Empreendimentos turísticos imobiliários na Região Nordeste do Brasil: valor de uso ou valor de troca?

Cristina Pereira de Araujo¹, Heliana Comin Vargas²

RESUMO

Este artigo pretende discutir o recente avanço dos empreendimentos turísticos imobiliários na costa nordestina brasileira, onde se constata significativa presença de capital internacional, por vezes em associação com o capital nacional. Fruto da fusão de negócios de hotelaria para o turismo de sol e mar e condomínios residenciais, tais empreendimentos se beneficiam de um lado, da componente hoteleira que oferece ao empreendimento os serviços de hotelaria e os benefícios de usar a área de lazer dos resorts e, de outro, por uma demanda residencial dita potencial de primeira ou segunda residência, que possa auxiliar na cobertura de parte dos custos fixos da hotelaria. Utiliza-se assim o princípio de empreendimentos de uso múltiplo que tem como característica a geração e atração de fluxo pelo próprio empreendimento de modo a garantir a sua viabilidade. Outro aspecto destacado é a forma de escolha da localização onde a oferta se antecipa à demanda, pois, a escolha tem ocorrido em função de uma imagem "quente" do lugar, ou seja, da reputação de um lugar considerado "ótimo" para investimentos, sem necessariamente contar com pesquisas de demanda potencial por parte do empreendedor, tampouco de uma orientação clara e competente por parte da municipalidade no que se refere aos instrumentos de planejamento e ordenamento territorial. Tal comportamento, seja por parte do mercado, seja por parte do Estado, acena para uma falta de planejamento do investimento que, em última análise, pode gerar um passivo para o lugar na medida em que o valor de uso do empreendimento cede lugar a um pseudo valor

Palavras-chave: empreendimentos turísticos imobiliários, investimentos internacionais, litoral brasileiro, região Nordeste.

ABSTRACT

This article discusses the recent increase of touristic real estate ventures in the Northeastern Brazilian coast, where it finds a significant presence of international capital, sometimes in association with the national capital. Result of a merger between resorts and residential condominiums for tourism of sun and sea, such enterprises are benefiting from one side of the hotel component that offers hotel services and the benefits of using the recreation area of resorts and another, for a second residential demand which can help cover part of the fixed costs of hospitality. It is used to the principle of multiple use developments that have characterized the generation and attraction flow for the venture itself, to ensure its viability. Another important aspect is about the choose of location where it is very common to verify the supply is anticipated to demand, therefore, the choice has occurred because of a "hot image" of the place. In other words, the reputation of a place is considered "great" for investments without necessarily rely on surveys of potential demand by the developer, nor a clear direction and authority by the municipality in relation to planning instruments and land use. Such conduct, either by the market, either by the State, leads to a lack of investment planning which can generate a passive for the place where the use value of the enterprise gives way to a pseudo exchange value.

Key-words: touristic real estate ventures, international investments, Brazilian coastline, Northeastern region.

¹ Universidade de São Paulo, Rua do Lago, 876 Cidade Universitária, Brasil. E-mail: crisaraujo@usp.br; crisaraujo.edu@gmail.com

² Universidade de São Paulo. E-mail: hcvargas@usp.br

1. A INDÚSTRIA TURÍSTICA NO CONTEXTO DA LIBERALIZAÇÃO FINANCEIRA E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS FEDERAIS DE TURISMO NO BRASIL

A produção do espaço costeiro pela atividade turística tem estreita relação com a conjuntura econômica internacional, de um lado, e com os incentivos dados pelo Estado através da estruturação das políticas federais relacionadas ao turismo, de outro. Sob o aspecto econômico, a reestruturação econômica mundial vivenciada a partir dos anos 80, marcada pelo evento da liberalização financeira e pela abertura dos mercados mundiais, possibilitaria o avanço das redes hoteleiras internacionais bem como uma maior inversão de capitais, expresso pelos investimentos estrangeiros diretos e fundos de investimentos para este setor.

Com efeito, a abertura econômica preconizada pela ruptura do Acordo de *Bretton Woods* (paridade dólar-ouro) em 1971 e avalizada na década seguinte pelos governos Thatcher, Kohl e Reagan (Inglaterra, Alemanha e Estados Unidos), teria conduzido à formação de um mercado financeiro mundializado, dando origem a diferentes formas de investimento e formação de capital fictício à busca das melhores rentabilidades através dos Investimentos Estrangeiros Diretos. O gráfico abaixo sinaliza o aumento expressivo de Investimentos Estrangeiros Diretos direcionados ao Brasil sobretudo a partir dos anos 90.

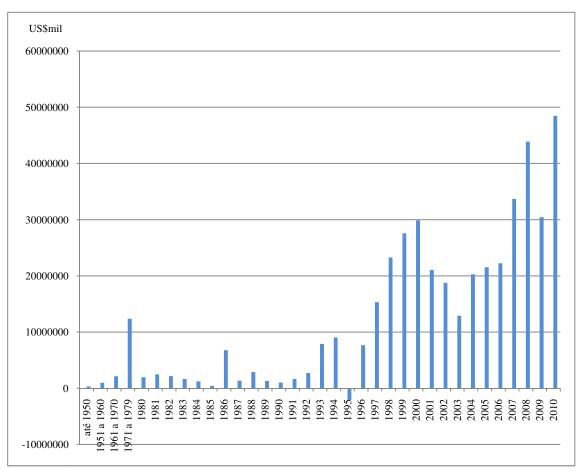


Gráfico 1: Volume total de ingresso de Investimentos Estrangeiros Diretos no Brasil, aplicados de 1950 a 2010.

Fonte: Araujo, 2011.

Dados recentes demonstram que o Brasil ocupa a 39ª posição no ranking dos países que mais recebem turistas no mundo, tendo atingido a faixa de 5 milhões de turistas no ano de 2005 e permanecendo nesta faixa até 2008; em 2009, em função da recente crise financeira internacional, este valor cai para 4,8 milhões de chegadas de turistas internacionais ao País (Brasil, Ministério do Turismo, 2010).

Frente à crescente inversão de capitais para o setor, associado ao incremento de divisas gerado pelo aumento do receptivo internacional, coube ao Estado brasileiro a estruturação do setor, através da consecução de políticas públicas, o que aconteceria de uma forma mais contundente a partir dos anos 90, tendo como marcos: o Prodetur e a criação do Ministério do Turismo.

O Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste (Prodetur/NE) foi criado em 1991 e sua principal meta é o fortalecimento do turismo no Nordeste, promovendo a consolidação da região como importante destinação turística nacional e internacional.

O Prodetur/NE é um programa de longo prazo, com vencimento em 2017 e que conta com financiamentos gerados pelo Banco do Nordeste do Brasil (BNB) através de recursos repassados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), além de contrapartidas estaduais. São financiados projetos prioritários de infraestrutura nos setores de saneamento, transportes, administração de resíduos sólidos, proteção e recuperação ambiental, recuperação do patrimônio histórico e melhoramento de aeroportos.

Já o Ministério do Turismo criado em 2003, na primeira gestão do Governo Lula, possibilitou a consecução dos Planos Nacionais de Turismo 2003-2007 e 2007-2010 bem como a promulgação da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que prevê concatenação destes com as metas orçamentárias de Governo expressas através dos Planos Plurianuais, reforçando, desta forma, a importância da atividade enquanto geração de divisas e empregos para o País.

Em relação à Lei 11.771/08, trata-se do primeiro diploma legal que procura disciplinar a matéria de forma mais abrangente criando, inclusive, mecanismos para o cadastro dos prestadores de serviços turísticos, o que possibilitará finalmente, a compreensão da dimensão da oferta turística no País. Importante salientar que o Prodetur é recepcionado pelos Planos Nacionais de Turismo, passando a fazer parte de seus macroprogramas e metas.

Há de se notar que as ações institucionais e a participação do Ministério do Turismo no Salão Brasileiro e nos salões internacionais, sobretudo em Lisboa, têm contribuído para o desenvolvimento da marca Brasil e promoção dos destinos turísticos, o que certamente tem refletido positivamente na demanda e tem propiciado um maior incremento da oferta de meios de hospedagem, notadamente de um novo segmento: os empreendimentos turísticos imobiliários.

2. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO NORDESTE DO BRASIL

Os empreendimentos turísticos imobiliários (ETIs) podem ser considerados a junção entre o mercado hoteleiro e o imobiliário, através da associação entre segundas residências e resorts. Os ETIs trazem às segundas residências os serviços de hotelaria e os benefícios de usar a área de

lazer do resort e, em contrapartida, o componente imobiliário permite maior rentabilidade e antecipação de parte significativa do fluxo de caixa.

Para Diogo Canteras, da consultoria HVS, embora os resorts estejam passando por um momento de baixa lucratividade, eles continuam sendo um excelente alavancador para os ETIs: "A ideia é comprar um terreno grande, relativamente barato, pois ele está longe das cidades e nele fazer um belíssimo hotel, com campo de golfe, centro equestre, isso tudo valoriza o terreno e você começa a ganhar dinheiro vendendo imóveis nesse terreno", explica (Vida Imobiliária, 2009:32).

Embora a segunda residência esteja associada à proximidade do destino emissor, os empreendimentos turísticos imobiliários miram, sobretudo, o turista estrangeiro e o mercado paulista (visto que este é o maior emissor de turistas para o País) para investirem na aquisição de propriedades na região Nordeste. Certamente, grande liquidez internacional, disponibilidade de terrenos a preços baixos e orlas ainda não urbanizadas foram os fatores que levaram investidores e desenvolvedores imobiliários a empreenderem nesta região.

Corroborando com a afirmação acima, levantamento realizado pela revista Vida Imobiliária em março de 2009, acrescido do material veiculado no Jornal Valor Econômico para o mesmo ano, dá conta do tamanho deste mercado: dos 53 projetos elencados, 38 deles se encontram no Nordeste e juntos somam uma área superior a 150 milhões m². Destes 38, mais da metade (22 ETIs) possuem área acima de 1 milhão de m² e juntos totalizam praticamente 96% das áreas empreendidas. Quanto a origem do capital, prevalece a associação entre o capital nacional e estrangeiro (11 ETIs), seguido por investimentos de capital internacional (8), como pode ser observado na tabela 1.

Já o preço da venda de terrenos por metro linear de praia, em dólar, varia em função da atratividade do destino e de seu estágio de desenvolvimento; as praias de Pipa (RN), Porto de Galinhas (PE), Maraú (BA), Itacaré (BA) e Trancoso (BA) são destinos que apresentam alta valorização com terrenos valendo de US\$ 5.000 a US\$ 15.000 o metro linear de frente ao mar (Canteras *et al*, 2008).

Tabela 1: Panorama dos ETIs lançados no litoral nordestino ao longo dos últimos quatro anos.

Empreendimento	Município	Estado	área (m²)	Investimento R\$ milhões	Origem do Capital
Complexo Hoteleiro Imobiliário	Coruripe	AL	2000000	130	Itacap -FI
	Barra de S				BHG - FI
Green Wave	Antonio	AL	1950000	224	Espanha
Bahia Lodge Pestana Residences	Salvador	BA	20000	28	Portugal
Complexo Turístico Praia do Forte	Mata de São João	BA	3758500	1500	Espanha
Complexo Costa do Sauípe	Mata de São João	BA	1760000	83	Brasil
Reserva Imbassaí	Mata de São João	BA	1320000	154,2	Portugal
Ilha de Cajaíba Beach	C~ F 1 C 1	D.4	11000000	1200	T.
e Golf Eco Resort	São Fco do Conde	BA	11000000	1300	Europa
					Brasil,
Guarajuba Beach Resort	Camaçari	BA	4750000	1060	Espanha
					BHG - FI
Single Home	Porto Seguro	BA	3960000	167,3	Espanha
Marina Resort &	Canavieiras	BA	570000	200	BHG - FI

Praia da Ponta Residence					Espanha
Nossa Senhora Vitória	TIL 2	D.A	((0000	5.1	BHG - FI
Resort & Residence	Ilhéus	BA	660000	31	Espanha BHG - FI
Txai Resort	Itacaré	BA	400000	n/i	Espanha
Orissio- Imbassaí	Mata de São João	BA	2350000	223	Itália
Txai Trancoso	Porto Seguro	BA	252000	12,6	BHG - Itacap
Ilha da Barra Velha Resort	Canavieiras	BA	2026000	225	Brasil, França
Golf Boutique Resort & Residence	Porto Seguro	BA	35000	27	BHG - FI Espanha
TerraVista	Porto Seguro	BA	12000000		Brasil
				_	Brasil,
Warapuru	Itacaré	BA	490000		Portugal
Wondertur Bahia Hotel Resort	Itacaré	BA	300000		Portugal
Iberostar Praia do Forte	Mata de São João	BA	2130000		Espanha
Cumbuco Golf Resort	Caucaia	CE	100000	600	Portugal Brasil,
Aquiraz Riviera	Aquiraz	CE	3000000	900	Portugal
Complexo Beach Park	Aquiraz	CE	60000	121	Brasil
Aquiraz Golf & Villas Uruau	Aquiraz	CE	2800000	700	Brasil, Portugal
Fazenda Canoé	Fortim	CE	3000000		Espanha
i azenda Canoc	Totum	CL	300000	700	BHG - FI
Long Beach	Jij de Jericoacoara	CE	50000000	n/i	Espanha
The Reef Club	Barreiros	PE	5600000	1000	Brasil, Espanha
D 1 D:	Cabo de S	DE	6000000	1600	Brasil,
Reserva do Paiva	Agostinho	PE	6000000		Espanha
Complexo Igarassu Pestana Beach Resort &	Igarassu	PE	730000	160	Brasil
Bungalows	Ipojuca	PE	50000	56	Portugal
Enotel Grand Vacation	т.	DE	240000	20	D (1
Internacional	Ipojuca	PE	240000		Portugal
Casa do Governador	Ipojuca	PE	700000		Portugal
Flat Club Meridional	Tamandaré Sen Georg.	PE	150000	50	Espanha
Portal do Brasil Resort	Avelino	RN	5102500	1000	Brasil, França
In arrange Donath & Calif	Coord Minim	DM	156000	200	Brasil,
Jacumã Beach & Golf	Ceará-Mirim	RN	156000	200	Espanha Brasil,
The Reef Club Pipa	Tibau do Sul	RN	4600000	400	Espanha
São Miguel do Gostoso	S Miguel Gostoso	RN	2200000	n/i	Espanha
	Touros				_
Cabo de São Roque	TOUTOS	RN	14000000	n/1	Noruega

Fonte: Araujo, 2011. *Nota: FI = Fundo de Investimento.n/i = não informado*.

3. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS NA REGIÃO NORDESTE DO BRASIL: VALOR DE USO OU VALOR DE TROCA?

Com o evento da liberalização financeira, sobretudo a partir dos anos 90, a conexão entre o capital financeiro e o processo imobiliário ficaria muito mais direta, visto que um banco em qualquer parte do mundo poderia financiar um projeto em outra parte contando apenas com a

mediação do Estado, submetendo, desta forma, a produção do espaço urbano à livre flutuação do capital e em última análise, à especulação imobiliária.

Desta forma, acredita-se que a desregulação dos mercados financeiros provocaria a exacerbação do valor de troca sobre o valor de uso, configurando o que Harvey (apud Widerode, 2000) denominaria investimento no circuito secundário de capital, ou seja, a atuação do capital financeiro sobre o ambiente construído.

O investimento no circuito secundário de capital é para Harvey, uma alternativa à sobre acumulação no circuito primário (bens de produção), permitindo a inversão de fluxos de capital para a formação de bens de longo prazo, que são aqueles que constituem o ambiente construído. Tais investimentos são cíclicos e acompanham as fases de superacumulação no circuito primário e também tendem a se desvalorizar função da vida física e econômica do ambiente construído, o que leva o autor a crer em ciclos de produção imobiliária em torno de 15 a 25 anos.

Em sua análise sobre a produção imobiliária de escritórios em Houston (EUA) nos anos 80, Feagin, citado por Wilderode (2000), conclui que o fluxo do capital excedente no circuito secundário do setor imobiliário provém não só de superprodução no circuito primário (como sustentava Harvey), mas também dos excedentes gerados em uma região ou país e sua fruição para outra região ou país, o que Beauregard (apud Widerode, 2000) definiria como hipermobilidade do capital, ou seja, a prevalência de lucros por meios financeiros mais do que pela produção de bens e serviços, o que significa uma transferência qualitativa do capital, das atividades industriais produtivas para investimentos imobiliários especulativos: é o mercado de capitais, em nível mundial, atuando no mercado imobiliário.

No caso dos empreendimentos hoteleiros, tal movimento explica a forte atuação do capital estrangeiro, direta e indiretamente, como pudemos observar na tabela 1, onde prevalece a atuação do capital estrangeiro e/ou associado ao capital nacional – o que sem dúvida facilita os trâmites burocráticos para aquisição de terras e bens no Brasil.

Para Feagin, a razão para investimentos em uma região em detrimento de outra, é função da reputação de "um lugar ótimo para investimento imobiliário", imagem esta difundida pela elite econômica local associada às construtoras e à mídia. A imagem de um "lugar quente" provoca um boom imobiliário, subindo o valor de troca do lugar e ocasionando uma oferta acima da demanda. Mais uma vez recorrendo à tabela 1, verifica-se que o litoral baiano é sem dúvida um caso de "lugar ótimo" para investimento imobiliário em ETIs, visto a quantidade de implantação destes, em comparação aos demais estados costeiros.

No entanto, Feagin alerta que as altas taxas de vacância ao longo do tempo, por conta da super oferta, levarão a cidade a adquirir a imagem de "lugar frio" e consequentemente propiciará as inversões imobiliárias para outras cidades com "imagem quente", o que inclusive é muito comum em se tratando do ciclo de vida de produtos turísticos puramente especulativos, ou seja, investimentos que não consideraram a sua contribuição para o real desenvolvimento de um determinado lugar.

Desta forma, conclui Wilderode (2000:40), "o circuito secundário de capital reflete a situação psicológica gregária em que os investidores se observam e conversam entre si, sem se preocupar com uma avaliação objetiva da demanda potencial" do lugar, gerando muitas vezes, uma oferta adiante da demanda.

Em apoio à análise de Wilderode, a figura 1 abaixo, demonstra a quantidade de ETIs implantados e em implantação na região Nordeste em detrimento às demais. Os ETIs estão representados por bolas, cuja cor revela a origem do capital: vermelha, para o capital internacional; azul, para o capital nacional; e amarela, para a associação entre o capital nacional e o capital internacional.

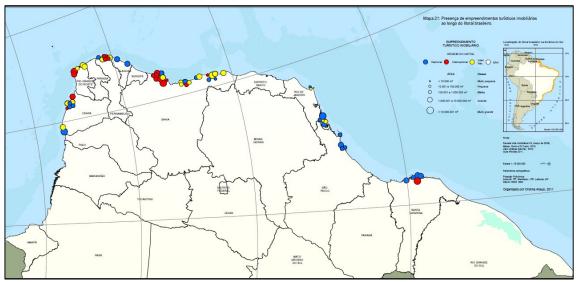


Figura 1: Presença de ETIs ao longo do litoral brasileiro

Fonte: Araujo, 2011.

Importante observar que a oferta deste tipo de investimento na região Nordeste tem forte relação com a disponibilidade de áreas litorâneas ainda intactas, ao contrário do Sul e Sudeste que passaram por um surto de urbanização ainda nos 70, fruto do processo de ampliação da malha rodoviária brasileira, o que à época, fez surgir o fenômeno de segundas residências (residências de veraneio) associados aos emissores próximos: as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

À exceção dos estados do Maranhão, Piauí, Paraíba e Sergipe, os demais estados nordestinos apresentam forte incidência de ETIs. O destaque fica por conta do litoral baiano que, sozinho, contabiliza 22 empreendimentos turísticos imobiliários, prevalecendo os capitais de origem internacional e mista.

O litoral baiano, sem dúvida, representa um estudo de caso empírico para testarmos as teorias de Feagin (apud Wilderode, 2000) acerca da formação de uma "imagem quente" do lugar. Lá, encontramos elementos suficientes para atestar o papel da elite local na promoção do que Logan e Molotoch (Ferreira, 2007) convencionaram chamar de "máquina do crescimento urbano"— o que pode ser compreendida pela promoção do lugar segundo os interesses da sociedade de elite local —: tais elementos se configuram seja na associação entre capitais, seja na forte atuação do Estado no sentido de promover a Bahia nos salões de turismo nacional e internacional, o que tem repercutido positivamente na alavancagem de empreendimentos na Região. A alta concentração de investimentos ao longo do litoral norte de Salvador e a polarização no entorno de Itacaré e Porto Seguro, conforme demonstra a figura a seguir, afirmam tal repercussão.

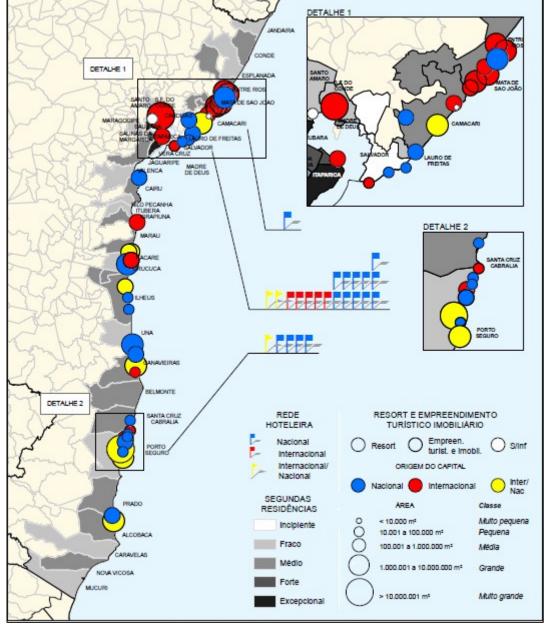


Figura 2: Presença de redes hoteleiras, resorts e ETIs no litoral baiano

Fonte: Araujo, 2011.

Contudo, se o clima de "bons negócios" foi instaurado sobretudo na gestão de Antonio Carlos Magalhães que soube tomar partido dos recursos advindos do Prodetur/NE e transformou o litoral baiano em objeto de desejo e consumo – um pseudo valor de troca – de brasileiros e estrangeiros que, encorajados pela disponibilidade de crédito e terras passaram a empreender no litoral elevando o metro linear de praia para valores acima de US\$ 5.000, o que se observa hoje é um redirecionamento dos empreendimentos e uma clara oferta adiante da demanda, a se avaliar pelas altas taxas de vacância dos resorts instalados que, para minimizar os prejuízos, lançaram mão das segundas residências associadas a estes – dando origem aos ETIs.

As segundas residências, o componente imobiliário do ETI, ainda são comercializadas a preços maximizados. A rede espanhola Iberostar, por exemplo, inaugurou o resort Iberostar Bahia em

2006 e dois anos depois estaria inaugurando o resort Iberostar Praia do Forte. A partir de então, passaria a trabalhar no lançamento de residenciais, comercializados a valores acima de R\$ 1.000.000,00 (valor de referência: fevereiro de 2011). Movimento similar observa-se em seu quase vizinho Costa do Sauípe, pertencente ao grupo Odebrecht que lançou em 2009 o produto imobiliário "Quintas Private Residence" e também em Trancoso (município de Porto Seguro), através do Terra Vista Empreendimentos, cujo âncora, inaugurado no ano 2000, teria sido o resort Club Med Trancoso.

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, pudemos concluir que existe uma oferta potencial de ETIs ao longo da costa nordestina e que estes foram alavancados pelo evento da liberalização financeira graças à farta disponibilidade de dinheiro e crédito que migraram, sobretudo através dos investimentos estrangeiros diretos e fundos de investimento, para o ambiente construído.

Se por um lado o Estado se demonstrou presente através das iniciativas de estruturação e regulamentação do setor – que vai do lançamento do Prodetur à promulgação do Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que regulamenta a atividade turística enquanto geradora de divisas para o País –, por outro, apresenta-se omisso ao permitir o avanço de tais empreendimentos sem uma política territorial de uso e ocupação do solo que os preceda.

Embora o Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE (Decreto Federal nº 4.297/2002) já exista a quase uma década e em seu artigo 2º reze que o mesmo deve ser obrigatoriamente seguido quando da intervenção no território, o que se observa é um descompasso entre a Lei e a realidade, já que são raros os Estados que têm o ZEE implantado enquanto instrumento de planejamento e ordenamento territorial e fazem efetivo uso deste para o direcionamento e equacionamento dos usos do solo, frente às potencialidades apontadas pelo instrumento (Araujo et al, 2010).

Isto posto, a caracterização da oferta adiante da demanda no tocante aos ETIs poderá inferir em vacância desses empreendimentos, lançando-os a um futuro incerto. A partir do momento em que se constate prejuízo financeiro, certamente o capital fluirá em direção a investimentos mais rentáveis, mas o elemento construído, no caso o ETI, permanecerá, transformando-se em passivo para o território.

Por fim, acreditamos que a questão mereça um papel mais atuante do Estado, no sentido de exigir que destinos turísticos indutores e seus entornos tenham o seu ZEE aprovado o que facilitaria, inclusive, o interesse de novos investidores em empreender no País, posto que saberiam claramente quais seriam as áreas de determinado município que estariam destinadas à expansão da atividade turística frente a critérios de ordenamento e uso do solo que levaram em consideração os aspectos ambientais, sociais e econômicos e da região – o que sem dúvida refletiria numa rápida concessão de licenças ambientais.

5. REFERÊNCIAS

ARAUJO, Cristina Pereira de. *Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários*. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2011. 368p. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo.

ARAUJO, Cristina Pereira de. GATTAMORTA, Marco Aurélio. SILVA, Sérgio Bernardes da. "The Ecological Economical Zooning as na instrument of environmental planning". In: 4th Urbenviron International Seminar on Evironmental Planning and Manegement. Niterói, 2010, p 1-18.

BRASIL. Ministério do Turismo. *Estatísticas básicas do turismo. Brasília, outubro de 2010.* Disponível em http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/dadosefatos/estatisticas_indicadores/estatisticas_basicas_turismo/>.

CANTERAS, Diogo et al. Investimentos turísticos-imobiliários no Nordeste. São Paulo, HVS, maio de 2008, 14p.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2007. 248p.

VIDA IMOBILIÁRIA. "Breve panorama do turismo residencial no Brasil". *Revista Vida Imobiliária*, São Paulo, nº 04, março de 2009, p 30-67.

WILDERODE, Daniel Julien Van. *Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário.* São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2000. 326p. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo.