

20ª Conferência Internacional da LARES

06 e 07 de Outubro de 2021



A influência da financeirização na atividade das incorporadoras e no processo de verticalização de Balneário Camboriú, SC. Carolina Silva e Lima Schleder¹

¹ FAU-USP, Avenida Atlântica,640 – 88330-911 – Balneário Camboriú, SC - Brasil, carolinaslschleder@usp.br

Balneário Camboriú é uma cidade brasileira no litoral do estado de Santa Catarina, que surge a partir da sua separação do município de Camboriú em 1964, sua economia se apoia predominantemente no turismo, porém devido a limitação da atividade hoteleira na Praia Central as indústrias de incorporação e construção civil ganharam espaço promovendo a venda de segundas residências para turistas, o resultado foi a verticalização da Praia Central a níveis ímpares na região, por sua vez o atrativo da verticalização e ilusão de escassez de terra acarretaram a valorização do metro quadrado na cidade. A difusão da financeirização em cidades de pequeno e médio porte na década de 2010 coincide com uma segunda explosão da verticalização em Balneário Camboriú que passa a ter alguns dos prédios mais altos do país. O objetivo deste artigo é explorar a influência do processo de financeirização na atividade das incorporadoras da cidade em especial a verticalização. Para isto foi realizado um registro da evolução da verticalização da cidade por meio de gráficos utilizando como base os dados fornecidos pelo município. Posteriormente uma revisão bibliográfica acerca da financeirização nos indica os fatores mais relevantes deste processo. Por meio de análise de materiais de marketing, legislações urbanísticas e demonstrativos de Fundos de Investimento Imobiliário conseguimos compreender a influência da financeirização na atividade das incorporadoras do município.

Key-words: Financeirização, Grandes Projetos Urbanos, Incorporação, Cidades Médias, Parcerias Público-Privadas.

20ª Conferência Internacional da LARES

06 e 07 de Outubro de 2021



A influência da financeirização na atividade das incorporadoras e no processo de verticalização de Balneário Camboriú, SC. Carolina Silva e Lima Schleder¹

¹ FAU-USP, Avenida Atlântica,640 – 88330-911 – Balneário Camboriú, SC - Brasil, carolinaschleder@usp.br

Balneário Camboriú is a Brazilian city in the coast of the state of Santa Catarina, separated from the municipality of Camboriú in 1964, its economy relies mainly on tourism, but due to limitations to hospitality activity in Praia Central construction and incorporation became more relevant promoting the sale of second residences for tourists, the result was the verticalization of Praia Central to levels unmatched in the region which the attractiveness of said verticalization and the illusion of land scarcity resulted in valorization of land in the city. The spread of financialization in large, medium, and small cities in the decade of 2010 coincides with a second wave of verticalization in Balneário Camboriú that now has some of the tallest buildings in the country. The objective of this paper is to explore the influence of the process of financialization in the activity of the construction sector in the city specially with regards to verticalization. Our method was to register the evolution of the verticalization process using graphs with the municipal data as our source. Afterward a literature review regarding financialization points out the most relevant factors of said process. By analyzing marketing materials, urbanistic legislation, and financial statements of Real Estate Funds we were able to comprehend the influence of financialization in the activity of construction in the city.

Key-words: Financialization, Large Urban Projects, Incorporation, Medium cities, Public-Private Partnerships.

1. INTRODUÇÃO

O município de Balneário Camboriú chama atenção por seu *skyline* dramático contando com a presença de alguns dos edifícios mais altos do país, com uma série de arranha-céus que ultrapassam a marca de 150m de altura. O seu processo de verticalização é de interesse acadêmico devido ao fato que é ímpar no país, tradicionalmente a densificação surge de uma necessidade populacional ou econômica, comum em polos regionais ou nacionais, mas incomum em municípios de menor porte.

O objetivo deste artigo é elucidar alguns dos fatores por trás do processo partindo da análise dos atores de maior influência do processo, neste caso as incorporadoras, dentro da atividade destas empresas na cidade ainda existem uma série de estímulos que as levam a optar pelo padrão construtivo que elas adotam no presente trabalho temos como objetivo avaliar a influência da financeirização, e como a emergente relevância do setor financeiro incentiva a adoção de certas práticas por agentes do setor imobiliário.

2. METODOLOGIA

A pesquisa apresentada nesse artigo é explicativa onde buscamos encontrar justificativas para a verticalização exacerbada no município de Balneário Camboriú comparado a municípios vizinhos, para isso foi realizada uma historicização da verticalização no município apresentada por meio de gráficos e tabelas onde o produto de maior relevância até o presente momento é a evolução dos superlativos de gabarito na cidade.

Posteriormente foram levantadas legislações no município que permitem tamanha verticalização e como o poder público auxilia o processo de densificação, por fim levantamos algumas influências de novas formas de acesso a financiamentos não tradicionais como um fator importante no processo de verticalização.

O trabalho é apresentado em quatro sessões e os capítulos de desenvolvimento são segmentados em quatro partes, primeiro um levantamento de alguns pontos principais sobre a financeirização, segundo uma apresentação do município e seu processo de verticalização, terceiro apresenta o levantamento das legislações que influenciam o processo de densificação e por fim apresentamos os pontos de interseção da verticalização e financeirização identificados no município.

3. A FINANCEIRIZAÇÃO E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

3.1. A financeirização, uma primeira aproximação.

A financeirização é conceito relativamente flexível, para a maioria dos autores ela pode ser tida tanto quanto o incremento da importância do setor financeiro ou das finanças em outros setores econômicos e sociais quanto a penetração da lógica financeira em outras esferas econômicas e

sociais. De acordo com Aalbers (2008) “As regras e lógica de Wall Street estão cada vez mais se tornando as regras e lógica fora de Wall Street.”

O processo de financeirização é resultado da reestruturação do modo de acumulação capitalista posterior as crises do petróleo, o esgotamento de Bretton Woods e o avanço do neoliberalismo a partir da década de 1970, para Harvey (2013) a neoliberalização se encarrega de quebrar barreiras para a expansão dos lucros do excedente em detrimento da classe trabalhadora se esta levantava uma barreira a lucratividade. A facilitação de transações financeiras e o processo de globalização já empoderado pela redução de barreiras para expansão do capital são os pilares da transição do modo de acumulação fixa para acumulação flexível como descrito por Harvey (1989).

A transição de capital fixo para flexível acarreta a necessidade de reestruturação de empresas e indústrias, dentro desse cenário a emergência do capital financeiro se faz possível. A financeirização faz parte da reestruturação do capitalismo e é vital para a sua manutenção sendo sintoma e causa da mesma.

A centralização do capital monetário pode ser acompanhada por uma descentralização na organização da atividade produtiva. Surge assim uma distinção entre as formas financeira e industrial da organização, ao mesmo tempo que tipos específicos de relações surgem para vinculá-las [...]. Por isso, a proliferação dos dispositivos de crédito e dos estratagemas financeiros parece vital para a preservação do capitalismo e, desse ponto de vista, é na verdade tanto um efeito quanto uma causa da acumulação. (Harvey, 2013)

A crescente influência do mercado financeiro constrói uma rede cada vez mais imbricada de acesso a fontes de financiamento onde os riscos que previamente recaiam sobre um ator ou instituição são compartilhados por um número crescente de atores, entretanto a centralização do capital monetário acarreta a acumulação de capital em um número decrescente de atores.

Para Aalbers (2015) a dominância do setor de finanças gera uma transformação estrutural das economias, das corporações, dos estados e das famílias. Essa transformação não se restringe ao mundo corporativo em especial porque o avanço do neoliberalismo e o conseqüente atrofiamento do estado de bem-estar social contribuem para o avanço da lógica financeira na vida doméstica retirando o ônus de estratégias de contenção de risco do governo para o indivíduo.

Dentro do mercado imobiliário a financeirização influencia tanto as corporações quanto o usuário final por consequência agindo em todo o setor, no contexto mais específico de Balneário Camboriú vamos restringir a análise a alguns dos principais fatores em que a financeirização se debruça no espaço urbano seriam estes: a) Novas fontes de capital para empresas do setor imobiliário, b) Parcerias Público-Privadas e c) A financeirização da vida doméstica e a unidade habitacional como investimento. Sendo o último o mais relevante para a produção do espaço em Balneário Camboriú.

3.2. O município de Balneário Camboriú e o processo de verticalização

Figura 1: Localização Balneário Camboriú

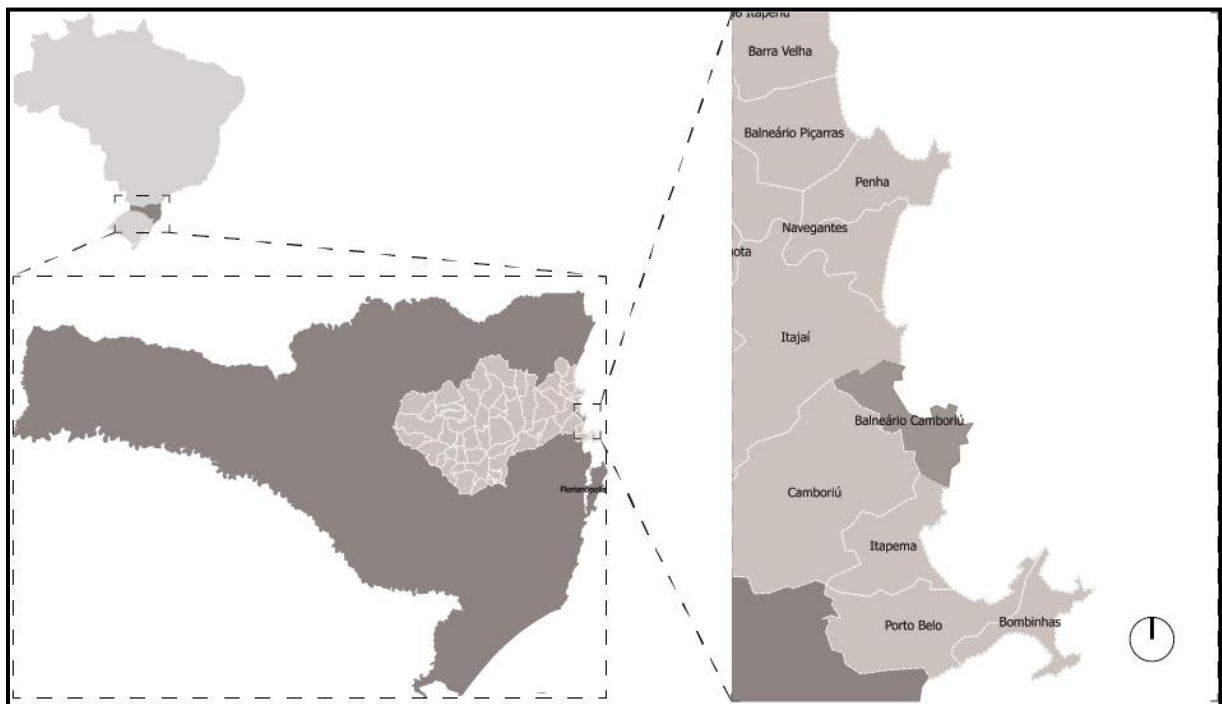


Imagem 2: Praia Central de Balneário Camboriú



Balneário Camboriú é uma cidade no litoral de Santa Catarina, que surge a partir da sua separação do município de Camboriú em 1964, sua economia é baseada no turismo com grande presença do setor de serviços. Devido a uma limitação de gabarito para a atividade hoteleira, o turismo tem pouca presença dos hotéis sendo necessário a construção de segundas residências para suprir esta necessidade por consequência temos o crescimento da atividade de construção civil na cidade e a primeira expansão do processo de verticalização também alavancada pela construção da BR-101 na década de 1970 que estimulou o turismo na cidade.

Figura 3: Gabaritos de maior lançamento a partir de 1964

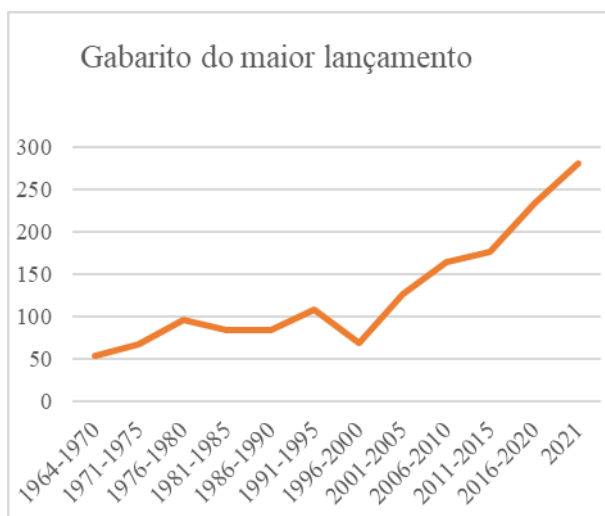
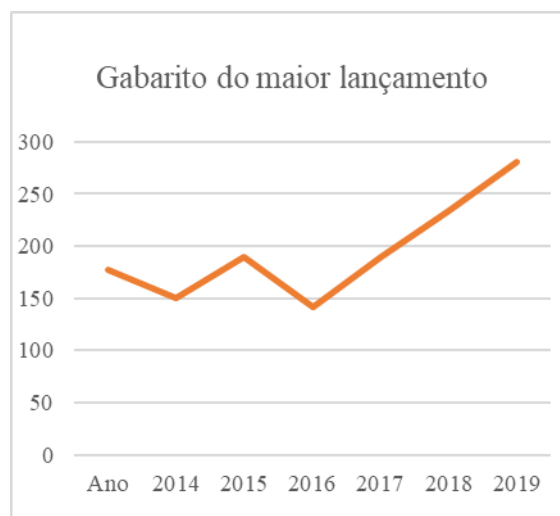


Figura 4: Gabaritos de maior lançamento a partir de 2014



Entretanto temos um segundo processo de explosão da verticalização partir da década de 2000 o gabarito dos edifícios cresce a um nível praticamente exponencial (figura 3), e atualmente conta com alguns dos edifícios mais altos do Brasil, os gabaritos elevados se tornaram um cartão postal da cidade e o número de unidades supera a necessidade do município mesmo para segundas residências, um fator importante é a mudança de discurso das incorporadoras da venda de uma moradia para uma empreendimentos e investimentos.

Partindo do pressuposto que a verticalização tem o propósito de multiplicação da terra valorizada como teorizado por Somekh (2014), e para Souza (1994), pode-se desenvolver a interpretação com base na hipótese de que a verticalização “segue” a valorização dos terrenos. Essa situação ocorre em Balneário Camboriú, de acordo com o FipeZAP (2020) a cidade tem o terceiro metro quadrado mais caro do Brasil, esse dado é coerente com as justificativas tradicionais de verticalização, porém devemos ressaltar que Balneário Camboriú é um município de médio porte de acordo com a definição do IPEA (2019), com uma movimentação econômica e PIB per capita baixos quando comparada as cidades de metro quadrado mais caro no mesmo índice (Rio de Janeiro e São Paulo) e também quando comparados com o PIB per capita da região e do Estado de Santa Catarina (figura 4).

O preço da terra na cidade é utilizado por incorporadores como justificativa para o padrão morfológico adotado, em entrevista ao jornal Gazeta do Povo (2019) o diretor comercial da FG

Empreendimentos, uma das maiores construtoras de região, alega que: “Quando o terreno é muito caro, você precisa ter um número de apartamentos que viabilize essa construção, por isso fazemos prédios mais altos que viabilizam o negócio”. A verticalização de Balneário Camboriú não é pautada só nos altos preços da terra, esse processo transformou pequenas construtoras locais em algumas das maiores empresas do setor no país como é o caso da FG Empreendimentos.

Apesar da verticalização ser coerente com o valor da terra, o motivo dessa valorização e o interesse econômico na cidade permanece nebuloso. Podemos utilizar a hipótese proposta por Lessa (1985) de que em diversos desenvolvimentos metropolitanos não é a industrialização que explica seus processos de expansão e valorização urbana, mas pelo contrário, é a própria expansão e valorização urbana que sugere uma explicação. Considerando que Balneário Camboriú não é uma metrópole ainda parece razoável que a valorização que seria utilizada para justificar a verticalização é resultado da própria verticalização.

Figura 5: Ranking PIB per capita

BALNEÁRIO CAMBORIÚ NO ESTADO DE SANTA CATARINA		NO BRASIL	
1°	Piratuba 155119,78	1°	Presidente Kennedy - ES 583171,85
2°	Itajaí 117712,00	2°	Ilhabela - SP 419457,22
3°	Araquari 113080,67	3°	Selvíria - MS 362080,40
4°	Vargem Bonita 86539,80	4°	São Gonçalo do Rio Abaixo - MG 337288,81
5°	São Francisco do Sul 80165,53	5°	Paulínia - SP 306163,17
...		...	
69°	Ermo 40662,24	715°	Buritizal - SP 40019,23
70°	São Lourenço do Oeste 40274,72	716°	Alto Alegre - RS 40017,04
71°	Balneário Camboriú 40002,30	717°	Balneário Camboriú - SC 40002,30
72°	Imbituba 39926,04	718°	Poá - SP 39992,89
73°	Orleans 39817,94	719°	Arapuá - MG 39981,73

3.3. Poder público

O poder público da cidade trabalha como um dos principais promotores da verticalização na cidade, criando uma série de legislações para o uso de Solo Criado¹. Atualmente os limites construtivos e desenvolvimento urbano da cidade são regidos por duas legislações, o Plano Diretor de 2006 e a Lei de Uso e Ocupação do solo de 2008. Nessas legislações o zoneamento mais permissivo é a Zona do Ambiente Construído Consolidado IA ou ZACC IA, esse zoneamento contém os lotes da orla da Praia Central, região mais verticalizada e mais valorizada da cidade. Atualmente, o gabarito é ilimitado e o coeficiente de aproveitamento básico é de 3,5 o coeficiente máximo é de 1,5 com o uso de Outorga Onerosa. É importante destacar que normalmente, em outros municípios, o valor de coeficiente máximo é superior ao coeficiente

¹ O solo criado se refere aqui como a construção acima do coeficiente de aproveitamento estabelecido pela lei municipal.

básico. Porém, de acordo com a Prefeitura de Balneário Camboriú esse valor é somado ao coeficiente básico elevando o coeficiente de aproveitamento máximo ao total de 5. Ainda pertinente à essa legislação existe um adendo de potencial construtivo adicional por legislação específica de 1, elevando o limite máximo a 6.

Além dos instrumentos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, existem dispositivos adicionais denominados “índices de confortabilidade de obra (ICON)” e “índice de confortabilidade adicional (ICAD)” que em (teoria) permitem construção acima dos valores máximos estabelecidos.

As OUCs são geralmente atreladas a realização de grandes projetos urbanos. No caso de Balneário Camboriú foram realizadas 3 operações com objetivo principal de reformas viárias de pequeno porte. As pequenas áreas de atuação aliadas com o fato de que o potencial adicional resultante das contrapartidas fornecidas pode ser vinculado a obras fora do perímetro da OUC, aponta para o desvirtuamento de seu funcionamento, ainda mais considerando que nenhum valor foi destinado à habitação, preservação ambiental ou de patrimônio histórico. Parece que Balneário Camboriú, assim como muitas cidades brasileiras, exemplificam a situação descrita por Fix (2011) onde se promovem instrumentos que favorecem a expansão da base de circulação do capital no meio ambiente construído, como as operações urbanas, mas não aqueles que poderiam eventualmente interferir nos interesses imobiliários, como as Zonas Especiais de Interesse Social.

O município também regulamenta a venda de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a fórmula utilizada para o cálculo do valor por metro quadrado adicional é igual multiplicação entre o fator de correção e o CUB dividido por 100. O fator de correção é referente ao zoneamento do lote onde a outorga é vinculada sendo maior para as áreas mais valorizadas no mercado imobiliário.

Já as legislações de ICON e ICAD não são referentes a legislações federais. Permitindo a construção acima do coeficiente máximo construtivo por meio de pagamento de contrapartida financeira, a lei foi considerada inconstitucional em uma decisão do Tribunal Superior de Justiça. No entanto, as leis foram utilizadas pela construção civil por cerca 4 anos e a contrapartida gerada foi utilizada no pagamento de dívidas do governo municipal. A lei voltou a valer em 2018 por decisão do Supremo Tribunal Federal, mas toda a contrapartida gerada deve ser revertida para infraestrutura urbana².

Na tabela 1 estão descritos os coeficientes de aproveitamento incluindo os adicionais permitidos por cada instrumento de uso do Solo Criado, os aproveitamentos podem ainda ser ampliados com o uso das leis de ICON e ICAD sem limite estabelecido pela prefeitura.

² STF diz que lei do ICON ICAD volta a valer. Disponível em: <https://pagina3.com.br/justica/2018/jun/1/1/stf-diz-que-lei-do-icon-icad-de-balneario-camboriu-volta-a-valer>. Acesso em 12 mai. 2020

Tab. 1: Coeficiente de aproveitamento na ZACC IA de acordo com o Zoneamento de Balneário Camboriú

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO				
Mínimo	Básico	Máximo	Acima do Máx. (com lei)	
CA	CA	ON ³	OPUB ⁴	
0,2	3,5	1,5	1	

Lei nº 2794, de 14 de janeiro de 2008 de Balneário Camboriú

3.4. As convergências entre financeirização e verticalização

Considerando a correlação positiva entre a intensificação do processo de verticalização e a disseminação da financeirização no mercado imobiliário, podemos inferir que este fenômeno se faz presente na produção do espaço em Balneário Camboriú. Das maneiras em que a financeirização interfere no mercado imobiliário brasileiro listadas na sessão 3.1 primeiramente vamos explorar o acesso as novas formas de financiamento.

Uma das maneiras de acesso a novas formas de financiamento dentro do mercado imobiliário são os fundos de investimento imobiliários ou FIIs⁵, algumas das maiores incorporadoras da região estão presentes em FIIs, essa forma de investimento permite aos atores do mercado financeiro acesso ao capital antes da venda de unidades, mas também insere a atividade das incorporadoras dentro de uma lógica financeira

Essa mudança no *status quo* do mercado imobiliário coloca as empresas do setor no processo que Klink descreve como:

A mudança na relação entre acionista e executivo, no sentido de maximizar o shareholder value, gera novas práticas empresariais. Por exemplo, a gestão tende a priorizar resultados no curto prazo, acelerando o payback dos investimentos e mostrando resultados nos balanços financeiros trimestrais que estejam alinhados com as expectativas do mercado. (Klink, 2017)

Para Lencioni (2014), a captação de fundos por incorporadoras de fontes externas as instituições tradicionais de financiamento conferem a estas mais liquidez. Porém as empresas estão sujeitas ao ciclo do capital financeiro com resultados trimestrais e o foco dos executivos se torna a manutenção do interesse de investidores e necessidade de apresentação de resultados trimestrais, porém que podem possuir até oscilações diárias. É importante ressaltar que o relato feito por Lencioni (2014) se refere a incorporadoras no município de São Paulo que são maiores do que as

³ Com Outorga Onerosa do Direito de Construir

⁴ Com Participação em Operações Urbanas Consorciadas

⁵ Relatórios trimestrais dos fundos FLCR11 e MXRF

que operam em Balneário Camboriú, e também tem uma relação mais duradoura com o mercado financeiro.

No caso do produto imobiliário ou da unidade habitacional que é realizada com foco no investidor tende a negligenciar o consumidor final. Nesse cenário a imagem de prosperidade econômica se torna imprescindível para a manutenção dos investimentos e continuidade das operações por parte das incorporadoras, e certamente o fluxo contínuo de lançamento de produtos imobiliários cada vez mais altos e luxuosos e os Grandes Projetos Urbanos viabilizados por meio de Parcerias Público-Privadas contribui para essa imagem.

Outra maneira na qual a lógica financeira se faz presente dentro da produção do espaço urbano é por meio da PPPs. Inicialmente as operações surgem como uma maneira de difundir os lucros, mas também os riscos de grandes projetos urbanos, porém os exemplos que temos em território nacional se restringem a apropriar os lucros e transferir os riscos para os cofres públicos, para Fix:

O governo cumpre o papel de uma empresa de desenvolvimento imobiliário, de agente desbloqueador do potencial de negócios de determinada região. Se tudo funcionar, e forem angariados mais recursos do que os necessários para a construção da obra, o lucro será “dividido” entre a iniciativa privada, que ganha com a valorização dos novos empreendimentos, dos terrenos e dos imóveis, e a Prefeitura, que recupera os gastos orçamentários com a obra, podendo inclusive realizar novos investimentos. (Fix, 2018)

No caso de Balneário Camboriú foram realizadas três OUCs no município, o perímetro das operações se encontra em uma área de pouca valorização imobiliária e as obras se restringem a reformas viárias, mas a possibilidade de vinculação da outorga onerosa vendida em outras áreas da cidade e o baixíssimo preço da metragem possibilitou a finalização das obras propostas, porém o uso da metragem adicional fora do perímetro desvirtua o princípio do Solo Criado, que de acordo com Montandon (2009) o Solo Criado no âmbito jurídico significa a desvinculação do direito de propriedade ao direito de construir e, no âmbito urbanístico, tem o objetivo de mitigar o ônus decorrente do uso mais intensivo do solo por intermédio de contrapartidas físicas para um maior equilíbrio entre equipamentos públicos e densidade construída.

As OUCs dentro da cidade funcionam somente como operação imobiliária, mas foram reconhecidas como um sucesso pelo poder público que se contenta com o seu papel de legitimação da verticalização na produção do espaço, essa experiência positiva provavelmente é a motivação para a criação de uma empresa de capital misto para a promoção de PPPs em 2018, mesmo ano da aprovação da última OUC da cidade. A empresa em questão se chama BC Investimentos, seus objetivos são descritos como:

A BC INVESTIMENTOS é uma empresa de economia mista de capital fechado com a finalidade de assessorar a Administração Pública Municipal no planejamento e execução de políticas públicas através da estruturação e viabilização de projetos estratégicos por modelagens de parcerias públicas privadas e concessões, e por operações de captação recursos e atração de investimentos, contribuindo para o desenvolvimento econômico sustentável de Balneário Camboriú. (Balneário Camboriú, 2021)

Figura 6: BIG Wheel*Figura 7: Obras de ampliação da faixa de areia*

Com as OUCs o governo municipal encarregava-se da ampliação de potencial construtivo para empreendimentos imobiliários, porém com a criação da empresa de capital misto ele se torna aliado na promoção da imagem de prosperidade econômica necessária na captação de investimentos por parte das incorporadoras da cidade pela promoção de grandes obras e projetos urbanos, atualmente estão abertas concessões para as obras de uma passarela e um mercado público além de obras já realizadas ou em andamento com a prefeitura como a Big Wheel e o alargamento da faixa de areia da Praia Central. Esses efeitos de apropriação seletiva do espaço onde as obras urbanas tendem a ser projetadas para potencializar rendas imobiliárias e financeiras, são descritos em São Paulo por Rufino (2017).

Por último o processo de financeirização da vida doméstica e a unidade habitacional como investimento, como supracitado o processo de financeirização atinge diversas esferas econômicas e sociais inclusive a familiar e individual, e a inclusão do indivíduo como responsável por sua própria segurança social transforma a unidade habitacional em um tipo de investimento, a renda do aluguel por muitas vezes ocupa o lugar da previdência.

As incorporadoras e construtoras da região não estão alheias a mudança de perfil do consumidor final, vemos a mudança do material de marketing das incorporadoras além das várias tentativas de estabelecimento de uma marca ou estilo que caracterize os empreendimentos colocando o investimento ou o investidor como protagonista do negócio imobiliário.

Figura 8: Material de marketing FG Empreendimentos

POR QUE BALNEÁRIO CAMBORIÚ?

Invista. Viva. Aproveite. Balneário Camboriú oferece uma estrutura espetacular para o turismo e o lazer, incomparável a outra praia que compõe o litoral de Santa Catarina.

SAIBA MAIS



Esses fatores se relacionam com a imagem de prosperidade que é necessária para a manutenção da valorização de terrenos e ciclo de expansão imobiliária. No caso do processo de financeirização em São Paulo como descrito por Rufino (2017) “A contínua “valorização” imobiliária, que é apresentada de maneira geral como benefício coletivo à metrópole, obscurece a crescente concentração de riqueza e ampliação das desigualdades como marca desse processo.”

4. CONCLUSÃO

Considerando as informações aqui apresentadas é possível concluir que as transformações que se desdobram no espaço urbano frente a emergência do setor financeiro também se fazem presentes no município de Balneário Camboriú, é importante ressaltar que a emergência de finanças entra em um ciclo global de transformação do capitalismo de um sistema de acumulação fixa para acumulação flexível porque a capacidade de securitização e de titularização é imprescindível para a mobilidade do capital. A financeirização não existe em um vácuo ela faz parte da sobrevida do capitalismo dentro da conjuntura atual.

Para o planejamento urbano e produção do espaço a financeirização se faz presente nas esferas corporativas, governamentais e individuais, esse assessoramento não é surpreendente considerando o tamanho do mercado imobiliário da cidade e das incorporadoras que atuam no município. A financeirização impulsiona a atividade imobiliária e altera o espaço urbano já que os lançamentos mais espetaculares e de construtoras mais reconhecíveis são privilegiados.

Ainda assim é importante ressaltar que a verticalização no município de Balneário Camboriú não existe apenas devido ao processo de financeirização já que existe um limite a influência do processo em uma cidade de médio porte com pouca relevância econômica. Para entender as nuances de todo o processo de verticalização do município de Balneário Camboriú se faz necessário uma pesquisa mais abrangente do processo de verticalização como um todo e uma análise mais profunda da atividade das incorporadoras ao longo do tempo.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, v. 12, n. 2, 2008.

_____ (2015). The potential for financialization. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, pp. 214-219.

Prefeitura de Balneário Camboriú. **BC Investimentos**. 2021. Disponível em: <https://www.bc.sc.gov.br/conteudo.cfm?caminho=bc-investimentos>. Acesso em: 01 maio 2021.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei nº 2794, de 14 de janeiro de 2008**. Disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú, 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/lei-ordinaria/2006/268/2686/lei-ordinaria-n-2686-2006-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-balneario-camboriu>. Acesso em: 6 maio 2020.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei nº 2868, de 19 de dezembro de 2006**. Dispõe sobre a revisão do plano diretor do município de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú, 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/lei-ordinaria/2006/268/2686/lei-ordinaria-n-2686-2006-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-balneario-camboriu>. Acesso em: 6 maio 2020.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei Municipal Nº 3.237, de 25 de janeiro de 2011**. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada "Humanizando Balneário Camboriú", conforme lei complementar nº 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2011.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei Municipal Nº 3.657, de 25 de fevereiro de 2014**. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada Humanizando Balneário Camboriú 1 (OUC-HBC1), conforme a lei complementar nº 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2014.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei Municipal Nº 3.663, de 28 de março de 2014**. Cria e regulamenta diretrizes urbanísticas por meio de instrumento de política urbana denominada de operação urbana consorciada Humanizando Balneário Camboriú 2 (OUC-HBC2), conforme a lei complementar nº 003/2010, e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2014.

Balneário Camboriú é a Dubai brasileira, cidade registra sete dos 10 prédios mais altos do país, disponível em: <https://www.bcnoticias.com.br/balneario-camboriu-e-a-dubai-brasileira-cidade-registra-sete-dos-10-predios-mais-altos-do-pais/>

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. **Lei nº 38, de 6 de junho de 2019**. Ratifica Acordo Judicial e Cria o Índice de Confortabilidade de Obra - ICON, e o Índice de Confortabilidade Adicional - ICAD, para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional e dá outras providências. Balneário Camboriú, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/lei-complementar/2019/3/38/lei-complementar-n-38-2019-ratifica-acordo-judicial-e>

cria-o-indice-de-confortabilidade-de-obra-icad-e-o-indice-de-confortabilidade-adicional-icad-para-fins-de-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-adicional-e-da-outras-providencias. Acesso em: 8 jul. 2020.

BEUTING, A.; MARTINS, B. C. V. (2016). Evolução histórica da verticalização de Balneário Camboriú: Orla da Praia e área central da cidade In: SEMINARIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO. Anais... Barcelona-Balneário Camboriú.

DANIELSKI, Marcelo. Padrão arquitetônico e representação social na paisagem da beira-mar de Balneário Camboriú/ SC. 2009. 275 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional e Urbano) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

FIX, M. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. 263 p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instituto de Economia da Unicamp, Campinas, 2011.

FIX, M. B. A “Fórmula mágica da “parceria””: operações urbanas em São Paulo. In Cadernos de Urbanismo, São Paulo, 2018.

FIPEZAP. Índice FipeZAP de venda residencial: informe de julho de 2020. [S. l.], 4 ago. 2020. Disponível em: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/08/fipezap-202007-residencial-venda.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2020.

HARVEY, D. Limites do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, D. A Condição Pós-Moderna. São Paulo, Loyola, 1989.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Censo 2010. IBGE, 2010.

_____. (IBGE). Pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC. IBGE, 2015. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/educacao/10586-pesquisa-de-informacoes-basicasmunicipais.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 1º dez 2019.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Estimativa da população residente no Brasil em Unidades da Federação com data de referência em 1º de julho de 2019. IPEA, 2019. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/7d410669a4ae85faf4e8c3a0a0c649c7.pdf. Acesso em: 05 maio 2020.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 379-406, 2017.

LESSA, C. Acumulação oligárquica e formação das metrópoles. Pensamento ibero-americano. Cepal, nº 7, p. 214 - 216. Madrid, 1985.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: Uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, v. 40, 2014.

MONTANDON, D. T. Operações urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo dos custos e benefícios. 2009. 157 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

PIZZINI, K. Balneário Camboriú tem 5 dos 10 prédios mais altos da América do Sul; saiba o porquê. *Gazeta do Povo*, Curitiba, p. 1-1, 30 dez. 2019. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/balneario-camboriu-predios-mais-altos-america-sul/>. Acesso em: 21 jul. 2020.

RUFINO, M. B. C. Financeirização do imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In. FERREIRA, A. et al. *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2017, p. 213-240.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Mackenzie, 2014. 248 p.

SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Edusp, 1994. 257 p.

SANFELICI, D. De recursos intangíveis a ativos financeiros: as regiões metropolitanas como nexos da economia global In: OLIVEIRA, Floriano (Org.). *Espaço e economia: geografia econômica e a economia política*. Rio de Janeiro: Consequência, 2019, p. 103-134.