

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE HISTÓRIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA
ECONÔMICA

JOSÉ ROBERTO BARSOTTI BALDIN

**A evolução do capital imobiliário nacional no setor de *shopping centers* a
partir de 1980**

(Versão corrigida)

São Paulo

2012

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE HISTÓRIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA
ECONÔMICA

JOSÉ ROBERTO BARSOTTI BALDIN

**A evolução do capital imobiliário nacional no setor de *shopping centers* a
partir de 1980**

(Versão corrigida – exemplar corrigido se encontra disponível no CAPH da FFLCH)

**Tese apresentada à Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da Universidade
de São Paulo, para a obtenção do título de
Doutor em História Econômica
Orientadora: Prof.^a Dr.^a Raquel Glezer**

São Paulo

2012

A minha esposa e filhos e à
memória de Amélia e Roberto, meus pais.

Agradecimentos

A minha orientadora Prof^ª. Dr^ª Raquel Glezer, pela dedicação e apoio,
ao longo de todo percurso de elaboração da tese.

A todos os professores, colegas e funcionários da FFLCH
pela paciência e incentivo.

A todos as instituições, profissionais e amigos que de forma
direta ou indireta me ajudaram.

RESUMO

BALDIN, J.R.B. A EVOLUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NACIONAL NO SETOR DE *SHOPPING CENTERS* A PARTIR DE 1980.2012,169f. Programa de Pós – Graduação em História Econômica

A fase monopolista de desenvolvimento do capital, historicamente, foi permeada por uma série de alterações na organização da produção, com extensões em diversos aspectos da vida em sociedade. As mudanças na inter-relação entre a estrutura produtiva e o setor financeiro caracterizaram esse processo, que envolveu também uma intensificação do grau de concentração e centralização do capital. Esta proposta objetiva avaliar, sob prisma diferenciado, o circuito secundário de movimentação de capital: o setor imobiliário e nele os *shopping centers*, considerados uma demonstração típica das forças capitalistas atuais. Pretendo identificar como a “circulação do capital” se movimenta internamente, no *shopping*, através de seus “agentes” – o empreendedor, a administradora, o lojista e o cliente, e externamente na captação de recursos através das fusões, aquisições e abertura de capital, contribuindo com o crescimento dessa nova modalidade de acumulação e financeirização.

Palavras – chave: concentração, centralização e financeirização do capital

Abstract

BALDIN, J.R.B. The Evolution of the National Capital Real Estate in *shopping center industry from 1980.169f.* Programa Graduate in Economic History.

The monopolist phase of the capital development was, historically, permeated by a number of changes in the organization of the production, with extensions in various aspects in the life in society. The changes in the interrelation between the production structure and the financial sector characterized this process, which involved an intensification of the concentration degree and centralization of the capital too. This proposal aims to evaluate, under a differentiated prism, the secondary circuit of movement of capital: the real estate - the shopping malls, considered a typical demonstration of the current capitalist forces. I intend to identify how "the movement of capital" moves internally in the malls, through its "agents" - the entrepreneur, the administrator, the shopkeeper and the client, and externally, in the fund raising through mergers, acquisitions and IPO, contributing in this new mode of accumulation and financialization.

Key words: concentration, centralization and financialization of the capital.

LISTA DE FIGURAS

Figura1 – Imagem do Centro Comercial de Letchworth (Inglaterra).....	15
Figura2 – Automobile Center (1916-1930).....	16
Figura3- Market Square de Lake Forest – 1916.....	17
Figura4 – Country Club Plaza – 1922.....	18
Figura5 – Planta do Evergreen em Chicago 1948, e a Sears Roebuck Los Angeles 1947	19
Figura6 – Southdale City em Edinna, Minnesota, 1956. Primeiro <i>shopping center</i> – EUA.....	20
Figura 7 – Shopping Iguatemi – (Brasil: São Paulo, 1967).....	47
Figura 8 – Projeto de Lei Geral de Zoneamento PL 267/1952	129
Figura 9 – Plano Urbanístico Básico	130
Figura10 – Plano de Avenidas de Prestes Maia	131
Figura11 – Distribuição regional de Shopping no país	136

LISTA DE TABELAS

Tabela1 – Principais países segundo a ABL(área bruta de locação) de <i>shopping centers</i> -2005.....	23
Tabela2 – Período de 1966 a 1979.....	44
Tabela3 – Período de 1980 a 1989.....	44
Tabela4 – Principais administradores de <i>shopping centers</i> no Brasil até Julho de 2007.....	57
Tabela5 – Os primeiros investimentos em Fundo de Pensão do Banco do Brasil: Previ em <i>shopping centers</i> na década de 1990.....	83
Tabela6 - Limites de aplicação das reservas técnicas não comprometidas (Resolução nº 460/78).....	84
Tabela7 – Limites de aplicação dos recursos garantidores (Resolução nº 794/83).....	85
Tabela8 – Limites dos recursos garantidores (Resolução nº 1362/87).....	86
Tabela9 – Limites de aplicação dos recursos garantidores (Resolução nº 2109/94).....	87
Tabela10 – Segmentos de aplicação e carteira (Resolução nº2720/00).....	88
Tabela11 – Segmentos de aplicação e carteiras (Resolução nº 2829/01).....	89
Tabela12 – Imóveis dos Fundos de Pensão:Participações por categorias (Posição de Julho de 1996).....	92
Tabela13 – Critérios de financiamento nos anos de 1990.....	97
Tabela14 – Relatório de mercado e empresas	105
Tabela 15 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo.....	130
Tabela 16 –Status do <i>shopping</i> no Brasil em 2010.....	136
Tabela 17– Status do <i>shopping</i> no Brasil em 2010.....	136
Tabela 18 – Distribuição de <i>shopping</i> em relação a população nas cidades brasileiras.....	137
Tabela 19 – Fluxo médio diário e densidade de visitantes por porte de <i>shopping</i>	137
Tabela 20 – Número de <i>shopping centers</i> no Brasil e faturamento anual do setor.....	138
Tabela 21 – Crescimento Base Instalada.....	138

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Crescimento do PIB (1970-1980) e Crescimento acumulado do PIB (1970 -1980).....	36
Gráfico 2 - Crescimento do PIB(1980 -1990) e Crescimento acumulado do PIB (1980-1990).....	37
Gráfico 3 - Crescimento do PIB (1990-2000) e Crescimento acumulado do PIB(1990-2000).....	39
Gráfico 4 - Desembolso do BNDES para construção e expansão de <i>shopping</i> 1995 a 2008.....	41
Gráfico 5 - Crescimento do PIB a custo de fatores,segundo atividade econômica:PIB Industrial x PIB dos serviços nível nacional (1980 -2008).....	43
Gráfico 6 - Crescimento do PIB(2000-2009) e crescimento acumulado do PIB nacionalmente (2008-2009) e média PIB mundial (2009).....	43
Gráfico 7 - Distribuição regional no Brasil por ABL(área bruta locatícia) e Número de <i>Shopping Centers</i> 1º Trimestre de 2007.....	48
Gráfico 8 - Perfil do consumidor de <i>shopping centers</i>	62
Gráfico 9 - Fusões e aquisições no setor de <i>shopping centers</i> no Brasil em número de transações.....	72

Gracias por visitar este Libro Electrónico

Puedes leer la versión completa de este libro electrónico en diferentes formatos:

- HTML(Gratis / Disponible a todos los usuarios)
- PDF / TXT(Disponible a miembros V.I.P. Los miembros con una membresía básica pueden acceder hasta 5 libros electrónicos en formato PDF/TXT durante el mes.)
- Epub y Mobipocket (Exclusivos para miembros V.I.P.)

Para descargar este libro completo, tan solo seleccione el formato deseado, abajo:

