre os empreendimentos na Reserva do Paiva tivemos contato com a equipe de arquitetos responsáveis

pelo desenvolvimento de projetos. Conforme solicitação de um técnico que respondia pela equipe, enviamos antecipadamente algumas questões para que fossem analisadas pela cúpula do grupo da ODEBRECHET situado na Bahia. Poucos dias depois, recebemos a confirmação de que seríamos atendidos com horário e data já pré-definidas.

- Segundo ato, mudança de acordo, fomos surpreendidos com o cancelamento da entrevista duas horas antes desta ser realizada. Ficamos no aguardo de um novo contato. Até a presente data não obtivemos quaisquer respostas aos nossos e-mails enviados e a alguns telefonemas dados.

O material que seria colhido na entrevista faria parte do Quarto Capítulo. As informações versavam sobre os assuntos como: ativos imobiliários vinculados ao conceito de ativo ambiental; a participação em Fundos de Investimentos Imobiliários FIIs; o processo de proteção e de valoração dos ecossistemas utilizados como conceito de marketing verde e; a emissão da certificação ambiental baseando-se nos parâmetros do selo LEED New Construction para construção sustentável dentro do conceito de sustentabilidade. Mesmo sem o avanço com a entrevista, a nossa pesquisa não sofreu prejuízo ou limitações no seu desenvolvimento.

No entanto, após a emissão da certificação ambiental, acima mencionada o empreendimento adquiriu o aval mais precioso para se solidificar no mercado como uma construção ambientalmente sustentável e, consequentemente, com maior poder de barganha. Justamente por se tratar de uma empresa de certificação ambiental com reconhecimento de âmbito internacional. As suas análises e exigências para certificação são pouco questionadas por órgãos fiscalizadores do poder público. Essa certificadora é considerada a principal certificadora no Brasil para construção sustentável e colocou o Brasil na quarta posição do ranking mundial dos países mais preocupados com a construção sustentável.

O desenvolvimento do Quinto Capítulo, caracterizamos e definimos as questões que envolvem o embasamento da dinâmica do Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro - ZEEC do Litoral Sul de Pernambuco, vinculado diretamente a ocupação do espaço urbano cada vez mais disputado pelos empreendedores do mercado imobiliário. Esses, por sua vez apontam justamente o conceito do zoneamento ambiental, prioritariamente, relacionados aos estudos sobre os Ativos

Ambientais que compõem a área de atuação da expansão imobiliária, que é fonte de apoio para liberação da certificação ambiental.

O zoneamento ambiental na realidade do Brasil, procura dialogar com as questões que valorizam os recursos ambientais com base nos conceitos de cuidar e de proteger, com a intenção de ampliar o conhecimento da sociedade como um todo sobre a importância de se manter um ecossistema protegido para todos e sobre que tipo de serviço ambiental é prestado para a humanidade independente de classe social.

A exploração desse Serviço Ambiental é questionada sobre a sua não valorização pelos empreendedores como um ativo comum a todos os cidadãos brasileiros. É com esse viés de discussão que a nossa **hipótese de uma possível insustentabilidade ambiental pode ser demonstrada a partir da expansão imobiliária sem a devida aplicação da Legislação Ambiental Municipal**, nesse caso o Município do Cabo de Santo Agostinho com a Lei nº 2.360, de 29 de dezembro de 2006.

Essa Lei, em seu Título II (da política urbana e ambiental) na Seção I – do ambiente natural no Art. 12 Integram o ambiente natural: não evidênciaria a valorização devida aos serviços ambientais. É muito vaga a colocação constante da Lei, e essa vai de encontro ao item IV que aborda a valorização e a preservação do patrimônio natural e cultural, como potencial de desenvolvimento econômico-social e de fortalecimento da sua identidade urbanístico-ambiental; que compõe o Art. 2º do Capítulo I – dos objetivos e diretrizes gerais da política urbana e ambiental.

Sem os devidos questionamentos sobre a valorização desses serviços ambientais e a ausência de uma Contabilidade Ambiental para ratificar a valorização dos ativos ambientais, é de fato incontestável a falta de garantia de uma possível sustentabilidade ambiental a partir, simplesmente, de associações de moradores locais com projeto de inclusão social, econômica e ambiental. Conforme é apresentado e divulgado pelos administradores da Reserva do Paiva Associação Geral Reserva do Paiva, que representa moradores, comunidades locais e visitantes. Onde o interesse é único: preservar a qualidade urbana do lugar com seus serviços essenciais. E a associação faz isso atuando como interlocutor desses grupos com o poder público.

Portanto, se levarmos em consideração dois artigos do Decreto Federal nº. 4.297/02: “Art. 2º - Enfatiza a importância da relação humana que deve existir entre os atores que irão compor um ambiente em constante transformação, por tempo indeterminado” e; *Art. 3º - A grande preocupação está voltada para as questões de valora os serviços ambientais colocados à disposição dos agentes consumidores e transformadores do meio ambiente de forma mais clara e objetiva.* Pergunta-se estão dispostos a pagar pelo serviço ambiental? O que nós percebemos é que: o pagamento pelo uso dos serviços ambientais, a valoração dos recursos ambientais e a exploração dos ecossistemas não são contabilizados e mensurados como ativos ambientais.

O pagamento por Serviço Ambiental forçaria a aplicação de uma ferramenta relevante para o acompanhamento das atividades dos empreendimentos, a divulgação da Contabilidade Ambiental, que é um documento de conhecimento público, conforme o Conselho Federal de Contabilidade. Assim, qualquer cidadão teria acesso as informações dos atos e fatos contábeis de qualquer empreendimento. No entanto, até o momento não possuímos um parâmetro de precificação sobre os recursos ambientais. As nossas leis ambientais ainda não privilegiam os argumentos dos defensores da precificação dos recursos ambientais, mas os ativos ambientais continuam sendo explorados comercialmente com o argumento utilizado pelos agentes investidores de patrimônio ambiental.

Portanto, o que constatamos através dos nossos estudos é que os empreendimentos são aprovados com base na “Certificação Ambiental”, da *LEED New Construction*, com os seus devidos indicadores ambientais. E os mesmos apresentam “*indicadores*” que são favoráveis a valorização dos empreendimentos dentro dos parâmetros do mercado imobiliária, que apontam a preservação dos recursos ambientais para sustentabilidade do ecossistema local como um *ativo ambiental*, com a aplicação do conceito do *marketing verde*.

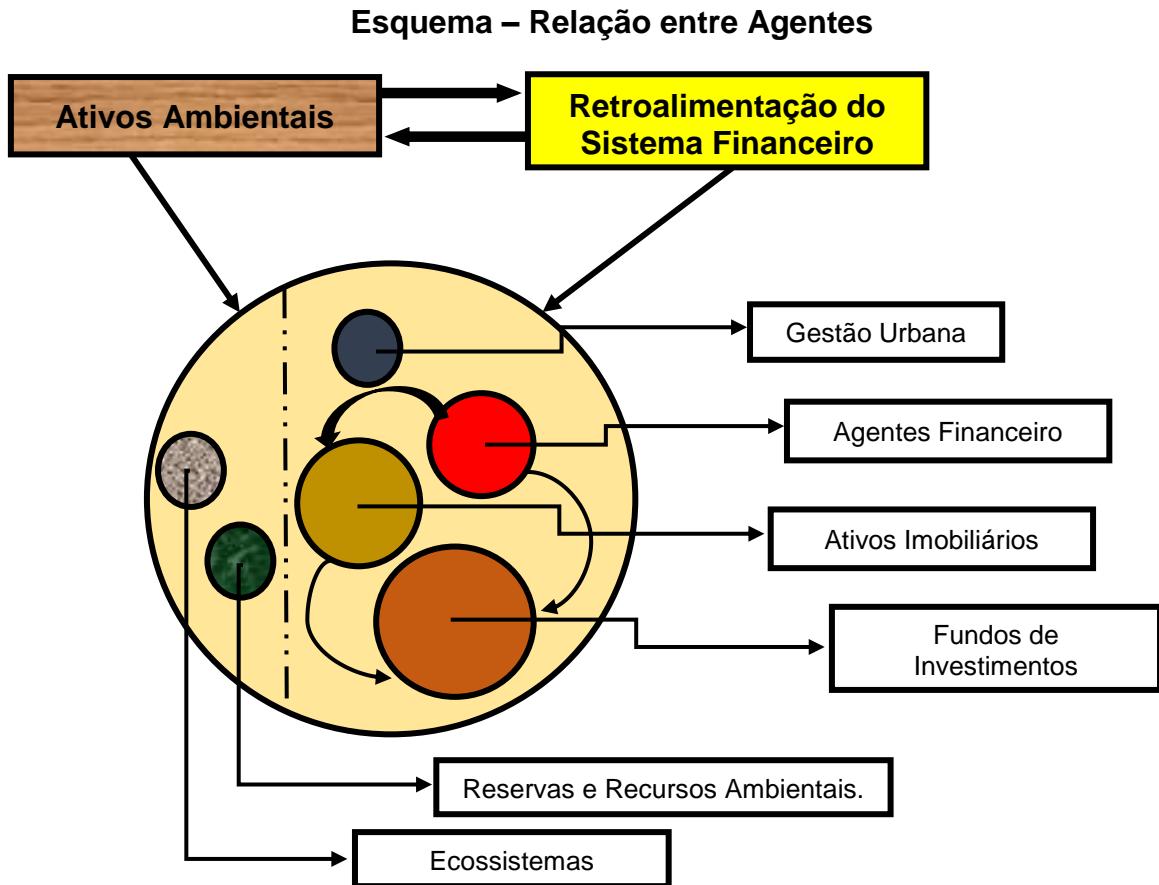
Mesmo orientados por todas as leis ambientais e o ZEEC como ferramenta que traduz a responsabilidade ambiental dos empreendimentos, nada garante o equilíbrio e a harmonia dos espaços modificados pelas intervenções humanas a longo prazo. Faz-se necessário fiscalizar e punir quando necessário os prováveis abusos provocados ao ambiente que possam gerar degradação ambiental e ameaças aos efeitos positivos que o conceito de sustentabilidade tenta traduzir.

Os desafios não são poucos para aplicar o que é proposto no conceito de sustentabilidade, um desses desafios é a ascensão do capitalismo global, fortalecido pelas redes eletrônicas de fluxos de capitais financeiros; um outro desafio é a manutenção das comunidades sustentáveis baseadas no conceito de redes ecológicas. Vinculadas a esses desafios estão, as metas da economia global de elevar ao máximo o fluxo de riqueza e de poder das elites colocando em risco o bem-estar de todos.

Entretanto, cabe ao poder público analisar a relação dos agentes do mercado imobiliário com o cumprimento das leis ambientais em vigor, voltadas para os aspectos socioeconômicos e ambientais, baseando-se no Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro (ZEEC), uma ferramenta de grande relevância para questionar e fiscalizar os indicadores apresentados na liberação da certificação ambiental como construção sustentável. Mas, o ZEEC ainda é pouco explorado pelo poder público.

Dessa forma, apresentamos um esquema para facilitar a compreensão dos leitores no processo de retroalimentação do Sistema Financeiro baseada nos Ativos Ambientais juntamente com a flexibilização do sistema financeiro e, consequentemente, a expansão dos Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs, os quais tornam-se cada vez mais fortalecidos pelas relações do mercado financeiro com o apoio dos governantes atrelado ao discurso obsessivo pelo crescimento econômico.

A seguir apresentamos um esquema ilustrativo para facilitar a compreensão da relação as quais estão envolvidos os agentes:



Observem no esquema acima os elementos dos Ativos Ambientais que ocupam um espaço mais reduzido, propositalmente, para demonstrar a fragilidade a qual estão subordinados os Ativos Ambientais em relação aos ataques dos agentes que compõem o Sistema Financeiro, que determinam quando, quanto, como e onde irão desenvolver os seus projetos. Com uma visão bastante simplista, tudo em nosso planeta tem prazo de validade, cabe à ciência desenvolver os métodos de avaliar até quando podemos explorar o que a natureza nos oferece.

Os métodos existem, no entanto, não com essa visão simplista. A precificação, juntamente com os estudos econometrícios podem desenvolver técnicas para aplicar preço aos recursos ambientais. Na tentativa de amenizar impactos negativos ao meio ambiente pela utilização desenfreada dos ativos ambientais com a lógica primitiva do mercado.

A seguir, veremos as recomendações para trabalhos futuros, que possam contribuir no avanço das pesquisas e dos estudos voltados para a realidade das questões que foram levantadas durante os nossos estudos, por exemplo:

- ✓ A precificação dos ativos ambientais vinculados aos serviços ambientais;
- ✓ A utilização do conceito da sustentabilidade de forma responsável;
- ✓ A aplicação do conceito da Economia Ambiental no que diz respeito ao desenvolvimento econômico sustentável;
- ✓ Aprimorar a aplicação dos métodos econométricos direcionados para valoração dos recursos ambientais e dos ecossistemas e;
- ✓ Desenvolvimento de Indicadores Ambientais com o intuito de mensurar os *ativos ambientais* de qualquer segmento.

Todavia, a nossa principal contribuição, a qual esperamos ter alcançada, foi o avanço no conhecimento acadêmico vinculado ao estreitamento da academia com a sociedade, sempre pautada na construção da responsabilidade coletiva do ser humano, baseando-se no conceito de uma visão sistêmica com um tema instigante e provocador. Tentamos, portanto, evidenciar o respeito aos limites que nos impõe o nosso Planeta Terra. Para tanto, foi necessário nos aprofundarmos cada vez mais em pesquisas de diversos autores, que contribuíram na construção de linhas analíticas para o esclarecimento de dúvidas e dos anseios por respostas, sem que essas sejam com perfis imediatistas.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri. **A Duração das Cidades:** sustentabilidade e risco nas políticas urbanas (Org.). 2. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009, p. 42-52.

ACSELRAD, Henri. **Cartografias sociais e território** (org.). Rio de Janeiro: 2008, 168 p.

ACSELRAD, Henri; MELLO, Cecília C. A.; BEZERRA, Gustavo N. **O que é Justiça Ambiental**, Rio de Janeiro: Editora Garamond, 2009,

BANCO CENTRAL O BRASIL, **Investimentos Estrangeiro**. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2016/01/economia-do-brasil-atraiu-us-75-bi-em-investimento-estrangeiro-em-2015>> Acesso: em 10 mar. 2016.

BELLEN, Hans Michael van. **Indicadores de Sustentabilidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p.34-44.

BERNARDES, Claudio; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 124-129.

BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade – O que é – O que não é**. 2. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2013, p.94-110.

BM&FBOVESPA. BOLSA DE VALORES, **Fundos de Investimento Imobiliário - FII**. Disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos-a-vista/fundos-de-investimento-imobiliario>. Acesso em 10 mai. 2016.

BPI Expresso. **Economia**. Disponível em: <<http://www.bpiexpressoimobiliaro.pt>> Acesso em 04 fev 2016.

BRASIL, **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.

BRASIL, **Lei Federal 9.785**, de 1999, Brasília: DF, 2000.

BRASIL, Decreto-lei n. 4.657, de 10 de julho de 2001. Regulamenta o art. 9º, inciso II, da Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, estabelecendo critérios para o **Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil – ZEE**, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4297.htm>. Acesso em: 29 ago.2015.

BRASIL, Decreto n. 4.297, de 10 de julho de 2001. Regulamenta o art. 4º, inciso II, da Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, estabelecendo critérios para o **Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil – ZEE**, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/civil_03/decreto/2002/DA297.htm>. Acesso em: 10 jul. 2015.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp: Editora, 2000, p.34.

CANEPA, Carla. **Cidades Sustentáveis: o município como locus da sustentabilidade**. São Paulo: RCS, 2007, p.101.

CARSON, Rachel. **Primavera Silenciosa**. São Paulo: Gaia, 2010, p. 27.

CASTELLS, Manuel. **A Sociedade em Rede**. 8ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2000, p. 67 – 189.

CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 114-122.

CAVALCANTI, Clovis. **Concepções da economia ecológica: suas relações com a economia dominante e a economia ambiental**. Revista USP, São Paulo; v.24, n. 68, p. 07-10 fev. 2010.

CEPE – Companhia Editorial de Pernambuco. **Diário Oficial do Estado de Pernambuco – Poder Executivo**. Disponível em: <<http://www.cepe.com.br/diario-oficial-pe-poder-executivo>>. Acesso em 09 dez 2015.

CHESNAIS, François. **A finança mudializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequência (Org.)**. São Paulo: Boitempo, 2005, p. 62.

CHESNAIS, François. **A Mundialização Financeira – génesis, custo e apostas (Org.)**. 2ª ed. Lisboa - Portugal: Instituto Piaget, 2005, p. 62.

Cidade Pedra Branca. **Bairro Planejado Cidade Pedra Branca**. Disponível em: <<http://www.cidadepedrabranca.com.br>>. Acesso em 28 fev. 2016.

CONSTRUÇÃO. Construção Mercado. Disponível em:
<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/123/artigo282551-1.aspx> Acesso em 12 mai. 2016.

DALY, Herman; FARLEY, Joshua. **Economia Ecológica – princípios e aplicações.** São Paulo: Instituto PIAGET, 2004, p. 30-83.

D'Ottaviano, Camila. **Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo:** que novo padrão é esse? (Org.) LEAL, Suely; LACERDA, Norma. Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil-França. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010, p.151-173.

DUPAS, Gilberto. **Economia global e exclusão social.** São Paulo: Editora Paz e Terra, 1999, 219 pp.

DUPAS, Gilberto. **Meio Ambiente e Crescimento Econômico – tensões estruturais.** São Paulo: Editora UNESP, 2008, 304 pp.

FOLADORI, Guillermo. **Limites do desenvolvimento sustentável.** São Paulo: Unicamp, 2001, p.121.

FONTENELE, Raimundo Eduardo Silveira. **Cultura do coco no Brasil:** caracterização do mercado atual e perspectivas futuras. Sociedade Brasileira de Economia e Sociologia Rural. Ribeirão Preto – SP, Julho de 2005.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa.** 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2002, p. 44.

GUILLEN, Ramon Folch i; MENEGAT, Rualdo; ALMEIDA, Gerson (Org.). **Desenvolvimento Sustentável e Gestão Ambiental nas Cidades – estratégias a partir de Porto Alegre.** Rio Grande do Sul: Editora da UFRGS, 2004, p. 81-88.

HAQUE, Umair. **Novo Manifesto! Capitalista.** Porto Alegre: Bookman, 2012, p. 09-19.

ICC - International Chamber of Commerce. **Financing for Sustainable Development.** Disponível em: <http://www.iccwbo.org> Acesso em 10 abr. 2015.

JC - Jornal do Comércio. **Economia**. Disponível em: <<http://www.jornaldocommercio.com.br>>. Acesso em 21 fev. 2013.

Jornal Valor Econômico. **Finanças – Fundos Imobiliários**. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/financas/fundos-imobiliarios>>. Acesso em 10 mai. 2016.

KAHN, James R.; RIVAS, Alexandre (Org); **Economia e valorização de serviços ambientais utilizando técnicas de preferências declaradas**. Manaus: EDUA, 2014, p. 36 – 37.

LEAL, Suely. **Inovações nos produtos da oferta imobiliária nas cidades brasileiras**: os 'ecomegaempreendimentos' na metrópole do Recife. (Org.) LEAL, Suely;

LACERDA, Norma. **Novos Padrões de Acumulação Urbana na Produção do Habitat: Olhares Cruzados Brasil-França**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010, p.151-173.

LACERDA, Antônio Corrêa de, **Globalização e Investimento Estrangeiro no Brasil**. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 22 – 23.

LAKATOS, Maria Eva; MARCONI, Maria de Andrade. **METODOLOGIA DO TRABALHO CIENTÍFICO**. 4 ed. São Paulo. Revista e Ampliada. Atlas, 1992, P. 44. LEITE, Carlos; Awad, Juliana di Cesare Marques. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012, p. 13 – 29.

LEITE, Carlos; AWAD, Juliana C. M. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012, p. 13 – 29.

LE PRESTRE, Philippe; **Ecopolítica Internacional**; Tradução: Jacob Gorender. 2^a ed. São Paulo: Editora Senac, 2005, p. 23-61.

LEVY, Evelyn. **Democracia nas cidades globais: um estudo sobre Londres e São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997, p. 33.

MAIMON, Dália. **Ensaios sobre Economia do Meio Ambiente**. Rio de Janeiro: APED, 1992, p. 22-23.

MAIMON, Dáli; ROMEIRO, Ademar R.; VIEIRA, Paulo F.; RAMALHO, Rodrigo. Seminário: Educación Superior y Sociedad. Título: **Redes de Ensino e Pesquisa: A experiência da APED: Associação de Ensino e Pesquisa em Ecologia e Desenvolvimento**. Vol. 4, nº1 – 1993.

MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado**. Espaço & Debate – Revista de Estudos Regionais e Urbanos, n.45. São Paulo: jan./jul. 2004, p.24-33.

MARTINS, Rita; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 210-211.

MATIAS, Eduardo Felipe P. **A Humanidade contra as cordas: a luta da sociedade global pela sustentabilidade**. São Paulo: Paz e Terra, 2014, p. 55-56.

MENEGAT, Rualdo; ALMEIDA, Gerson (Org.). **Desenvolvimento Sustentável e Gestão Ambiental nas Cidades – estratégias a partir de Porto Alegre**. Rio Grande do Sul: Editora da UFRGS, 2004, p. 61-62; 175-190.

MMA – Ministério do Meio Ambiente – **Diretrizes Metodológicas para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil-2006**. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br>> Acesso em: 30 ago. 2015.

MORIN, Edgar. **Para onde vai o mundo?** 3^a ed. Petrópolis – RJ: Editora Vozes, 2012, p.13-20.

MOTA, Carlos Renato. **As Principais Teorias e Práticas de Desenvolvimento**. BURSZTYN, Marcel. (Org.) **A Difícil Sustentabilidade – Política energética e conflitos ambientais**. São Paulo: Garamond, 2001, p. 27-40.

MOTTA, Ronaldo Seroa da. **Economia Ambiental**. Rio de Janeiro: FGV, 2006, p. 10-90.

MOTTA, Ronaldo Seroa da; MENDES, Francisco Eduardo. **Economia do Meio Ambiente**: teoria, políticas e a gestão de espaços regionais. (Org.): Ademar Ribeiro

RIVIERA DE SÃO LOURENÇO. Disponível em: <<http://www.rivieradesaolourenco.com>>. Acesso em 15 dez. 2015.

MOURA, Luiz Antônio Abdalla. **Economia Ambiental**: Gestão de Custos e Investimentos. 3. ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006, p.03-254.

MÍTICA, Hélio Neto; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 26-37.

OLIVEIRA, Maria Marly. **Como Fazer Pesquisa Qualitativa**. Recife: Bagaço, 2005, p. 75.

OLIVEIRA, Gilson; PACHECO, Marcelo. **Mercado Financeiro – objetivo e profissional**. 2ª ed. São Paulo: Editora Fundamento Educacional, 2010, p 187-207. ONU – Nações Unidas no Brasil. **Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <www.onu.org.br> Acesso em 24 mar.2015.

PALSULE, Sudhanshu; MENEGAT, Rualdo; ALMEIDA, Gerson (Org.). **Desenvolvimento Sustentável e Gestão Ambiental nas Cidades – estratégias a partir de Porto Alegre**. Rio Grande do Sul: Editora da UFRGS, 2004, p. 33-45.

PEIXOTO, Paula; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p.102.

PEREIRA, Henrique dos Santos; CAMARGO, Thaís Rodrigues Lustosa de; RIVAS, Alexandre (Org.). **Economia e valoração de serviços ambientais utilizando técnicas de preferências declaradas**. Manaus EDUA, 2014, p.177-211.

PIGOU, Arthur Cecil. **The economics of welfare**. London MacMillan. Third printing, 2009, p. 30.

PNUMA - Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente. **Planeta Sustentável**. Disponível em: <<http://www.brasilpnuma.org.br>>. Acesso em 10 abr. 2015.

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. **Zoneamento ambiental como plataforma de planejamento da sustentabilidade**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2012, p. 99-118.

RECH, Adir Ubaldo; ALTMANN, Alexandre (Org.). **Pagamento por serviços ambientais**. Caxias do Sul, RS: Educs, 2009, p. 85-87.

Riviera de São Lourenço. **Cidade Planejada Riviera de São Lourenço**. Disponível em: <<http://www.rivieradesalourenco.com>>. Acesso em: 10 fev. 2016.

Romeiro; Bastiaan Philip Reydon; Maria Lucia Azevedo Leonardi. **Economia do Meio Ambiente: teoria, políticas e a gestão de espaços regionais**. 3. ed. Campinas, São Paulo: Unicamp, 2001, p. 127 - 130.

SABATINI, Francisco. **Tendencias de la segregación residencial urbana em latinoamerica: reflexiones a partir del caso de Santiago**. Série Azul, Santiago do Chile, n. 24, Instituto de Estudios Urbanos, Pontifical Universidade Católica, 1998.

SACHS, Ignacy. **Caminhos para o desenvolvimento**. Ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2009, p. 14-16, 30 - 32.

SACHS, Ignacy. **Ecodesenvolvimento – crescer sem destruir**. São Paulo: Vértice, 1986, p. 90-130.

SACHS, Ignacy. **A Terceira Margem em busca do ecodesenvolvimento**. São Paulo: Companhia das Letras, 2009, p. 227 - 259.

SANDRONI, Paulo. **Novíssimo Dicionário de Economia**. 2. ed. São Paulo: Best Seller, 2001, p. 189.

SASSEN, Saskia. **Sociologia da Globalização**. Porto Alegre: Artmed, 2010, p.11 e 97.

SASSEN, Saskia. **As Cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998, p.13-23.

SZTERLING, Ivo; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 41- 56.

TOLEDO, Paulo Cesar Sampaio; CAVALCANTE, Felipe (Org.) et al. **Comunidades Planejadas**. Maceió: Viva Editora, 2014, p. 175 - 178.

TRINDADE, Antônio Augusto Cançado; **As Nações Unidas e a Nova Ordem Econômica Internacional**. (com atenção especial aos Estudos Latino-americanos). Porto Alegre: Sergio Fabris Editor, 1999.

UNCTAD - Conferência das Nações Unidas sobre o Comércio e Desenvolvimento. **Conferência das Nações Unidas – comércio e desenvolvimento**. Disponível em: <<http://unctad.org/en/Pages/Statistics.aspx>> Acesso em 16 jun. 2016.

UN- HABITAT – **For a better urban future**. Disponível em: <<http://unhabitat.org>> Acesso em: 20 abr. 2015.

VEIGA, José E. **Desenvolvimento sustentável – o desafio do século XXI**. Rio de Janeiro: Editora Garamond, 2006, 200 p.

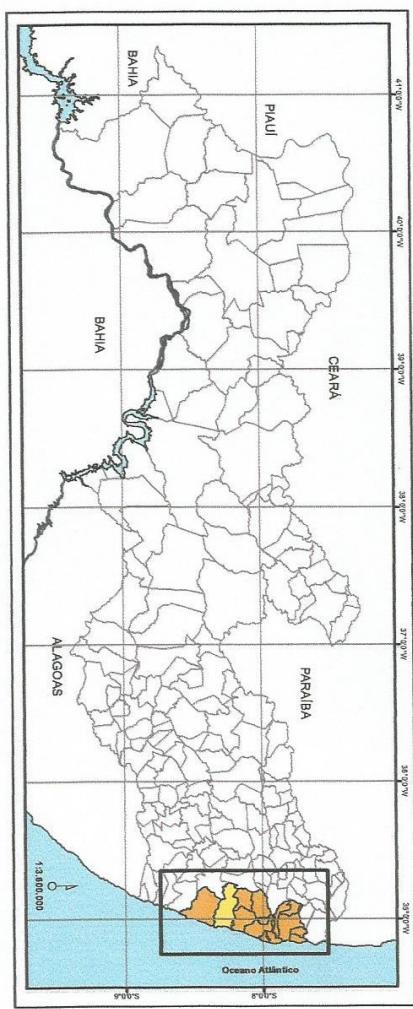
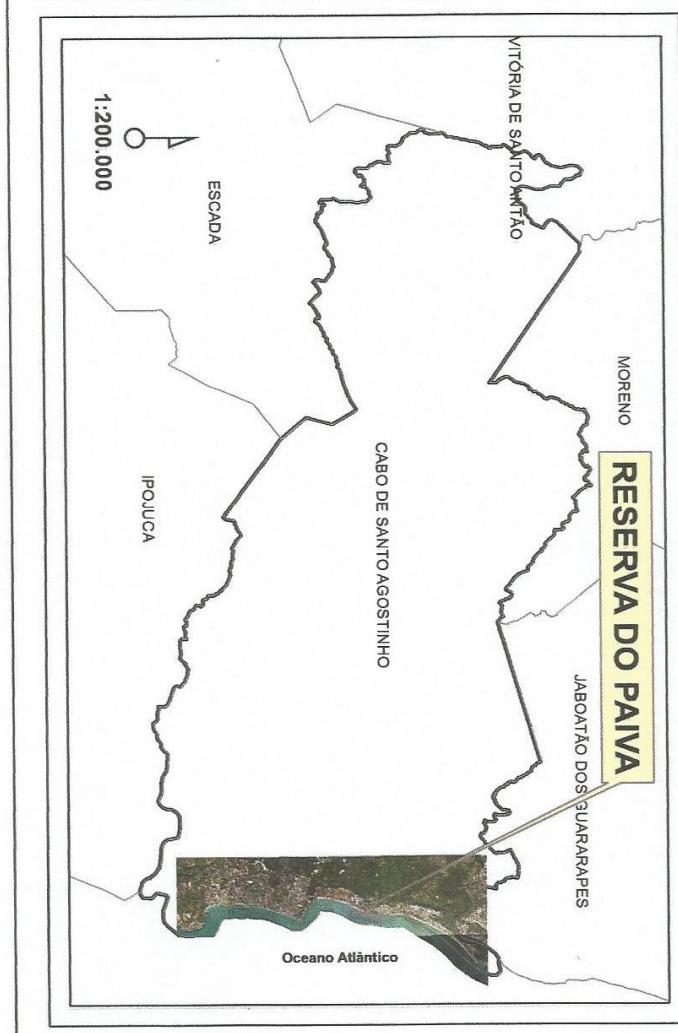
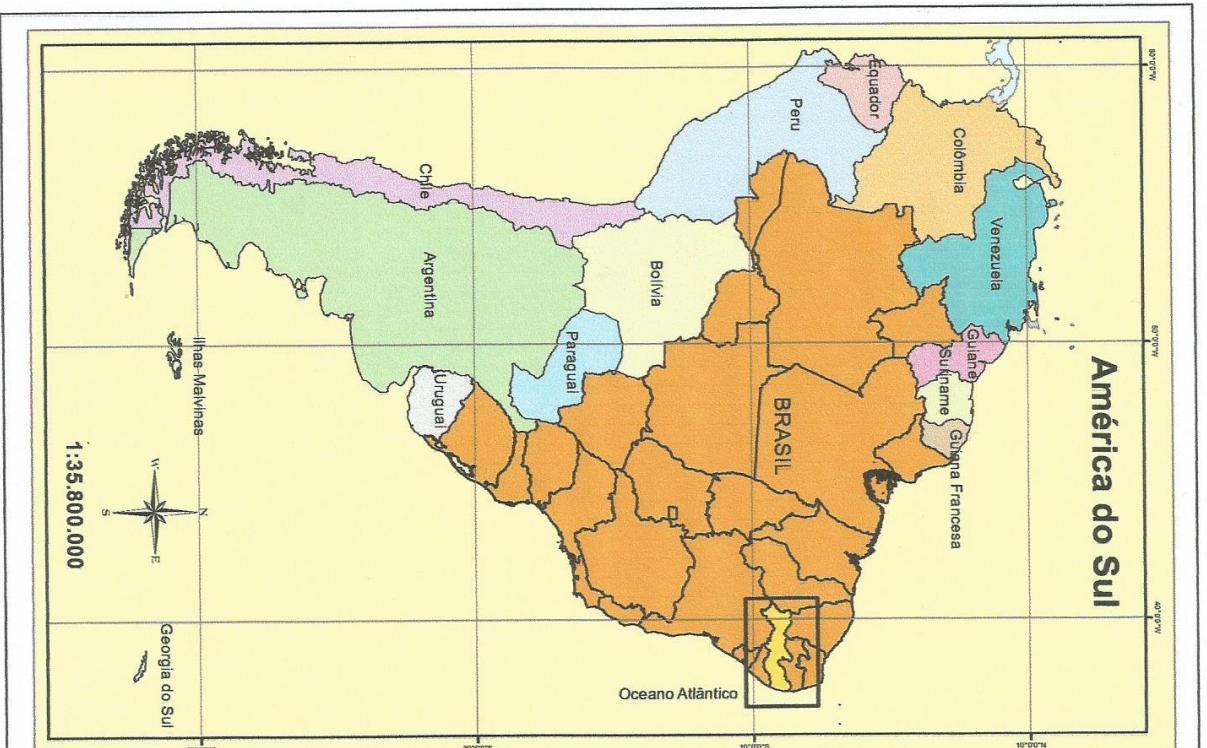
VEIGA, José E. **Sustentabilidade - a legitimação de um novo valor**. São Paulo: Editora SENAC, 2010, 160 p.

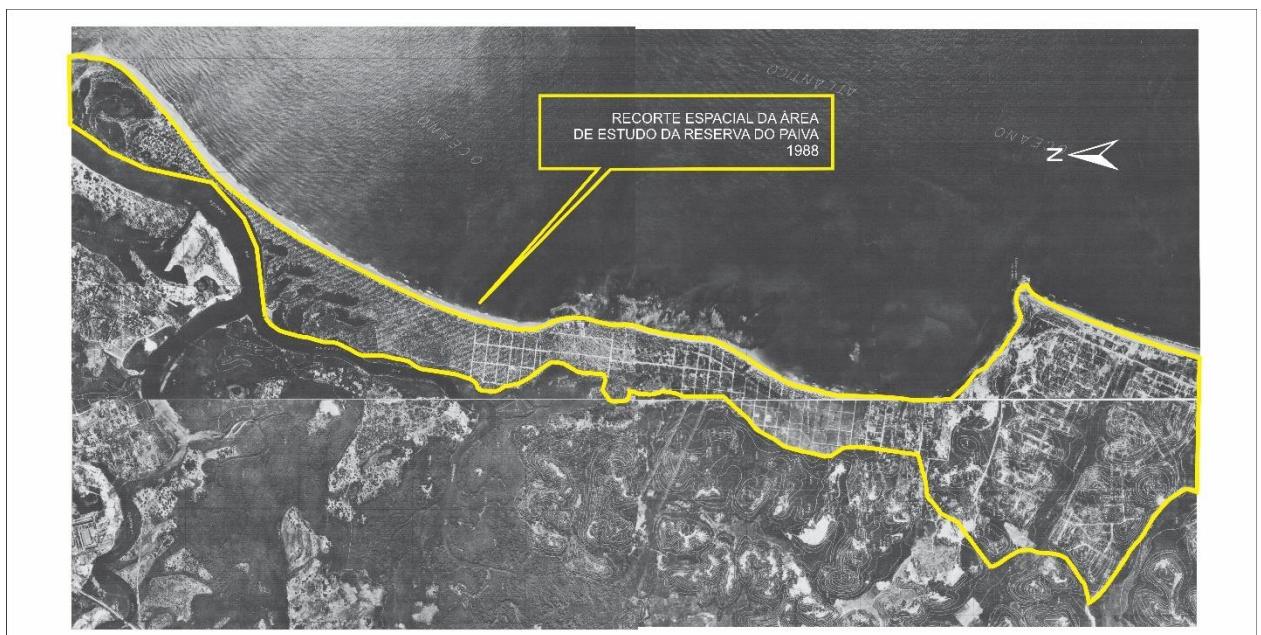
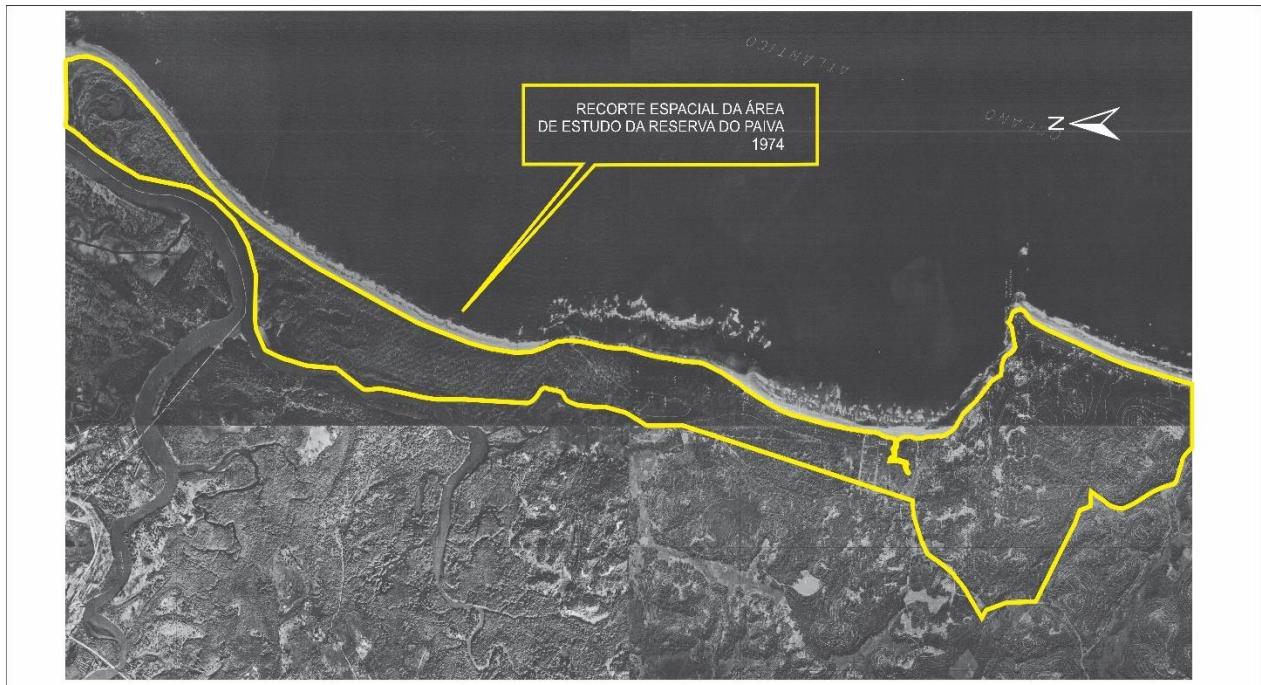
ANEXOS

ANEXO A: Mapas de localização da área de estudos:1974, 1988 e 2015	214
ANEXO B: Projeto dos Bairros: Pedra Branca e Riviera de São Lourenço.....	202
ANEXO C: Lei nº 8.668.....	219
ANEXO D: Boletim Informativo atualizado dos fundos com melhor rendimento...	225
ANEXO E: Matérias dos jornais.....	234
ANEXO F: Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002.....	237
ANEXO G: Mapa do setor 3.....	248

ANEXO A

Mapas de localização da área de estudos:
1974, 1988 e 2015







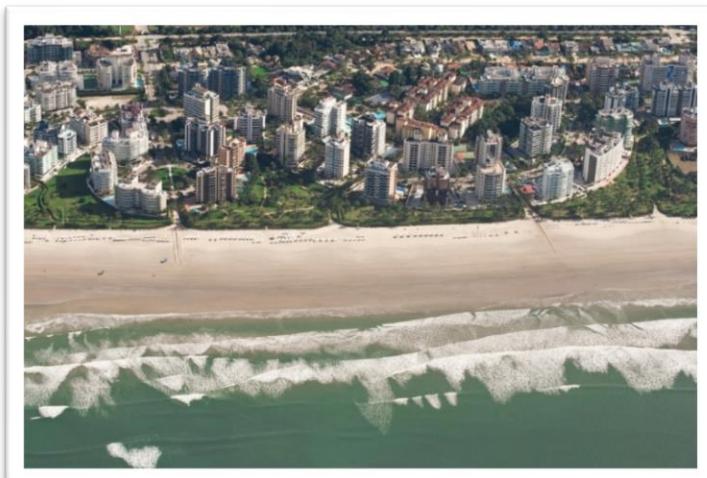
ANEXO B

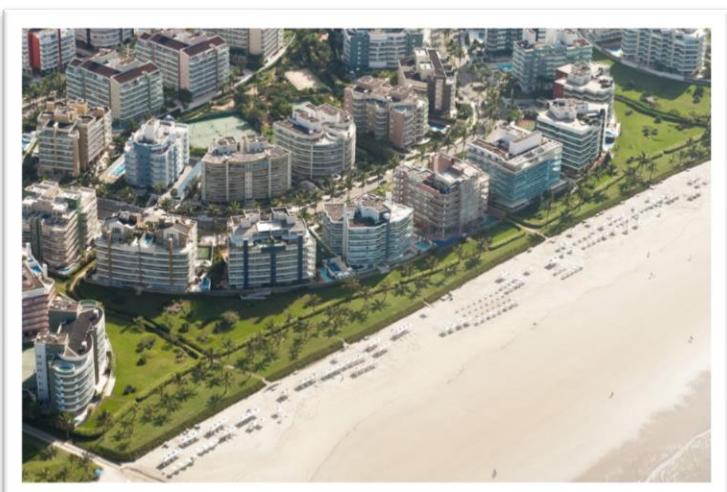
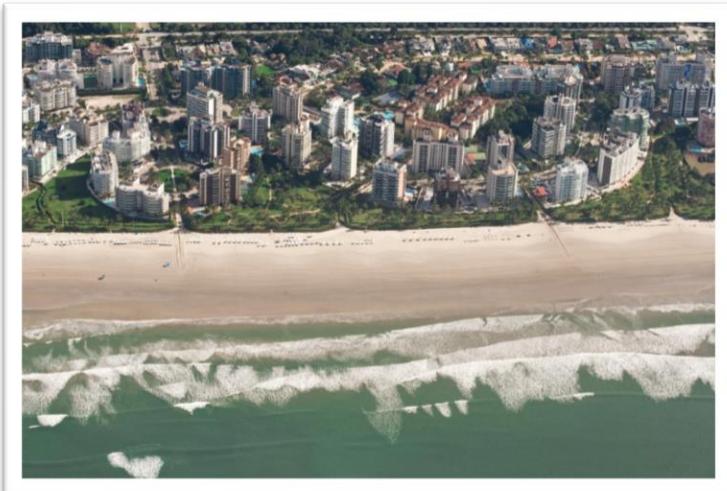
Projeto dos Bairros:
Pedra Branca e Riviera de São Lourenço



A Riviera de São Lourenço é um bairro aberto e 100% planejado, integrado à malha viária do Município de Bertioga, a apenas 120 km da Capital do Estado de São Paulo. Trata-se de um projeto de loteamento aprovado em 1979 e em execução há 33 anos. Situada no Km 212 da Rodovia Rio-Santos, o projeto compreende uma área total de **8.849.164,64m²**. Hoje, a Riviera conta com cerca de 60% de seu projeto implantado, com 11 mil unidades habitacionais, shopping Center, centro comercial e de serviços, hipermercado, restaurantes, escolas, atendimento médico e odontológico, flats e hotéis, postos de abastecimento e serviços, clube hípico, complexo tenístico, clube de golfe, além de toda a infraestrutura de saneamento básico, como sistemas de captação, tratamento e distribuição de água e coleta e tratamento de esgotos.

Plano Urbanístico da Riviera de São Lourenço, com seus quase 9 milhões de m², representa 1,8% da extensão territorial de Bertioga. Em sua fase atual, o empreendimento respondia pela arrecadação de 36 milhões de reais por ano, em termos de IPTU e ITBI, (equivalente a cerca de 12 mil casas populares) representando mais de 50% da arrecadação total do Município neste segmento tributário. Registro fotográfico do Condomínio:





Sustentabilidade ambiental

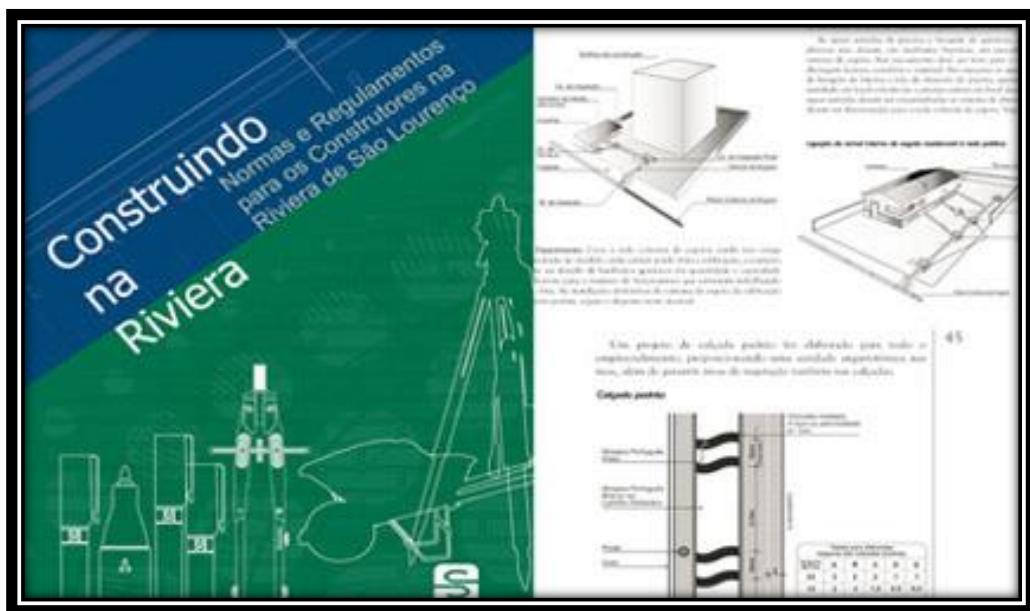
Área de reserva ambiental do Condomínio



- Saneamento para todos, a Riviera dispõe de um moderno sistema de captação, tratamento e distribuição de água; e um completo sistema de coleta, recalque e tratamento de esgotos; ambos servidos por uma malha subterrânea que somam mais de 118 km.
- **Controle Ambiental**, tolerância zero para a poluição: análises diárias são feitas no Laboratório de Controle Ambiental da Riviera para verificar a qualidade das águas do mar, dos canais de drenagem, do tratamento de água e do tratamento de esgotos.
- Gestão de resíduos sólidos, a Riviera de São Lourenço mantém um dos mais bem sucedidos programas de coleta seletiva de lixo no Brasil. O programa já coletou, triou e encaminhou mais de 3,8 mil toneladas de recicláveis.

Diante de seu tamanho, a Riviera de São Lourenço gera reduzidos impactos ambientais. O empreendimento capta, trata e distribui a sua água; coleta e trata o seu esgoto. Ou seja, observamos índices zero de poluição das águas. Os canais de drenagem estão sempre limpos e a praia sistematicamente com a Bandeira verde da

Cetesb. Através de seu sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, coleta-se mais de 12 toneladas por mês de recicláveis, evitando-se com isto destinos a aterros sanitários. A Riviera mantém trabalhos constantes de manutenção das áreas verdes públicas, perpetuando assim, as características da flora local. Com amplos programas de remanejamento de fauna, o empreendimento ajuda a preservar os animais que vivem na região. Com um sistema viário de rotatórias, o fluxo automotivo é facilitado, não havendo congestionamentos. Além disso, com mais de 5 km de ciclovias, incentiva-se o uso da bicicleta ao invés do carro, proporcionando menos poluição e mais saúde. Construindo na Riviera: um manual com todas as informações necessárias.



Desde sua 1º edição, em fevereiro de 92, foi desenvolvido o manual “Construindo na Riviera” e totalmente revisto e atualizado. Seu conteúdo abrange as normas específicas de uso e ocupação do solo estabelecidas para a Riviera, os procedimentos para aprovações, as exigências para as instalações de esgoto e água do imóvel, recomendações para disposições de lixeiras e projetos de calçadas, e os cuidados com a conservação ambiental, incluindo a descrição do Sistema de Gestão Ambiental da Riviera estabelecido pela Certificação ISO 14001. Fonte: www.rivieradesaolourenco.com

Pedra Branca - uma cidade criativa - Pedra Branca: Primeiro projeto da América Latina a fazer parte do Programa Clima Positivo da Fundação Clinton.

Vinte de maio de 2009 – Seul, Coréia do Sul – O empreendimento Pedra Branca foi anunciado como um participante dentre 18 projetos fundadores do Programa de Desenvolvimento Positivo do Clima, um programa da Clinton Climate Initiative (CCI) que apoiará o desenvolvimento de projetos urbanos de larga escala que demonstre que as cidades podem crescer de forma “positiva para o clima”. Os empreendimentos imobiliários Positivos para o Clima investirão esforços para reduzir a quantidade de emissão local de CO2.

Com o intuito de reduzir as emissões líquidas de gases de efeito estufa de seus Desenvolvimentos Positivos para o Clima para abaixo de zero, empreendedores imobiliários e governos municipais entrarão em acordo para trabalharem em parceria nas áreas de atividades específicas. Isso inclui a implantação de inovações economicamente viáveis em edifícios, a geração de energia limpa, gerenciamento de resíduos, gerenciamento de água, sistemas de transporte e de iluminação pública.

Encontro dos C40 em Seul, Coreia do Sul – 20/05/2009: Encontro dos C40 em Seul, Coreia do Sul – 20/05/2009: Bill Clinton, ex-presidente americano (centro); Richard Fedrizii, presidente do USGBC; Oh Se-Hoon, prefeito de Seul; David Miller, prefeito de Toronto; Boris Johnson, prefeito de Londres; e representantes dos 18 projetos selecionados.

Acreditamos em uma cidade feita para as pessoas. Um lugar onde a vida acontece em toda a sua intensidade e a diversidade dá o tom. Nesta cidade, cada dia é um convite a novas descobertas. Ela é leve, conectada e funcional. Nela o convívio floresce naturalmente e os bons negócios são gerados com muita criatividade. Bem-vindo à Cidade Criativa Pedra Branca. **Um lugar pronto para ser seu próximo endereço.**

Morar, trabalhar, estudar e se divertir. Tudo no mesmo lugar.

Dez princípios norteadores do projeto

Criar um bairro-cidade onde seus moradores pudessem morar, trabalhar, estudar e se divertir, tudo num só lugar, foi, desde o início, o que norteou a criação do

bairro Cidade Pedra Branca. Muitos são os Conceitos que amparam o desenvolvimento da Pedra Branca, mas elegemos, entre eles, os 10 que consideramos mais relevantes:

1 - Prioridade ao Pedestre: um local acolhedor e seguro, feito para as pessoas

Estímulo à locomoção a pé proporcionando uma experiência sensorial atraente, com menor uso do automóvel, fugindo-se do sedentarismo e dos ambientes fechados. Ruas limpas, seguras, arborizadas, pouco ruidosas, com calçadas amplas, dotadas de mobiliário urbano confortável, iluminação adequada, sinalização e com total acessibilidade. Tendo assim, ao alcance de uma prazerosa caminhada de 10 minutos, tudo aquilo que necessitamos para o nosso dia a dia.

2 - Uso Misto: mistura de Moradia e Trabalho - Cidade Completa

Usos intrincadamente combinados e mutuamente configurados em quadras e prédios agrupados numa mistura saudável de funções (moradia, comércio, escritórios, lazer, educação, etc.) que se complementam. Convite irrecusável ao vai-e-vem das pessoas, tornando o ato de caminhar útil e agradável.

3 - Espaços Públicos atraentes e seguros

É nos espaços públicos que a cidade floresce. Ponto de encontro dos diferentes; marcos de referência urbana; palcos das manifestações culturais e de estímulo ao contato com a natureza e com outras pessoas. O despertar de todos os sentidos por aromas, cores, sons e formas proporcionados por uma alegre combinação de cafés, praças, lojas, parques, restaurantes, calçadas amplas e arborizadas e jardins. Ambientes seguros e atraentes, que trazem animação, surpresa e bem-estar para o corpo e a alma.

4 - Diversidade de Moradores: todas as idades, todos os orçamentos e tamanho de famílias - Cidade Complexa

Convívio de pessoas de diferentes classes, idades, culturas e raças, trazendo ao espaço urbano uma surpreendente riqueza de Ideias, necessidades e interesses. Um lugar assim é alegre, encantador e rico em alternativas de relacionamentos e viabiliza inúmeros e variados aspectos da vida urbana com elevada qualidade social.

5 - Senso de Comunidade: construir um endereço onde as pessoas se encontrem – Cidade Convívio

A satisfação de se sentir integrado a um lugar único, sendo reconhecido e reconhecendo boa parte de seus vizinhos. Um lugar que proporciona variadas possibilidades de encontro e de vivência. Um lugar onde as pessoas conhecem sua história e dominem seu destino. Um lugar com vigor que reúna e Potencialize energia física, intelectual e criativa dos seus moradores.

6 - Densidade Equilibrada - Cidade Compacta

Quanto mais variada e concentrada for a diversidade de usos e de pessoas, mais vivo e interessante é um lugar. Consumidores e usuários em quantidade são requisitos primários para a viabilidade dos equipamentos urbanos, seja ele um parque, uma praça, uma loja, um café ou um cinema. Prédios multifamiliares e comerciais atendem perfeitamente este quesito. A densidade e a concentração, também, são importantes para a preservação ambiental pois proporcionam um melhor desempenho energético, reduz a emissão de gases nocivos, otimiza o transporte público e as redes de água, energia, telefonia, etc. Além disso ocupa-se menor área de terreno com edificações e ajuda a viabilizar meios de transporte coletivo mais eficientes, menos custosos e menos geradores de congestionamentos nas cidades, bem como a segurança do local.

7 - Harmonia entre a natureza e as amenidades urbanas

Perspectivas visuais peculiares formadas pela natureza circundante emoldurada pela expressão arquitetônica das edificações. Luz natural, ar fresco e limpo, serpenteando, livremente, por prédios convenientemente dispostos entre ruas, parques, jardins e praças. Prédios que buscam a melhor orientação solar e dos ventos dominantes. Equilíbrio entre áreas verdes e áreas construídas. Riqueza de parques com plantas nativas. Sombreamento com árvores ao longo das calçadas proporcionando conforto e contemplação. Proximidade entre a vida silvestre e a vida urbana.

8 - Sustentabilidade e alta performance do ambiente construído

Edificações projetadas e construídas com o emprego de materiais e técnicas de baixo impacto ambiental, de baixo consumo de energia, de baixa geração de gases

do efeito estufa. Construções com alta qualidade do ambiente interno, com vida longa, aptos a diversos usos e reusos. Uso intenso de iluminação e ventilação naturais, aquecimento solar, água de chuva, gerenciamento de resíduos sólidos e muitos outros itens dentro das recomendações do sistema LEED®, a mais importante certificadora mundial de prédios verdes. Respeito à paisagem natural, às águas superficiais e subterrâneas e à vida silvestre. A Pedra Branca preparou- se para fornecer água mineral e faz o tratamento de água e esgoto em seus empreendimentos.

9 – Conectividade

Integração por uma teia de rodovias aos demais bairros da cidade possibilitando múltiplas alternativas de ir e vir. Utilização de um transporte coletivo inteligente e integrado à região metropolitana e estímulo ao transporte por bicicleta ao proporcionar uma extensa rota de ciclovias. A cidade se transforma em uma constelação de múltiplos centros, cada um com suas vocações, que se complementam. Um ambiente que proporciona uma maior integração através de transportes públicos, integrando ciclovias, bicicletas compartilhadas e bicicletários aos terminais de ônibus ou Metrô, e também conexão através de WI-FI nas ruas, praças e demais espaços públicos.

10 - Estilo de Vida: Eu Sou Pedra Branca – Cidade Criativa

Uma cidade mais viva e conectada, adequada ao dia a dia das pessoas, onde o caminhar ganha força e o carro é convidado a ficar nas garagens. Uma vida mais saudável. Um ambiente que proporciona uma maior integração. Recentes estudos apontam que a longevidade com qualidade de vida depende 17% da genética. Os outros 83% dependem de práticas saudáveis de atividades esportivas, de alimentação equilibrada e de um estilo de vida menos estressante e mais gratificante. A Pedra Branca pode ajudar bastante.

Nossa história parte de um sonho

Sonhamos construir não apenas mais um empreendimento imobiliário, mas uma comunidade onde as pessoas possam **morar, trabalhar, estudar e se divertir em harmonia com a natureza ao alcance de uma caminhada.**

Uma nova centralidade – modelo que possa contribuir para minimizar deslocamentos, inspirando, inclusive, outras grandes e médias cidades brasileiras e, além disso, que proporcione uma extraordinária qualidade de vida a seus moradores e usuários.

Portanto, **sustentabilidade foi a inspiração** e continua sendo a meta de longo prazo de nosso negócio. Para tornar o empreendimento Pedra Branca uma realidade, fomos buscar referências em diversos países, pesquisando como encontrar **um ponto de equilíbrio entre ocupação urbana, o respeito ambiental e o foco nas pessoas.**

Encontramos no movimento do **Novo Urbanismo**, referências para orientar nosso trabalho, ao apontar conceitos e práticas inovadoras no planejamento e construção de comunidades sustentáveis. Com a contribuição de uma equipe notável de arquitetos e engenheiros, e de profissionais de diversas áreas, estamos construindo passo a passo a comunidade que sonhamos. Por sua estratégia com a sustentabilidade na escala do bairro e sua infraestrutura – *ecodistrict*, dos prédios - *green buildings* - e da educação do usuário verde, nossa empresa foi convidada pela Fundação Clinton a participar da iniciativa de Desenvolvimento do Clima Positivo, no qual comunidades assumem o compromisso não apenas de minimizar seu impacto ambiental, mas de implantar soluções que ajudem a reduzir danos causados por gases de efeito estufa. Sentimo-nos honrados por sermos, dentre apenas 18 Projetos Fundadores de todo o mundo, o primeiro empreendimento da América do Sul a participar da iniciativa, e desafiados a avançar ainda mais na implementação de práticas que contribuam para a sustentabilidade do planeta.

Acreditamos que em uma **Cidade para as Pessoas**, o convívio e a troca de ideias devem ser abundantes e as diferentes especializações devem estar conectadas. Este é o ambiente propício para o surgimento de novos negócios, conformando uma Cidade Criativa.

Mas queremos ir além ao construir um dos melhores lugares para se viver, melhorando a cidade para as pessoas. Sabemos que o tripé da sustentabilidade envolve também a dimensão econômica e social. E precisamos irradiar esse aprendizado.

Nosso empreendimento tem contribuído para o desenvolvimento econômico da região por meio da geração de empregos e da instalação de novas empresas. Na dimensão social, além do apoio a organizações sem fins lucrativos que atuam no município, estamos participando ativamente como parceiros no processo de desenvolvimento e integração de comunidades de baixa renda em nosso entorno. Para nós, adotar o conceito de sustentabilidade é ao mesmo tempo simples e extremamente complexo.

É simples porque reflete nossa crença no equilíbrio possível entre o bem-estar das pessoas e a proteção do meio ambiente, e extremamente complexo porque nos obriga, como empresa, a buscar sempre as melhores práticas e tecnologias para garantir esse equilíbrio.

Empreendimentos comerciais - Office Green



Descrição do empreendimento

Um projeto desenvolvido para superar suas expectativas.

Moderno, sustentável, tecnológico e inspirado nos projetos arquitetônicos mais inovadores ao redor do mundo. O Office Green está pronto para receber sua empresa e principalmente, para surpreender você.

Localização privilegiada, na Praça Central com toda conectividade e facilidades para sua empresa.

Sua empresa na área mais nobre da Pedra Branca e no primeiro edifício comercial pré-certificado **LEED** de Santa Catarina.

- \ Salas comerciais de 40 a 98m² com possibilidade de integração
- \ Projeto assinado por André Schmitt e Daniel Rubio
- \ Entregue em março 2014.

Pedra Branca Corporate Center



Descrição de empreendimento

- Conjunto de edifícios com área de até 100.000m² especialmente concebidos para locação
- Construído sob demanda/bulid to suit
- Plantas com possibilidade de integração para receber o tamanho da sua empresa
- Rede elétrica e lógica subterrânea
- Iluminação pública eficiente com uso de LEDS
- Construção sustentável.

Atrium Offices



Descrição do empreendimento

Descontraído, sustentável, inovador. A inspiração para um novo jeito de trabalhar.

O Atrium Offices é um projeto pré-certificado LEED GOLD. A Pré-Certificação LEED GOLD atesta intenção do empreendimento no uso racional de materiais e recursos naturais, na promoção da sustentabilidade e eficiência energética da edificação.

A certificação LEED é uma marca registrada de propriedade do U.S. Green Building Council e é utilizada com permissão. A validação final depende do atendimento das normas e requisitos estabelecidos pelo USGBC nos projetos, construção e operação por seus usuários.

De frente à Praça Central, integrado ao Passeio Pedra Branca. O Atrium está localizado em um lugar com fluxo intenso de pessoas, onde é possível compartilhar momentos de trabalho e lazer, 192 salas de 32 a 54m² com possibilidade de integração.

Empreendimentos residenciais - Pátio das Flores



Descrição do empreendimento

O **Pátio das Flores** é um empreendimento pioneiro que integra **apartamentos, casas jardins duplex** com frente para a rua e **pátio central, lojas comerciais e escritórios**, todos na mesma quadra. Um pátio central de uso exclusivo dos moradores com **muito verde, fonte e lâmina d'água**; criando recantos atrativos para as diferentes faixas etárias. Equipamentos de **lazer, gastronomia e ginástica** encontram-se integrados ao interior do pátio e à cobertura de um dos prédios da quadra, com visuais para o pôr do sol da Pedra Branca. Diferentes modelos preenchem as necessidades de privacidade e vida familiar; integrando a vida urbana à vida junto a natureza. Nelson Teixeira Netto **Torres** –

Um pouco de história: um sonho que virou realidade

A história da Pedra Branca começa no final da década de 90, quando se planejou a transformação de uma fazenda familiar, com suas belezas naturais, em um bairro diferenciado no município de Palhoça, na Grande Florianópolis. Desde o seu início o bairro teve como grande âncora a Universidade do Sul de Santa Catarina – Unisul, que aqui se instalou, trazendo vida e movimento ao empreendimento. O loteamento foi registrado como um bairro chamado Cidade Universitária Pedra Branca.

A Pedra Branca hoje

Com um total de 2300 lotes, em cerca de 250 hectares, aos poucos os lotes unifamiliares, mistos e comerciais foram ganhando vida e o bairro foi se tornando uma realidade. Muitas pessoas vêm desfrutar dos parques, praças e lagos que o bairro oferece e em 2014 já possui 7000 estudantes, 5000 habitantes e 5500 empregos.

Partindo de critérios adotados para a localização de moradias, comércio, serviços, lazer, trabalho e educação, a distâncias confortáveis para serem percorridas à pé ou de bicicleta, um bairro-cidade para 40.000 moradores, 30.000 empregos e 10.000 estudantes vem sendo construído, com horizonte de conclusão do núcleo principal em 2020.

Descobrindo um Novo Urbanismo - Uma nova centralidade

Após a implantação da primeira etapa do bairro Pedra Branca, iniciada em 1999 com um loteamento residencial, os empreendedores buscaram, em 2005, com a leitura do livro PLACE MAKING – Developing Town Centers, Main Streets, and Urban Villages, de Charles C. Bohl, conhecer outras iniciativas mais complexas e abrangentes. À leitura seguiu-se a participação em diversos congressos, seminários, palestras e workshops, no Brasil e no exterior, aprofundando-se no tema “Novo Urbanismo”, que congrega a busca por uma nova solução às complexidades e deficiências verificadas na história do crescimento das cidades.

As bandeiras do Novo Urbanismo e do Urbanismo Sustentável, defendendo a recuperação do sentido de lugar, a contraposição ao espraiamento urbano, a forte dependência do automóvel e o aprendizado com o passado entusiasmaram e motivaram a contratação do escritório DPZ Latin America, de Miami, um dos mentores deste movimento que propõe a criação de novas centralidades mais compactas, mais densas, mais completas e mais conectadas.

Nesse contexto, o novo urbanismo prega um novo olhar. Uma cidade misturada, um resgate à centralidade onde as pessoas possam morar, trabalhar, estudar e se divertir num mesmo lugar. Somando-se a essa visão e ao movimento americano de certificação de prédios verdes, a Pedra Branca apaixonou-se por esse

conceito e entendeu que as cidades têm um grande papel na transformação para um mundo mais sustentável. E desde então não mediu esforços para ser pioneira nessa implantação no Brasil.

Um grande time de especialistas

O processo de criação do Masterplan Pedra Branca para uma nova centralidade na área continental da Grande Florianópolis envolveu 11 escritórios de arquitetura e urbanismo e importantes consultores nacionais e internacionais, dentre eles Jaime Lerner, “guru” do urbanismo brasileiro, além de três laboratórios da UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina. Hoje o projeto, pioneiro no Brasil e América Latina, é reconhecido como novo marco em projetos urbanos para a iniciativa pública e privada. Entre os prêmios recebidos destaca-se o de Urbanismo, da Bienal de Buenos Aires em 2007, do Financial Times de Londres em 2008 e o convite em 2009 pela Fundação Bill Clinton, para integrar o programa de Clima Positivo.

Com as inúmeras contribuições compatibilizadas por princípios bastante claros, o lugar passa a ser reconhecido como fonte de inspiração de um novo estilo de vida mais comprometido com sustentabilidade e mais associado à vida ao ar livre, aos passeios a pé ou de bicicleta e à convivência cidadã.

A consultoria do escritório do arquiteto Jan Gehl, voltado à qualificação dos espaços públicos envolvendo atividades de estar, contemplação e interação social das pessoas na vida cotidiana, é o ápice do somatório destes muitos sonhos e contribuições.

2013 foi o ano do bairro Cidade Pedra Branca

Ano da consolidação do sonho de ver as pessoas ocupando as ruas e a praça da nova centralidade. Foram entregues as duas primeiras quadras de uso misto com dez edifícios de apartamentos, escritórios e lojas – Condomínio Pátio da Pedra (primeiro lançamento da nova centralidade, em 2010) e Condomínio Pátio das Flores, além de dois outros edifícios de escritórios em outras duas quadras – Edifícios Office Green e Inaitec, baseado no Masterplan desenvolvido pela DPZ – LA.

Na primavera, o novo centro começou a ganhar mais vida, com a entrega da nova praça e da rua compartilhada onde começou a funcionar o Passeio Pedra Branca – uma rua de gastronomia, cultura e lazer. Com essas entregas, os moradores do bairro e da região começaram a desfrutar essa nova centralidade. A formulação final do projeto da praça e da rua compartilhada foi desenvolvida pelo escritório do celebrado arquiteto e urbanista dinamarquês Jan Gehl, que também está encarregado da requalificação de todos os espaços públicos do bairro.

Fotos do Bairro



Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br

ANEXO C

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993

Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Art. 2º O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas, com prazo de duração determinado ou indeterminado.

Art. 3º As quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário constituem valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, admitida a emissão sob a forma escritural.

Art. 4º Compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as disposições desta lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Art. 5º Os Fundos de Investimento Imobiliário serão geridos por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que deverá ser, exclusivamente, banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário.

Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 1º No título aquisitivo, a instituição administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

§ 2º No registro de imóveis serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 3º A instituição administradora fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, administrada pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

Art. 8º O fiduciário administrará os bens adquiridos em fidúcia e deles disporá na forma e para os fins estabelecidos no regulamento do fundo ou em assembléia de quotistas, respondendo em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento do regulamento do fundo ou de determinação da assembléia de quotistas.

Art. 9º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo será efetivada diretamente pela instituição administradora, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 7º.

Parágrafo único. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do fundo.

Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora, contendo:

I - qualificação da instituição administradora;

II - política de investimento que estabeleça, com precisão e clareza, as definições quanto aos ativos que comporão o patrimônio do fundo para atender seus objetivos;

III - taxa de ingresso ou critério para sua fixação;

IV - remuneração da administradora;

V - divulgação de informações aos quotistas, nos prazos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários;

VI - despesas e encargos do Fundo;

VII - competência e *quorum* de deliberação da Assembleia Geral de Quotistas;

VIII - critérios para subscrição de quotas por um mesmo investidor;

IX - prazo de duração do fundo e as condições de resgate para efeito de liquidação do

mesmo;

X - outras especificações, visando à fiscalização do mercado e à clareza de informações, na forma de regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários.

XI - critérios relativos à distribuição de rendimentos e ganhos de capital. (*Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999*)

Parágrafo único. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. (*Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999*)

Art. 11. Nas hipóteses de renúncia da instituição administradora, seu descredenciamento pela Comissão de Valores Mobiliários, destituição pela assembléia de

quotistas ou sua sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de quotistas que eleger nova instituição administradora para substituí-la, devidamente aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários, constitui documento hábil para averbação, no Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

§ 1º No caso de liquidação extrajudicial da instituição administradora, o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocará assembléia de quotistas, no prazo de cinco dias úteis, contado da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação, para deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do fundo.

§ 2º Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do fundo até ser procedida a averbação referida no *caput* deste artigo.

§ 3º Se a assembléia de quotistas não eleger nova instituição administradora no prazo de trinta dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

§ 4º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 12. É vedado à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário:

- I - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- II - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;
- III - aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio fundo;
- V - vender a prestação as quotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- VI - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VII - realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor.

Art. 13. O titular das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário:

- I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo;
- II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

Parágrafo único. O quotista que não integralizar as quotas subscritas, nas condições estabelecidas no regulamento do fundo ou no boletim de subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a administradora, a sua escolha, promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as quotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Art. 14. À instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário compete:

- I - representá-lo ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- II - responder pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis pelo fundo.

Art. 15. As demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário serão publicadas pelas administradoras, na forma que vier a ser regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 16. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. (*Vide art.*

10 da Lei nº 8.894, de 21/6/1994, que revogou a isenção prevista neste artigo) (Vide art. 19 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997)

Art. 16-A. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. ("Caput" do artigo acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

§ 1º Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista no *caput* as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos de que tratam os incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. (Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999, transformado em § 1º com nova redação dada pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

§ 2º O imposto de que trata o *caput* poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

§ 3º A compensação de que trata o § 2º será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

§ 4º A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção nos termos do inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, será considerada exclusiva de fonte. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.024, de 27/8/2009)

Art. 17. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de vinte por cento. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

Parágrafo único. (Revogado pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005, a partir de 1/1/2006)

Art. 18. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de vinte por cento: ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

I - na fonte, no caso de resgate; (Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

II - às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. (Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

Art. 19. O imposto de que tratam os arts. 17 e 18 será considerado: ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

I - antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

II - tributação exclusiva, nos demais casos. (Inciso acrescido pela Lei nº 9.779, de 19/1/1999)

Art. 20. Aplica-se à instituição administradora, aos seus administradores e gerentes diretamente responsáveis pela administração do fundo, bem como aos demais infratores das normas desta Lei, o disposto no art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, independentemente de outras sanções legais eventualmente cabíveis.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 25 de junho de 1993,

Itamar Franco
Fernando Henrique Cardoso

ANEXO D

Boletim Informativo atualizado dos fundos com melhor rendimento

BM&FBOVESPA divulga Boletim do Mercado Imobiliário

Data: 14/03/2017

De acordo com o último Boletim do Mercado Imobiliário divulgado pela BM&FBOVESPA, relativo ao mês de janeiro de 2017, o número de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) registrados pela CVM foi de 303, com um patrimônio líquido de R\$ 64,66 bilhões. Na BM&FBOVESPA, o número de FII registrados foi de 127.

O valor de mercado fechou o mês em R\$ 31,1 bilhões, enquanto o patrimônio líquido chegou a R\$ 34,3 bilhões. O número de investidores atingiu 89.084 mil, variação positiva de 1,01% frente ao mês anterior.

O volume anual de negociações em 2016 foi de R\$ 5,6 bilhões e não sofreu grandes alterações se comparada aos dois últimos anos, quando o volume se manteve na casa dos R\$ 5 bilhões.

ANEXO E

Matérias dos jornais

NewsSearch	Expresso – Economia Uma aposta de €200 milhões Autor: Maribela Freitas Editora: Sojornal, S.A.	Id: 2469430 Data Publicação: 15-11-2014 Fonte: Jornal Edição: 2194	Página: 35 Tiragem: 97178 Periodicidade: Semanal Idioma: Português	País: Portugal Ámbito: Nacional Altura x Largura: 44 cm x 27 cm Media Value: 17.887,46 EUR	
-------------------	--	---	---	---	---

Expresso, 15 de novembro de 2014

BPI Expresso

bpiexpressomobiliaria.pt 35

INVESTIMENTO NO BRASIL

CONSULTÓRIO
URBANÍSTICO

Uma aposta de €200 milhões

Promovalor inaugura um hotel e escritórios e quer lançar novos apartamentos em 2015



O grupo imobiliário português **Promovalor** está cada vez mais atuante para o investimento no leste que representa já metade do seu volume de negócios consolidado. Na Reserva do Paiva, no litorâneo de Pernambuco, local onde está a investir, acabou de inaugurar um hotel com a chancela Sheraton que impõe um investimento de 60 milhões e um outro projeto de escritórios, o Novo Mundo Empresarial, em parceria com a Odebrecht. As empresas brasileiras (ORI), seu parceiro local e que custou €12 milhões.

Depois de, em junho, ter entregue os 224 apartamentos que compõem o **Terra das Armas**, a empresa portuguesa quer lançar, mas uma vez em conjunto com o seu parceiro local, 600 apartamentos turísticos no segundo semestre do próximo ano.

“Na nossa área, o Brasil é um mercado ultraestratégico e estamos a investir uma soma de 200 milhões de euros”, explica **Tiago Vieira**, administrador do grupo **Promovalor**. A operação da empresa portuguesa assume-se em parceria com o ORI, no desenvolvimento da Reserva do Paiva. No dia 10 deste mês foi inaugurado um hotel 100% do grupo português, com capacidade para 250 pessoas e com recurso a capitais próprios e financiamento fiscal e que está a ser gerido pela marca **Sheraton**. “Acredita-se que este será um excelente negócio, pois há um edifício gigantesco de casas no estado de Pernambuco”, comenta o administrador da **Promovalor**.

Hotel de cinco estrelas

O **Sheraton Reserva do Paiva Hotel e Convention Center** conta com 226 quartos, piscina, Spa e um centro de convenções e tem capacidade para 1200 pessoas e capacidade para 2100 pessoas e fica situado perto de uma das fachadas do prédio mais bonitas do mundo, a Praia de Ipanema, e é da marca **Sheraton**, pertencente da **Starwood**, prende-se com o facto de esta ser uma das mais reconhecidas a nível hotelístico no Brasil. “O diretor da **Sheraton Reserva do Paiva** conta que só já oito os hóteis da cadeia no Brasil que este é o primeiro cinco estrelas

da região do nordeste. “A marca tem vindo a crescer a nível internacional e queremos que a Ipanema e queremos-nos posicionar no Recife, numa zona que está a crescer”, salienta.

Neste negócio o grupo **Promovalor**

é o proprietário do hotel e o contrato de gestão com a **Starwood** é que representa a maior parte da receita. A empresa portuguesa diga, ambém com financiamento local por parte do Banco Bradesco, inaugurado em 2013, e que se refere a esta em relação ao hotel, no dia 8, o Novo Mundo Empresarial é nada mais do que um projeto de seis edifícios de escritórios que ocupam uma área de mais de 55 mil m². Contém 110 salas, 38 lojas e dois quiosques. As salas têm áreas entre os 250 m² e os 55 m², por valores a partir dos €90 mil. “Os escritórios são vendidos e depois não são comprados de volta”, explica **Tiago Vieira**, que destaca que o mercado de arrendamento e isto reflete o risco da operação”, salienta **Tiago Vieira**. O Novo Mundo Empresarial está vendido em 80%.

Aposta na habitação

A nível de habitação, o grupo **Promovalor** e o ORI entregaram em junho os 224 apartamentos que compõem o empreendimento habitacional **Terra das Armas**, com preços por casa com áreas entre os 110 m² e os 200 m² e que envolvem 95 milhões de reais de investimento. “O projeto foi vendido em planta e está comercializado a 90%”, conta **Tiago Vieira**. O preço de lançamento das habitações começou a partir dos €160 mil e foram vendidas na sua maioria a habitantes do Estado de Pernambuco oriundos da zona metropolitana do Recife e a alguns clientes do Rio de Janeiro e São Paulo.

Ainda na área da habitação o grupo português e o ORI querem lançar no segundo semestre do próximo ano 500 apartamentos turísticos. O projeto só está ainda licenciado e não estão previstos valores de investimento, mas a ideia é que venha a ser construído num terreno contíguo ao hotel **Sheraton**.

€81

milhões foram investidos no **Sheraton Reserva do Paiva** que conta com 289 quartos, piscina, spa e um centro de congressos e eventos com 1900 m²

€112

milhões foi o valor aplicado no projeto do **Novo Mundo Empresarial**, um projeto de seis edifícios de escritórios que está vendido a 90%

€166

é o número de apartamentos turísticos que a dupla **Promovalor** e **Odebrecht** quer lançar no próximo ano

500

é o número de apartamentos turísticos que a dupla **Promovalor** e **Odebrecht** quer lançar no próximo ano

O **Terra das Armas**, o hotel com a marca **Sheraton** e o Novo Mundo Empresarial representam um investimento que ultrapassa os €200 milhões

O projeto que descreve consiste num investimento de venda ambulante com utilização de uma estrada que não é via pública. O exercício da atividade de venda ambulante está sujeito à licença municipal, com base no Regulamento da Venda Ambulante no Concelho de Lisboa.

A exploração da via pública e o expositor está igualmente dependente de licenciamento, ao abrigo do Regulamento Geral de Mobilidade Urbana e Ocupação de Via Pública, aprovado pelo Edital n.º 100/01, com as especificidades constantes do Regulamento que fixam o número, medida e circunstâncias das licenças aprovadas pela Deliberação 146/AM/95. Portanto, para que o projeto seja executado deverá obter juntas de freguesia a aprovação do expositor;

ii) a licença de ocupação da via pública. Estas licenças e aprovações determinam o pagamento de taxa: Sócia da Parceria Abogados: spt@parceriaabogados.com

João Lyra Neto: "Este investimento é um centro de qualidade nunca visto no Brasil"

O governador João Lyra Neto visitou, na manhã de sexta-feira, 30, as instalações do Sheraton Reserva do Paiva, um hotel cinco estrelas da rede Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc, que está sendo erguido na Reserva do Paiva, no município do Cabo de Santo Agostinho, Litoral Sul pernambucano. O empreendimento será inaugurado este mês.

Antes de visitar as dependências do empreendimento, João Lyra Neto tomou café da manhã com Luiz Henrique Oliveira e João Pacifico, representantes da Odebrecht Realizações Imobiliárias, e também com Almerindo Duarte e Roberto Rego, ambos do grupo português Promovalor. O governador esteve acompanhado pelos secretários estaduais Evandro Avelar (Cidades) e Romeu Baptista (Turismo).

ESTRUTURA HOTELEIRA
- O Sheraton Reserva do Paiva contará com 298 apartamentos, além de um centro de convenções de 2.500 metros quadrados, com capacidade para receber 2.100 pessoas, sendo a maior estrutura hoteleira com centro de convenções do Nordeste. Vai ter conexão com internet de alta velocidade e instalações com tecnologia audiovisual de



O GOVERNADOR se encontrou com representantes da Odebrecht Realizações Imobiliárias e do grupo português Promovalor

ponta. O local fica a 15 quilômetros do Aeroporto Internacional Gilberto Freyre, no Recife.

Com compromisso assumido com a sustabilidade da região, o projeto adota o equilíbrio entre as

construções e o ambiente, utilizando formas mais horizontais e baixo adensamento, valorizando áreas

iluminação natural e o uso racional de água e energia. Neste ano, foi iniciada a implantação de duas áreas públicas: o Parque do Paiva e o Parque da Lagoa, ambos ao lado de empreendimentos residenciais.

INEDITISMO - Ao final da visita ao hotel, antes de fazer um sobrevoo por todo o bairro planejado Reserva do Paiva, o governador João Lyra Neto destacou a importância do empreendimento desenvolvido pela Odebrecht e pelos grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand para o Estado. "Pernambuco ganhou um centro de qualidade nunca visto no Brasil, que não perde de vista a preocupação com o meio ambiente", comemorou. A Reserva tem área de 526 hectares, com uma faixa de 8,5 quilômetros de praias e 400 hectares de Mata Atlântica preservada.

Lyra Neto prestigia posse do bispo de Palmares

O governador João Lyra Neto, acompanhado da primeira-dama, Leila Queiroz, participou domingo da posse do novo bispo do município de Palmares. Dom Henrique Soares substituiu Dom Genival Saraiva, que vai integrar a Arquidiocese de Olinda e Recife. A solenidade foi presidida pelo arcebispo de Olinda e Recife, Dom Fernando Saburido. Dom Henrique, que é natural de Alagoas e foi nomeado pelo Papa Francisco em março deste ano.

Para o governador, o recém-empossado bispo vai dar continuidade ao trabalho iniciado por Dom Acácio Alves, primeiro bispo da Diocese. "A Diocese de Palmares tem uma história de luta em defesa dos mais necessitados", lembrou João Lyra Neto, ressaltando que a região da Mata é complexa, pois o desenvolvimento econômico

Governador acompanha missa em homenagem a Frei Damião

O governador João Lyra Neto e a primeira-dama Leila Queiroz acompanharam, na manhã de domingo, missa solene no Convento de São Félix de Cantalice, no bairro do Pina, no Recife, pelos 17 anos do falecimento de Frei Damião. A celebração foi presidida pelo bispo de Nazaré da Mata, Dom Severino Batista de França. Desde a última quinta-feira, 29, milhares deromeiros e fiéis têm acompanhado as atividades religiosas, entre missas, vigílias, bênçãos e procissões. A programação segue até este domingo. "Fiquei muito feliz de participar dessa homenagem a Frei Damião. Em todo o tempo que ele passou no Brasil, quase 80% foi morando em Caruaru, a minha cidade. Eu era criança quando ele fazia suas missões. Tenho grandes e boas recordações de Frei Damião, na sua passagem pela Terra, com a missão de evangelizar e de trazer a mensagem de paz e solidariedade. Foi um prazer muito grande ver esse belo dia de romeiros de Pernambuco e do Nordeste inteiro aqui no Recife" destacou o governador.



ANEXO F

Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002

DECRETO N° 4.297, DE 10 DE JULHO DE 2002.

Art 9º, inciso II, da Lei nº 6.938, de 1981

Regulamenta o art. 9º, inciso II, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, estabelecendo critérios para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil - ZEE, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto nos arts. 16 e 44 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965,

DECRETA:

Art. 1º O Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil - ZEE, como instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente, obedecerá aos critérios mínimos estabelecidos neste Decreto.

CAPITULO I**DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS**

Art. 2º O ZEE, instrumento de organização do território a ser obrigatoriamente seguido na implantação de planos, obras e atividades públicas e privadas, estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental, dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Art. 3º O ZEE tem por objetivo geral organizar, de forma vinculada, as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços ambientais dos ecossistemas.

Parágrafo único. O ZEE, na distribuição espacial das atividades econômicas, levará em conta a importância ecológica, as limitações e as fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de exploração do território e determinando, quando for o caso, inclusive a relocalização de atividades incompatíveis com suas diretrizes gerais.

Art. 4º O processo de elaboração e implementação do ZEE:

I - buscará a sustentabilidade ecológica, econômica e social, com vistas a compatibilizar o crescimento econômico e a proteção dos recursos naturais, em favor das presentes e futuras gerações, em decorrência do reconhecimento de valor intrínseco à biodiversidade e a seus componentes;

II - contará com ampla participação democrática, compartilhando suas ações e responsabilidades entre os diferentes níveis da administração pública e da sociedade civil; e

III - valorizará o conhecimento científico multidisciplinar.

Art. 5º O ZEE orientar-se-á pela Política Nacional do Meio Ambiente, estatuída nos arts. 21, inciso IX, 170, inciso VI, 186, inciso II, e 225 da Constituição, na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, pelos diplomas legais aplicáveis, e obedecerá aos princípios da função sócio-ambiental da propriedade, da prevenção, da precaução, do poluidor-pagador, do usuário-pagador, da participação informada, do acesso eqüitativo e da integração.

CAPÍTULO II

DA ELABORAÇÃO DO ZEE

Art. 6º Compete ao Poder Público Federal elaborar e executar o ZEE nacional e regionais, quando tiver por objeto biomas brasileiros ou territórios abrangidos por planos e projetos prioritários estabelecidos pelo Governo Federal. (Redação dada pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 1º O Poder Público Federal poderá, mediante celebração de termo apropriado, elaborar e executar o ZEE em articulação e cooperação com os Estados, cumpridos os requisitos previstos neste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 2º O Poder Público Federal deverá reunir e sistematizar as informações geradas, inclusive pelos Estados e Municípios, bem como disponibilizá-las publicamente. (Redação dada pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 3º O Poder Público Federal deverá reunir e compatibilizar em um único banco de dados as informações geradas em todas as escalas, mesmo as produzidas pelos Estados, nos termos do § 1º deste artigo.

Art. 6-A. O ZEE para fins de reconhecimento pelo Poder Público Federal deverá gerar produtos e informações nas seguintes escalas: (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

I - ZEE nacional na escala de apresentação 1:5.000.000 e de referência 1:1.000.000; (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

II - ZEE macrorregionais na escala de referência de 1:1.000.000 ou maiores; (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

III - ZEE dos Estados ou de Regiões nas escalas de referência de 1:1.000.000 à de 1:250.000, nas Macro Regiões Norte, Centro-Oeste e Nordeste e de 1:250.000 a 1:100.000 nas Macro Regiões Sudeste, Sul e na Zona Costeira; e (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

IV - ZEE local nas escalas de referência de 1:100.000 e maiores. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 1º O ZEE desempenhará funções diversas, segundo as seguintes escalas: (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

I - nas escalas de 1:1.000.000, para indicativos estratégicos de uso do território, definição de áreas para detalhamento do ZEE, utilização como referência para definição de prioridades em planejamento territorial e gestão de ecossistemas. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

II - nas escalas de 1:250.000 e maiores, para indicativos de gestão e ordenamento territorial estadual ou regional, tais como, definição dos percentuais para fins de recomposição ou aumento de reserva legal, nos termos do § 5º do art. 16 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965; e (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

III - nas escalas locais de 1:100.000 e maiores, para indicativos operacionais de gestão e ordenamento territorial, tais como, planos diretores municipais, planos de

gestão ambiental e territorial locais, usos de Áreas de Preservação Permanente, nos termos do art. 4º da Lei nº 4.771, de 1965. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 2º Os órgãos públicos federais, distritais, estaduais e municipais poderão inserir o ZEE nos seus sistemas de planejamento, bem como os produtos disponibilizados pela Comissão Coordenadora do ZEE do Território Nacional, instituída pelo Decreto de 28 de dezembro de 2001, e pelas Comissões Estaduais de ZEE. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

§ 3º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se região ou regional a área que compreende partes de um ou mais Estados. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Art. 6º-B. A União, para fins de uniformidade e compatibilização com as políticas públicas federais, poderá reconhecer os ZEE estaduais, regionais e locais, desde que tenham cumprido os seguintes requisitos: (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

I - referendados pela Comissão Estadual do ZEE; (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

II - aprovados pelas Assembléias Legislativas Estaduais; e (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

III - compatibilização com o ZEE estadual, nas hipóteses dos ZEE regionais e locais. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Parágrafo único. O reconhecimento a que se refere o caput será realizado pela Comissão Coordenadora do ZEE do Território Nacional, ouvido o Consórcio ZEE Brasil. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Art. 6º-C. O Poder Público Federal elaborará, sob a coordenação da Comissão Coordenadora do ZEE do Território Nacional, o ZEE da Amazônia Legal, tendo como referência o Mapa Integrado dos ZEE dos Estados, elaborado e atualizado pelo Programa Zoneamento Ecológico-Econômico. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Parágrafo único. O processo de elaboração do ZEE da Amazônia Legal terá a participação de Estados e Municípios, das Comissões Estaduais do ZEE e de representações da sociedade. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Art. 7º A elaboração e implementação do ZEE observarão os pressupostos técnicos, institucionais e financeiros.

Art. 8º Dentre os pressupostos técnicos, os executores de ZEE deverão apresentar:

i - termo de referência detalhado;

II - equipe de coordenação composta por pessoal técnico habilitado;

III - compatibilidade metodológica com os princípios e critérios aprovados pela Comissão Coordenadora do Zoneamento Ecológico-Econômico do Território Nacional, instituída pelo Decreto de 28 de dezembro de 2001;

IV - produtos gerados por meio do Sistema de Informações Geográficas, compatíveis com os padrões aprovados pela Comissão Coordenadora do ZEE;

V - entrada de dados no Sistema de Informações Geográficas compatíveis com as normas e padrões do Sistema Cartográfico Nacional;

VI - normatização técnica com base nos referenciais da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Comissão Nacional de Cartografia para produção e publicação de mapas e relatórios técnicos;

VII - compromisso de disponibilizar informações necessárias à execução do ZEE; e

VIII - projeto específico de mobilização social e envolvimento de grupos sociais interessados.

Art. 9º Dentre os pressupostos institucionais, os executores de ZEE deverão apresentar:

I - arranjos institucionais destinados a assegurar a inserção do ZEE em programa de gestão territorial, mediante a criação de comissão de coordenação estadual, com caráter deliberativo e participativo, e de coordenação técnica, com equipe multidisciplinar;

II - base de informações compartilhadas entre os diversos órgãos da administração pública;

III - proposta de divulgação da base de dados e dos resultados do ZEE; e

IV - compromisso de encaminhamento periódico dos resultados e produtos gerados à Comissão Coordenadora do ZEE.

Art. 10. Os pressupostos financeiros são regidos pela legislação pertinente.

CAPÍTULO III

DO CONTEÚDO DO ZEE

Art. 11. O ZEE dividirá o território em zonas, de acordo com as necessidades de proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais e do desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. A instituição de zonas orientar-se-á pelos princípios da utilidade e da simplicidade, de modo a facilitar a implementação de seus limites e restrições pelo Poder Público, bem como sua compreensão pelos cidadãos.

Art. 12. A definição de cada zona observará, no mínimo:

I - diagnóstico dos recursos naturais, da sócio-economia e do marco jurídico-institucional;

II - informações constantes do Sistema de Informações Geográficas;

III - cenários tendenciais e alternativos; e

IV - Diretrizes Gerais e Específicas, nos termos do art. 14 deste Decreto.

Art. 13. O diagnóstico a que se refere o inciso I do art. 12 deverá conter, no mínimo:

I - Unidades dos Sistemas Ambientais, definidas a partir da integração entre os componentes da natureza;

II - Potencialidade Natural, definida pelos serviços ambientais dos ecossistemas e pelos recursos naturais disponíveis, incluindo, entre outros, a aptidão agrícola, o potencial madeireiro e o potencial de produtos florestais não-madeireiros, que inclui o potencial para a exploração de produtos derivados da biodiversidade;

III - Fragilidade Natural Potencial, definida por indicadores de perda da biodiversidade, vulnerabilidade natural à perda de solo, quantidade e qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;

IV - indicação de corredores ecológicos;

V - tendências de ocupação e articulação regional, definidas em função das tendências de uso da terra, dos fluxos econômicos e populacionais, da localização das infra-estruturas e circulação da informação;

VI - condições de vida da população, definidas pelos indicadores de condições de vida, da situação da saúde, educação, mercado de trabalho e saneamento básico;

VII - incompatibilidades legais, definidas pela situação das áreas legalmente protegidas e o tipo de ocupação que elas vêm sofrendo; e

VIII - áreas institucionais, definidas pelo mapeamento das terras indígenas, unidades de conservação e áreas de fronteira.

Art. 13-A. Na elaboração do diagnóstico a que se refere o inciso I do art. 12, deverão ser obedecidos os requisitos deste Decreto, bem como as Diretrizes Metodológicas para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil, aprovadas pela Comissão Coordenadora do ZEE do Território Nacional. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Art. 13-B. Na elaboração do ZEE mencionado no inciso I do § 1º do art. 6º-A, os critérios para divisão territorial e seus conteúdos serão definidos com o objetivo de assegurar as finalidades, integração e compatibilização dos diferentes níveis administrativos e escalas do zoneamento e do planejamento territorial, observados os objetivos e princípios gerais deste Decreto. (Incluído pelo Decreto nº 7.378, de 2010).

Parágrafo único. Compete a Comissão Coordenadora do Zoneamento Ecológico-Econômico do Território Nacional - CCZEE aprovar diretrizes metodológicas com o objetivo de padronizar a divisão territorial do ZEE referido no **caput**.

Art. 14. As Diretrizes Gerais e Específicas deverão conter, no mínimo:

I - atividades adequadas a cada zona, de acordo com sua fragilidade ecológica, capacidade de suporte ambiental e potencialidades;

II - necessidades de proteção ambiental e conservação das águas, do solo, do subsolo, da fauna e flora e demais recursos naturais renováveis e não-renováveis;

III - definição de áreas para unidades de conservação, de proteção integral e de uso sustentável;

IV - critérios para orientar as atividades madeireira e não-madeireira, agrícola, pecuária, pesqueira e de piscicultura, de urbanização, de industrialização, de mineração e de outras opções de uso dos recursos ambientais;

V - medidas destinadas a promover, de forma ordenada e integrada, o desenvolvimento ecológico e economicamente sustentável do setor rural, com o objetivo de melhorar a convivência entre a população e os recursos ambientais, inclusive com a previsão de diretrizes para implantação de infra-estrutura de fomento às atividades econômicas;

VI - medidas de controle e de ajustamento de planos de zoneamento de atividades econômicas e sociais resultantes da iniciativa dos municípios, visando a compatibilizar, no interesse da proteção ambiental, usos conflitantes em espaços municipais contíguos e a integrar iniciativas regionais amplas e não restritas às cidades; e

VII - planos, programas e projetos dos governos federal, estadual e municipal, bem como suas respectivas fontes de recursos com vistas a viabilizar as atividades apontadas como adequadas a cada zona.

CAPÍTULO IV

DO USO, ARMAZENAMENTO, CUSTÓDIA E PUBLICIDADE DOS DADOS E INFORMAÇÕES

Art. 15. Os produtos resultantes do ZEE deverão ser armazenados em formato eletrônico, constituindo banco de dados geográficos.

Parágrafo único. A utilização dos produtos do ZEE obedecerá aos critérios de uso da propriedade intelectual dos dados e das informações, devendo ser disponibilizados para o público em geral, ressalvados os de interesse estratégico para o País e os indispensáveis à segurança e integridade do território nacional.

Art. 16. As instituições integrantes do Consórcio ZEE-Brasil, criado pelo Decreto de 28 de dezembro de 2001, constituirão rede integrada de dados e informações, de forma a armazenar, atualizar e garantir a utilização compartilhada dos produtos gerados pelo ZEE nas diferentes instâncias governamentais.

Art. 17. O Poder Público divulgará junto à sociedade, em linguagem e formato acessíveis, o conteúdo do ZEE e de sua implementação, inclusive na forma de ilustrações e textos explicativos, respeitado o disposto no parágrafo único do art. 15, **in fine**.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. O ZEE, na forma do art. 6º, **caput**, deste Decreto, deverá ser analisado e aprovado pela Comissão Coordenadora do ZEE, em conformidade com o Decreto de 28 de dezembro de 2001.

Parágrafo único. Após a análise dos documentos técnicos do ZEE, a Comissão Coordenadora do ZEE poderá solicitar informações complementares, inclusive na forma de estudos, quando julgar imprescindíveis.

Art. 19. A alteração dos produtos do ZEE, bem como mudanças nos limites das zonas e indicação de novas diretrizes gerais e específicas, poderão ser realizadas após decorridos prazo mínimo de dez anos de conclusão do ZEE, ou de sua última modificação, prazo este não exigível na hipótese de ampliação do rigor da proteção ambiental da zona a ser alterada, ou de atualizações decorrentes de aprimoramento técnico-científico.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no **caput** deste artigo, as alterações somente poderão ocorrer após consulta pública e aprovação pela comissão estadual do ZEE e pela Comissão Coordenadora do ZEE, mediante processo legislativo de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º Para fins deste artigo, somente será considerado concluído o ZEE que dispuser de zonas devidamente definidas e caracterizadas e contiver Diretrizes Gerais e Específicas, aprovadas na forma do § 1º.

§ 3º A alteração do ZEE não poderá reduzir o percentual da reserva legal definido em legislação específica, nem as áreas protegidas, com unidades de conservação ou não.

Art. 20. Para o planejamento e a implementação de políticas públicas, bem como para o licenciamento, a concessão de crédito oficial ou benefícios tributários, ou para a assistência técnica de qualquer natureza, as instituições públicas ou privadas

observarão os critérios, padrões e obrigações estabelecidos no ZEE, quando existir, sem prejuízo dos previstos na legislação ambiental.

Art. 21. Os ZEE estaduais que cobrirem todo o território do Estado, concluídos anteriormente à vigência deste Decreto, serão adequados à legislação ambiental federal mediante instrumento próprio firmado entre a União e cada um dos Estados interessados.

§ 1º Será considerado concluído o ZEE elaborado antes da vigência deste Decreto, na escala de 1:250.000, desde que disponha de mapa de gestão e de diretrizes gerais dispostas no respectivo regulamento.

§ 2º Os ZEE em fase de elaboração serão submetidos à Comissão Coordenadora do ZEE para análise e, se for o caso, adequação às normas deste Decreto.

Art. 21- A. Para definir a recomposição da reserva legal, de que trata o § 5º do art. 16 da Lei nº 4.771, de 1965, a oitava dos Ministérios do Meio Ambiente e da Agricultura, Pecuária e Abastecimento será realizada por intermédio da Comissão Coordenadora do ZEE do Território Nacional. (Incluído pelo Decreto nº 6.288, de 2007).

Art. 22. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

Fernando Henrique Cardoso

José Carlos Carvalho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2002

ANEXO G

Mata do setor 3 (setor metropolitano)

