



“INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS DISRUPTIVAS”, VALOR DE TROCA EXPONENCIAL: ESTRATÉGIAS DA INCORPORADORA VITACON

VEGRO, Maria Fernanda A. Saiani; fernandavemac@usp.br; IAU-USP

1 Introdução

A partir dos anos 2000 com criação de *websites* como *Google* e *Facebook*, de novos canais de comunicação, de entretenimento *on-line*, redes sociais, aplicativos para celulares, as plataformas digitais têm adquirido importância crescente para as empresas imobiliárias, principalmente para ampliar e estreitar o relacionamento com seus públicos de interesse. Nos últimos anos, muitas empresas e novas profissões surgiram para explorar um nicho altamente promissor do mercado, cuja especificidade é a utilização de *softwares* de inteligência artificial e técnicas de aprendizagem de máquina para codificar as interações dos usuários na internet na forma de dados, coletados, analisados e monitorados em tempo real. Desse modo, grandes incorporadoras brasileiras passaram a voltar seu foco para a formação de uma cultura “*Data driven*” traduzida no seu engajamento em uma visão única de dados “que não só fornecem tendências de preços e outras informações que orientam decisões de investimento e atividades de mercado, como também preservam e promovem concepções mentais do mundo que facilitam a atividade produtiva, guiam escolhas dos consumidores e estimulam a criação de novas tecnologias” (HARVEY, 2016, p.100).

No caso do consumo da moradia devido ao seu alto custo, burocracias para aprovação de projetos, financiamentos e tempo de produção, ele conta com um ciclo lento para a realização do capital. Então, surge a necessidade de acelerar a circulação do capital em todas as suas fases e “concomitantemente a necessidade de ‘destruição do espaço pelo tempo’ reforçada pela competição, o que tem gerado uma variedade impressionante de revoluções tecnológicas”. Por isso, “a cultura capitalista se tornou obcecada pelo poder da inovação tecnológica” (Ibidem, p.96).

A subsunção do espaço pelo tempo que caracteriza a cultura *Data driven*, notável no planejamento, extração, monitoramento e controle de dados na área das finanças, do trabalho, torna-se central para alavancar o consumo da moradia com o engajamento dos usuários da internet nas ações comunicacionais das empresas imobiliárias. Assim, as plataformas digitais exercem uma imposição dominante sobre a sociedade atuando como organizadoras de modelos de produção e consumo e promovendo uma nova sociabilidade fragmentada por gostos e preferências que concentra nas telas de

computadores, celulares, *tablets*, os caminhos da política, da economia e da indústria cultural, cujo propósito é “anular ou dissipar todas as ações coletivas que criem outras lógicas que não sejam voltadas à concorrência e à reprodução do capital” (SILVEIRA, 2018, p.43). Nesse sentido, tecnologias de vigilância são ocultadas e “não geram mais medo, mas afeto” (SILVEIRA, 2017, p.83).

De acordo com o professor Roberto Moraes Pessanha estamos diante de uma nova rodada do neoliberalismo na qual o conhecimento, a internet e a tecnologia estão se tornando os principais fatores de produção. Nessa perspectiva, nas duas décadas do século XXI "saltamos da utopia digital para outra ideia difusa e, aparentemente solidária, da economia do compartilhamento, logo absorvida pelo mercado que passou a divulgar outra ideia, a de que teríamos passado a viver uma fase de inovação disruptiva". (PESSANHA, 2020, s/nº p.)

Então, essa pesquisa propõe investigar o modo como o capitalismo de plataforma encontra-se amplamente presente no mercado imobiliário sob o imperativo da "inovação disruptiva" a partir do exemplo da incorporadora Vitacon que para divulgar seus imóveis compactos (localizados onde o valor da terra urbana é muito elevado) utiliza-se do discurso da “economia compartilhada”, ao mesmo tempo, que amplia assombrosamente sua capacidade de extrair rendas e lucros com a criação de aplicativos e o uso de novas tecnologias promovendo uma delirante digitalização da vida social. Em entrevista na *Live* “Moradia por assinatura e o futuro das incorporas”, o proprietário da Vitacon, Alexandre Frankel divulgou um novo modelo de acesso à moradia via aplicativo, já presente em sete capitais brasileiras, cuja proposta é, sobretudo, somar forças com outros incorporadores e investidores que possuam unidades em estoque ou novos empreendimentos para aluguel. Frente ao modelo tradicional de aluguel, Alexandre garante para os investidores uma rentabilidade 40% superior. No App Housi criado em 2019, a precificação dos imóveis para locação é realizada por algoritmos em tempo real com base em imóveis similares do mercado. Como os aplicativos de comida *delivery*, o App Housi media o acesso do cliente à moradia “flexível”, cujo objetivo é acompanhar às transformações da vida das pessoas. A gestão oferecida pela plataforma Housi dos empreendimentos é completa e prédios inteiros podem ser destinados para renda.

Outra grande “inovação tecnológica disruptiva” criada pela Vitacon foi o App IBuyers (sigla para compra instantânea) com o qual a empresa realiza a recompra de seus imóveis para promover a liquidez do capital no setor imobiliário, no prazo recorde de 48 horas. Não foi por acaso que Alexandre em entrevista para o jornal Valor Econômico, afirmou que vai trocar “o mercado imobiliário direto, que no melhor ano em São Paulo foi de R\$ 30 bilhões, pelo acesso a trilhões via mercado de capitais” (ALVARENGA, 2020).

Então, a partir da criação de "tecnologias disruptivas" pela incorporadora Vitacon essa pesquisa pretende refletir a respeito do aprofundamento do neoliberalismo nas plataformas digitais. Diante dessa perspectiva distópica, na esteira de Zygmunt Bauman podemos certamente afirmar que estamos diante da moradia líquida, usuários nômades e de uma nova etapa do regime de acumulação que expõe a imensa capacidade de reprodução e acumulação rentista no andar superior das altas finanças.

2 Objetivos

Objetivo geral: compreender a nova etapa do regime de acumulação capitalista na qual as plataformas digitais e a cultura *Data driven* assumem um papel central para as incorporadoras brasileiras a partir do exemplo da incorporadora Vitacon.

Objetivos específicos: 1) Analisar os principais aspectos obscurecidos no discurso da "economia compartilhada" defendida pela incorporadora Vitacon. 2) Verificar de que modo as "inovações tecnológicas disruptivas" influenciam novos comportamentos sociais 3) Elucidar as diferentes dimensões envolvidas na lógica algorítmica e como se refletem no mundo social.

3 Abordagem da pesquisa

Tendo em vista os desafios discutidos acima se pretende reunir um corpus de textos dos campos do marketing imobiliário, publicidade, das ciências da informação e comunicação, publicados em livros, revistas, periódicos especializados e imprensa escrita com o propósito de configurar o ponto de vista dos agentes do mercado imobiliário, especificamente do CEO da incorporadora Vitacon Alexandre Frankel. Esse material será combinado com uma pesquisa etnográfica realizada com participações presenciais em eventos na área de marketing imobiliário e a exploração dos canais digitais da incorporadora Vitacon, nos quais será possível apreciar depoimentos, entrevistas recentes dos profissionais envolvidos com a empresa, principalmente na forma de vídeos e notícias. Com esse material em mãos intenciona-se confrontá-lo com textos de autores críticos do campo da arquitetura e urbanismo e demais campos afins.

4 Resultados e discussões

A partir do exemplo do uso de "tecnologias disruptivas" pela incorporadora Vitacon espera-se para essa pesquisa desconstruir a camada de encobrimento das relações de poder que se estabelece no ecossistema digital das empresas imobiliárias que, por um lado, produz "ilusões" com a difusão da cultura de consumo e por outro lado, reproduz privilégios injustos perpetrados nas interações dos usuários na internet, a saber, um circuito que visa, sobretudo, subtrair riscos dos negócios imobiliários, alargar a mobilidade do capital, precarizar o trabalho, extrair rendas, gerar valor sem produzir valor e com isso ampliar substancialmente as margens de lucro das empresas. Sob essa ótica, certamente essas questões conduzirão essa pesquisa à existência inequívoca de um laço de solidariedade entre o capitalismo de plataforma e a financeirização das incorporadoras brasileiras.

Com a reunião desses resultados essa pesquisa promoverá uma reflexão crítica com o objetivo de configurar um ponto de inflexão no paradigma de consumo da moradia, capaz de produzir consequências negativas para o âmbito da arquitetura e urbanismo como, por exemplo: o agravamento da instabilidade do papel social do arquiteto, transformações sensíveis no *modus operandi* do projeto arquitetônico, no produto imobiliário, na vida nas cidades.

5 Referências

ALEXANDRE, Frankel CEO da Vitacon – **Tecnologia e disrupção no setor imobiliário** Podcast Construcast. Disponível em:

<<https://www.infomoney.com.br/mercados/conheca-alexandre-frankel-ceo-da-vitacon/>>. Acesso em 07/10/2020.

ALVARENGA, Bianca. **Entenda a estratégia da Vitacon ao entrar no mercado de recompra de seus imóveis**. Disponível em:

<<https://6minutos.uol.com.br/negocios/vitacon-oferece-a-opcao-de-recompra-de-imoveis-adquiridos-a-partir-de-2018/>>. Acesso em: 09/09/2020.

FRANKEL, Alexandre. **Moradia por assinatura e o futuro das incorporadoras**. Portal VGV, Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=zc5OFLF7YDs>>. Acesso 20/06/2020.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016.

PESSANHA, Roberto M. **Commoditificação de dados, concentração econômica e controle político como elementos da autofagia do capitalismo de plataforma**. Disponível em: <<https://www.comciencia.br/commoditificacao-de-dados-concentracao-economica-e-controle-politico-como-elementos-da-autofagia-do-capitalismo-de-plataforma/>>. Acesso em: 12/10/2020.

SAFATLE, Vladimir. **Corpos flexíveis e práticas disciplinares**. In Comunicação e culturas de consumo, org. BACEGA, Maria Aparecida. São Paulo: Atlas, 2008.

SILVEIRA, Sérgio A. da. **Tudo sobre tod@as: Redes digitais, privacidade e venda de dados pessoais**. São Paulo: Edições Sesc, 2017.

_____. **A noção de modulação e os sistemas algorítmicos**. In A sociedade de controle: manipulação e modulação nas redes digitais. São Paulo: hedra, 2018.

_____. **Brasil, colônia digital**. Disponível em: <<https://aterraeredonda.com.br/brasil-colonia-digital/>> . Acesso em: 02/08/2020.

VALENTI, Graziella. **Vitacon e Easynvest se unem para transformar compactos em fundos**. Disponível

em:<<https://valorinveste.globo.com/produtos/fundosimobiliarios/noticia/2019/09/06/vitacon-e-easynvest-se-unem-para-transformar-compactos-em-fundos.ghtml>>. Acesso em: 08/07/2020.