

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

André de Oliveira Melo

A ação do capital imobiliário no (re) ordenamento territorial: o programa minha casa minha vida no município de Petrópolis-RJ

Juiz de Fora

2020

André de Oliveira Melo

A ação do capital imobiliário no (re) ordenamento territorial: o programa minha casa minha vida no município de Petrópolis-RJ

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Clarice Cassab Torres

Juiz de Fora

2020

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Melo, André de Oliveira .

A ação do capital imobiliário no (re) ordenamento territorial : o programa minha casa minha vida no município de Petrópolis-RJ / André de Oliveira Melo. -- 2020.

141 f. : il.

Orientadora: Clarisse Cassab Torres

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2020.


1. Minha Casa Minha Vida. 2. Habitação. 3. Ordenamento Territorial Urbano. 4. Capital Imobiliário. I. Torres, Clarisse Cassab, orient. II. Título.

ANDRÉ DE OLIVEIRA MELO

**A AÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NO (RE) ORDENAMENTO
TERRITORIAL: O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO
MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS-RJ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Geografia.

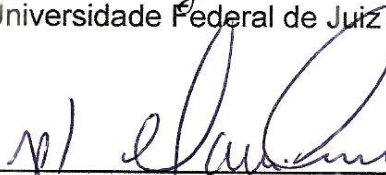
Dissertação defendida e aprovada em 28 de fevereiro de 2020.



Prof.^a Dr.^a Clarice Cassab Torres
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof. Dr. Wagner Barbosa Battela
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof.^a Dr.^a Flavia Elaine da Silva Martins
Universidade Federal Fluminense

À Sociedade Petropolitana.

AGRADECIMENTOS

Inicio agradecendo a Deus que permitiu que eu concluísse mais essa importante etapa de minha formação acadêmica e intelectual, concedendo-me saúde para que conseguisse chegar até o final.

À minha esposa Michelle, minha Linda, que me apoiou em todos os instantes. Ao meu pai, José, e minha mãe, Irene, que sempre me mostraram como a educação é fundamental para nossa vida. Agradeço ao meu sogro Juscelino e minha sogra Antônia por me acolher durante os dias de aulas em Juiz de Fora.

Sou grato às famílias que não pude conhecer pessoalmente, mas que aceitaram doar as córneas de seus entes queridos em meio a um momento de dor. Sem essas duas córneas, executar esse trabalho teria sido muito mais difícil. Como avaliar o novo ordenamento territorial urbano de Petrópolis sem a categoria paisagem?

Ao povo brasileiro que, pagando seus impostos, proporcionou-me a oportunidade de estudar em uma Universidade Pública, Gratuita e de Qualidade – UFJF, vital para o desenvolvimento científico e tecnológico desse país.

Agradeço, de igual modo, à minha orientadora Profa. Dra. Clarice Cassab, por ter acolhido meu projeto de pesquisa desde o início. Por ter acreditado que havia alguma relevância nesse trabalho e ter sido paciente em me explicar a necessidade dos recortes do tema para que pudéssemos chegar até essa dissertação. Obrigado por compreender os meus prazos que, como professor, os cumpri trabalhando e fazendo o mestrado ao mesmo tempo. Isso foi muito gentil de sua parte.

Aos professores Dra. Maria Lucia Pires Menezes e Dr. Júlio Ambrozio que, durante o seminário de dissertação, trouxeram questionamentos e contribuições que ajudaram a construir o texto que agora apresento. Obrigado por acompanharem minha formação por tantos anos.

Aos professores Dra. Andreia de Souza Ribeiro Rodrigues e ao Dr. Wagner Barbosa Batella que aceitaram participar da banca de qualificação e contribuíram para a execução desse texto. Seus questionamentos, suas colocações e suas indicações bibliográficas foram vitais para aprofundar a cientificidade desse trabalho.

Sou grato aos professores que, agora, compõem a banca de dissertação. Obrigado por aceitarem participar desse momento, na avaliação desse trabalho.

A todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO/UFJF), pelos momentos das disciplinas que contribuíram com parte do referencial bibliográfico desse trabalho.

Agradeço aos colegas que fiz durante esses dois anos no PPGEO. Àqueles que me acompanharam, de modo mais próximo, durante essa caminhada. Ao Ivan Perlatto, pelos textos que compartilhamos e pelas experiências de sermos professores, trabalhar e estudar. À Lilian, pelo incentivo em todos os momentos, obrigado por me presentear com Raquel Rolnik. Ao Talison Ferreira, que prontamente me ajudou com a execução de todos os mapas contidos nesse trabalho.

RESUMO

O Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pelo governo Federal em 2009, promoveu significativas mudanças no ordenamento territorial urbano de muitos dos municípios brasileiros. Diversos estudos têm demonstrado esses efeitos no território e nas cidades. Porém, poucos se dedicaram também a estudar detalhadamente os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida faixas 2 e 3. O presente trabalho tem o objetivo de compreender como o capital imobiliário se articula dentro do Minha Casa Minha Vida, nas suas faixas 2 e 3 e como esse processo tem produzido um novo ordenamento territorial urbano a partir da realidade de Petrópolis-RJ. A metodologia do trabalho consiste na revisão bibliográfica, aplicação de entrevistas com os atores envolvidos nesse processo: o setor público, representado pela prefeitura de Petrópolis e o setor privado, nas figuras das construtoras, incorporadoras e imobiliárias. Foi realizada análise detalhada de cada projeto instalado no 2º e 3º Distritos, usando para isso um raio entre 1,0 e 5,0 Km a partir de cada empreendimento avaliando as questões de acessibilidade aos serviços públicos. O trabalho demonstra a atuação do capital imobiliário como sendo o articulador central da produção do espaço a partir do Minha Casa Minha Vida em Petrópolis, possibilitando a chegada de empresas exógenas para trabalhar o produto. Além disso, foi observado como essas empresas se articularam para oferecer um novo produto no mercado, capaz de atender às exigências de preço e renda do programa. Em relação às particularidades do município estudado, os empreendimentos produziram maior adensamento urbano no 2º e 3º Distritos, justificado pela adequação da legislação urbana municipal, Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo, através da criação de Áreas de Especial Interesse Social. Isso acompanhado da tendência de substituição do modelo de habitação unifamiliar para o modelo multifamiliar, sobretudo no 2º Distrito, principalmente ao longo da Estrada União e Indústria. Ocorreu também o crescimento da instalação de novos empreendimentos comerciais e de serviços, principalmente no eixo da Estrada União e Indústria, para atender à crescente demanda de novos moradores. Por fim, o trabalho destaca o aumento no preço do metro quadrado dos imóveis próximos aos projetos Minha Casa Minha Vida, principalmente aqueles cuja legislação permite a substituição do modelo de habitação unifamiliar para o modelo de habitação multifamiliar.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida. Habitação. Ordenamento Territorial Urbano.
Capital Imobiliário.

ABSTRACT

“My home, my life Program”, instituted by the Federal Government in 2009, promoted significant changes in the urban territorial planning in many Brazilian municipalities. Several studies have demonstrated these effects in the territory and in the cities. However, few studies have also devoted themselves to study in detail “My home, my life Program” types 2 and 3. This work aims to understand how real estate capital is articulated within “My home, my life Program”, in its types 2 and 3 and how this process has produced a new urban territorial planning from the reality of Petrópolis-RJ. Work’s methodology consists of a literature review, interviews with the actors involved in this process: the public sector, represented by the city of Petrópolis and the private sector, in the figures of builders, developers and real estate. Detailed analysis of each project installed in the 2nd and 3rd Districts was carried out, using a radius between 1.0 and 5.0 km from each project evaluating accessibility issues to public services. This work demonstrates the performance of real estate capital as the central articulator of space production from the “My home, my life Program” in Petrópolis, allowing the arrival of exogenous companies to work the product. In addition, it was observed how these companies came together to offer a new product in the market, capable of meeting the price and income requirements of the program. Regarding the particularities of the municipality studied, the enterprises produced greater urban densification in the 2nd and 3rd Districts, justified by the adequacy of municipal urban legislation, Land Use and Land Use Law, through the creation of Areas of Special Social Interest. This was accompanied by the trend of replacing the single-family housing model with the multi-family model, especially in the 2nd District, mainly along the Union and Industry Road. There was also a growth in the installation of new commercial and service ventures, mainly on the axis of Union and Industry Road, to meet the growing demand of new residents. Finally, the work highlights the increase in the price of square meters of real estate near “My home, my life Program” projects, especially those whose legislation allows the replacement of the single-family housing model to the multi-family housing model.

Keywords: My home my life. Housing. Urban Territorial Planning. Real Estate Capital.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1	–	Brasil: Composição da cadeia produtiva da construção por participação no produto interno bruto total da cadeia – 2016....	23
Gráfico 2	–	Meses para solvência dos imóveis entre 1º semestre de 2018 e 1º semestre de 2019	43
Gráfico 3	–	Grau de instrução do trabalhador formal da construção civil em 2007 e 2012.....	47
Quadro 1	–	Faixa de renda do programa Minha Casa Minha Vida por fase.....	52
Quadro 2	–	Valor da taxa de juros segundo a faixa de renda do Programa Minha Casa Minha Vida	52
Fluxograma 1	–	Ação do promotor privado.....	54
Mapa 1	–	Localização do município de Petrópolis	57
Mapa 2	–	Expansão urbana do município de Petrópolis	63
Mapa 3	–	Localização dos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida em Petrópolis - RJ	73
Fluxograma 2	–	Etapas de licenciamento de empreendimentos Minha Casa Minha Vida em Petrópolis-RJ.....	77
Quadro 3	–	Empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, faixa 2 e 3 dentro do zoneamento da Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo	81
Quadro 4	–	Seleção das características e parâmetros das zonas de planejamento da Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo	81
Mapa 4	–	Empreendimentos no contexto da expansão urbana de Petrópolis - RJ	83
Figura 1	–	Panfleto de propaganda do empreendimento Pedras do Açú	88
Mapa 5	–	Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Pedra do Açú.....	90
Figura 2	–	Mosaico de imagens do empreendimento Pedra do Açú, Master Plan e bloco 03 (entregue) e dos blocos 1 e 2 (abandonados)	92

Figura 3	– Mosaico de fotos do empreendimento Palmeiras do Prado a partir da Estrada União e Indústria	94
Mapa 6	– Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Palmeiras do Prado	96
Figura 4	– Mosaico de fotos do empreendimento Bosques de Montreal vistas da estrada União Indústria	99
Fotografia 1	– Alagamento no encontro da Rua Carvalho Junior com a Estrada União e Indústria	100
Mapa 7	– Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Bosques de Montreal	102
Figura 5	– Mosaico de fotos do empreendimento Bosques de Nogueira vistas da estrada União Indústria	104
Mapa 8	– Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Bosque de Nogueira	105
Figura 6	– Mosaico de fotos da mudança viária produzida pelo empreendimento Bosques de Nogueira	106
Figura 7	– Mosaico de fotos do empreendimento Cenários de Monet, Master Plan vistas da Estrada União e Indústria	109
Fotografia 2	– Modelo de varanda gourmet dos empreendimentos Cenários	110
Figura 8	– Mosaico de fotos com detalhamento do córrego, ponte e paisagismo	111
Figura 9	– Mosaico de fotos do alagamento do córrego que corta o Residencial Cenários de Monet	112
Mapa 9	– Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Cenários de Monet	113
Figura 14	– Mosaico de fotos do empreendimento Cenários da Montanha a partir da Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues... ..	116
Mapa 10	– Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Cenários da Montanha.....	117
Figura 11	– Mosaico de fotos dos estandes de vendas das construtoras Riooito e Sola	121
Figura 12	– Mosaico de fotos dos novos empreendimentos comerciais e de serviços na estrada União e Indústria	124

Fotografia 3	– Vista do supermercado Armazém do Grão na localidade de Corrêas.....	125
Mapa 11	– Novos empreendimentos comerciais no entorno dos projetos Minha Casa Minha Vida.....	126
Fotografia 4	– Obras para a instalação da UPA de Itaipava	129

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	–	Brasil: Participação do setor imobiliário no Produto Interno Bruto em porcentagem (2009-2016)	25
Tabela 2	–	Déficit habitacional, total e componentes no Brasil, grandes regiões para o ano de 2015	30
Tabela 3	–	Déficit habitacional total por região do Brasil - nos anos 2007 a 2009, 2011 a 2014	31
Tabela 4	–	Brasil: variação da produtividade do setor de construção (2008-2012)	46
Tabela 5	–	Salário médio mensal de Petrópolis e sua colocação no estado e no Brasil entre.2007-2017	69
Tabela 6	–	Dados de instituições financeiras para Petrópolis entre 2007-2017. Valores em milhões.....	70

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AEIS	Área de Especial Interesse Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF	Caixa Econômica Federal
CIP	Companhia Imobiliária de Petrópolis
Cooperlupos	Comissão Permanente de Análise de Projetos Especiais Casos Omissos e Avaliação da Lupos
CPTrans	Companhia Petropolitana de Trânsito e Transportes
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
DSEU	Divisão Social do Espaço Urbano
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
GAE	Grupo de Análises Especiais
GAT	Grupo de Análise Técnicas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
ISO	International Organization for Standardization
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários
Lupos	Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo
m ²	Metro Quadrado
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MPRJ	Ministério Público do Rio de Janeiro
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
Parnaso	Parque Nacional da Serra dos Órgãos
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PD	Plano Diretor
PIB	Produto Interno Bruto
PlanMob	Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Petrópolis
PLHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
PMP	Prefeitura Municipal de Petrópolis
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PTF	Produtividade total dos fatores

RJ	Rio de Janeiro
RMRJ	Região Metropolitana do Rio de Janeiro.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
SR	Setor Residencial
UBS	Unidade Básica de Saúde
UH	Unidade Habitacional
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
VG	Valor Geral de Vendas
VSO	Vendas sobre Oferta

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
2	A CENTRALIDADE DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	21
2.1	A AÇÃO DE ESTADO E A PROMOÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO	26
2.2	O VALOR DA TERRA OU O PROBLEMA DO SOLO URBANO?	36
2.3	O CUSTO DO PROJETO E CUSTO DE PRODUÇÃO.	45
3	O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA REALIDADE DE PETRÓPOLIS	51
3.1	BREVE CARACTERIZAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.....	51
3.2	O ESPAÇO URBANO DE PETRÓPOLIS E SUAS TRANSFORMAÇÕES RECENTES	56
3.3	AVALIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXAS 2 E 3 NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS-RJ	71
4	OS EMPREENDIMENTOS DO MINHA CASA MINHA VIDA NO SEU RECORTE ESPACIAL: IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO TERRITORIAL DE PETRÓPOLIS.....	86
4.1	CONSTRUTORA ANDRADE E ALMEIDA.....	87
4.1.1	Empreendimento Pedra do Açú.....	87
4.2	CONSTRUTORA SOLA – GRUPO SOLA	93
4.2.1	Empreendimento Residência Palmeiras do Prado.....	94
4.2.2	Empreendimento Residencial Bosques de Montreal	98
4.2.3	Empreendimento Bosques de Nogueira	103
4.3	CONSTRUTORA RIOOITO – GRUPO OITO.....	107
4.3.1	Empreendimento Residencial Cenários de Monet	108
4.3.2	Empreendimento Residencial Cenários da Montanha	115
4.4	OS EFEITOS POLÍTICOS E TERRITORIAIS DOS EMPREENDIMENTOS NO 2º E 3º DISTRITOS	119
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
	REFERÊNCIAS	133
	APÊNDICE A – Questões para as construtoras, incorporadoras e imobiliária	139

APÊNDICE B – Questionário para a prefeitura	140
APÊNDICE C – Questionário para a Companhia Petropolitana.....	141

1 INTRODUÇÃO

O programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), estruturado na esfera federal como política pública para todo o país a partir de 2009, promoveu uma nova dinâmica de ordenamento territorial em muitas das cidades brasileiras. Tal cenário tem estimulado o desenvolvimento de um amplo conjunto de pesquisas e estudos que visam compreender os diversos efeitos do programa sobre o território. Há que destacar que, por se tratar de um programa de ampla dimensão, com projeções de construção de até 6 milhões de moradias, a adequação e inovações no sentido das técnicas construtivas e reformulação das ações do setor público e do setor privado foi necessária.

Pensando e definindo o setor público como a ação de todas as esferas de governo dos níveis federal, estadual e municipal, foram esforços somados desde as secretarias de governo, adequações na legislação urbanística até a ação de bancos públicos como a Caixa Econômica Federal, para que o programa tivesse eficácia e pudesse se reproduzir em todo o território nacional.

Já do ponto de vista da esfera privada, há que enfatizar a ação das empresas do setor imobiliário, desde as construtoras, incorporadoras e imobiliárias que passaram a trabalhar um novo produto no mercado, que Shimbo (2010) chamou de *habitação social de mercado*. Para além, há que mencionar todo o capital imobiliário em um estágio de financeirização que potencializa sua ação, garantindo a compra e o estoque de terras para gerir a produção e o lançamento de novas unidades.

Certamente ocorreu uma nova projeção de crescimento dessas empresas, bem como do próprio setor imobiliário, juntamente com o crescimento econômico do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro em tempos recentes. É diante desse cenário que o MCMV se insere e torna-se objeto da análise de diversos campos de pesquisa. Muitas áreas de conhecimento se esforçaram para compreender e relatar esse novo ambiente, com destaque para o estudo de Amore, Shimbo e Rufino (2015) que organiza uma série de avaliações do programa em seis estados brasileiros, apontando estudos em regiões metropolitanas. Outra pesquisa importante, que busca compreender os efeitos territoriais do MCMV é a de Cardoso (2013).

Embora esses estudos demonstrem boa abrangência sobre os efeitos do MCMV no território, de modo geral são poucas as análises sobre as cidades do interior do estado do Rio de Janeiro, sobretudo em relação a Petrópolis. E ainda, poucos se

dedicaram à atuação do capital imobiliário voltado para as faixas 2 e 3 do referido programa habitacional.

Diante da leitura desses estudos e das particularidades do município de Petrópolis-RJ, chega-se ao objetivo geral desse trabalho, que é o de compreender como o capital imobiliário se articula dentro do MCMV nas suas faixas 2 e 3 e como esse processo produz um novo ordenamento territorial urbano a partir da realidade de Petrópolis-RJ.

Como objetivos específicos foram traçados alguns aspectos que poderiam contribuir para o alcance do objetivo geral: inicia-se por localizar os projetos MCMV faixas 2 e 3, no município; investigar a dimensão e escolha (localização dos terrenos utilizados pelas empresas); compreender o papel de cada ator com os órgãos públicos, construtoras, incorporadoras e imobiliárias envolvidos em cada projeto; relacionar a localização desses empreendimentos com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos), bem como o zoneamento do espaço urbano municipal; avaliar se os empreendimentos dinamizam outros ramos, como os setores comerciais e de serviços.

A proposta deste trabalho torna-se necessária diante do novo ordenamento do espaço no Município de Petrópolis-RJ, no qual a tomada de decisão dos órgãos públicos em parceria com o setor de construção civil e imobiliário promoveu a atual lógica de política pública para o município a partir da instalação do MCMV. Assim, a construção dos empreendimentos voltados para as faixas 2 e 3 tem provocado um novo ordenamento do espaço urbano, sobretudo do processo de investimento e da entrada de empresas de capital exógeno na cidade. Compreender e avaliar a dinâmica do capital produtivo e especulativo no município enquanto um processo em curso é um imperativo para a proposta, visto que, caso necessário, pode contribuir para a sugestão de adequações à forma de se desenvolver e localizar esses projetos no município, considerando os impactos na infraestrutura territorial urbana.

Para se chegar aos resultados esperados da pesquisa e cumprir os objetivos propostos, primeiramente, foi feita uma revisão bibliográfica sobre os estudos do MCMV, buscando referenciais que auxiliassem na compreensão da produção dos empreendimentos da faixa 2 e 3 e seus efeitos sobre o ordenamento das cidades. Daí, a concentração da pesquisa sobre a centralidade do capital imobiliário na produção do espaço urbano. Dando prosseguimento, foi realizado um levantamento dos empreendimentos voltados para o MCMV, representados em um

mapa, que permitiu identificar as possíveis áreas de atuação das construtoras e incorporadoras, as regiões privilegiadas para a implantação dos empreendimentos e os seus padrões de concentração ou dispersão. Também foram elencadas e descritas as empresas que atuam nesse setor, como construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

Após as etapas iniciais, a metodologia consistiu na elaboração de um questionário orientado com o objetivo de compreender a ação das construtoras, incorporadoras e do setor imobiliário (Apêndice A). O questionário possibilitou um direcionamento para a entrevista já que, a partir dela, seria possível compreender a atuação dos agentes envolvidos nos empreendimentos do MCMV.

O primeiro setor a ser entrevistado foi o imobiliário, neste caso a Imobiliária Itaipava, que foi a empresa responsável pelo cadastramento e comercialização dos imóveis do MCMV na região de Petrópolis. Nessa entrevista, as questões usadas seguiram um olhar mais geral e histórico da atuação das construtoras, buscando dar um sentido mais amplo à ação desses agentes. A partir dessa entrevista, foram colhidos os nomes dos contatos com as construtoras e incorporadoras, Grupo Oito e Grupo Sola, para prosseguir com o levantamento de dados qualitativos. A seguir, com o panorama da atuação das empresas e os contatos dos seus respectivos representantes definidos, realizaram-se novas entrevistas, com base no mesmo questionário orientado. Aí, a intenção era a de compreender o papel e a atuação de cada empresa na cidade, desde a sua chegada no município até os seus planos de consolidação e expansão para a região serrana do estado do Rio de Janeiro.

Com a localização dos empreendimentos e o papel definido de cada empresa, partiu-se para uma terceira etapa: a investigação da ação do Estado. O foco era compreender a atuação da prefeitura de Petrópolis a partir da legislação existente. Como a legislação indica a criação do Grupo de Análises Especiais (GAE), criado para avaliação e aprovação de grandes projetos como o MCMV, a entrevista foi realizada com o coordenador do GAE, para que algumas dúvidas fossem esclarecidas e elucidadas. Para isso também foi elaborado um questionário orientador apresentado no Apêndice B.

Como as empresas e a prefeitura demonstraram a existência de alguma interferência nas enfiteuses e na cobrança do laudêmio no município de Petrópolis, buscamos também contactar, através de entrevista (Apêndice C), a Companhia Imobiliária de Petrópolis (CIP), que é a empresa responsável por administrar os

terrenos para os herdeiros da família imperial. Diante disso, novas entrevistas foram feitas aos cartórios de ofícios, responsáveis pelo registro de imóveis, para averiguar as informações da existência de outras famílias que cobram laudêmio no município de Petrópolis-RJ.

A partir dos resultados das pesquisas, foram elaborados mapas que demonstrassem a atuação das empresas no espaço urbano de Petrópolis, com a proposta de apresentar a localização e a concentração dos empreendimentos nos 2º e 3º distritos. Assim, analisando a correlação dessas localizações com o mapa de expansão urbana do município, por último e não menos importante, investigou-se a oferta de serviços públicos de cada empreendimento, procedendo a análise minuciosa de cada realidade encontrada. Para a investigação da oferta dos serviços públicos foi usada como referência a proposta metodológica do Guia Selo Azul da Caixa Econômica Federal. O guia estabelece uma variação do raio de 1 km a até 2,5 km, possíveis de serem feitos em caminhada, a partir dos empreendimentos para ter acesso a serviços públicos. Esse raio pode variar dependendo do tipo de serviço. No entanto, para avaliação de um dos empreendimentos analisados, foi necessário ampliar o raio para 5 km, a fim de que fosse possível demonstrar a localização estratégica do projeto, por estar próximo ao entroncamento entre a BR-040, a Estrada União e Indústria e a BR-495 que interliga os municípios de Petrópolis a Teresópolis.

Depois de comparadas a expansão urbana do município e a localização dos empreendimentos, passou-se para o trabalho de campo, complementar às entrevistas, que teve como base as respostas obtidas do coordenador do GAE. Nesse trabalho de campo foram listados os novos empreendimentos comerciais e de serviços que surgiram após a consolidação do MCMV. Assim, elaborou-se um mapa que demonstre suas localizações, sobretudo no 2º distrito.

Quanto à organização do trabalho, optou-se pela divisão em quatro seções, com objetivos distintos, mas que dialogam entre si. A primeira seção consiste nessa introdução, a segunda seção é o arcabouço teórico-metodológico com o levantamento bibliográfico da ação do capital imobiliário. Na terceira seção se dá a apresentação do espaço urbano do município de Petrópolis e a chegada do MCMV. Na quarta e última seção são analisados os empreendimentos MCMV, faixas 2 e 3, no município de Petrópolis-RJ e o seu efeito no ordenamento territorial.

2 A CENTRALIDADE DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Para a compreensão da produção do espaço urbano no Brasil é importante que se perceba ser esse o espaço da reprodução de diversas categorias de análise do saber geográfico. O território e o seu ordenamento são usados aqui como o caminho explicativo da centralidade do capital imobiliário na produção do espaço urbano. A trajetória de análise pode ser trilhada por vários percursos que, de modo geral, demonstrarão as contradições e os conflitos existentes no urbano que, uma vez não observados não se pode compreender a realidade existente.

No campo dos estudos espaciais e de sua organização, as categorias usadas pela ciência geográfica ajudam a desvendar as contradições e os conflitos. Segundo Carlos (2015), o espaço urbano sob a ótica do capitalismo se reproduz como fonte de privação de vida, (re) produzindo a desigualdade. Isso é percebido a partir das relações da estrutura social e política, onde a classe que acumula a maior parte da riqueza produzida por toda a sociedade também é detentora do poder político. Para tanto, fica evidente a necessidade de compreensão dos agentes que atuam na organização espacial e territorial urbana, ou seja, o capital e sua relação com o Estado.

O objetivo, nesse primeiro momento, é discorrer brevemente sobre as relações entre o capital – o capital imobiliário com suas empresas do setor como construtoras, incorporadoras e imobiliárias – e o Estado, a partir de uma política pública, partindo da esfera federal e atingindo as esferas estadual e municipal no Brasil, a partir de 2009. Em se tratando do capital é necessário que se faça a distinção e a determinação de qual tipo estamos tratando.

A partir da disponibilidade dos meios para o funcionamento de cada tipo de capital, a cidade se torna o espaço capaz de organizar os meios físicos para que o capital hegemônico possa adquirir fluidez. Santos (2008) aconselha a necessidade de se qualificar ou classificar o tipo de capital, pois cada tipo requer ou exige condições específicas de fluidez. Assim, torna-se importante o entendimento de um tipo específico de capital: o chamado capital imobiliário e como ele flui no espaço urbano. Para permitir a análise do capital imobiliário e suas repercussões no contexto do espaço urbano torna-se vital classificar cada agente envolvido em toda essa dinâmica.

No espaço urbano ocorre um entrelaçamento entre a organização espacial e os interesses do capital. Exatamente o que Harvey (2011) define como o capital sendo um processo e não uma coisa, estando profundamente relacionado à reprodução da vida social. Pode-se perceber que isso ocorre no espaço urbano, tornando-o a base para todas as relações de processos e produções que estarão interligadas à produção da moradia como mais uma mercadoria, sob a ordem do setor do capital imobiliário.

Para compreender a ação do capital imobiliário é indispensável investigar o papel do Estado como aquele que produzirá os meios para a efetiva fluidez do capital. Santos (2008) destaca o poder público como sendo convocado para exercer “um papel ativo na produção da cidade” (SANTOS, 2008, p. 121). Um exemplo da ação do poder público está na capacidade de criar a escassez que levará a um novo ciclo de escassez. Isso se dá quando se estimula a especulação, permitindo os vazios, para só depois tentar resolver os problemas habitacionais, geralmente alocando as populações na periferia, onde precisarão de mais serviços públicos que o Estado não oferece.

É dentro dessa perspectiva que, como destaca Carlos (2015), as questões econômicas e do capital dominam a sociedade na contemporaneidade e que, em momentos de crise, são necessárias novas produções para, incorporadas ao espaço urbano, garantirem a fluidez do capital. É aí que se concentra a percepção de que a (re)produção do espaço urbano se coloca como vital para o novo momento da acumulação.

Neri e Bueno (2013) destacam, justamente, como os recursos públicos estão sendo direcionados para o estabelecimento de infraestrutura capaz de organizar o espaço urbano na forma de investimento do setor imobiliário. É exatamente como Carlos (2018) apresenta o “Estado como produtor de um território de dominação – o que torna o espaço estratégico” (2018, p. 425). Ou seja, o Estado é aquele que garantirá os meios para que o setor imobiliário possa atuar no espaço urbano dentro de um processo mundializado e que evidentemente tem permeado o território brasileiro.

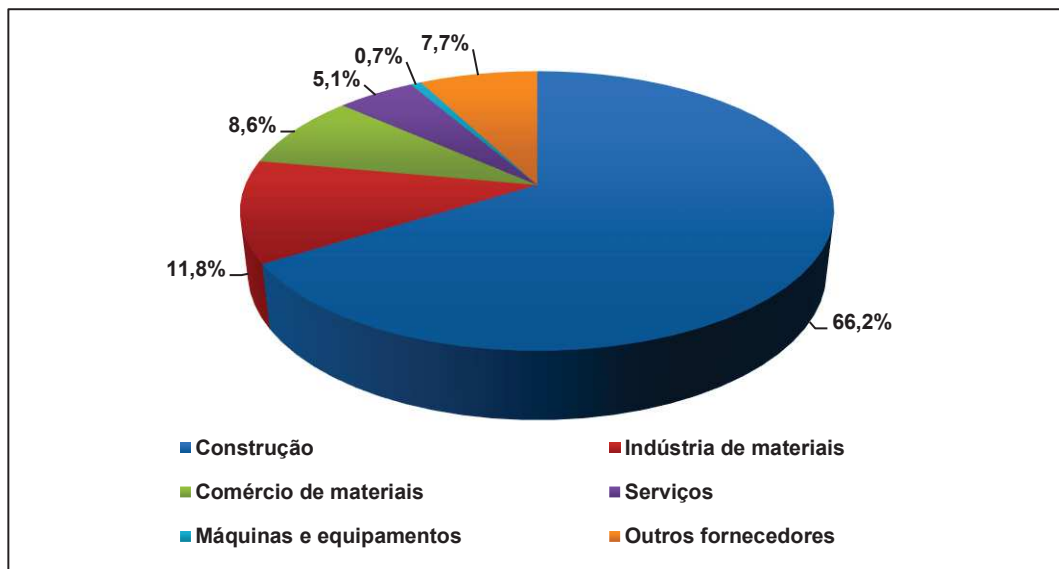
Adotando um aspecto mais didático, é importante caracterizar o que chamamos aqui de setor imobiliário. Para tanto, recorre-se a Botelho (2007b) que caracteriza esse setor como sendo aquele partícipe “do conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e

obras de engenharia civil, bem como [...] atividades de manutenção predial” (BOTELHO, 2007b, p. 46).

Desse modo, é o Estado que direta ou indiretamente organiza a ação do capital imobiliário, cria leis e fiscaliza sua ação. Ele legitima a ação desse capital e é o que se verá a partir do estudo do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) no Brasil, a partir da realidade experimentada no município de Petrópolis-RJ. Rolnik (2015) destaca como esse programa habitacional se deu no momento de uma eminente crise econômica e qual foi o comportamento do Estado em garantir que o capital imobiliário adquirisse nova fluidez, produzindo habitação no segmento econômico.

Uma forma possível de se perceber a relação entre o Estado e o capital imobiliário é a análise sobre os números e dados econômicos que representam o capital imobiliário no Brasil. O Gráfico 1 retrata a dimensão dos subsetores da cadeia produtiva da construção, sendo possível notar que o setor de construção propriamente dito concentra mais da metade do PIB de toda a cadeia¹.

Gráfico 1 – Brasil: Composição da cadeia produtiva da construção por participação no produto interno bruto total da cadeia – 2016



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

¹ As informações contidas no Gráfico 1 podem ser encontradas em Fundação Getúlio Vargas (2017, p. 11).

No entanto, embora importante o setor de construção não pode agir sozinho, dependendo de outros segmentos como o de indústria de materiais, o comércio de materiais, serviços, máquinas e equipamentos e os demais fornecedores. Portanto, o setor imobiliário articula diversas atividades produtivas, que segundo Botelho (2007b) agrupam inúmeras empresas de grande, médio e pequeno porte.

Percebe-se, com base nos dados, que existe um interesse do Estado no funcionamento dessa cadeia produtiva, visto que quando se trata do capital imobiliário destaca-se uma grande variedade de subsetores desde a produção até a sua efetiva comercialização. O setor de construção concentrava, em 2016, 66,2% de todo o PIB brasileiro do setor e demanda os outros 33,8% de outras atividades que compõem a cadeia produtiva (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO, 2018b). Assim, é de interesse do Estado que a construção se mantenha aquecida, pois terá um papel dinâmico impactando as outras atividades econômicas.

A atenção que o Estado dá ao setor de construção também se expressa pela representatividade significativa desse segmento no conjunto do PIB brasileiro. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a construção civil correspondia a 5,1% para os anos de 2016. Já as atividades imobiliárias representavam 9,7% do PIB estando alocadas no terciário. Somando então a participação total do setor imobiliário chega-se a 14,8% do PIB nacional (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO, 2018b).

Segundo Harvey (2014), o capital imobiliário estabelece relações em uma esfera maior, pois está ligado ao capital especulativo, sendo que seu sucesso ou fracasso terá grandes repercussões para a macroeconomia em geral. Desse modo o setor imobiliário pode ser o indutor de crises do sistema. O autor sintetiza a ideia dizendo que: “[...] quanto maior a proporção dos mercados imobiliários no PIB, mais significativa a conexão entre financiamento e investimento no ambiente construído torna-se uma fonte potencial de macrocrises” (HARVEY, 2014, p. 79).

A Tabela 1 indica a participação do setor imobiliário no PIB nos anos de 2009 a 2016, destacando-se que essa atividade se enquadra em dois importantes setores da economia: o secundário e o terciário, especialmente serviços. Comparando o ano de 2016, percebe-se uma retração do setor, principalmente em relação ao biênio 2012-2013, no entanto não há que menosprezar sua participação e importância para a composição do PIB brasileiro e, conseqüentemente, sua capacidade de influenciar

a ação do Estado, ou mesmo como este se comporta diante do fato de dar condições para a reprodução e fluidez do capital imobiliário.

Tabela 1 – Brasil: Participação do setor imobiliário no Produto Interno Bruto em porcentagem (2009-2016)

Ano	Indústria		Serviços		Setor imobiliário
	Total	Construção civil	Total	Atividades imobiliárias	Total
2009	25,6	5,4	69,2	8,7	14,1
2010	27,4	6,3	67,8	8,3	14,6
2011	27,2	6,3	67,7	8,4	14,7
2012	26,0	6,5	69,1	8,8	15,3
2013	24,9	6,4	69,9	9,2	15,6
2014	23,8	6,2	71,2	9,3	14,5
2015	22,5	5,7	72,5	9,7	14,4
2016	21,2	5,1	73,1	9,7	14,8

Fonte: Adaptação de Câmara Brasileira da Indústria de Construção (2018b), elaborada pelo autor (2020),

Com base na dimensão do setor e na importância para a geração de emprego e renda, pode-se concluir que há um peso de sua influência nas decisões do Estado. Outro exemplo, que pode corroborar para essa afirmação, são os dados lançados para o 3º trimestre de 2019. Segundo a CBIC (2019), o crescimento do PIB brasileiro em 1,2% foi puxado pelo aumento de 4,4% do setor imobiliário, com destaque para o setor de construção civil. A partir disso, a nossa intenção é compreender como nos últimos anos o poder público vem tomando decisões que possibilitam a fluidez desse importante setor da economia e quais as consequências de sua ação no que consideramos a sua base, o espaço intraurbano.

Villaça (2001) apresenta a contribuição de vários outros atores para a promoção imobiliária no processo de (re)estruturação urbana. Um exemplo trabalhado pelo autor se dá justamente na capacidade de incorporação, do lançamento de empreendimentos voltados para classe média em locais já bem estruturados em serviços públicos. Isso acarretaria a exclusão dos mais pobres e sua expulsão para as periferias. O que o autor demonstra é que isso não se dá como um problema regional, mas intraurbano, pois se repete em diversos locais independentemente de sua realidade regional (VILLAÇA, 2001).

Assim, pode-se afirmar que a ação do capital imobiliário ocorre no espaço intraurbano, mesmo que seja para atender a conjunturas econômicas nacionais e internacionais. Não há como destituir o papel dessa porção do capital sem sua interação com aquilo que proporciona sua existência que é o próprio espaço urbano. Veremos que essa atuação também se configura em múltiplas escalas.

Para Farret (1985), a habitação, e conseqüentemente o mercado imobiliário, pode indicar a saúde econômica e social de um país. Relaciona-se diretamente à capacidade de geração de emprego, seja na produção da habitação ou mesmo no comércio, pois, como dito, atua tanto no setor secundário como no terciário da economia. Além disso é capaz de demonstrar certo *status* social, já que o espaço se encontra fragmentado segundo as classes sociais.

A partir do que se afirmou sobre o peso do setor imobiliário na composição do PIB e seus subsetores na geração de emprego e renda, o papel do Estado será tratado como sendo garantidor da condição de agente promotor de sua atuação e, a partir de uma ação em escala federal, partindo de uma política pública, outras escalas como a estadual ou a municipal terão seu espaço urbano transformado.

2.1 A AÇÃO DE ESTADO E A PROMOÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

A nossa análise partirá do proposto por Farret (1985) na perspectiva do que o autor chama de análise do conflito, destacando que espaço urbano em seu processo de formação está sujeito a “leis estruturais e conjunturais que regem sua existência e transformação” (1985, p. 82). Assim não trataremos o Estado como um agente passivo e isento de suas responsabilidades, como sendo apenas aquele que está ali para mediar os conflitos, mas sim como uma agente promotor de conflitos.

É o que afirma Harvey (2014) ao dizer que “alguma combinação de capital financeiro e engajamento estatal são absolutamente fundamentais” (2014, p. 92–93) para que o processo de urbanização e a acumulação de capital possa acontecer. Principalmente quando se observa a produção de valor, de mais-valia e a acumulação que ocorre a longo prazo.

Para que se possa demonstrar a dimensão e responsabilidade do Estado, é necessário observar um breve recorte histórico, partindo do final do século XX e início do século XXI. O objetivo é perceber como o Estado vem engendrando, a partir de

suas políticas, o movimento de acumulação do capital e a expansão desse capital imobiliário e especulativo no país.

Na década de 1990 o Estado reformula a questão habitacional, colocando fim definitivo ao Banco Nacional de Habitação (BNH) e no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) criando o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Através dele é regulamentada a alienação fiduciária que permite a apropriação do imóvel daqueles credores inadimplentes e criam-se os Fundos Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários. Para Fix (2011) e Sanfelici (2013a), é o momento inicial de chegada do processo de financeirização do setor imobiliário. Tal processo se intensifica no início desse século. Em 2004 houve a abertura de capital das empresas da construção civil na bolsa de valores, possibilitando novas aquisições de terras e lançamentos imobiliários futuros. Esse processo promoveu a entrada de novas empresas no mercado, destacado por Cardoso e Aragão (2013). Isso proporcionou um avanço da incorporação, “cuja função econômica é a de criar a disponibilidade de terrenos para construir” (BOTELHO, 2007b, p. 62).

Shimbo (2010) pontua que, a partir de 2003, diante da nova política governamental, é criado o Ministério das Cidades, que teve um caráter de órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). O Ministério das Cidades viabilizou propostas de uma política nacional de habitação definindo dois subsistemas: um voltado para a habitação de Interesse Social² e o outro voltado para a habitação de mercado. Isso foi o embrião para o que viria a ser apresentado em 2009 como reflexo ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o programa Minha Casa Minha Vida³. Conforme indicado por Melazzo (2015), a meta do MCMV era a “produção de 1 milhão de unidades habitacionais no ano de 2009 e 3 milhões de unidades nos próximos quatro anos subsequentes” (2015, p. 375). Shimbo (2011) ainda destaca que é nesse momento que a habitação social se transforma em um mercado extremamente lucrativo, com a ação de incorporação e construção de unidades habitacionais com valores de até duzentos mil reais, destinadas a famílias que podem acessar os subsídios públicos ou mesmo ter acesso aos financiamentos.

² Em 2005 é criada a Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) que viria a constituir um fundo que proveria os recursos para subsidiar a compra da casa própria para a população de menor renda.

³ Em 2009 é criada a Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009, que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Para Paulani (2012): “o Estado sempre funcionou no Brasil como a locomotiva do processo de acumulação” (2012, p. 97–98). É o que também se nota com a criação do PAC e do MCMV. Para a autora, o Estado tem o papel de construir condições econômicas que permita a expansão dos lucros financeiros, principalmente dos setores bancários que exigem a manutenção da mesma política econômica. Assim, coloca o Brasil como uma *plataforma de valorização financeira*, que produz renda para rentistas não residentes, enquanto expande o crédito às faixas de renda mais baixas (PAULANI, 2012).

Para atender a demanda dos investidores, o MCMV parece ser o projeto que se articula na confiabilidade que o Estado lhes transmite, como aquele que será o garantidor de um novo mercado. Shimbo (2011) explica se tratar de um mercado lucrativo para as empresas, mas para isso seria necessário que o programa se estruturasse a nível federal, atingindo do país.

Rolnik (2015) destaca que o MCMV passou a ser empregado em qualquer município do país independentemente de o governo municipal ser parte da base do governo federal. Isso levou até à extinção de programas habitacionais locais, pois indiretamente, todos os agentes de governo percebiam que o projeto federal também poderia lhes trazer resultados políticos, além de simplificar a ação dos municípios, ficando a cargo das construtoras e da CEF a dinâmica de execução do projeto.

Segundo Ribeiro (1997), o incorporador assume o papel de compra do terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização e decide, dentre outras coisas, as características arquitetônicas, o padrão econômico para a comercialização e os fatores locacionais. Pode-se dizer que a sua posição é de destaque na capacidade de transformação do espaço urbano, através da capitalização e financeirização do espaço, tendo em vista que o solo urbano é finito e sofre bastante valorização. Também fica a seu cargo fazer a promoção do empreendimento, colocando a moradia como uma mercadoria a ser comercializada.

Segundo Santos e Sanfelici (2015), a criação do MCMV veio como resposta do Estado à crise que se instituiu no processo de financeirização do setor imobiliário brasileiro, pois desde a abertura de capital na bolsa, a acumulação de terras ultrapassava a capacidade real produtiva, sendo apenas reserva que garantia aos

investidores a valorização futura. O MCMV, logo após a crise mundial dos anos 2008⁴, conseguiu restaurar, em pouco tempo, o interesse dos investidores nas empresas de incorporação imobiliária brasileira, tendo força para realizar o capital investido anteriormente.

Para justificar a forte ação do Estado e a criação da maior política pública para a habitação popular já vista no país, foi usada a mesma estratégia ideológica do passado: a de que o Brasil vivia o seu maior *déficit habitacional*. Bolaffi (1982) já alertava para o fato de que o conceito de déficit habitacional é “um conceito totalmente espúrio e destituído de significado, pelo menos quando utilizado numa economia de mercado” (1982, p. 52). Isso porque quando da criação do BNH um dos objetivos era justamente a redução do déficit habitacional concentrando esforços financeiros do governo para a construção da chamada habitação popular, quando na verdade após seis anos de atuação do BNH o déficit aumenta em 76%.

O que Bolaffi (1982) adverte é que a questão central é a de carência da população das grandes cidades. Carência em várias esferas como acesso à escola, acesso aos serviços públicos, acesso à uma alimentação adequada, dentre outras. O fato é que, naquela época, o Estado se apoiou em pesquisas internacionais que apontavam ser a casa própria a principal aspiração das populações urbanas do país e que “havia uma elevada correlação entre a propriedade da habitação e atitudes políticas conservadoras” (BOLAFFI, 1982, p. 43).

Quando se analisa os dados do déficit habitacional nos anos recentes, é possível perceber que mesmo com todo o investimento no MCMV os valores continuaram crescendo. Na Tabela 2 são apresentados os dados do déficit habitacional agrupado, caracterizados como sendo o agrupamento daqueles que vivem em habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo do aluguel ou adensamento excessivo por amostragem nas regiões brasileiras (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO, 2018a).

⁴ A crise do sistema financeiro dos EUA se materializou com a falência do banco de investimento Lehman Brothers em 2008, após a crise do Subprime que consistia em empréstimos hipotecários de alto risco de inadimplência, que ocorreu em 2007.

Tabela 2 – Déficit habitacional, total e componentes no Brasil, grandes regiões para o ano de 2015

Especificação/região	Componentes				
	Total absoluto	Habitação precária	Coabitação familiar	Ônus excessivo aluguel	Adens. excessivo
Norte	645.537	157.050	270.719	179.258	38.510
Nordeste	1.971.856	498.379	662.863	747.800	62.814
Sudeste	2.482.855	116.875	651.942	1.524.860	189.178
Sul	734.115	120.748	176.424	424.000	12.943
Centro-Oeste	521.381	49.579	140.543	301.854	29.405
Brasil	6.355.743	942.631	1.902.490	3.177.772	332.850

Fonte: Adaptação de Câmara Brasileira da Indústria de Construção (2018a), elaborada pelo autor (2020).

Observando os dados é provável que alguns questionamentos se deem, como por exemplo: qual parcela dos que vivem em coabitação familiar teria condições de assumir um financiamento imobiliário, já que provavelmente não podem arcar com o valor do aluguel? Aqueles cujo aluguel tem se tornado um ônus suportariam pagar os juros de um financiamento imobiliário? Essas perguntas são importantes, pois esses são os componentes que avultam os dados do déficit habitacional brasileiro. Precisam ser feitos, não por já se imaginar a resposta, mas porque permitem avaliar a realidade. São levantamentos necessários, uma vez que, como poderão comprar um imóvel e ainda financiá-lo por longos 30 anos? Teriam uma poupança capaz de amortizar esses juros? Em suma, essas indagações permitem supor que, se os imóveis encontram valor de venda, podem ser comercializados para pequenos e médios investidores que viveriam da renda, do aluguel, desses mesmos imóveis, pelo menos em se tratando de imóveis do MCMV voltados para as faixas 2 e 3.

De fato, o número total do déficit é um dado que precisa ser mais bem avaliado, pois, como já dito, tem sido usado ao longo do tempo como justificativa ideológica e política para a atuação do Estado na criação de programas habitacionais controversos, como o BNH e atualmente o MCMV. Esse fato pode ser demonstrado quando se observa o comportamento desses valores ao longo dos anos, principalmente durante o período de atuação do MCMV. A Tabela 3 indica os valores totais do déficit habitacional nos anos de 2007 a 2009 e de 2011 a 2014.

Tabela 3 – Déficit habitacional total por região do Brasil - nos anos 2007 a 2009, 2011 a 2014

Região	07	08	09	11	12	13	14
Norte	614.583	559.951	645.226	613.188	564.620	652.998	632.067
Nordeste	2.056.826	1.919.236	2.018.797	1.937.074	1.777.212	1.844.141	1.900.646
Sudeste	2.156.007	1.919.236	2.173.778	1.984.196	2.108.602	2.246.364	2.425.679
Sul	645.093	564.757	580.608	583.875	550.726	628.104	645.189
Centro-Oeste	382.866	404.011	479.567	463.635	429.402	474.433	464.480
Brasil	5.855.375	5.437.709	5.897.976	5.581.968	5.430.562	5.846.040	6.068.061

Fonte: Adaptação de Câmara Brasileira da Indústria de Construção (2018a), elaborada pelo autor (2020).

Os dados demonstram como o valor do déficit não sofreu nenhuma redução significativa ao longo do tempo, em nenhuma das regiões brasileiras. Deve-se considerar que o período avaliado é de 2007, antes do MCMV, e o ano de 2014 posterior à criação e consolidação do MCMV. O que se percebe, na verdade, é um crescimento dos valores totais em torno de 4% no período. Portanto, o MCMV não resolveu o problema do déficit, mas pode se pressupor uma diminuição do ritmo de crescimento. Para se chegar a essa conclusão seria necessário ampliar ainda mais a análise.

Em síntese, a questão do déficit habitacional e a crise de 2008 legitimaram a edição do programa MCMV, que se tornou a “condição para as empresas saldarem as antigas dívidas financeiras e morais com os grandes detentores da liquidez mundial” (SANTOS; SANFELICI, 2015, p. 25). Assim, o setor imobiliário consegue vincular os fundos públicos com o capital internacional.

É salutar a abordagem que Rolnik (2015) faz sobre a pressão que o setor de construção civil imprimiu ao governo, lembrando Fix (2011), a respeito da reação do setor em relação à Medida Provisória (MP) nº 443, de 2008, na qual a Caixa Econômica Federal (CEF), por meio de sua subsidiária Caixa Participações, estaria orientada a comprar ações das empresas de construção civil. Entendendo como um possível processo de estatização, as empresas pressionam o governo econômica e politicamente (*lobby*⁵) para se aprovar um “pacote habitação”.

⁵ Lobby é uma expressão que indica a pressão política de um grupo organizado sobre os políticos a fim de conseguir que seus interesses sejam privilegiados pelo Estado. De modo geral essa prática é mais comum quando determinadas leis ou medidas estão sendo tomadas pelo governo.

Dentro desse cenário, o governo passou meses preparando um programa habitacional que pudesse garantir a sobrevivência das empresas do setor, em meio a uma conjuntura externa desfavorável. Segundo Rolnik (2015), quando a proposta do programa chega às mãos do presidente, surge a oportunidade de aproveitá-lo como viés político para fortalecer a figura da então ministra da Casa Civil, Dilma Rousseff, que viria a ser candidata e, posteriormente, eleita à Presidência da República.

É, neste ponto, que o contexto do déficit habitacional ganha força para justificar as ações do governo, atrelado à adaptação de um programa habitacional para favorecer as empresas do setor imobiliário. Agora, as empresas, outrora dedicadas ao lançamento de imóveis de maior valor agregado para determinadas classes sociais, passam a atuar fortemente no segmento econômico. Parece, então, uma adaptação dos seus negócios à participação e investimento daquelas pessoas que podem pagar por um financiamento, ou que têm condições de saldar a dívida à vista ou ao longo da execução das obras.

Harvey (2005) entende que uma das tensões do processo de acumulação capitalista está na necessidade de “existência de mercado para absorver as quantidades crescentes de mercadorias produzidas” (2005, p. 45). Portanto, quando o Estado dá condições de empréstimos habitacionais a uma determinada classe de pessoas está, na verdade, garantindo que as construtoras terão assegurado seu mercado consumidor. E parece que essas pessoas não estão, necessariamente ou exclusivamente, contabilizadas no déficit habitacional.

Novamente se percebe que o MCMV tem um paralelismo com aquilo que foi empregado no antigo BNH, não apenas pela ideologia do uso do déficit habitacional e a crise econômica que se instalava, mas curiosamente por tratar dos mesmos anseios de uma classe média que vê na casa própria o meio para ascensão social, nem que para isso seja necessário o endividamento das famílias. É o que já diagnosticou Bolaffi (1982).

É que a pequena classe média e o operariado urbano no Brasil vivem permanentemente a contradição entre as expectativas de ascensão social, a necessidade de demonstrar publicamente essa ascensão, e um poder aquisitivo cada vez mais reduzido. Vive, portanto, entre as angústias do crediário e a necessidade de consumir mais. São essas as características do estilo de vida das classes de renda média e baixa que conferem à casa própria a importância subjetiva e objetiva que elas lhe atribuem ao transformá-la na sua principal aspiração. Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso e da conquista de uma posição social mais elevada. [...] a flexibilidade maior adquirida pela

eliminação do aluguel acaba por assumir qualidade quase mágicas. (BOLAFFI, 1982, p. 43–44).

O que temos demonstrado é que o MCMV tem um papel importante na estruturação e organização do espaço urbano contemporâneo por conta das relações entre o Estado e as empresas do setor imobiliário. O financiamento torna-se o modo mais comum de acesso ao programa, partindo de meios organizados de ação entre o Estado e o banco público na oferta de moradias para a classe média, em um modelo de liberação de créditos e aceitação de taxas de juros pelos compradores. Era, portanto, a materialização da financeirização do setor imobiliário no país.

Singer (1975) conceitua a taxa de juros como sendo a remuneração pela renúncia à liquidez⁶, tendo em vista que, ao se creditar um empréstimo para compra da casa própria, o valor da casa perde sua liquidez se comparado à moeda que é aquela que se apresenta como melhor capacidade de se adaptar a outras formas de valor. O valor pago pelo aluguel de um imóvel, precisa pelo menos ser equivalente ao valor total daquele imóvel aplicado em um investimento com baixo risco como a poupança, por exemplo.

A financeirização do setor imobiliário ocorre quando as instituições financeiras emprestam recursos para os incorporadores e construtores edificarem os empreendimentos voltados para a classe média. A escolha desse nicho de mercado se dá porque é essa classe que pode assegurar parte do seu salário, em prestações para pagar os juros dos empréstimos às mesmas instituições. Tudo isso se trata de uma questão de valor que Harvey (2014) trata como capital fictício.

Ainda em se tratado do capital fictício, Harvey (2014) destaca o raciocínio de Marx: “quando o banco empresta ao consumidor para que compre uma casa, recebendo em troca um fluxo de juros, faz parecer que algo na casa esteja diretamente produzindo valor, sendo que isso não acontece” (2014, p. 88). Isso quer dizer o quanto as pessoas são levadas a crer em algo que é notoriamente fictício, ou seja, aquilo que é ilusório e enganoso. Não apenas para o comprador, mas também para o sistema financeiro, pois quando ocorre a inadimplência por parte do comprador, o banco

⁶ Liquidez segundo Singer (1975) deve ser entendida como sendo um conceito econômico derivado da física, onde ao imaginar várias substâncias variando do estado sólido ao líquido, se percebe que a forma líquida é aquela que consegue mudar de forma mais facilmente. Ou seja, algo que tenha valor assumindo uma nova conformidade de valor. Como exemplo autor usa exatamente a questão da casa, pois tem valor e pode ser comercializada e transformada em outro bem, mas para isso precisa encontrar um comprador e isso pode ser demorado. Sendo assim nesse exemplo a casa seria exatamente um bem com baixa liquidez.

recolhe o imóvel e o leva a leilão⁷ a preços geralmente bem abaixo do que é praticado no mercado.

Tratando da questão do valor, a casa própria torna-se mais uma mercadoria, e o valor de mercado é representativo para o comprador e para o banco que fica como garantidor do financiamento. Assim, à mercadoria é atribuído um preço que suporte os valores da compra e dos juros advindos da perda de liquidez. Ou seja, a casa própria passa a assumir o valor de troca para além do seu valor de uso, tornando-se mais uma mercadoria. É o que apresenta Carlos (2007), como sendo “a redução do humano e da vida na cidade ao mundo da mercadoria, que produz a ‘cidade como negócio’ (o crescimento como estratégia da reprodução espacial)” (2007, p. 49). Quem compra imóvel pelo MCMV, com valor de até 230 mil reais, faixa 3 do programa, tem o imóvel atrelado ao banco que lhe garantiu o empréstimo a ser pago em parcelas, ficando o imóvel em nome do banco como garantia, caso as parcelas não sejam pagas.

Volochko (2018) identifica nesse processo de financeirização um dos agentes motores de dois períodos distintos na produção imobiliária brasileira, principalmente na produção imobiliária residencial entre os anos 1996-1997 e 2007-2013, que chama de “saltos” ou “picos”. Juntamente com esse processo o autor também destaca o papel do Estado, como pode ser visto na sua síntese dos processos que motivaram a expansão do setor imobiliário, principalmente no segundo “salto”.

A forte expansão do setor imobiliário verificado entre 2005 e 2012 pode ser explicada, *grosso modo*, pelos seguintes processos: a) abertura de capital em bolsa de valores das principais incorporadoras brasileiras, quando passam a se capitalizar (receber investimentos) e se endividar (alavancar financeiramente) para expandir seus lançamentos e aumentar seus lucros; b) relativa estabilidade econômica (inflação e taxas de juros mais reduzidas) com redução do desemprego (em que pese os empregos subcontratos, terceirizados, temporários, precarizados); c) execução do programa habitacional MCMV; d) flexibilização e ampliação da concessão de crédito imobiliário aos compradores; e) alterações na legislação do financiamento imobiliário, com a consolidação da alienação fiduciária de coisa imóvel. (VOLOCHKO, 2018, p. 105).

Nessa abordagem, destaca-se como o Estado pode ser visto no seu papel de garantidor da expansão do capital imobiliário, desde o controle nas taxas de juros, geração de emprego (mesmo que precarizado), nas alterações da legislação e na

⁷ O leilão faz parte da legislação do sistema fiduciário brasileiro, no artigo 66 da lei 4.728 de 1965. Na qual o devedor transfere fiduciariamente o domínio do bem, para que sirva de garantia, podendo o credor reaver o valor do empréstimo através da posse do bem.

criação do MCMV, a partir do incentivo e da oferta de empréstimos e financiamento bancário para a compra da “tão sonhada” casa própria. Novamente, é perceptível como o Estado tem a capacidade de atuar para a valorização de diferentes espaços quando concede financiamentos bancários para proporcionar uma demanda constante ao setor de construção civil. Isso porque a maior instituição financeira é um banco estatal, a Caixa Econômica Federal (CEF). Botelho (2007b) destaca ser essa uma das maneiras de se perceber a atuação estatal como promotor da renda fundiária no espaço urbano, contribuindo para agregar valor a determinados espaços, já que o construtor poderá, então, contar com uma demanda que garanta a solvência de mercado.

O ganho de valor produzido em determinados espaços, acrescidos da interferência do Estado, pode produzir novos espaços de segregação socioespacial, que é destacado por Villaça (2001) como “uma separação crescente entre zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular” (2001, p. 147). O MCMV, nas suas faixas 2 e 3, é voltado àqueles que têm condições financeiras acessar o financiamento e conseqüentemente a escolha de determinados espaços da cidade para esse público,

Como já tratado, essas famílias de classe média que acessam o financiamento bancário, passam a viver sob a influência dos agentes que modelam um modo de vida característico dessa classe. É o que Catelan (2015) chama de uma vida a crédito. O capital fictício atua na *garantia* de que o empreendimento não se desvalorize, principalmente por todos os fatores envolvidos na localização e oferta da mercadoria e isso tem uma ação decisiva na produção do espaço e no ordenamento territorial urbano. E esse processo terá relação direta com a questão do solo, que trataremos mais adiante.

Volochko (2018) chama atenção para o fato de que a produção da moradia para as classes populares, principalmente a subsidiada pelo Estado, não deve ser encarada como um bem de consumo, mas como um bem de necessidade. Isso porque quem está comprando o imóvel agora troca a dívida do aluguel pela dívida do financiamento com valores próximos aos do antigo aluguel. Mas essa não parece ser a realidade da faixa 2 e 3 do programa, principalmente porque o acesso ao MCMV faixas 2 e 3 pode acontecer também para investidores que compram o imóvel à vista ou com parcelamento direto com o incorporador.

O fato é que os empreendimentos do MCMV assumem uma importância pela sua capacidade de influenciar o ordenamento territorial urbano, não apenas pela ação deliberada das construtoras e incorporadoras, mas com a anuência do Estado. Essa capacidade de ordenamento territorial está presente no processo de urbanização que, ao longo da história, esteve sempre ligado à circulação do excedente de capital. Harvey (2014) argumenta que “alguma combinação de capital financeiro e engajamento estatal são absolutamente fundamentais para seu funcionamento” (2014, p. 92–93). Isso por se tratar da ação de um capital que especula com todos os riscos que possam existir em qualquer empreendimento dessa natureza. E isso não é diferente no MCMV.

Desse modo, para a organização do programa existe uma correlação entre o Estado, nas suas esferas federal, estadual e municipal, o sistema bancário, a partir da CEF, as incorporadoras e construtoras, bem como o setor imobiliário. Assim, torna-se possível produzir essa habitação social de mercado, que vai proporcionar o acesso de uma classe trabalhadora com renda salarial de até 9 mil reais mensais ao financiamento imobiliário. No tocante às variáveis para o cálculo do lucro e do preço da unidade habitacional a ser financiada, para Cardoso e Aragão (2013), giram em torno dos seguintes aspectos: valor da terra, custo do projeto e custo de produção.

A partir desses pontos analisaremos esses aspectos, em primeiro momento, investigando a questão da terra do ponto de vista dos problemas advindos do solo urbano. Em um segundo momento, a investigação se dá no aspecto do custo do projeto e do custo de produção.

2.2 O VALOR DA TERRA OU O PROBLEMA DO SOLO URBANO?

Em se tratando de valor da terra é importante destacar que o solo urbano é também disputado, dentro de uma lógica de mercado, para diversos usos já que ele se torna a própria condição básica para a realização dos diversos tipos de produções e atividades geradoras de valor. Como destaca Singer (1982), o capital imobiliário se torna algo falso, pois não é a atividade produtiva que lhe gera valor, mas o fato dele se apropriar do solo como um monopólio daquilo que é essencial às demais atividades produtivas.

Partindo, portanto, do princípio de que o solo é apropriado pelo capital imobiliário como sendo a base de sua produção, percebe-se que isso o transforma

num valor em si mesmo, pois o próprio mecanismo de mercado regula o seu preço na medida direta do que se estiver disposto a pagar. Não é apenas uma relação de oferta e procura, pois a própria localização das glebas de terras é influenciada pela especulação promovida pelo setor imobiliário. Ou seja, esse setor pode aguardar até por longos períodos para que se produza o valor sobre determinadas áreas, o que para Singer (1982) está associado a mudanças na estrutura urbana das cidades.

Villaça (2001) aponta que esse processo é fruto do trabalho social e, portanto, apresenta um valor, não diretamente associado aquilo que já foi produzido, como os edifícios, mas fundamentalmente pelo que esse espaço produz como espaço vazio numa cidade em construção. Ao apontar esse processo o autor destaca que por vezes é necessária a demolição de casas para liberar o efetivo valor do espaço, para dar novos usos e ocorrer a produção ou (re)produção desse espaço. Assim, observa-se o papel dos incorporadores no controle da valorização de determinadas áreas da cidade.

Esse controle do espaço urbano, por essas incorporadoras, que podem também acumular a função de construtoras, será tratado nesse trabalho quando investigarmos os empreendimentos MCMV nas faixas 2 e 3 em Petrópolis. A aquisição de antigas residências de veraneio em espaços cercados por serviços públicos e com boa infraestrutura viária trará certo protagonismo para esses agentes. São promotores da valorização de espaços que estavam ociosos, aguardando ganharem valor.

Essa especulação está associada ao sobrelucro, que ocorre justamente quando não se é possível reproduzir as condições de valorização do capital. E isso é perceptível no espaço urbano, onde se torna muito difícil agrupar todos os fatores capazes de valorizar um determinado espaço e se replicar isso em outro espaço de uma mesma cidade. Portanto, o próprio solo urbano com toda a sua trama de produção não se coloca disponível em qualquer local e de igual modo para a construção civil.

Paulani (2016) aponta que “o preço da terra deve refletir a permanente busca do capital por rendas futuras aumentadas” (2016, p. 20) e está associado ao sistema rentista que se baseia nos juros e na financeirização do espaço, atribuindo a ideia de um capital fictício, que passa a ser comercializado como se fosse um capital como qualquer outro. Neri e Bueno (2013) caracterizam o capital fictício como sendo o capital ilusório, que está atrelado ao sistema de juros, ou seja, é o próprio processo

de especulação onde se acredita que o capital possa valorizar sem ter necessariamente o emprego de trabalho.

É, assim, dada a possibilidade de comercialização do espaço, porque partindo da propriedade privada, do monopólio sobre o espaço e de sua especulação através do capital fictício, cria-se a ilusão do rendimento ou a certeza de que o investimento será atribuído do lucro. E isso se dá porque cada lugar no espaço é único naquilo que o determina, sua localização dificilmente poderá ser reproduzida.

O Estado tem um papel muito importante nesse processo visto que, segundo Botelho (2007b), para se construir os meios necessários para a valorização ou para a renda urbana, o urbanismo busca o ordenamento do espaço com vistas ao bem-estar de quem ali vive, mas ao atuar seletivamente acaba por proporcionar as condições de sobrelucro. Isso ocorre na concessão de serviços de água, luz, transporte, dentre outros. Assim, esses espaços serão apropriados pelos promotores privados que produzirão novas incorporações e novas especulações.

Os equipamentos de uso coletivo que são disponibilizados pelo Estado, acabam por se concentrar em determinados locais que tornam esses espaços mais valorizados. É exatamente essa valorização que determina a possibilidade de renda de monopólio, de renda absoluta e de rendas diferenciais que em conjunto chamamos de sobrelucro, pois proporcionam ao proprietário do solo urbano um ganho de capital excedente ao lucro da taxa média da economia. Isso terá efeito direto no preço do solo urbano.

A produção capitalista de construções engendraria, nas relações de produção dominantes na cidade moderna, um sobrelucro setorial constituído pelo excedente de seu valor sobre o preço de produção das construções. O sobrelucro transforma-se em renda quando algumas das condições de valorização dos capitais não são reproduzíveis, sendo, portanto, monopolizáveis, beneficiando os detentores do monopólio através das rendas. Tal é o caso do solo urbano, uma condição de produção da indústria da construção civil, mas cujas características não podem ser reproduzidas por esta, estando seu controle nas mãos dos proprietários imobiliários. (BOTELHO, 2007b, p. 75).

Para Botelho (2007b) a especulação imobiliária provoca os chamados vazios urbanos, quando os incorporadores vão adquirindo seus bancos de terras e aguardam a valorização daquelas áreas ou mesmo a demanda que justifique novos lançamentos no mercado, ficam os vazios que parecem espaços obsoletos e improdutivos quando,

na verdade, estão ganhando valor. Esse jogo é natural das economias de mercado e acarreta o encarecimento do custo final dos imóveis.

Santos (2008) adverte para uma dualidade existente nesse processo ao afirmar que “as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes” (2008, p. 106). Parece que esse processo segue a lógica de produção capitalista ao ponto que, segundo o autor, a maior parte dos recursos e receitas públicas se dirigem para a chamada cidade econômica em prejuízo da cidade social. O termo, cidade econômica, refere-se à cidade produzida a partir de uma urbanização corporativa, com influências de grandes firmas e que se organiza para atender aos grandes fluxos da expansão capitalista, que demanda investimentos de recursos públicos. Já a cidade social seria aquela que em que os recursos públicos se dirigissem para o âmbito social, com a busca de soluções para as suas mazelas.

Em se tratando do valor da terra sob a lógica do capital, Sanfelici (2013b) previne que o processo de financeirização não está apenas ligado à especulação internacional em papéis e moedas, mas que possui ramificações em diversas práticas da sociedade. Ou seja, esse processo penetra por todas as relações econômicas e sociais do capitalismo e a urbanização está certamente aí incluída. E acrescenta que “a questão central para a pesquisa em Geografia urbana, porém, consiste em desvendar as repercussões e desdobramentos desse processo para a produção do espaço urbano na contemporaneidade” (SANFELICI, 2013b, p. 33).

Diante disso, torna-se necessário perceber como os agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano lida com a problemática do solo. Percebe-se que após o processo de financeirização os agentes incorporadores ganharam meios para se apropriarem do solo urbano num processo acelerado. Isso se deu principalmente quando essas empresas passaram a atuar na bolsa de valores.

A abertura de capital na bolsa de valores proporcionou um novo direcionamento para as empresas, como o lançamento de marcas especializadas no chamado segmento econômico e variados produtos, bem como a compra de outras empresas, e a expansão em direção a cidades médias e em outros estados. Fix (2011) demonstra também que essa ação acaba corroborando para a incorporação como modo de convencer os investidores que seria possível conseguir o Valor Geral de Vendas (VGV) a partir da aquisição de terras para lançamentos futuros. Fato é que a aquisição de terras acaba por levar a uma valorização do solo urbano, que já é

escasso nas grandes cidades, por isso a busca dessas empresas por terras em cidades médias ou mesmo em outros estados. O que Maria e Lucena (2015) chamaram de “banco de terras”.

Essa valorização de solo urbano torna-se a base para o processo de segregação socioespacial. Isso se dá quando grandes grupos empresariais passam a comandar a compra de solo urbano, que por vezes já tenham acesso a elementos essenciais para a comercialização das moradias, como acesso a rede de água e esgoto, energia elétrica, calçamento etc. A valorização dessas terras passa a limitar o acesso daquele pedaço de solo pela população. Botelho (2007b) chama de “verdadeiro mapa dos ‘valores urbanos’” (2007b, p. 67) quando lembra que o mercado imobiliário define valores diferenciados do m², dependendo da localização na cidade, o que cria uma certa hierarquização dos lugares, em função do preço cobrado pelo solo.

Seguindo essa lógica, o autor (BOTELHO, 2007b) apresenta a questão da renda diferencial do solo, que se daria pelo fato do “carácter limitado da terra, como meio de produção seria responsável pela formação de um monopólio da exploração capitalista do solo” (2007b, p. 72). Seria então essa renda produzida também pela questão da localização do solo urbano, sendo em alguns locais providos de maior infraestrutura que em outros locais. Ou mesmo pelo maior capital produtivo aplicado no mesmo terreno,

Sanfelici (2013a) traz uma contribuição importante ao lançar luz sobre a teoria do (*Rent Gap*) construída por Smith (2007), na qual a renda diferencial da terra entre centro e periferia explicaria o processo de gentrificação, que consiste na reestruturação das áreas centrais que ficaram por um período sem receber investimentos de capital para sua manutenção e reestruturação. Justamente enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas se elevava devido as novas construções. O fato de as áreas centrais ficarem obsoletas lhe dão um “diferencial (*Rent Gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo ‘mais elevado e melhor’ uso da terra” (SMITH, 2007, p. 21).

Essa teoria demonstra ser justamente a desvalorização das áreas urbanas que criam o que o autor chamou de “*oportunidade* econômica para a reestruturação das áreas urbanas centrais” (SMITH, 2007, p. 16). E isso pode ainda ser utilizado para explicar como as incorporadoras assumem o papel de garimpar renda do solo, pois

podem ampliar a diferença dessa renda do solo atual e a que se coloca como potencial diante da localização do terreno no tecido urbano.

É aí que se percebe a ação dessas incorporadoras criando bairros planejados para o segmento de renda mais elevado, condomínios de renda mais baixa nas periferias, centros comerciais, *shoppings centers* ou mesmo enormes empreendimentos unifamiliares no âmbito do MCMV. Ou seja, o que se vê é a busca por rentabilidade sob a lógica do capital, que aqui pode ser definido como o próprio capital imobiliário.

Outra relação direta com a teoria do *Rent Gap* se dá com o capital fictício. Isso pelo menos para aqueles que acreditam que a nova organização espacial e produtiva do espaço urbano possa trazer lucratividade para outros tipos de atividades. Os pequenos e médios empresários dos ramos de comércio como supermercados, distribuidores, farmácias etc. E de serviços como restaurantes, salões de beleza dentre outros acreditam que novos negócios podem acontecer já que estão ocorrendo novos empreendimentos do MCMV e que novos moradores, de um segmento específico de renda, serão atraídos para aquela nova região da cidade.

Fix (2011) demonstra em sua pesquisa que existe uma busca das incorporadoras por terras até mesmo em áreas rurais, já que apresentam o preço do m² menor do que na área urbana, mesmo sabendo que para valorizá-la a empresa terá de levar todo o aparato urbano para aquelas terras, como estrada, água, luz. Para assim depois poder vendê-la como terra urbana valorizada. E para que isso se concretize é necessário que o perímetro urbano da cidade seja modificado e isso só pode ocorrer por decisão do poder público. É claro então que ocorre uma relação entre essas empresas e o Estado.

O acesso as glebas de terras agrícolas só podem ocorrer quando é pago o valor que se deixa de auferir de lucro sobre elas. Segundo Singer (1982), isso é colocado como um custo de produção da expansão do espaço urbano sobre o espaço rural. Por isso que ao se produzir as áreas, ou nas áreas, periféricas da cidade o mercado imobiliário leva em consideração a valorização diferencial do solo, visto que as áreas com maior oferta de serviços públicos tornam-se mais valorizadas do que aquelas cujos serviços ainda não foram disponibilizados.

A renda diferencial paga sobre o solo está também associada as próprias necessidades midiáticas e simbólicas que os promotores imobiliários criam. Ao se divulgar um novo lançamento são colocados os pontos favoráveis como vizinhança,

localização, oferta de serviços. Há, portanto, uma relação direta com a ação de Estado e o capital imobiliário, já que o setor público tem o papel de ofertar aquilo que é colocado como necessidades midiáticas pelo setor imobiliário. Além de garantir o acesso ao produto – habitação, que tem sido mantido pela oferta de financiamento, empréstimos e subsídios tratados como financeirização da economia.

Para Gonzales (1985), quando se trata dos preços dos terrenos urbanos é preciso levar em conta a legislação, que norteia os gabaritos de altura, densidades máximas, tipos de utilização das edificações e outros fatores. Essa ação do poder público é levada em conta para direcionar os investimentos necessários do setor imobiliário. Aqueles locais da cidade que apresentarem uma legislação mais restritiva produzirá uma condição de limitação das ações da reprodução do capital, enquanto aqueles locais mais irrestritos trarão melhores condições para a reprodução do capital.

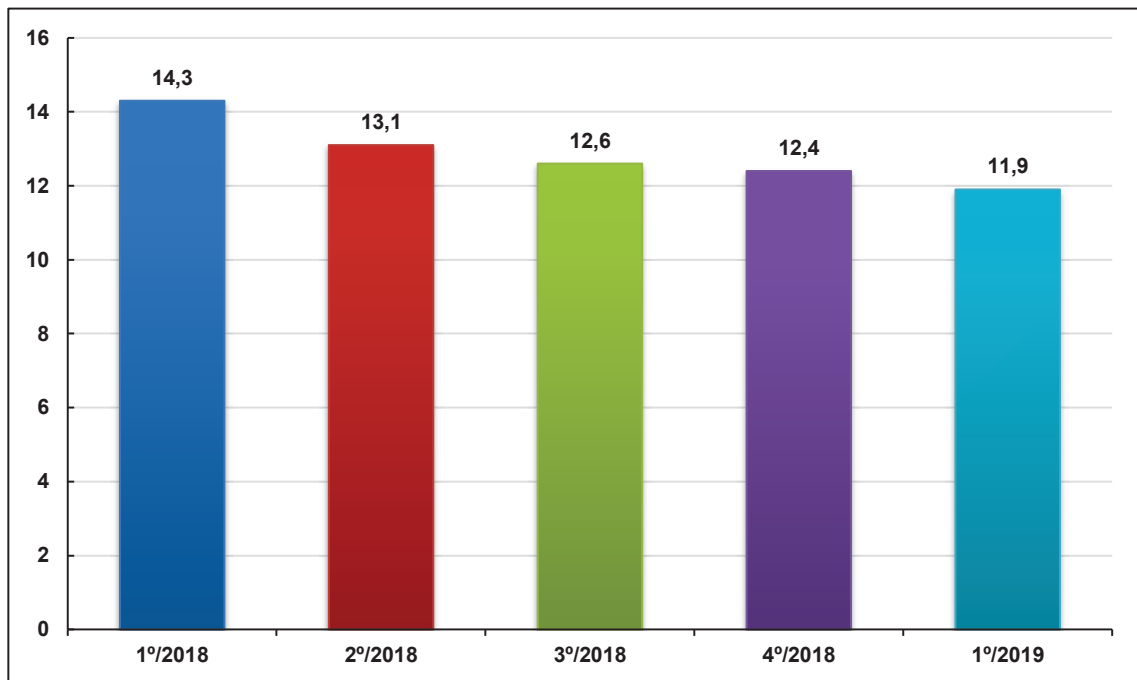
Santos e Sanfelici (2015) definem ainda que o processo de financeirização tem se colocado com um padrão de acumulação sob uma lógica financeira que condiciona a reprodução econômica da sociedade, ou a reprodução de diferentes grupos sociais, que ocorre de forma cotidiana como um sistema, com certa dinâmica e estrutura que segue a lógica financeira geral, atribuindo assim um papel importante também do poder público ao criar os meios necessários para esse processo de financeirização, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, dos Fundos Imobiliários e dos Certificados de Recebíveis.

Neste sentido, a financeirização passou a contribuir para um novo nível de especulação com a compra de estoques de terras. É o uso de terrenos, ou podemos dizer, do solo urbano no mercado financeiro formando os tais bancos de terras que possam garantir aos investidores a rentabilidade do investimento. O Valor Geral de Vendas (VGV) e o Índice de Vendas sobre Oferta (VSO), que mede a velocidade de vendas, tornaram-se elementos essenciais para as análises de mercado presente e futuro. Apenas como exemplo, segundo dados da CBIC (2018) sobre os indicadores imobiliários para o segundo trimestre de 2018 é apresentado que o VSO seria de 13 meses sobre os lançamentos. É o que Botelho (2007b) chama de solvência de demanda.

Com base nos dados do Gráfico 2 pode se concluir que no setor imobiliário a demanda por solo urbano é fundamental para garantir sua manutenção. Isso tendo em vista que o prazo de retorno do investimento é muito lento e extremamente dependente da solvência de mercado. O setor imobiliário ao produzir valor sobre os

bens que comercializa não o faz no mesmo ritmo das indústrias que ao produzir logo o disponibiliza para o setor comercial, o processo de acumulação e reprodução do capital do setor imobiliário se torna lento.

Gráfico 2 – Meses para solvência dos imóveis entre 1º semestre de 2018 e 1º semestre de 2019



Fonte: Adaptação de CBIC (2019), elaborado pelo autor (2020).

Segundo CBIC (2018), o ano de 2016 por exemplo foi indicado o consumo de estoque, onde foram vendidas mais de 13 mil unidades residenciais além das que foram lançadas. Isso se deu como resposta da retração do mercado nesse período, devido a conjuntura econômica de recessão. Já que o setor imobiliário depende de crédito, emprego e confiança e o cenário conduziu as empresas a paralisarem seus lançamentos.

Volochko (2018) já havia notado essa relação quando afirma que “houvesse, entre 2011 e 2013, uma diminuição do ritmo intenso dos lançamentos gerais de imóveis ...” (2018, p. 107). Fruto do aumento do preço do solo urbano nas áreas periféricas que haviam sido exploradas nos últimos anos pelos lançamentos do MCMV, além do aumento do salário dos trabalhadores e elevação nos custos de produção. Isso reafirma que estamos tratando até agora, os limites dos acessos ao solo urbano para existência do setor imobiliário.

Assim as incorporadoras dentro do processo de financeirização passaram a assumir o papel de “lançar e vender, pagar a dívida e remunerar os acionistas eram os três compromissos que as incorporadoras deveriam honrar no contexto de uma dinâmica expansionista superestimada” (SANTOS; SANFELICI, 2015, p.22). Para isso é evidente que as empresas do setor de construção civil buscaram novas áreas de atuação, levando o processo de financeirização para cidades médias e pequenas, como no caso de Petrópolis. Ou seja, a lógica do capital fictício, da especulação e da valorização do solo se espalha pelo território nacional.

Ferro (2006 p.100) já havia destacado que até certo tempo a casa era somente vendida pronta, depois vieram as vendas na planta que possibilitaram menor investimento de capital próprio das construtoras, para depois surgirem os financiamentos que levam as construtoras a terem de responder os investimentos que recebem e garantir a velocidade de obras. Todo esse processo está ligado a redução do tempo de giro do capital, que garante o aumento da taxa de lucro.

O setor imobiliário agora financeirizado pode ser capaz de gerar novas centralidades, não apenas imóveis, devido aos novos meios de organização e de aquisição do solo urbano. Inclusive sendo capaz de (re) produzir um espaço urbano cada vez mais fragmentado por linhas de rendimentos econômicos e criando modos de se organizar e viver nas cidades que são claramente o reflexo da vida cotidiana que também está repleta de termos financeiros, como juros, investimentos, rentabilidade, valorização etc. Ou seja, como Catelan (2015) destacou ao tratar como uma das consequências de o MCMV ter sido a fragmentação urbana e o maior número de pessoas vivendo uma vida à crédito. “[...] a face contraditória da produção do espaço quando o promovem consolidando processos como a fragmentação urbana designativa da ampliação das desigualdades socioespaciais ...” (CATELAN, 2015, p. 452).

As novas operações das empresas do setor imobiliário acabam por criar nas periferias “condomínios fechados que mimetizam aqueles das classes mais abastadas [...] exacerbam tendências que, de uma forma ou outra, sempre estiveram presentes no processo de urbanização no Brasil” (SANFELICI, 2013b, p. 42). Portanto parece que a maneira dos agentes promotores do espaço urbano lidarem com as limitações do valor da terra acaba por problematizar o solo urbano.

Carlos (2015) ao tratar a produção do espaço como sendo a produção da vida, lança luz sobre a questão de o espaço ter se tornado um momento no processo

produtivo. Nessa relação entre o capital e o espaço a autora indica que o espaço se torna uma mercadoria, é valor de troca enquanto valor de uso. O valor de troca tratado pelo setor imobiliário financeirizado, que depende dele para produzir a acumulação e reprodução do capital. E valor de uso para as relações sociais que dependem do espaço para sua materialização, não se esquecendo das contradições produzidas por uma sociedade de classes, que deixa suas marcas nesse espaço.

Portanto, mais do que pensar a terra como uma questão, a ideia é problematizar o solo urbano, sendo ele o espaço como uma mercadoria para o setor imobiliário, que necessita para sua existência enquanto atividade produtiva. A habitação tratada como algo mercadológico, atribuindo-lhe valor sobre um dos elementos essenciais para o estabelecimento do indivíduo no seu lugar, identidade e vivência. É assim que se fragmenta o espaço urbano, não apenas no valor do m², mas do seu significado para os indivíduos que buscam se estabelecer nesse espaço fragmentado.

Já apontamos que existe também outros dois fatores que interferem na lucratividade do capital imobiliário e, conseqüentemente, no valor de venda do imóvel que são os custos do projeto e os custos de produção, que será agora melhor analisado.

2.3 O CUSTO DO PROJETO E CUSTO DE PRODUÇÃO.

Outro critério de análise dentro do setor imobiliário são os custos elevados como projeto e produção. Como Botelho (2007b) apresenta, a necessidade de recursos volumosos para a compra de materiais, força de trabalho, muita das vezes qualificada, a adequação às inovações tecnológicas demanda um aporte de capital inicial significativo para os empresários do setor.

Aqui torna-se necessário lembrar o que Lojkine (1979) diz sobre o fato de o modo de produção capitalista ser “obrigado a ‘revolucionar’ continuamente os meios de produção para aumentar a parte do sobrelucro [...] o aumento da produtividade é necessário ao desenvolvimento da acumulação capitalista” (1979, p. 16–17). Diante disso, não seria diferente para o capital imobiliário a adoção sistemática de novas técnicas produtivas para o ganho de produtividade, muito embora veremos que nos últimos anos, com a demanda de novos produtos e a adoção de novas tecnologias ainda não conseguiram o ganho de produtividade necessário.

Dados da CBIC (2014) apresentam a evolução da produtividade das empresas. A ideia de produtividade aqui significa o próprio processo produtivo que depende de um conjunto de condicionantes. São os fatores como mão de obra, escala de operação, técnicas, relacionamento com fornecedores dentre outros. Neste sentido o resultado das empresas no período de 2007-2012 se deu em taxas negativas, demonstrando que mesmo durante um período de crescimento da atividade do setor a sua produtividade foi baixa.

A produtividade das empresas ou o processo produtivo é medido em três níveis: produtividade do trabalho, que consiste no volume de produto gerado pela indústria de construção civil em dado ano e a quantidade de trabalhadores empregados. Produtividade do capital, a relação entre o produto e o estoque de capital físico empregado e a Produtividade total dos fatores (PTF) que trata a avaliação de fatores desconhecidos, que afetam o produto, mas que não podem ser atribuídos a mudança na mão de obra ou no capital físico empregado. Em prazos mais longos é provável que o PTF esteja ligado ao avanço tecnológico e a qualificação da mão de obra.

Na Tabela 4 é possível perceber que o período de 2008-2012 ocorreu um aumento do produto lançado na média de 12,1% o que levou a uma maior demanda por materiais, máquinas, equipamentos e terrenos, além da contratação de mão de obra. Mas, esse crescimento veio acompanhado de menor produtividade, demonstrado pelo valor de PTF de (-0,4%). Isso pode significar que o setor de construção civil apresenta limitações com a entrada de novas tecnologias e com os reflexos do aumento da terceirização, que acabam por não produzir a produtividade esperada.

Tabela 4 – Brasil: variação da produtividade do setor de construção (2008-2012)

Ano	Varição do produto (%)	Varição do emprego (%)	Varição do estoque de capital (%)	Varição da PTF* (%)
2008	9,1	7,6	4,7	-3,2
2009	18,5	7,0	7,5	4,0
2010	15,1	9,9	6,5	-1,4
2011	9,2	5,2	5,0	-1,0
2012	8,8	3,3	6,5	-1,0
Média 2008-2012	12,1	6,4	6,0	-0,4

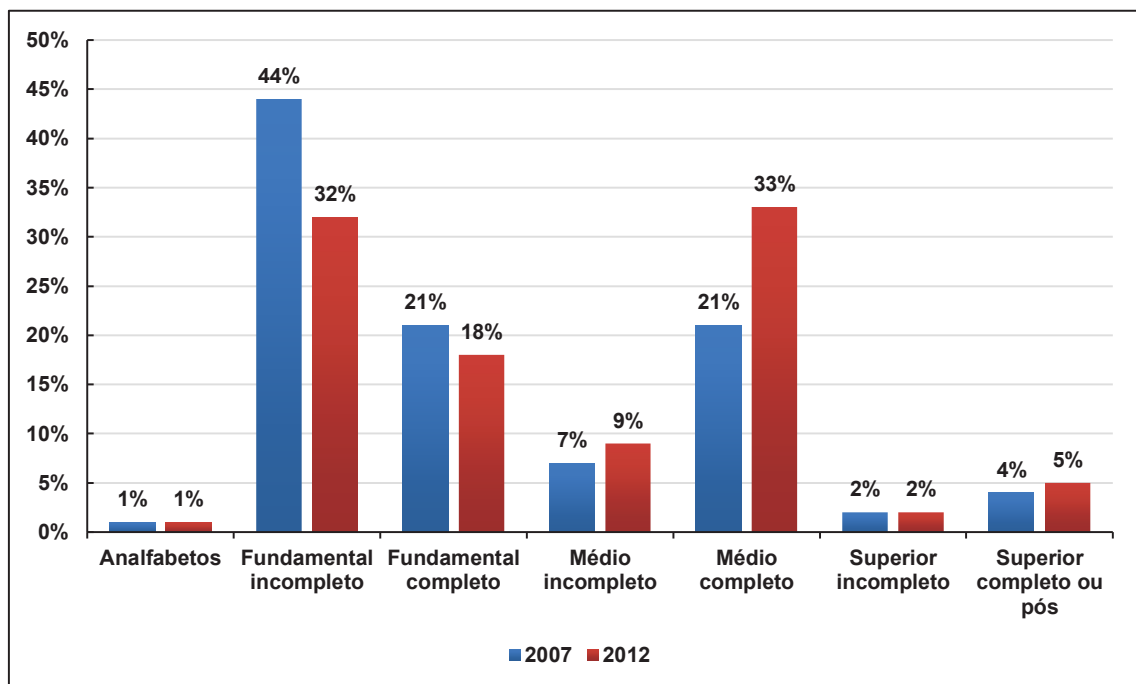
Legenda: PTF – Produtividade Total dos Fatores.

Fonte: Adaptação de Câmara Brasileira da Indústria de Construção (2014), elaborada pelo autor (2020).

Um exemplo apontado por CBIC (2014) é o resultado de suas próprias pesquisas realizadas no ano de 2011 que indicavam que 55% das empresas de construção sinalizaram para a necessidade de treinamento de mão de obra, o chamado capital humano, como sendo o investimento prioritário para se melhorar a produtividade,

O Gráfico 3, demonstra como se dá a distribuição da mão de obra segundo o grau de instrução empregada formalmente na construção civil entre os anos de 2007 e 2012. É perceptível a mudança no quadro da qualificação do capital humano, com destaque para o aumento do emprego com o ensino médio completo em detrimento daqueles trabalhadores com ensino fundamental completo e incompleto.

Gráfico 3 – Grau de instrução do trabalhador formal da construção civil em 2007 e 2012



Fonte: Adaptação de Câmara Brasileira da Indústria de Construção (2014), elaborado pelo autor (2020).

A mão de obra com ensino médio completo varia de 21% em 2007 para 33% em 2012, enquanto os com ensino fundamental incompleto e completo reduzem de 65% em 2007 para 50% em 2012. Embora tenhamos essa redução o número de trabalhadores com baixa qualificação ainda é predominante no setor. Isso até justifica

a preocupação e interesse do Estado no setor de construção civil, pois gera emprego para uma mão de obra de baixa qualificação formal.

Segundo a CBIC (2014) a terceirização de serviços leva as construtoras a exercerem apenas a gestão dos contratos, que justamente são as atividades, planejamento e gestão, com maior potencial de impacto na produtividade. Com a subcontratação o controle dessa produtividade passou a ser feito de forma difusa, por várias empresas especializadas envolvidas no processo produtivo. Essas empresas podem atuar desde a terraplanagem, fundações, instalações elétrica e hidráulica, acabamento, dentre outras.

É exatamente o cenário descrito por Botelho (2007b) ao relatar sobre a adoção de inovação no processo produtivo, que segundo o autor se dava em dois elementos básicos: as novas formas de gestão da força de trabalho e a utilização de novas tecnologias. Isso acaba por reduzir o tempo total de construção, mas não representa necessariamente ganho de produtividade e lucratividade.

Ainda para o autor, a questão da mão de obra é fundamental para que o setor imobiliário se configure. Isso justificaria o processo de terceirização e de subcontratação de mão de obra desqualificada, com baixos salários, poucos benefícios e trabalho informal. No entanto, quando comparamos com os dados do gráfico nota-se uma maior tendência na contratação de mão de obra mais qualificada, com o crescimento de emprego de trabalhadores com ensino médio incompleto e completo em detrimento dos trabalhadores com ensino fundamental incompleto e completo.

Volochko (2018), quando analisa os já mencionados “saltos” ou “picos” de produção imobiliária, principalmente no setor residencial, diz que esses estariam relacionados a adoção de novas tecnologias pelas empresas do setor imobiliário. Principalmente quando se trata da produção de moradias para o segmento popular ou como o autor chama, de “baixa renda”. Essas tecnologias permitiram a aceleração do processo produtivo aumentando as possibilidades de ganhos do investimento em menor tempo. O autor também destaca as novas ferramentas, materiais produtivos, simplificação das plantas e menor qualidade no acabamento que podem em geral apresentar uma piora global da moradia (VOLOCHKO, 2018). Percebe-se, também, uma nova padronização, que está interligada a já mencionada possibilidade de uso do sistema de terceirização. Toda essa padronização permite as grandes incorporadoras e construtoras o controle de obras em vários locais ao mesmo instante,

permitindo também a expansão das empresas para mercados diferentes daqueles que atuavam anteriormente. Podem agora contar com os conhecimentos das construtoras locais, que passam a prestar serviço para as construtoras exógenas, que detém essas novas tecnologias produtivas e organizacionais.

Fix (2011) apresenta que as inovações no processo produtivo caminham para a adoção de sistemas informatizados para facilitar a gestão das obras, neste caso proporcionando uma padronização dos produtos e processos, com o estabelecimento de metas e que possibilite o controle de várias equipes, terceirizadas ou subcontratadas em várias obras espalhadas pelo território. Neste sentido a autora aponta até mesmo uma adequação entre o trabalho do engenheiro que agora cuida também do gerenciamento financeiro da obra enquanto o arquiteto assume a função de marketing imobiliário ao definir o padrão das fachadas dos imóveis, que retratam os anseios da classe social que se coloca como demanda.

Pode se notar, então, que o capital imobiliário financeirizado não só necessita do espaço urbano para sua existência, como também apresenta uma centralidade de ação e de tomada de decisões de como se organizarão territorialmente as cidades. Aqui o recorte do trabalho se dá na compreensão de como o MCMV tem se tornado o veículo de ação desse capital, e em particular, na realidade de Petrópolis.

Isso porque os empreendimentos do MCMV apresentam-se como exemplos de como uma adequação técnica, como os novos materiais de construção e novos gerenciamentos de produção deram ganho de tempo de obra, com o uso da já citada terceirização, dos novos métodos de obras e o surgimento do que Botelho chamou de “capital autônomo (financeiro e/ou bancário) que financie o processo de produção” (BOTELHO, 2007b, p. 57).

Harvey (2005) lembra as afirmações de Marx de como o capital necessita vencer a limitação do espaço pelo tempo, e que isso pode se dar pelo desenvolvimento dos meios de transportes, que ocorrem no espaço. Acelera a produção e expande-se o consumo pelo mundo, mas isso se dá diretamente em algum ponto de contato, neste caso o espaço urbano. Há assim o que pode ser chamado de uma estrutura onde se dá o somatório das forças produtivas e das relações sociais.

A própria ação do capital financeiro atuando no ramo imobiliário demonstra como diversos capitalistas estão associados para coordenar a organização territorial de um determinado espaço. Como vimos não seria difícil notar a ação do Estado para

permitir a fluidez e a manutenção da estabilidade desse capital, nem que para isso seja necessário adequar o espaço urbano a essas investidas.

Rolnik (2015) demonstra como, de maneira geral, os empreendimentos do MCMV faixa 3 são os que mais se aproximam das áreas centrais e mais bem equipadas das cidades, enquanto os da faixa 1 ficam dispersos pelas periferias mais afastadas. Ou seja, não ocorreu grandes mudanças no padrão de organização territorial e de organização social do espaço urbano.

O Estado assumiu o papel de garantidor da fluidez do capital imobiliário e financeiro pelo espaço urbano, dando a ele uma centralidade em proporções bem maiores do que antes. Isso se dá ao delegar a produção da habitação para o setor imobiliário e direcionar a criação de faixas de renda para terem o acesso ao MCMV, bem como a criação da habitação social de mercado.

No presente trabalho, a análise do MCMV no município de Petrópolis demonstra exatamente essa realidade, pois os empreendimentos faixa 2 e 3 se concentram nas áreas próximas a região central e mais bem equipada da cidade, com a disponibilidade de serviços, comércio e transportes. Corroborando para uma continuidade da expansão urbana pelo eixo da estrada União e Indústria, num processo de verticalização e adensamento populacional.

3 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA REALIDADE DE PETRÓPOLIS

Até aqui foi discutida de forma breve a correlação entre o capital imobiliário e a produção do espaço urbano no país, partindo da centralidade desse capital e de como o Estado atua como garantidor efetivo de sua fluidez, a reprodução e acumulação. Vimos como o MCMV adquire papel relevante a partir do ano de 2009, trazendo efeitos no espaço urbano brasileiro. Nesse capítulo vamos apresentar alguns aspectos gerais do Programa bem como uma caracterização inicial do município de Petrópolis. O intuito é construir as bases para que se possa compreender de que maneira a atuação do MCMV tem alterado o ordenamento urbano de Petrópolis.

Para que se torne ainda mais claro a nossa investigação, passaremos a tratar mais especificamente do programa Minha Casa Minha Vida. Para isso faremos uma breve descrição de suas particularidades enquanto o maior programa habitacional promovido no Brasil.

3.1 BREVE CARACTERIZAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

O MCMV foi pensado para atender a classe média e as classes baixas da sociedade brasileira. Para isso a população foi dividida em faixas conforme o nível de renda familiar mensal, como indicado no Quadro 1. Para o trabalho nos interessa apenas as faixas 2 e 3, por serem as faixas atingidas pelo processo de financeirização, já que terão a compra da casa própria a partir do financiamento bancário, geralmente pela CEF.

Quadro 1 – Faixa de renda do programa Minha Casa Minha Vida por fase

Fase	Faixa	Renda familiar mensal
Fase 1	Faixa 1	Até 1.395,00 reais
	Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00 reais
	Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00 reais
Fase 2	Faixa 1	Até 1.600,00 reais
	Faixa 2	De 1.600,01 a 3.100,00 reais
	Faixa 3	De 3.100,01 a 5.000,00 reais
Fase 3	Faixa 1	Até 1.800,00 reais
	Faixa 1,5	De 1.800,01 a 2.600,00 reais
	Faixa 2	De 2.600,01 a 4.000,00 reais
	Faixa 3	De 4.000,01 a 9.000,00 reais

Fonte: Adaptação de Caixa Econômica Federal ([201-]), elaborado pelo autor (2020).

Consideramos o vasto arcabouço teórico dos trabalhos que já analisaram os efeitos do MCMV sobre o território brasileiro, principalmente os estudos voltados para os empreendimentos faixa 1. Já as faixas 2 e 3, que garantiriam a resolução do já tratado déficit habitacional ainda foi pouco analisado. Percebemos que para essa faixa existe uma diferenciação quanto aos juros pagos pelo financiamento. O Quadro 2 demonstra a variação do valor de juros cobrado no financiamento bancário pela CEF a partir de cada faixa de renda, com valores para a fase 3 do MCMV.

Quadro 2 – Valor da taxa de juros segundo a faixa de renda do Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa do MCMV	Renda Familiar Mensal	Juros (% a.a.)
Faixa 1	Até R\$ 1,8 mil	–
Faixa 1,5	Até R\$ 2,6 mil	5,00
Faixa 2	Até R\$ 2,6 mil	5,50
	Até R\$ 3,0 mil	6,00
	Até R\$ 4,0 mil	7,00
Faixa 3	R\$ 4 mil até R\$ 7 mil	8,16
	R\$ 6,5 mil a R\$ 7 mil	8,16
	R\$ 7 mil até R\$ 9 mil	9,16

Legenda: MCMV – Minha Casa Minha Vida

Fonte: Adaptação de Sienge Plataforma ([201-]), elaborado pelo autor (2020).

Observa-se que os valores referentes a taxa de juros são variáveis conforme a faixa de renda bruta familiar, ou seja, com o somatório da renda de todos pertencentes a família. Para comprovação de renda era necessário a apresentação dos últimos três contracheques, carteira de trabalho, extrato do FGTS e o Imposto de Renda da família. É com base nesses documentos que a caixa avalia as condições de compra do imóvel e libera o crédito para o consumidor. Caso alguém extrapole o valor de renda familiar do faixa 3, ainda poderá adquirir o imóvel, mas pagando a taxa de juros padrão de mercado, algo em torno de uns 13%.

Em todas as fases do MCMV, a faixa 1, 1,5 e 2 podiam receber subsídios do Estado, que era abatido do valor do imóvel. Tinham a redução do valor de entrada no imóvel pagando somente os 10% de entrada. Taxas de juros diferenciadas e ficavam isentas de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI). Já o grupo que pertence a faixa 3 não recebia os subsídios, ainda mantinham a entrada de 10% do valor do imóvel e pagava um valor de juros menor do que o praticado pelo mercado, sendo isentos do ITBI. A isenção desse imposto é uma contrapartida dada pelos municípios, já que são eles que estipulam uma porcentagem com base no valor venal do imóvel, que será o valor dado ao ITBI.

Rolnik (2015), retrata a expansão do MCMV pelas regiões metropolitanas do país, como aqueles empreendimentos voltados para o faixa 1, como capazes de consolidar as áreas periféricas das metrópoles. Reforça a segregação socioespacial já existente, agrava problemas com o crime organizado seja o tráfico de drogas ou mesmo a atuação de milícias. Mas essa não parece ser a mesma realidade das faixas 2 e 3 do programa.

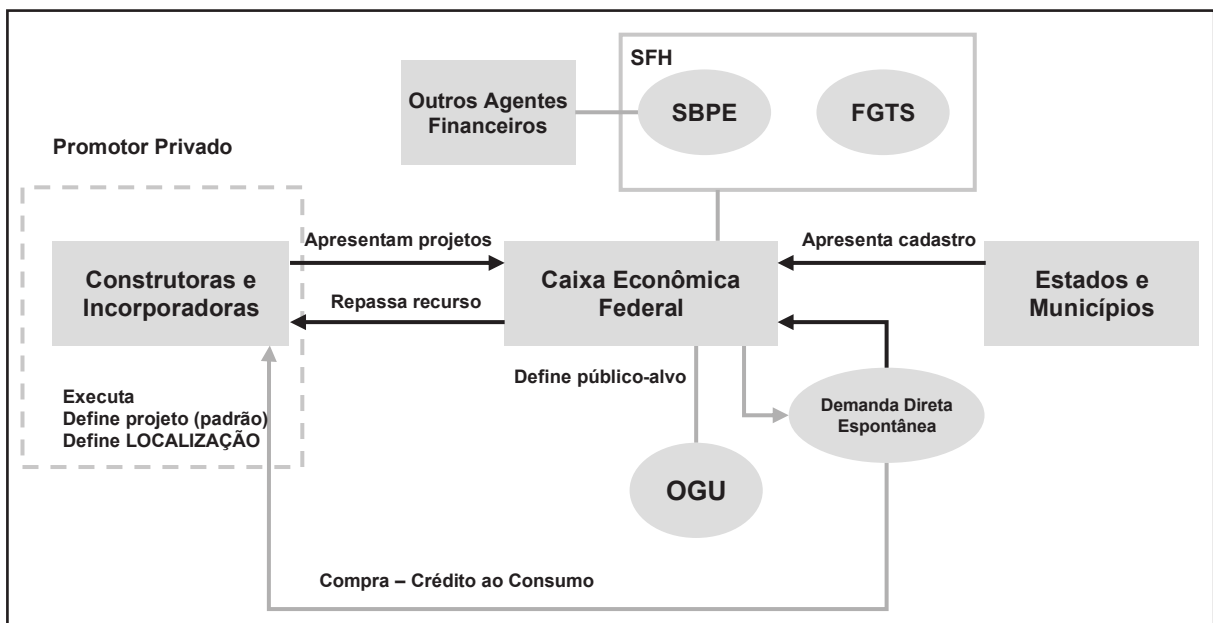
A partir da caracterização do MCMV, percebe-se que o programa tem como objetivo para as faixas 2 e 3, garantir a solvência necessária para que o capital imobiliário tenha condições de se reproduzir. Segundo Klintowitz (2016), com base no argumento do déficit habitacional e pressionado pelos setores empresariais e pelos movimentos sociais, o Estado se organiza para atender a esses interesses. Botelho (2007b) coloca que há “um problema de ‘solvência de demanda’ nesse setor: quem necessita de uma casa quase nunca pode pagar por ela um preço de mercado [...]”. (2007b, p. 89). Isso mostra como o Estado ao organizar todo um sistema de crédito e de incentivo ao consumo parece tentar resolver o tal problema de solvência.

Cardoso e Aragão (2013) demonstram como o Estado delegou as construtoras e incorporadoras o papel de decisão das políticas públicas de habitação,

que os autores chamam de promotor privado. São eles que definem o projeto, definem a localização e executam as obras. Nesse mesmo trabalho os autores concordam com o fato de que quando o agente promotor da habitação passa a ser o promotor privado, a oferta de habitação só acontecerá nos locais onde o mercado julgar lucrativo.

O Fluxograma 1 demonstra o esquema de um fluxograma onde o protagonismo se encontra na ação do promotor privado, neste caso as construtoras e incorporadoras. Deste modo observa-se como o setor público através da CEF garante a solvência de mercado.

Fluxograma 1 – Ação do promotor privado



Legenda: SFH – Sistema Financeiro de Habitação; SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo; FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; OGU – Orçamento Geral da União.

Fonte: Adaptação de Cardoso e Aragão (2013, p. 53), elaborada pelo autor (2020).

Para Klintowitz (2016), o fato de o MCMV acontecer organizado de modo federativo possibilitou que ele se expandisse pelo país como um todo. Não demandava muito investimento por parte dos municípios, pois apenas precisavam licenciar os empreendimentos, fazer o cadastro de beneficiários, no caso da faixa 1, e em alguns casos disponibilizar terrenos. Ao mesmo tempo que o investimento dos municípios eram reativamente baixos os ganhos eleitorais se tornavam promissores, com a entrega de empreendimentos habitacionais pelos prefeitos. Nesse mesmo

sentido os estados viam a possibilidade de participar do processo, independente das orientações partidárias.

Com o MCMV notou-se uma expansão do capital imobiliário pelo país, principalmente de grandes empresas do setor de construção civil que expandiram sua atuação para fora dos seus limites tradicionais. Isso devido à força do capital imobiliário que podia confiar na solvência de demanda e também pelo apoio político dos estados e municípios. Agora consolidam-se os interesses do mercado, é garantida a fluidez do capital e a valorização de determinadas áreas da cidade.

E aqui cabe lembrar o que Sanfelici (2018) diz sobre o crescimento dessas grandes empresas que ainda convivem com empresas menores sejam em mercados metropolitanos ou mercados locais. A questão é que essas empresas ou buscam o trabalho em conjunto, complementares ou mesmo numa concorrência local. O autor demonstra que em alguns casos em que as empresas maiores passaram a trabalhar em forma de complementariedade com as menores os atritos por divergência de decisões foram comuns. Isso se deve ao fato de as empresas menores conhecerem bem o mercado local e as demandas ali existentes e não queriam ficar sujeitas as decisões que partiam da esfera regional ou nacional.

Acredita-se que o setor imobiliário passou a ter um novo comportamento diante da garantia de solvência e a demanda crescente por imóveis no país, principalmente nas faixas 2 e 3 em que as empresas atuaram. Diante disso a sua capacidade de produção do espaço urbano brasileiro passou a se voltar à produção de imóveis que atendessem os interesses dessa faixa da sociedade.

Segundo Rolnik (2015), o padrão de construção de condomínios verticais murados e fechados passou a reproduzir os enclaves fortificados sobre o espaço urbano. Aquilo que já estava fragmentado agora ainda se agrava mais e marca os espaços por extrato de renda, seja por aqueles que compraram os imóveis dessa faixa para efetivamente morar ou para os que agora pagam aluguel para morar nesses empreendimentos. Fica claro quem pode ou não morar naquela região da cidade e evidentemente atrai outros setores de comércio e serviços para atender as novas demandas dos moradores.

Diante desse cenário, o presente trabalho busca compreender a ação do capital imobiliário a partir do programa MCMV em Petrópolis. Neste caso o foco será nos projetos voltados para as faixas 2 e 3 do programa. Essa escolha se deu, entre outras coisas, devido ao fato desses projetos serem mais expressivos no município,

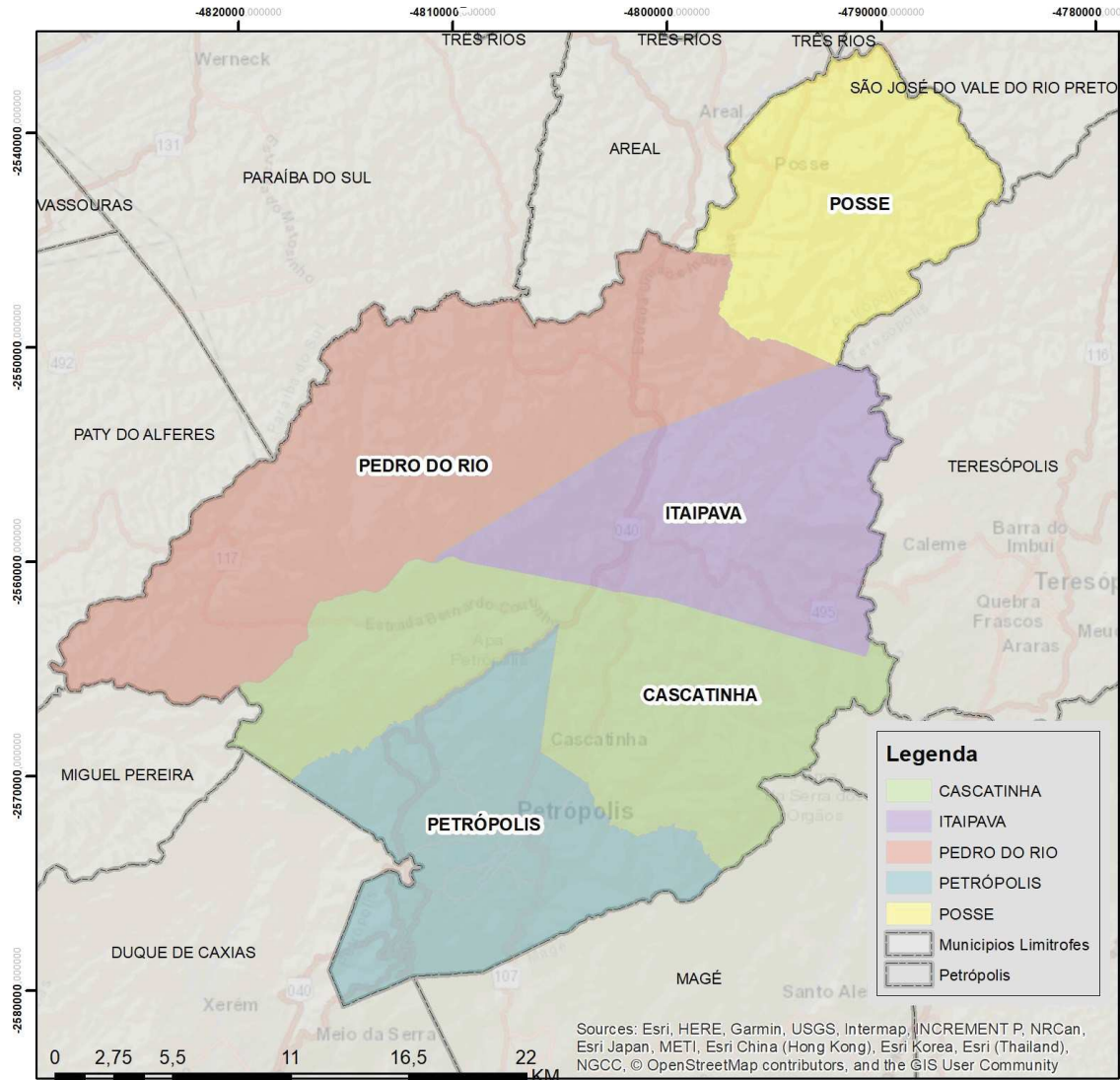
em comparação com os projetos para faixa 1. Outro fator que justifica a escolha pelos projetos voltados para as faixas 2 e 3 é o fato delas se concentrarem no 2º e 3º Distrito de Petrópolis.

Na próxima subseção trataremos de apresentar melhor as especificidades do município e demonstrar como se deu a ação das construtoras, incorporadoras, da principal imobiliária que comercializa esses empreendimentos. E o papel exercido pela prefeitura de Petrópolis. Apresentaremos as recentes transformações espaciais que vem passando o município, principalmente com o foco no MCMV.

3.2 O ESPAÇO URBANO DE PETRÓPOLIS E SUAS TRANSFORMAÇÕES RECENTES

O Município de Petrópolis, localizado na Região Serrana do Estado do Rio de Janeiro, tem sua área de 791,144 Km² regulamentada pela lei estadual nº 1.255, de 15 de dezembro de 1987, quando foi realizado a sua última modificação espacial. Nesta lei fica decretado os limites espaciais do município bem como sua divisão em cinco distritos, a saber: 1º) Petrópolis, 2º) Cascatinha, 3º) Itaipava, 4º) Pedro do Rio, 5º) Posse. O Mapa 1 indica a localização do município bem como sua divisão distrital (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019).

Mapa 1 – Localização do município de Petrópolis

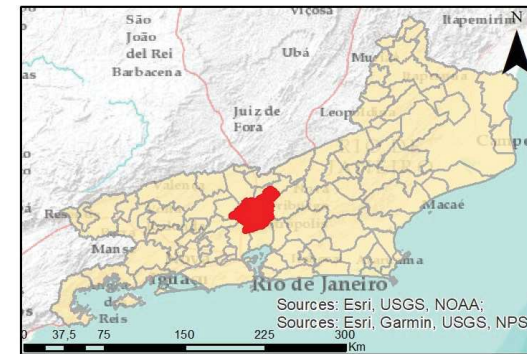


Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Localização no Brasil



Localização no Rio de Janeiro



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE)
 Malha Digital de Municípios 2015
 Data: 09 de Janeiro de 2019
 Autor: André Melo e Talison Paulo Ferreira
 Datum: SIRGAS 2000 UTM zone 23S
 Projeção: Transverse Mercator Universal

A última divisão distrital do Município de Petrópolis se deu, segundo IBGE, a partir da lei nº 1.255, de 15 de dezembro de 1987 quando foi criado o município de São José do Vale do Rio Preto, anteriormente um distrito de Petrópolis. Na referida lei, também se estabeleceu a atual divisão territorial do município (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019).

Conforme os dados do censo de 2010 do IBGE o município contava com 295.917 habitantes, sendo que 95% viviam no espaço urbano compondo 91.687 domicílios particulares permanentes. Atualmente, segundo estimativa do IBGE (2019) Petrópolis conta com cerca de 306 mil habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019).

Para Ambrozio (2013), o processo de ocupação e urbanização do município teve sua base pretérita no projeto do Estado Imperial, mais precisamente período do Segundo Império. Servindo assim como um espaço de vilegiatura e um projeto de europeização dos trópicos com a chegada dos colonos alemães. Foi o projeto de construir um subúrbio elegante que servisse ao descanso do imperador e de sua família e como capital durante o período de verão.

Nasce aí o que parece ter se tornado a sua vocação enquanto uma cidade voltada para o lazer e descanso. Em primeiro instante para a vilegiatura, no período de férias da elite do Rio de Janeiro fora do centro urbano aproveitando-se do ar montanhês e de campo. Atualmente destaca-se o padrão de ocupação de segunda residência para a classe média da capital, que busca nos finais de semana, principalmente no 3º Distrito – Itaipava, o momento de descanso e o turismo histórico – cultural e os atrativos naturais que o município oferece.

É nesse contexto que se explica a terminação de Petrópolis como sendo a “Cidade Imperial”. Em 1998 foi editado o Plano Imperial – Plano Diretor para o Turismo da cidade de Petrópolis, que previa a consolidação da imagem turística de Petrópolis como sendo a Cidade Imperial. No ano de 2007 a cidade foi destacada como sendo um dos 65 destinos indutores do desenvolvimento turístico regional no país, que deveria “ser trabalhado até 2010 para a obtenção do padrão de qualidade internacional constituindo, assim, modelos de destinos indutores do desenvolvimento turístico regional, sendo essa uma das metas do PNT⁸ 2007/2010” (BARBOSA, 2008, p. 18).

⁸ Por PNT entende-se Plano Nacional de Turismo, ação direta do Ministério do Turismo.

O documento Programa de Revisão do Plano Imperial, elaborado em 2010 e que veio a se tornar o Plano Diretor para o Turismo da Cidade de Petrópolis, promoveu a revisão do plano de 1998 e estabeleceu as diretrizes para os anos de 2010 a 2019. Nele a cidade já é tratada como sendo a Cidade Imperial. Para estimular a articulação da atividade turística no município foram desenvolvidos então quatro circuitos sendo eles: Histórico, Ecológico, Cervejeiro e Religioso. Para cada circuito foram criados roteiros e destinos, aproveitando as potencialidades dos distritos do município.

Destaque para o circuito histórico que está diretamente associado à revitalização do Centro Histórico, localizado no 1º Distrito com obras iniciadas em 2006. Tinha por objetivo a revitalização da Rua do Imperador.

[...] não esquecendo, ademais, as ruas e/ou quarteirões que para ela convergem nem as praças existentes nesta área: três hectares de intervenção, soterrando fiações de energia elétrica, de telefonia e de outros serviços, eliminando postes, inserindo novo mobiliário urbano e propondo recuperação e enquadramento cenográfico do casario, segundo legislação pertinente que estabelece normas de instalação para anúncios, letreiros, retirada de marquises e sua substituição por toldos. Sem esquecer as iluminações de cena da Catedral de São Pedro de Alcântara e do Palácio de Cristal, além da nova modelagem das ruas 16 de março, Epitácio Pessoa e da Praça da Inconfidência. (AMBROZIO, 2013, p. 34–35).

As obras da Rua do Imperador foram concluídas em 2008, ficando ainda o lado ímpar da rua para realizar a instalação de fiação subterrânea. Segundo a PMP a revitalização do centro possibilitou “a abertura de oito novos hotéis e pousadas no centro, aumentando em 45.35% a oferta de leitos” (PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS, 2014). É importante lembrar que Botelho (2007a) destaca como sendo os empreendimentos de turismo e lazer um dos exemplos da produção do espaço em consonância a ação do capital financeiro. É a própria ação de Estado rearranjando o espaço para a ação do capital.

Segundo Araújo (2015), a revitalização do centro histórico foi

[...] apenas como um atrativo turístico a ser preservado através de medidas de policiamento, limpeza de ruas, restauração de imóveis históricos, adoção de projetos que mantivessem a marca de Cidade Imperial diante das demais cidades da Região Serrana. (ARAÚJO, 2015, p. 116).

É o que a autora coloca como sendo parte de um *marketing urbano* para inserir a cidade no cenário mercadológico. Já quando se trata da revisão do plano diretor de 2013 fica evidente que outros pontos da cidade deveriam receber projetos

de reurbanização que promovessem um certo resgate cultural e histórico para a cidade, com foco no turismo.

No Plano Diretor (PD), instituído pela lei nº 6.321, de 29 de dezembro de 2005, em seu anexo I – Políticas Públicas de Setoriais de Desenvolvimento Econômico, nas Diretrizes do Turismo 1 é apontado nos tópicos 4 e 5, que gostaríamos de ressaltar, os seguintes itens:

4 – Consolidação da posição de destaque de Petrópolis como destinação turística para o mercado nacional e internacional e de sua imagem como Cidade Imperial, com atrativos integrados, visando oferecer produtos diferenciados para vários segmentos de mercado.

5 – Elaboração e implementação de um plano de marketing para Petrópolis, visando o ordenamento das ações turísticas, o incremento do fluxo de turistas, a ampliação do tempo de permanência e a redução da sazonalidade. (PETRÓPOLIS, 2005).⁹

Já em 2013 foi revitalizada a Praça da Liberdade, principal da cidade e importante ponto turístico. Localizada no final da Avenida Koeller ela interliga-se a Avenida Roberto Silveira, local nobre com edifícios construídos com requinte, e a rua Monsenhor Bacelar que dá acesso a outros bairros da cidade como Valparaíso, Quitandinha, dentre outros. É importante destacar que a praça recebeu esse nome em 1888, por ser o local onde se reuniam os escravos livres para comprarem a liberdade dos seus companheiros, que eram mantidos nas senzalas.

O 1º Distrito – Petrópolis, é composto tanto pelo Centro Histórico como por diversos bairros que se formaram apoiados na antiga divisão em quarteirões, feita pelo Engenheiro Koeler, com base na planta do período imperial. É resultado da falta de solo urbano no centro, que levou a ocupação de morros, dando origem a diversos bairros. Se torna assim o distrito mais adensado e hoje praticamente todo urbano, restando algumas áreas rurais no final do bairro Caxambu (AMBROZIO, 2013).

O 2º Distrito – Cascatinha também se encontra bastante adensado com seu núcleo de ocupação inicial a partir dos vales e do eixo viário e posteriormente com a ocupação dos morros. Devido a relativa proximidade de alguns bairros com o centro, como o bairro Itamarati, Cascatinha, Estrada da Saudade que recebeu algumas indústrias no passado e hoje ainda mantém uma diversidade de atividades de comércio e serviços que justifica o adensamento desses morros.

⁹ Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/578654/lei-6321-05?ref=feed>

O 3º Distrito – Itaipava se caracteriza por ser também um distrito turístico do município de Petrópolis, sobretudo como sendo o local de veraneio, como inúmeros condomínios com casas do padrão de segunda residência. É o caso do condomínio Itaipava Country Club, um dos mais antigos em Petrópolis, datando de meados de 1950 juntamente como Itaipava Tênis Club. São, portanto, diversos condomínios e diversas localidades que foram se adensando recentemente. Atualmente muitas dessas casas de 2º residência estão se tornando a primeira residência, com grande fluxo de pessoas que moram em Itaipava e tem seu emprego na cidade do Rio de Janeiro. Fato justificado pelo grande fluxo pendular e pelo destacamento de ônibus da rodoviária de Petrópolis para buscar esses residentes em Itaipava. Hoje o distrito se destaca pela atividade de serviços como pousadas, restaurantes e comércio criando uma nova centralidade no município.

O 4º Distrito – Pedro do Rio, já é uma área de pouca ocupação urbana, com destaque para o próprio bairro de Pedro do Rio, apresenta um estreitamento do vale que dificulta a ocupação. Ainda é possível encontrar condomínios fechados e pousadas, principalmente nas localidades de Secretário e Fagundes.

O 5º Distrito – Posse, também é pouco adensado e oferece atualmente parte do circuito de turismo ecológico e rural, principalmente na localidade de Brejal. Outro destaque nesse distrito tem sido a iniciativa das últimas prefeituras de construir um Distrito Industrial, chamado de Distrito Industrial da Posse, com o intuito de atrair empresas para produzirem e dinamizarem o local.

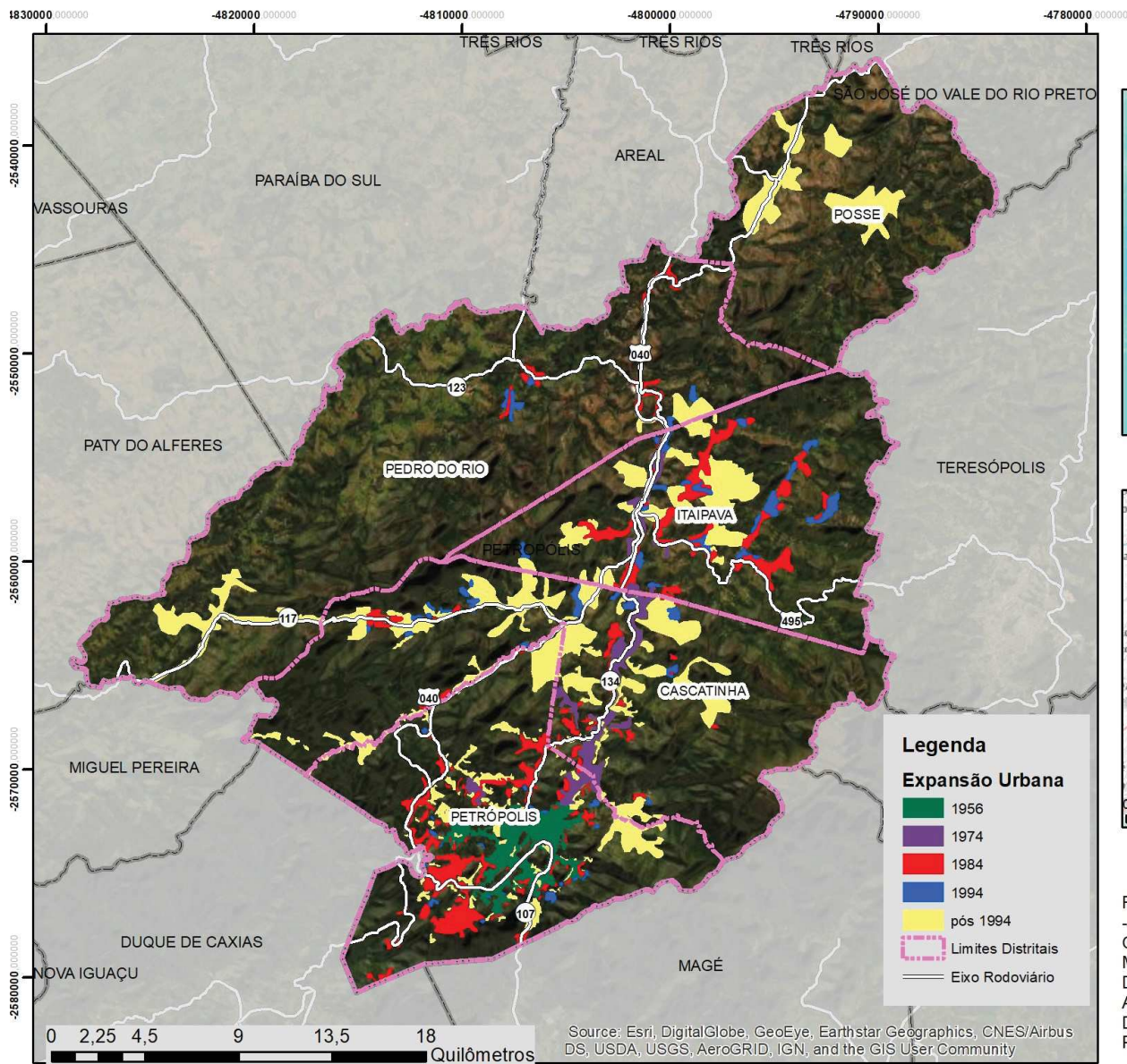
Desse modo, a maior concentração urbana em Petrópolis está no 1º Distrito. A partir do eixo das rodovias que percorrem os vales ocorre um prolongamento das ocupações urbanas, que se conectam através das ocupações dos morros, como aponta Ambrozio (2013). Um exemplo do papel dessas rodovias está na Estrada União e Indústria - RJ 134 que corta todo o município do 1º até o 5º Distrito.

Pensar a ocupação do espaço urbano e sua organização a partir da habitação pode ser um caminho para a compreensão das diversas formas de territorialidades, pois no urbano percebe-se que a sociedade ocupa um espaço determinado, até como condição de sua existência, produzindo um espaço que lhe é próprio ao longo do seu tempo histórico. E justamente partindo do 1º Distrito, sede, o espaço urbano foi se desenvolvendo ocupando os vales e morros em direção aos demais distritos.

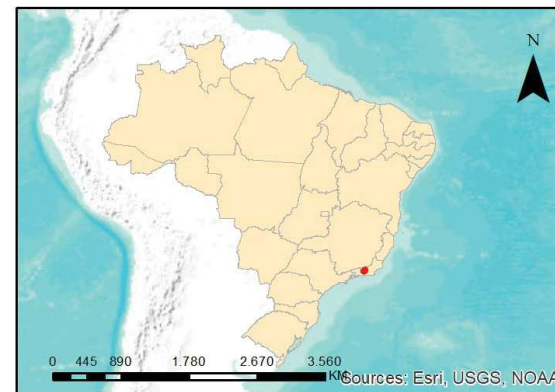
A importância dessas rodovias se dá como meio de comunicação entre os principais municípios vizinhos, pois também através delas se deu todo o processo de

expansão urbana. Essa configuração pode ser observada no Mapa 2, que demonstra a expansão urbana do município.

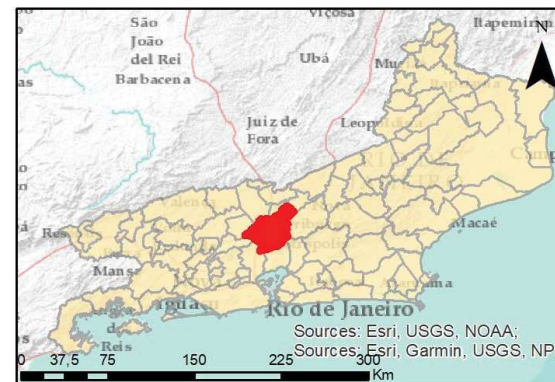
Mapa 2 – Expansão urbana do município de Petrópolis



Localização no Brasil



Localização no Rio de Janeiro



Fontes: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE)
 - Coordenadoria de Planejamento e
 Gestão Estratégica de Petrópolis
 Malha Digital de Municípios 2015
 Data: Outubro de 2019
 Autores: André Melo e Talison Ferreira
 Datum: SIRGAS 2000 UTM zone 23S
 Projeção: Transverse Mercator Universal

Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

O município de Petrópolis é cortado por quatro rodovias estaduais, a saber: a RJ – 107, a RJ – 134, a RJ – 123 e a RJ – 117., além de duas federais, a saber: a BR – 040 e a BR – 495. Todas têm o importante papel de dar conectividade aos municípios vizinhos e são vitais para os fluxos comerciais e de pessoas entre eles.

A RJ-107, corta o município no sentido Norte – Sul, no 1º Distrito. Chamada de Serra Velha da Estrela. Já foi o primeiro acesso aberto para Petrópolis, sendo um atalho ou o Caminho Novo, que possibilitava encurtar entre 4 a 5 dias de viagem das tropas encarregadas de transportar o ouro de Minas para o Rio de Janeiro. Foi exatamente por essa via que a comitiva imperial chegou as terras da fazenda do Padre Correa tendo posteriormente comprado a fazenda Córrego Seco para ali estabelecer sua residência de verão. O que viria a ser o atual Centro Histórico da cidade. Atualmente a via tem o importante papel de conectar Petrópolis ao município de Magé. Mesmo como toda a importância histórica ela se encontra em condições de abandono no trecho que vai do Alto da Serra até o Pé da Serra, enquanto sua parte urbana e interna ao município se mantém sobre o controle da prefeitura.

Toulois (2007) destaca a importância da abertura da variante do caminho novo para o desenvolvimento de Petrópolis, pois articulou um novo eixo para escoar a produção do ouro. Nesse novo eixo passava então pela fazenda Córrego Seco que viria a se tornar a cidade de Petrópolis. Se “não tivesse aberto a Variante do Caminho Novo passando pelo Córrego Seco, todo o desenvolvimento da nossa região teria acontecido no eixo Xerém-Paty do Alferes-Miguel Pereira-Paraíba do Sul...” (TAULOIS, 2007, p. 2).

A RJ-134 que liga Petrópolis a partir do 4º distrito - Pedro do Rio e pelo 5º Distrito – Posse até o município de Areal, corta o município no sentido Norte – Sul – Norte. Na verdade, é um trecho da Estrada União e Indústria que inicialmente ligava Petrópolis até Juiz de Fora - MG. Veremos ser nessa rodovia a principal área de expansão urbana do município, sendo importante para a compreensão desse trabalho.

A RJ-123 corta o município no sentido Leste – Oeste - Leste no 4º Distrito – Pedro do Rio. Tem a função de ligar Petrópolis até o município de Paty do Alferes. Internamente recebe o nome de Estrada do Secretário, corta os bairros de Secretário e Fagundes. É um local de expansão recente onde ainda prevalecem muitos sítios, casas de veraneio, pousadas e haras.

Outra importante rodovia estadual é a RJ – 117 que corta o município no sentido leste -oeste - leste, no 2º Distrito – Cascatinha e 3º distrito - Itaipava. Tem a função de ligar Petrópolis até o município de Miguel Pereira, seu trecho interno ao município recebe o nome de Estrada Bernardo Coutinho. Corta as localidades de Araras e Vale das Videiras, onde se encontra outra área de expansão urbana recente, com a instalação de diversos condomínios fechados, principalmente com o papel de segunda residência, destinos de descanso da população do Rio de Janeiro.

A BR-495 que interliga Petrópolis ao município de Teresópolis, atravessa o município no sentido Leste – Oeste – Leste a partir do 3º Distrito – Itaipava, internamente a sua parte urbana é denominada Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues que depois recebe o nome de Rodovia Teresópolis/Itaipava.

Outro importante eixo viário que passa por Petrópolis é a rodovia Federal BR-040, um dos mais importantes eixos radiais do país, que interliga a capital do país – Brasília – até a capital do estado do Rio de Janeiro – Rio de Janeiro – passando pela capital do estado de Minas Gerais – Belo Horizonte. Foi a primeira via asfaltada do país, denominada de Washington Luís, inaugurada em 25 de agosto de 1928, também chamada de Rodovia Rio-Petrópolis, marcou um período importante do País. A partir do trecho final, quando chega ao bairro do Quitandinha ela passa a se chamar BR - 040, que corta o município no sentido Norte – Sul – Norte, passando pelo 1º Distrito – Petrópolis, 2º Distrito – Cascatinha, 3º Distrito – Itaipava e 4º Distrito – Pedro do Rio. Atualmente tem sido a principal porta de entrada para o município, possibilitando os acessos aos bairros Quitandinha e Bingen no 1º Distrito e os bairros de Itaipava e Bonsucesso no 3º Distrito.

Após essa descrição percebe-se como as rodovias são importantes para o processo de ocupação e organização do espaço urbano no município de Petrópolis, que já foi mencionado tendo sido originário da ocupação do Estado Imperial. Há de se destacar ainda o papel desse Estado ao legitimar o povoamento dessas terras.

Ambrozio (2013), destaca a importância da questão fundiária para a formação territorial urbana no município de Petrópolis. Relata a questão do arrendamento enfiteutico das terras originárias da fazenda Córrego Seco, de propriedade do Império de Pedro II. Há de se destacar que parte dessa antiga fazenda e as demais que foram anexadas compõem atualmente boa parte do 1º distrito – Petrópolis, do município.

Para a ocupação e povoamento das terras dessa fazenda foi instituído o sistema de enfiteuses, onde os colonos poderiam ocupar as terras, nelas cultivar e

edificar sem a necessidade de compra da terra. Com a subsequente venda ou comercialização dos lotes ou casas seria necessário o pagamento de 2,5% do valor desses imóveis em favor da família imperial, taxa conhecida como Laudêmio. Atualmente essas cobranças são mantidas, por instrumento legal a partir do artigo 2.038 da lei nº 10.406 de 10 de fevereiro de 2002, lei que define o código civil brasileiro e que, embora tenha extinguido o surgimento de novas enfiteuses acaba por assegurar as já existentes.

Muito já se conhece sobre a referida enfiteuse e a cobrança de laudêmio, que ocorre principalmente em função da Companhia Imobiliária de Petrópolis – CIP, responsável pela cobrança em favor dos herdeiros de Dom Pedro II.

De fato, herdeira da antiga Fazenda Imperial de Petrópolis – vinculada a então Casa Imperial brasileira –, a denominada Companhia Imobiliária de Petrópolis, sucessora da velha Superintendência da Fazenda Imperial, é a entidade jurídica que mantém o controle rentista da propriedade fundiária sobre a qual a cidade originalmente se organizou. Essa Companhia administra hoje os privados interesses fundiários dos herdeiros de Pedro II. Como já mencionado, a sua principal atividade, propiciada pela legalidade da enfiteuse, é o recolhimento de taxas fundiárias de suas terras localizadas no primeiro distrito do município. Foros e laudêmios com valores determinados pela propriíssima Cia. Imobiliária. (AMBROZIO, 2012, p. 2).

Embora a Companhia Imobiliária estabeleça a cobrança sobre uma vasta área do espaço urbano do município, quando solicitada foi realizada a entrevista com os responsável pela administração da CIP, foi relatado que não se conhecia a real extensão de seu domínio, ou dos seus limites. O que foi informado é que cada título de propriedade apresenta a referida necessidade de pagamento de laudêmio na troca de propriedade, sendo, portanto, de responsabilidade do cartório indicar a CIP como recolhadora dos valores. Assim quando alguém negocia um imóvel nessas terras só terá a documentação de escritura emitida pelo cartório após o pagamento da referida taxa.

Em entrevista aos cartórios de registro de imóveis do município foi apontado que eles também não têm o controle de qual é a extensão da cobrança do laudêmio, pois os dados ainda são todos analógicos, dependendo de observar junto a escritura do imóvel se existe alguma indicação da necessidade de pagamento da referida taxa. Um detalhe interessante é que a cobrança não é sobre o valor pago pelo imóvel, mas quem atribuiu o valor são os corretores que trabalham para quem controla as enfiteuses. Ou seja, o controle do valor é atribuído pelos corretores da CIP.

Neste caso se alguém compra um imóvel num determinado valor, precisará passar pela avaliação de outros corretores, que podem julgar que o valor esteja muito aquém ou além do que se espera. Outro dado apontado pela própria CIP que os critérios usados para avaliar esses imóveis são as condições de acessibilidade a serviços públicos e infraestruturas. Havendo algum imóvel como apartamentos, será cobrado o valor também das áreas comuns do prédio, podendo assim subir o valor final da avaliação.

Existem outras famílias que controlam enfiteuses do município de Petrópolis, como por exemplo o que ocorre sobre parte do bairro Alto da Serra ainda no 1º distrito. O domínio sobre o bairro Carangola no 2º distrito e sobre parte do 3º distrito de Itaipava. Segundo as informações dos cartórios de registros, cada família tem o seu escritório e corretores que trabalham na avaliação e cobrança do laudêmio, podendo variar de 2,5% a 3,5% sobre o valor do que foi avaliado.

É importante tratar desses aspectos para desmistificar a ideia de que apenas na Companhia Imobiliária Petropolitana tenha o controle sobre parte do município, mas indicar que existem outras famílias que evidentemente dominam áreas menores, mas que assim tem a capacidade de controle sobre o solo urbano. Aqui podemos destacar o monopólio que se constitui sobre o solo urbano no município de Petrópolis.

Propriedade privada cujo parcelamento em prazos justificou renda de monopólio ao longo da expansão urbana da cidade: sobre-lucro decorrente de um preço de monopólio que transformado em renda devido à existência privada dos meios de produção, sob esta forma, é concretamente apropriada pela Companhia Imobiliária de Petrópolis, através de foro e laudêmio [...] cobrado a cada foreiro do primeiro distrito que alienar o seu domínio útil de solo, hoje absolutamente urbano. (AMBROZIO, 2013, p. 252).

Aqui, cabe lembrar que Singer (1982) ao tratar da renda de monopólio apresenta a apropriação do solo urbano como um monopólio por parte de construtoras e incorporadoras, mas aqui percebemos que esse processo também se dá por essas famílias em Petrópolis-RJ. Em entrevista nos cartórios de registros de imóveis nos foi indicado que por vezes essas famílias também podem tomar a decisão do que deve ou não ser edificado no seu solo. Elas podem inclusive impedir que determinados imóveis sejam revendidos para outras finalidades.

Para ampliar essa condição de monopólio o processo de verticalização tem sido importante para garantir uma expansão da área que receberá a cobrança de laudêmio, tendo em vista que existem muito poucas áreas vazias. É preciso destacar

que com esse processo de expansão vertical ocorre a valorização de outras terras próximas. Em resposta aos questionamentos da entrevista, no cartório, foi pontuado que uma determinada família “vê com bons olhos” a ideia de ter parte do seu solo verticalizado, dando lugar a apartamentos, com valores entre 200 a 400 mil reais do que uma mansão de 2 a 3 milhões. Já que com imóveis menores a rotatividade de compra e venda é bem maior, e isso lhes garante renda com maior frequência.

De certo modo, pode-se perceber que a questão das áreas de enfiteuses tem ajudado a explicar a expansão do espaço urbano para outras áreas que não apresentam a necessidade de pagamento de taxas de foro e laudêmio. Isso porque o metro quadrado do solo é diretamente afetado pela baixa oferta de áreas destinadas a construção, tornando a cidade de Petrópolis o local privilegiado tendo o valor do metro quadrado atrelado aos valores praticados na cidade do Rio de Janeiro.

É daí que se dá a expansão da ocupação do território do município de Petrópolis para além das áreas centrais do 1º distrito, elevando o preço do metro quadrado dos bairros mais próximos do centro, já que ofereciam certa proximidade a infraestrutura, serviços públicos e oferta de trabalho. É o que Botelho (2007b) já tratava da diferenciação do m² das cidades brasileiras influenciados por essa infraestrutura, que por vezes é ofertada pelo Estado.

É o que Gonzales (1985) chama de Divisão Social do Espaço Urbano (DSEU), que conforme os imóveis vão sofrendo valorização, acompanhado pelo aumento do preço do solo urbano, vai ocorrendo uma estratificação social que está diretamente relacionada à renda da população. Portanto, quando olhamos para a tabela 07 e observamos a ocupação do espaço urbano no município de Petrópolis fica claro que a renda é um elemento relevante para explicar a expansão da área urbana.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2019 Petrópolis contava com 66.691 habitantes ocupados e assalariados (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019). Os dados de salário médio mensal dos trabalhadores formais indicam o valor de 2,3 salários-mínimos, segundo o IBGE. A Tabela 5 indica a evolução do salário médio mensal ao longo dos últimos anos e sua posição no estado e no Brasil.

Tabela 5 – Salário médio mensal de Petrópolis e sua colocação no estado e no Brasil entre.2007-2017

Indicador	Anos										
	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
Salário Médio Mensal	2,6	2,6	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,3
Posição estado	21°	16°	24°	27°	29°	25°	24°	20°	19°	16°	19°
Posição Brasil	608°	606°	941°	857°	967°	825°	853°	746°	723°	648°	905°

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2019).

Há que destacar que Petrópolis, mesmo perdendo rendimentos, conseguiu melhorar sua posição do estado do Rio de Janeiro, mas perdeu posições em relação ao restante do país. Esses dados são importantes por demonstrar a média de renda dos habitantes que habitam no município e claramente deixa suas marcas na ocupação do espaço urbano.

Segundo o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS), indicado pela Prefeitura Municipal de Petrópolis (PMP) (2012), apontava um déficit habitacional total estimado de cerca de 11.000 domicílios além de 29.000 domicílios em relação ao quadro de inadequação habitacional isso totaliza 40.000 domicílios como demanda para um programa habitacional, que necessita ser de grande porte (PETRÓPOLIS, 2012). O MCMV, tendo sido criado em 2009 já se apresenta no mesmo relatório como sendo uma das estratégias da prefeitura para solucionar o elevado déficit habitacional.

O chamado déficit habitacional tem relações diretas com a questão da renda e do endividamento da população. A Tabela 6 indica os dados de instituições financeiras, divulgada pelo IBGE, que pode apontar um panorama importante sobre o padrão de vida dessa população. Isso fica claro quando percebemos que a partir do ano de 2012 as operações de crédito ultrapassam os valores de depósito em poupança. Há, portanto, evidências de um maior endividamento da população, fato que compromete a qualidade de vida da população, que já apresentamos tem uma média salarial de 2,3 salários-mínimos.

Tabela 6 – Dados de instituições financeiras para Petrópolis entre 2007-2017.

Valores em milhões

Indicador	Anos										
	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
Nº agências	30	30	35	33	35	35	35	38	37	36	35
Depósito poupança	600	674	794	948	1.063	1.248	1.478	1.642	1.606	1.612	1.739
Operações de crédito	374	557	601	737	974	1.374	1.575	1.718	1.748	1.709	1.678

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2019).

É diante desse quadro que se torna importante avaliar as repercussões espaciais do MCMV em Petrópolis a partir da ação do capital imobiliário, que pode ser representado por agentes como construtoras, incorporadoras e as imobiliárias, bem como o papel do Estado. Papel esse que já foi destacado como aquele que garantirá a solvência de mercado para que as empresas possam se estabelecer no município.

Essa solvência de mercado se dá evidentemente pelo acesso ao financiamento bancário para a compra do imóvel com juros mais atraentes, bem como a oferta de subsídios. Esses elementos fazem parte do aumento das operações de crédito apresentado na tabela. É o que Santos e Sanfelici (2015) trataram como o processo de financeirização. Percebe-se como esse processo se ampliou e atingiu as diversas cidades brasileiras.

O foco de análise está relacionado à produção do espaço urbano do município sob a lógica da produção capitalista e da expansão da propriedade privada do solo urbano, com sua correlação entre a ação do Estado e das empresas dentro do MCMV. Adota-se então a perspectiva de uma expansão da ocupação do solo urbano e da aglomeração urbana no município ao longo do principal eixo viário do município, a Estrada União e Indústria. Segundo Ambrozio (2013) isso está associado às condições geomorfológicas, que dificultam a ocupação e proporcionam um assentamento urbano pelos vales que depois de estarem ocupados se direciona posteriormente para as encostas.

Para que esse processo de expansão do espaço urbano do município fosse possível através do programa MCMV nas faixas 2 e 3 em Petrópolis, foi necessário uma série de adequações na legislação urbana do município. É aqui importante

destacar a atuação do Estado na sua esfera municipal, neste caso propriamente sob a ação da prefeitura de Petrópolis que será mais bem tratado na próxima seção.

3.3 AVALIAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXAS 2 E 3 NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS-RJ

Pelo que já tratamos na seção anterior a ocupação do eixo formado pela União e Indústria já vem ocorrendo nos últimos anos muito impulsionado pela ação do capital endógeno. Essa dinâmica se intensifica quando da chegada do MCMV especialmente pela entrada no mercado de três¹⁰ construtoras e incorporadoras: Andrade e Almeida, Grupo Sola e Grupo Oito. Pode-se afirmar que essas empresas são parte dos agentes produtores do espaço urbano em Petrópolis.

A demanda que estava reprimida no município e que justifica a atração dessas empresas externas para atuarem no segmento do MCMV pode ser confirmada pela matéria jornalística do dia 25 de fevereiro de 2019, do site da Prefeitura Municipal de Petrópolis – PMP, que indica que Petrópolis tinha mais de 5 mil moradias em projetos para classe média. Cabe aqui a reprodução da fala do coordenador do Grupo de Análise de Especiais (GAE), na mesma matéria jornalística.

Um imóvel que em 2009 foi vendido na cidade entre R\$ 90 mil e R\$ 120 mil, em 2014 estava sendo oferecido por R\$ 450 mil a R\$ 500 mil. A classe média não acompanhou, e foi isso que causou a bolha imobiliária. Nesse cenário, surgiu o Minha Casa Minha, que tem preços para a classe média a partir de R\$ 160 mil a R\$ 195 mil, dentro da realidade dessa classe. Está mais adequado ao mercado, o Minha Casa Minha Vida conseguiu dar um equilíbrio. E é por isso que a demanda está começando a aquecer e os empreendimentos estão começando a surgir, analisa o coordenador do Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), Ernane Dias. (DIÁRIO DE PETRÓPOLIS, 2019).

Nas entrevistas com as construtoras foi relatado que a busca por Petrópolis era resultado de uma pesquisa de mercado, feito por uma empresa com sede em São Paulo, que apontou o município de Petrópolis com uma grande demanda por habitação, principalmente o público que consumiria o MCMV. Destaca-se a atuação

¹⁰ Em 2019, em plena crise do modelo do MCMV, chegou ao município a BRZ Empreendimentos. A empresa atua em 3 estados do Sudeste RJ, SP e MG. Em Petrópolis acaba de lançar o Portal Vila das Orquídeas localizado no bairro Quarteirão Italiano, situado no 1º distrito. Com apartamentos no valor de até 230 mil reais, atingiu a solvência do seu produto em apenas 1 mês de vendas e com planos de fazer novos lançamentos. Na entrevista junto ao diretor do GAE foi apontado que existe um banco de terras da empresa no município para futuros lançamentos. Neste trabalho não trataremos das repercussões desse empreendimento.

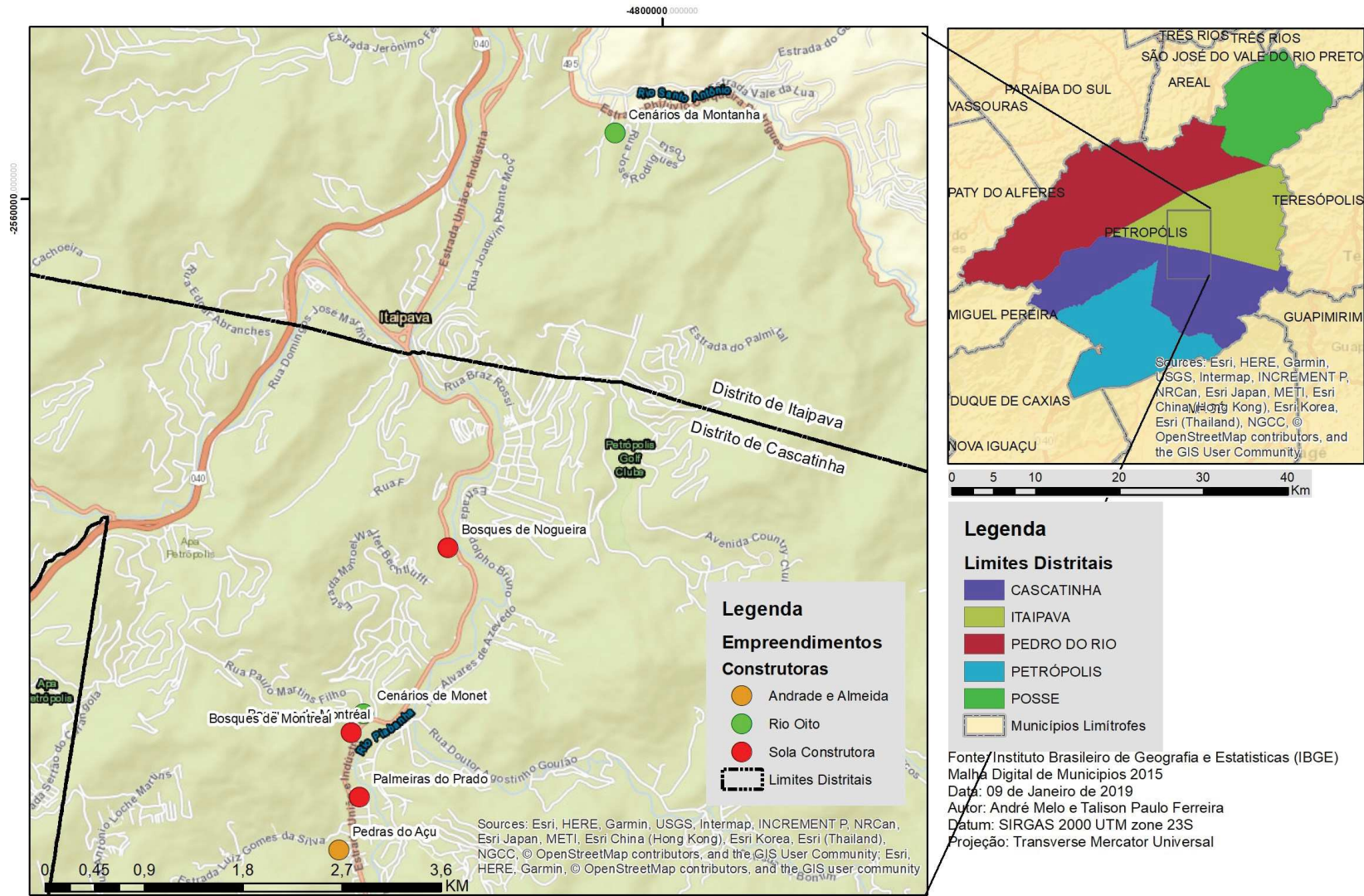
de São Paulo na oferta de serviços de consultoria. É o que Antongiovanni (2006) destaca como São Paulo sendo o estado que concentra a maior parte das agências de publicidade do país e que são capazes de fazer pesquisas de mercado, público-alvo, dentre outras.

É importante notar que o ambiente se colocou como propício para atração das empresas externas ao município, que buscavam atuar no segmento das faixas 2 e 3. Somado a isso também o papel do Estado e a financeirização do espaço urbano contribuíram para a chegada dessas empresas. Elas passam a assumir o controle dos processos de definição do programa habitacional MCMV com a incorporação, definição de projetos e o público que será atingido por esses empreendimentos.

É o que Cardoso e Aragão (2013) apontam para o papel dos agentes imobiliários privados como definidores das ações e planejamento do MCMV. São eles que definem o projeto, definem a localização e executam as obras e assim a oferta de habitação acontece nos locais onde o mercado julgar lucrativo.

O Mapa 3 demonstra a localização dos empreendimentos do MCMV no município de Petrópolis usados aqui nessa pesquisa, com a correspondência dos empreendimentos com cada construtora. Para a Andrade e Almeida o empreendimento Pedra do Açú. Para o Grupo Sola os empreendimentos Palmeiras do Prado, Bosques de Montreal e Bosques de Nogueira. Para o Grupo Oito ou Riooito os empreendimentos Cenários de Monet e Cenários da Montanha. Totalizam assim 6 empreendimentos dentro do MCMV.

Mapa 3 – Localização dos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida em Petrópolis - RJ



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Observa-se que ocorreu uma concentração dos empreendimentos no 2º distrito – Cascatinha, contando com cinco empreendimentos e apenas um deles no 3º distrito – Itaipava. Isso se justifica, pois, as incorporadoras buscavam terrenos no 1º distrito, por apresentar maior concentração urbana e maior demanda pelo produto habitação. Os terrenos precisavam ter dimensão de aproximadamente 10 mil m² e apresentarem boa topografia, acesso a vias públicas, água e esgoto. Segundo o que foi relatado nas entrevistas ao Grupo Sola, Grupo Oito e na Imobiliária Itaipava encontrar terrenos desse porte no 1º distrito se tornou ainda mais difícil diante da limitação da aprovação de obras desse porte junto a prefeitura e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Outro elemento mencionado por ambas as construtoras entrevistadas é o fato de que no 1º Distrito existe toda a dificuldade sobre a cobrança do laudêmio. Segundo as construtoras isso poderia acarretar aumento de custos do imóvel até ao ponto de não poderem ser vendidos a preço compatíveis com o máximo de R\$230 mil, do MCMV. Ou então, isso acarretaria diminuição da rentabilidade dos negócios.

É o que Rolnik (2015) relata sobre o fato dos empreendimentos voltadas para as faixas 3 do programa MCMV se localizarem em áreas já bem estruturadas em serviços públicos, comércio e serviços. Isso foi demonstrado nas entrevistas com as construtoras, que buscam, portanto, o 1º Distrito – Petrópolis.

As construtoras entrevistadas apontaram para a dificuldade inicial em operar no município, principalmente em relação a questão da mão de obra. Isso porque elas chegaram com novas tecnologias ainda não absorvidas pela mão de obra local, como os blocos estruturais, maquinário e a velocidade de construção. Para aproveitar a excedente local e atender os objetivos de geração de emprego no setor foi necessário o treinamento desses trabalhadores. Isso corrobora com o que já foi apresentado por Fix (2011) de que as empresas precisam se readequar a um novo padrão construtivo.

Outra questão está ligada à necessidade de parcerias com diversas empresas do local, o chamado processo de terceirização. Um exemplo está ligado ao setor imobiliário, de vendas. Pois as duas construtoras optaram por concentrarem as vendas com a imobiliária Itaipava Imóveis. Em entrevista foi apontado que ela negociou alguns terrenos para a incorporação. A imobiliária Itaipava Imóveis tinha pequena atuação no município, mas como o produto MCMV dava pouco lucro, outras imobiliárias não se interessaram. Após esses anos de vendas a imobiliária apresentou um crescimento significativo e atualmente outras já trabalham a venda desse produto.

Sobre o material de construção as construtoras buscavam comprar diretamente das fábricas para a diminuição de custos e ganho de lucro final dos empreendimentos.

Um padrão entre as duas construtoras que ainda atuam no município é a expansão de seus negócios por Petrópolis e cidades vizinhas, que pertencem à região serrana do Rio de Janeiro. No caso do Grupo Oito, que só se tornou construtora nos últimos anos, é possível ver a sua expansão para o município de Teresópolis, com dois empreendimentos, sendo apenas um voltado para o MCMV,

Pode-se perceber que o MCMV trouxe um novo cenário para o setor de construção civil no Brasil nos últimos anos, possibilitando até mesmo o crescimento de construtoras relativamente menores como o Grupo Sola e Grupo Oito. Em entrevistas com o representante do Grupo Sola foi revelado que a empresa se adequou a nova realidade do que ele chamou de classe média. Curiosamente, quando tratamos do tema MCMV junto ao Grupo Sola, a empresa trata como uma continuidade de suas atividades. Afirmaram que vender imóveis na planta já acontece no Brasil há muito tempo. Como o que Ferro (2006) já tratava dessa novidade no processo de venda dos imóveis no país.

Portanto o Grupo Sola tratava apenas de uma adequação de mercado, para atender a uma nova classe trabalhadora que tem sentido uma diminuição considerável dos seus ganhos, precisando agora de um novo produto mais econômico. O mercado que foi apontado pelo Grupo Sola é justamente o da faixa 3 que agora poderia ter condições da compra da casa própria dentro de um valor que caberia no custo de vida desse indivíduo. Aquilo que Botelho (2007b) trata como a solvência de mercado. A dificuldade enfrentada pela empresa é justamente de conseguir chegar no valor de venda do imóvel que corresponda ao teto do MCMV para Petrópolis, que atualmente está entre os 190 mil e os 230 mil reais. Os fatores colocados como limitantes são os custos da terra e a questão técnica de construção que precisa ser ágil e com menor custo. Para isso foi necessário o treinamento e capacitação de mão de obra, principalmente para se trabalhar com o bloco estrutural¹¹.

¹¹ O bloco estrutural é uma técnica recente, desenvolvida para dar maior velocidade de construção de edifícios com até 12 andares e com menor custo. Que segundo (Baravelli 2014 p.55) o material “só pode ser adquirido ‘direto da indústria’”, Nesta técnica abre-se mão das colunas e vigas de concreto tradicionais que demandam tempo para construção de formas e o preenchimento com concreto para o uso de blocos cerâmicos que leva o concreto como vedação e nos encaixes formando a estrutura das colunas e vigas.

Como já foi destacado por Klintowitz (2016), o MCMV teve repercussões no campo político nos estados e municípios. No caso de Petrópolis-RJ o atual prefeito Bernardo Rossi, eleito em 2016, ocupou anteriormente o cargo de Secretário de Habitação do Estado do Rio de Janeiro durante o governo de Sérgio Cabral. Durante a campanha eleitoral de 2016 o assunto MCMV foi usado pelo prefeito Rubens Bomtempo que tentava a reeleição e também pelo candidato Bernardo Rossi.

Os dois, enquanto candidatos, colocavam o MCMV como prioridade. O prefeito Rubens Bomtempo garantia que havia aprovado vários empreendimentos e que novos seriam aprovados para a cidade, gerando emprego e garantindo moradia para classe média a preços competitivos. Já o candidato Bernardo Rossi garantia que as aprovações dependeram dele, por ser o secretário de habitação do estado e que em se tornando prefeito, novos empreendimentos surgiriam.

A chegada das empresas ao mercado petropolitano aconteceu a partir de 2012 com o empreendimento Pedra do Açú, da construtora Andrade e Almeida. Trataremos melhor depois de cada empreendimento. O que nos chama atenção é o fato de que o MCMV só se inicia em Petrópolis após 3 anos de seu lançamento enquanto programa a nível nacional. As entrevistas com a prefeitura foram reveladoras para justificar esse fato.

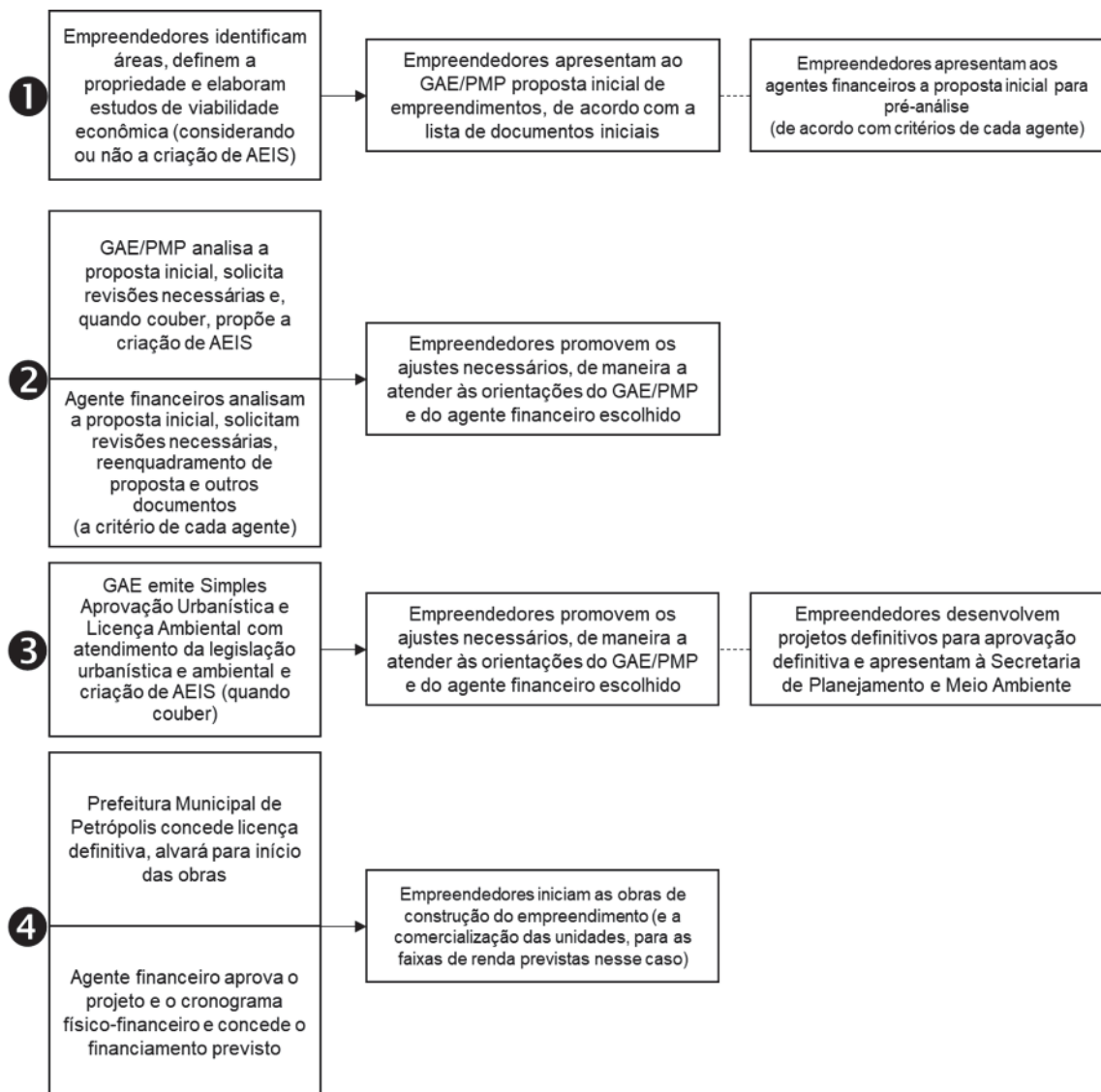
Segundo PMP (2019) o município assinou o termo de adesão com a União em novembro de 2011, portanto na fase 2 do referido programa. Para adequar o município à chegada desses empreendimentos o prefeito emitiu o decreto municipal n. 755, de 30 de dezembro de 2011 que criava o Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE) e um Programa Municipal de apoio ao Programa Federal “Minha Casa Minha Vida”, que posteriormente passou a ser denominado de Programa Parcerias para Habitação Social. O objetivo do GAE é dar certa agilidade aos processos do MCMV pois assume o papel de “apoiar a realização de empreendimentos de habitação de interesse social” (PETRÓPOLIS, 2011).

A análise do artigo 2º do decreto nº 755/11 aponta que o GAE é composto por representantes das seguintes Secretarias Municipais: Secretaria Habitação, Secretaria de Planejamento de Urbanismo, Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Secretaria de Obras, Secretaria de Trabalho. E pela Assistência Social e Cidadania, Companhia Petropolitana de Trânsito e Transporte e a Companhia de Desenvolvimento de Petrópolis. Portanto parece ser mesmo um esforço de toda a gestão municipal em aprovar os empreendimentos do MCMV.

É o que se pode concluir, pois não é apenas uma orientação da prefeitura, mas é necessário descolar servidores de várias secretarias para se reunirem em torno dos projetos apresentados. Imagina-se então que muitos dos efeitos negativos poderiam ser mitigados. Mas, com base nas orientações da cartilha “*Parcerias para Habitação Social*” emitida pelo GAE fica claro a disposição em direcionar as ações das empresas para obtenção de autorização para as obras e comercialização dos empreendimentos. O Fluxograma 2 indica as quatro etapas que essas empresa precisam cumprir, desde a apresentação do projeto até a comercialização do empreendimento.

Fluxograma 2 – Etapas de licenciamento de empreendimentos Minha Casa Minha

Vida em Petrópolis-RJ



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Observamos nessas quatro etapas sugeridas pelo documento, que a tomada de decisão quanto a definição das áreas de interesse está nas mãos do setor privado. São as construtoras e incorporadoras que sob a lógica do mercado definem os locais de promoção da habitação do MCMV. Não difere em nada das suas ações corriqueiras, da escolha do público-alvo e dos fatores locacionais que possam tornar os empreendimentos vendáveis. É por isso que o documento alerta no início para o estudo de viabilidade econômica do projeto. Não é de se estranhar o fato então desses projetos terem acontecido a maior parte no 2º Distrito.

Nessas etapas também fica evidente a possibilidade e previsibilidade de criação de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). Segundo Rolnik (2015) esse instrumento de zoneamento urbano se intensificou entre os anos de 2001 a 2009, principalmente quando passaram a ser incorporados nos planos diretores no ano de 2005.

No município de Petrópolis esse instrumento é previsto no Plano Diretor (PD) instituído na lei nº 6.321, de 29 de dezembro de 2005, no artigo 8º. Nesta mesma lei ao tratar no seu anexo I – Políticas Públicas de Setoriais de Desenvolvimento Econômico, na seção IV – Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo 1 no tópico 8 aponta que se deve “Priorizar a ocupação e adensamento das áreas com potencial de melhoria de infraestrutura e adequação à topografia” (PETRÓPOLIS, 2005, p. 2).

No anexo II – Políticas Públicas de Desenvolvimento Humano, na seção IV - – Diretrizes de Habitação 1, no tópico 8 indica que deve “destinar recursos orçamentários para subsidiar programas de habitação, em áreas de especial interesse social” (PETRÓPOLIS, 2005, p. 27). Portanto, o PD de 2005 já adverte claramente as necessidades que demandem a instalação de AEIS.

Esse instrumento não é novo, não aparece apenas no PD de 2005. A criação de AEIS já era prevista na Lei nº 5.393, de 25 de maio de 1998 que define a Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo (Lupos). No artigo 22 fica destacado que para criação de novas AEIS será necessário ouvir a Cooperlupos, que é um departamento da prefeitura que cuida da aprovação de empreendimentos na cidade. Há também uma informação importante no artigo 23 que diz que “as áreas de Especial Interesse Social não poderão ser destinadas ao assentamento de famílias com renda igual ou superior à 12 salários-mínimos” (PETRÓPOLIS, 1998).

Em entrevista com o coordenador do GAE foi explicado que na primeira fase devem ser contemplados projetos para implementação do MCMV passando pela

Cooperlupos. Somente depois dessa etapa cumprida os projetos seguem para análise, passando também pelo Grupo de Análises Técnicas (GAT) que aprova o padrão das habitações. Neste caso após avaliar as condições de salubridade dessas habitações e sugerindo possíveis adequações.

Há aqui uma questão a ser colocada, essas AEIS ficam atreladas à faixa salarial, não podendo ser igual ou superior aos 12 salários-mínimos, que justamente contempla os empreendimentos da faixa 2 e 3 do MCMV. Mas é necessário destacar que esse programa não limita a compra do imóvel de alguém que está fora desse limite salarial. Isso quer dizer que um investidor pode comprar imóveis do programa diretamente com a construtora, sem passar pelo financiamento bancário, acessando imóveis com valores competitivos de até R\$230 mil reais em regiões de grande demanda habitacional como Petrópolis.

Em 2014, com a revisão do PD através da lei nº 7.167 de 2 de abril de 2014, na seção VIII – Das Zonas Especiais de Interesse Social, no artigo 77 indicam que é possível nesses espaços admitir o uso diferenciado da legislação em vigor, desde que aprovados em leis específicas. No artigo 78 fica ainda mais claro, como segue:

Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e sob responsabilidade de entidades públicas que tratem da questão habitacional, serão adotados parâmetros próprios de ocupação, definidos na legislação do parcelamento do solo urbano do município. (PETRÓPOLIS, 2014)

É importante destacar que na entrevista com o coordenador do GAE foi questionado sobre os impactos gerados pelos empreendimentos MCMV, principalmente relacionados ao adensamento urbano e a concentração deles no 2º Distrito. A resposta dada pelo coordenador é de que não havia nenhuma lei urbana local que investigue o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em conformidade com a lei federal nº 10.257 de 2001. Mas, mesmo assim era de praxe solicitar as construtoras e incorporadoras que demonstrassem os seus EIV. Curiosamente, avaliando o PD de 2014 a seção VI – Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança aponta no artigo 63 que é de responsabilidade do empreendedor a execução do referido estudo.

O coordenador do GAE apontou que a primeira tomada de decisão das empresas interessadas em atuar no MCMV em Petrópolis é conseguir terrenos que se adequem ou que possam ser adequados à criação de uma AEIS. Outro dado

interessante apontado nessa entrevista é que mesmo com toda atuação do GAE os processos podem levar até 24 meses para que os empreendedores possam passar da fase 1 até a fase 4, obtendo o alvará para o início das obras.

Ainda segundo o coordenador do GAE é que são exigidos 20% de reserva florestal nesses empreendimentos, o que pode justificar a demanda por terrenos com pelo menos 10 mil m² de área. Isso é importante pois passa a ser usado no marketing desses projetos, como um diferencial de ter uma área verde e protegida no projeto, ligando a ideia de viver em locais próximos ao verde.

Nessa entrevista também ficou revelado que existem muitos outros projetos em avaliação pelo GAE, sendo que cerca de 80% desses novos projetos voltados para o 1º Distrito. No entendimento do GAE é importante que se produza moradias no 2º e 3º Distrito para que se criem novas centralidades, no entanto eles reconhecem que o metropolitano é muito bairrista, ou seja, que são muito ligados ao bairro em que nasceram e que vivem e dificilmente vá querer deixar o 1º Distrito para morar no 2º ou 3º, e o mesmo acontece com quem mora no 2º e 3º, que não quererem se deslocar para o 1º.

Assim, o coordenador do GAE acredita que por tantos lançamentos terem se concentrado no 2º e 3º Distrito, que a demanda reduziu muito, enquanto no 1º Distrito a demanda ainda é muito grande. Durante a entrevista foi revelado que aproximadamente 80% dos novos processos de licenciamentos estão concentrados no 1º Distrito.

Quando comparamos os empreendimentos faixa 2 e 3 do MCMV com os padrões de zoneamento da Lupos encontramos os dados demonstrados no Quadro 3. Esse levantamento do zoneamento de cada um dos empreendimentos tem por objetivo apontar o setor em que cada projeto se enquadra e que deve ser comparado com o Quadro 4. Assim é possível comparar o padrão com aquilo que foi adotado por cada empreendimento, que poderá comprovar que fugiram ao padrão de ocupação para aquelas localidades e necessitaram se enquadrar numa AEIS.

Quadro 3 – Empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, faixa 2 e 3 dentro do zoneamento da Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo

Faixas do MCMV	Empreendimento	Empresa/ Construtora	Distrito	Localidade	Zoneamento
Faixa 02	Vale do Açú	Andrade e Almeida	2º	Corrêas	SRE1
Faixa 03	Palmeiras do Prado	Sola Construtora	2º	Corrêas	SRE3
	Bosques de Montreal	Sola Construtora	2º	Corrêas	SRE1
	Bosques de Nogueira	Sola Construtora	3º	Nogueira	SRE1
	Cenários de Monet	Riooito	2º	Corrêas	SRE1/ SRE3
	Cenários da Montanha	Riooito	3º	Itaipava	SRE2/SRE3

Legenda: MCMV – Minha Casa Minha Vida; SRE – Setor residencial

Fonte: Adaptação de Petrópolis ([201-]), elaborado pelo autor (2020).

Quadro 4 – Seleção das características e parâmetros das zonas de planejamento da Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo

Setor	Gabarito	Afast. frontal	Índice aprov.	Tx. ocup.	Área min. U.A.	Tx. perm.	Altura máx.	Usos adequados
SRE1	3 pav. alt. máx. 13,00 m	3,00m	1,0	40%	residencial sem restrição	15%	10,00m	residencial unifamiliar tolerado bifamiliar
SRE2	3 pav. alt. máx. 13,00 m	3,00m	1,2	50%	residencial sem restrição	15%	10,00m	residencial unifamiliar tolerado bifamiliar
SRE3	pilotis + 4 pav. alt. máx. 20,5 m	3,00m	2,5	50%	residencial 60m ²	15%	15,00m	residencial unifamiliar e multifamiliar
SRE5	3 pav. alt. máx. 13,00 m	5,00m	0,6	25%	residencial sem restrição	25%	10,00m	residencial unifamiliar e tolerado bifamiliar

Legenda: Afast. – afastamento; aprov. – aproveitamento; Tx. ocup. – taxa de ocupação; mín. – mínima; Tx. perm. – taxa permanência; máx. – máxima; SRE – Setor residencial; Pav. – pavimento; alt. – altura; m – metro; m² – metro quadrado

Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Em se tratando do gabarito, em nenhum dos setores do zoneamento é tolerado os seis pavimentos adotados na maioria dos empreendimentos, com mais os pilotis e atingindo os sete andares. Isso acaba por extrapolar a altura máxima. Outra questão é a possibilidade de uso multifamiliar, que só é contemplado no SR3, mas com no máximo 5 andares sendo o primeiro de pilotis.

Quando observamos a verticalização da localidade do Prado, os imóveis que não são do MCMV adotam o gabarito SR3, construindo pilotis e mais 4 andares, para

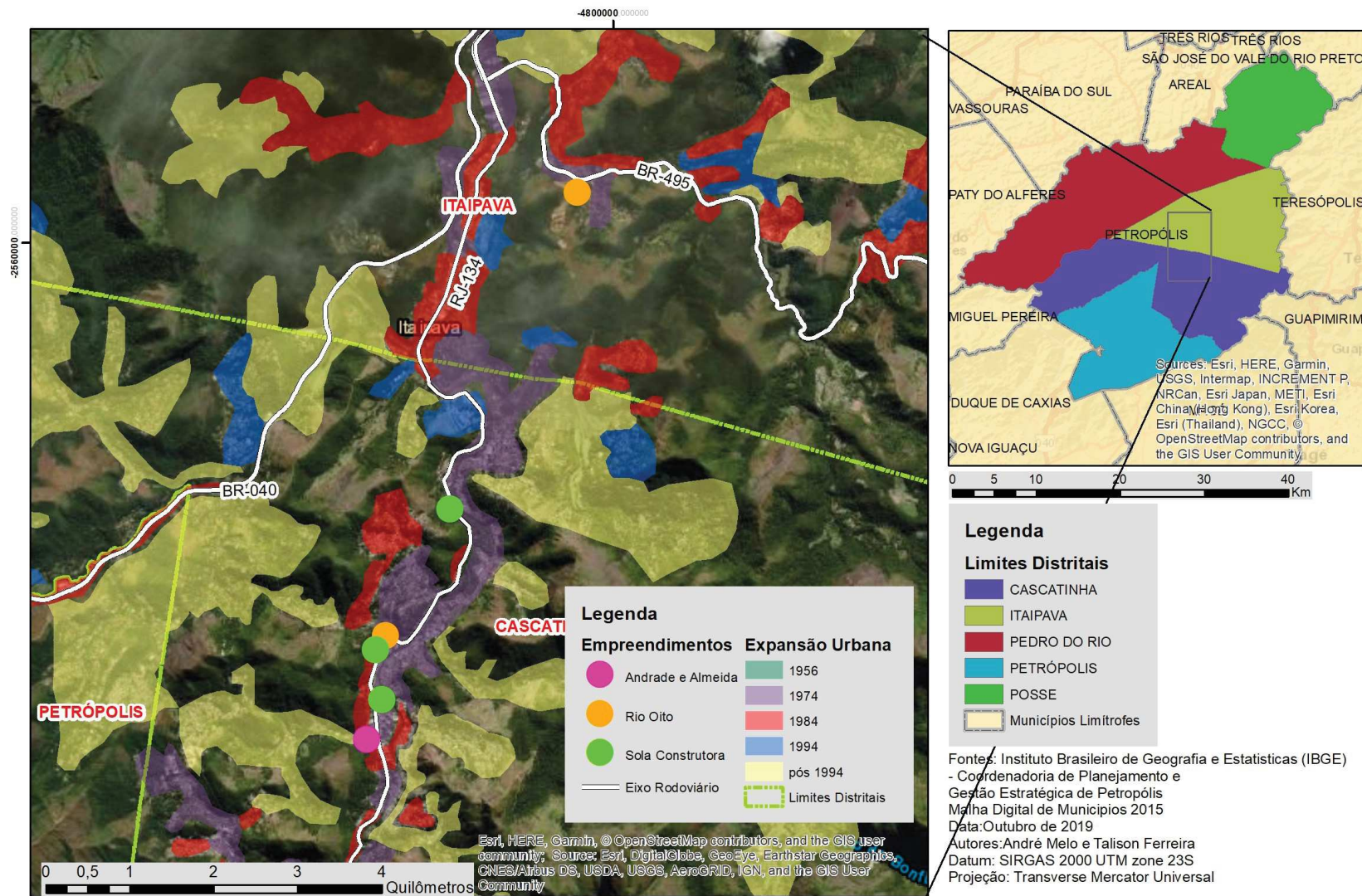
valorizarem mais os empreendimentos lançam a cobertura para aproveitar uma margem e estabelecer o 5º andar.

Esses dados são importantes para comprovar que de fato foram abertas exceções à legislação para adequação desses empreendimentos, com a criação das AEIS. Veremos nos estudos detalhados de cada caso que os EIV seriam fundamentais para a melhor adequação e enquadramento dos projetos ao contexto das localidades. Fica claro que ocupações multifamiliares do porte do MCMV trarão inúmeros problemas comuns ao adensamento.

Gonzales (1985) afirma que os valores dos imóveis e do solo urbano estão atrelados ao tipo de legislação informada pelos órgãos públicos. Quando a prefeitura de Petrópolis cria um instrumento através do GAE, que orienta o setor imobiliário a apresentar seus projetos para se adequar à AEIS, acaba produzindo as possibilidades de reprodução do capital das construtoras, incorporadoras e imobiliárias. É um instrumento legal, previsto no PD, mas como já tratamos tem servido à especulação imobiliária, tendo em vista que diversos desses imóveis foram comercializados para investidores que os compraram diretamente com a construtora.

Os empreendimentos estão já numa área de expansão urbana, contribuindo ainda mais para o adensamento urbano no 2º Distrito e 3º Distrito. Com base no Mapa 4 veremos em destaque a localização do MCMV dentro da expansão urbana do município. A possibilidade da criação das AEIS levou a ocupação de vazios e de áreas subutilizadas, mas que estavam muito bem assistidas de serviços públicos, comércio, serviços e próximas ao principal eixo de ocupação – Estrada União e Indústria.

Mapa 4 – Empreendimentos no contexto da expansão urbana de Petrópolis - RJ



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

O mapa pode corroborar para afirmar aquilo que as entrevistas com as construtoras demonstraram, no sentido de que elas buscaram maior acessibilidade em áreas já consolidadas dentro da expansão urbana. E isso lhes possibilitaram também o acesso a serviços públicos, comércio e serviços que já estavam estabelecidos nesses locais.

Percebe-se que os empreendimentos estão localizados em áreas já consolidadas entre as décadas de 1974 e 1984, eram, portanto, espaços de uso unifamiliar que agora ganham novos usos multifamiliares dentro da nova conformidade espacial do município de Petrópolis. Ao tratarmos isoladamente de cada residencial veremos que ocuparam terrenos que anteriormente tiveram outros usos, como casas de festas, casas de veraneio, dentre outras. É importante destacar que só puderam ganhar esses novos usos a partir da adoção de AEIS, que liberaram o processo de verticalização para além do limite tolerado na Lupos.

As construtoras e incorporadoras levaram em consideração a acessibilidade para dispor a localização dos seus empreendimentos, com destaque para o acesso que tiveram a locais com boa infraestrutura viária como a RJ-134 e a BR-495. A RJ-134 – Estrada União e Indústria – concentrou cinco dos seis projetos do MCMV.

Ainda pensando na questão da acessibilidade, os empreendimentos localizados na Estrada União e Indústria tem relativa proximidade com o Centro de Petrópolis, distam cerca de 10 a 13 km, enquanto o empreendimento localizado na BR – 495 está a cerca de 22Km. Já em relação ao acesso a BR – 040, todos tem certa facilidade em acessá-la, distando entre 4 a 6 Km de distância.

No recorte apresentado no mapa é possível afirmar pela experiência empírica que na última década já vem ocorrendo um processo de verticalização, principalmente no eixo da Estrada União e Indústria na localidade do Prado em Corrêas. Porém o adensamento produzido pelo MCMV é significativamente maior, devido ao maior número de blocos de prédio, que trataremos melhor na próxima parte desse trabalho.

Percebe-se através do mapa que a área de expansão urbana do município passa agora a ser mais adensada, principalmente pela dimensão dos empreendimentos que chegam até a 670 Unidades Habitacionais (UH). A aceitação desses projetos por parte da prefeitura demonstra o interesse local em que esse adensamento ocorra, privilegiando as construtoras por possibilitarem o acesso ao solo urbano escasso na cidade.

Isso é importante, pois quando tratarmos dos processos de incorporação desses terrenos perceberemos que estavam subutilizados, embora estivessem com uma localização privilegiada, num local com bom acesso aos serviços públicos e a comércio e serviços. É exatamente do processo de especulação imobiliária que estamos tratando, pois com as novas garantias legais de construção passaram a ganhar valor. As entrevistas com as construtoras e com a imobiliária Itaipava mostraram que eram esses os fatores locacionais importantes para viabilizar os empreendimentos, como veremos a seguir.

4 OS EMPREENDIMENTOS DO MINHA CASA MINHA VIDA NO SEU RECORTE ESPACIAL: IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO TERRITORIAL DE PETRÓPOLIS

A partir desse ponto do trabalho partiremos para uma análise mais detalhada da ação de cada construtora e de cada empreendimento dentro do recorte do 2º e 3º Distritos de Petrópolis, onde se instalaram a grande parte dos projetos do MCMV.

Cabe aqui ressaltar que para análise do acesso aos serviços públicos foram elaborados mapas que avaliavam um raio de 1,0 quilômetro a partir dos empreendimentos. Foi usado esse valor com base no Guia Caixa de Sustentabilidade Ambiental. É um documento produzido pela CEF que orienta as construtoras a produzirem uma habitação sustentável e que lhes permita adquirir o Selo Casa Azul da CEF.

o Selo Casa Azul CAIXA, busca-se reconhecer os projetos de empreendimentos que demonstrem suas contribuições para a redução de impactos ambientais, avaliados a partir de critérios vinculados aos seguintes temas: qualidade urbana, projeto e conforto, eficiência energética, conservação de recursos materiais, gestão da água e práticas sociais. (JOHN; PRADO, 2010, p. 5).

Segundo John e Prado (2010), a avaliação do critério de qualidade do entorno – infraestrutura, aponta ser necessário ter acesso a comércio e serviços a distância acessíveis em rota a pé de um quilômetro; Acesso à escola de ensino fundamental por rota de pedestre de no máximo 1,5 quilômetros de extensão ; Acesso a posto de saúde ou hospital a no máximo 2,5 quilômetros, dentre outros indicadores.

Devido às particularidades encontradas no empreendimento Cenários da Montanha, foi necessário utilizar o raio de 5,0 quilômetros, já que a localização não apresentava acesso a tantos serviços públicos a distância a pé de 1,0 quilômetro. Sendo assim, foi necessário adaptar a metodologia até para poder demonstrar a localização estratégica do empreendimento, por estar próximo ao entroncamento rodoviário.

A análise dos empreendimentos seguirá a descrição agrupada pela ação de cada construtora, desde a sua chegada ao município e à análise de cada projeto apresentado, seguindo a seguinte ordem: Andrade e Almeida, Grupo Sola e Grupo Oito.

4.1 CONSTRUTORA ANDRADE E ALMEIDA.

A construtora Andrade e Almeida tem sede na cidade do Rio de Janeiro e foi a primeira a trabalhar o produto MCMV no município de Petrópolis, ainda no ano de 2012. Quando lança o seu empreendimento estava comemorando 30 anos de experiência e apresentava como diferencial a certificação ISO 9001¹² e PBQP-H¹³ nível A. Embora tivesse todo esse apelo para a comercialização do produto habitação, voltado para a faixa 2, acabou por não honrar com seu compromisso e abandonar as obras. Veremos que dos três blocos somente um foi entregue acompanhado da área de lazer.

É de se destacar que aqui o capital fictício, tratado por Harvey (2005), se revela para aqueles que compraram o imóvel na planta acreditando nas possibilidades de valorização e mesmo a CEF, agravou o problema devido à demora com a substituição da construtora.

Compreender esse processo é importante pois a empresa acaba por associar o MCMV a uma imagem negativa devido a frustração dos compradores e investidores, que ainda aguardam que o processo seja resolvido junto a CEF e uma nova empresa assumira as obras. Devido à proximidade desse empreendimento com os demais, que vieram posteriormente, podemos caracterizar como sendo os mesmos fatores locais e o mesmo processo de adequação técnica que a empresa precisou passar para atuar no MCMV. Seu único projeto na cidade foi denominado Pedra do Açú, que será melhor analisado a seguir.

4.1.1 Empreendimento Pedra do Açú

O Pedra do Açú, localizado no 2º Distrito, foi lançado em 2012, com 3 blocos de 5 andares totalizando 192 unidades habitacionais – U.H. Apresentava como diferencial o valor das U.H. comercializadas a partir de 130 mil reais. Localizado na

¹² O ISO 9001, International Organization for Standardization é um indicador de qualidade na prestação de serviços, que na construção civil tem como objetivo manter a melhoria das práticas para suprir as práticas dos clientes (SANT'ANA, [201-]).

¹³ O Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) é resultado da assinatura do Brasil da Carta de Istambul em 1996 durante a Conferência do Habitat. No Brasil o PBQP-H foi criado para proporcionar a qualidade do Habitat e a modernização produtiva (SANT'ANA, [201-]).

região do Prado em Corrêas, tem a proximidade com a Estrada União e Indústria como pode ser visto na Figura 1.

Figura 1 – Panfleto de propaganda do empreendimento Pedras do Açu

PEDRAS DO AÇU

Venha ser vizinho da Natureza e da Tranquilidade.

O conforto que você merece pelo preço que você pode pagar.

Condomínio fechado com 3 blocos de 5 andares.

Área de lazer com piscina, churrasqueira e playground.

Apartamentos de 2 quartos com varanda, prédios com elevador e 1 vaga.

Localização privilegiada: cercado pela natureza em uma área nobre, a 100m do terminal rodoviário de Corrêas.

Saiba como chegar no seu novo endereço.

Rua Domício Egídio da Silva Nº 130 - Corrêas - Petrópolis CEP: 25720-405

Construção e Incorporação: **ANDRADE ALMEIDA** Corretores no local: **ANDRADE ALMEIDA** Financiamento: **CAIXA**

(024) 2221-4880 | (024) 9239-7782
www.andradealmeida.com

O presente material é meramente ilustrativo, tendo sido elaborado tão somente para divulgação do empreendimento, sendo que todos os elementos que compõem as perspectivas, plantas, fachadas e mapas constantes deste material poderão sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho. Os elementos de paisagem e decoração apresentados nas imagens ilustrativas são meramente sugestivos. As unidades do empreendimento serão executadas obedecendo ao projeto executivo do empreendimento e segundo o governo das especificações contidas no Memorial Descritivo de construção e acabamento. Responsável Técnico pela execução: FERNANDO KRAMER DE NORONHA ANDRADE - CREA Nº 54734-RJ. Memorial de Incorporação registrado sob o Nº R4 no 11º Ofício Notarial e Registral de Petrópolis da 8ª Circunscrição na matrícula 22.875.

Fonte: Portal Netpetrópolis¹⁴

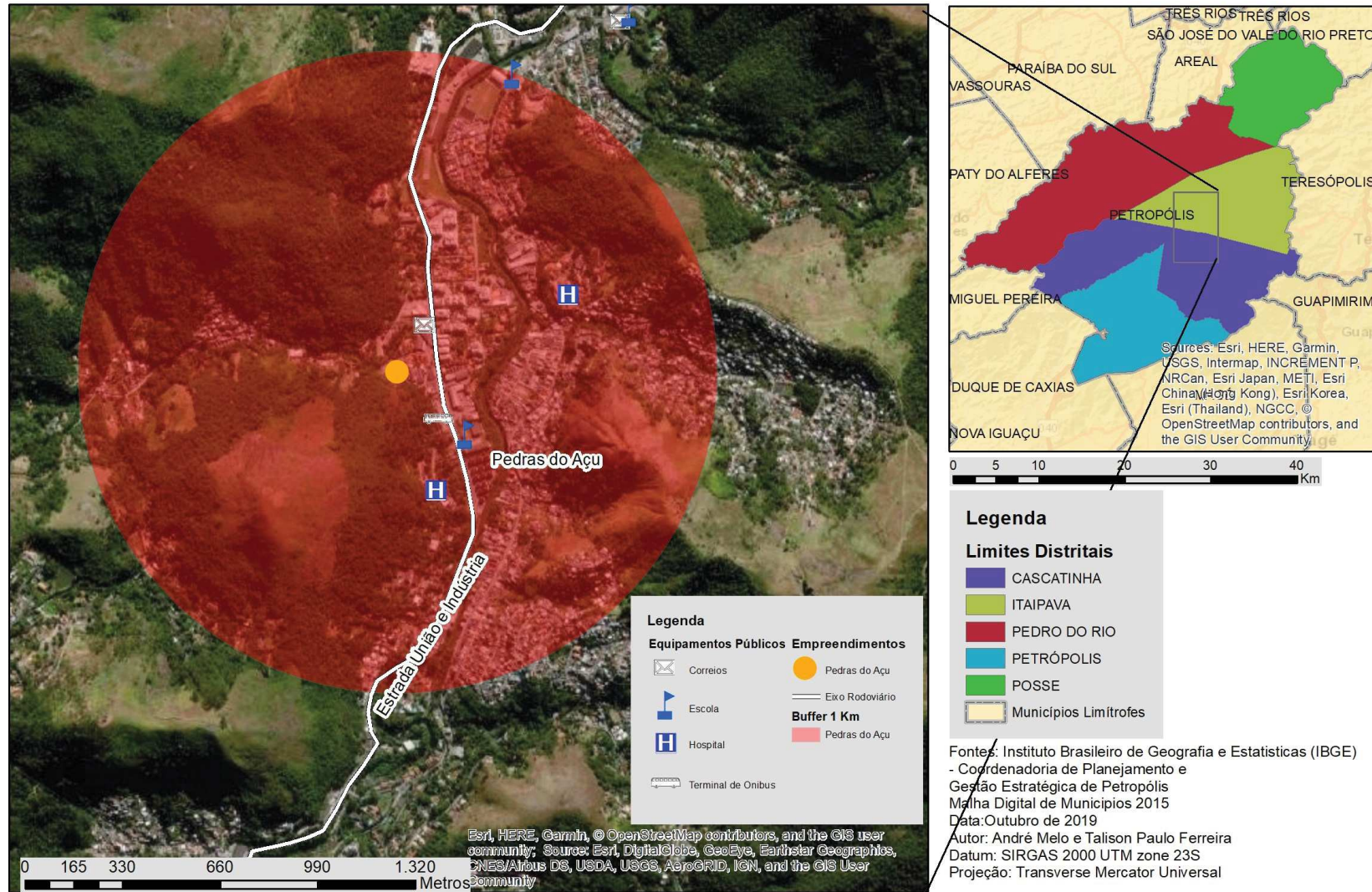
A propaganda retratada na Figura 3 faz o convite “venha ser vizinho da natureza e da tranquilidade”, fazendo referência direta à proposta do nome dado ao empreendimento. A Pedra do Açu é o ponto mais elevado, com 2.245 metros de altitude, na porção do Parque Nacional da Serra dos Órgãos (Parnaso), localizado no Município de Petrópolis. Importante destino turístico enquadrado no circuito natural. A

¹⁴ Disponível em: http://www.netpetropolis.com.br/lermais_materias.php?cd_materias=7459&friurl=-Pedra-do-Acu-1o-Lancamento-Imobiliario-Minha-Casa-Minha-Vida-em-Petropolis

entrada para o Parque fica no Bairro do Bonfim, sendo conhecido como parte da localidade de Corrêas, a mesma onde foi feito o empreendimento.

Outro ponto de destaque da sua propaganda é a possibilidade de estar a 100 metros do terminal rodoviário de Corrêas, colocando a acessibilidade como um fator determinante para quem comprar os apartamentos. Está cercado pela natureza e próximo do Centro e da BR 040. Isso demonstra como já no primeiro empreendimento esses eram os fatores que poderiam ser atrativos para viabilidade do negócio. Quando avaliamos a localização e os serviços públicos disponíveis, partindo como foi anteriormente explicado, de um raio de 1 Km, reafirmamos o elemento acessibilidade. Esses dados podem ser observados no Mapa 5.

Mapa 5 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Pedra do Açú



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Observando o mapa percebemos o acesso ao Terminal de Corrêas, terminal de ônibus que interliga todas as linhas dos bairros próximos com o terminal de Itaipava e com o terminal do Centro. Além de acesso a dois serviços hospitalares, o Espaço Clínico de Corrêas e o Hospital Alcides Carneiro que é o principal hospital público do município. Há Também duas escolas públicas nesse raio, a Escola Municipalizada Hercília Moret e o CIEP 137 – Cecília Meirelles. Confirmando aquilo que Rolnik (2015) já salientou, da oferta de serviços públicos já consolidados nas cidades para a localização das faixas 2 e 3 do MCMV.

Durante o período de obras ocorreram diversos problemas, principalmente quando a empresa já dava sinais de falência com a dificuldade de pagar os salários dos operários, noticiadas pela imprensa. Em 26 de julho de 2016 o site do G1 apresenta uma matéria com título: “*Operários ateiaram fogo em galpão de obra do Minha Casa, Minha Vida*” (G1 REGIÃO SERRANA, 2016). A matéria dá destaque à revolta dos operários por atrasos no pagamento dos salários. Em forma de protesto atearam fogo no galpão da obra. Isso relatado em 2016, quando o empreendimento já deveria ter sido entregue, enquanto na verdade ainda estava na parte do acabamento.

A incorporação desse terreno se deu em parte em dinheiro e outra em permuta por apartamentos. A entrevista com a Imobiliária Itaipava revelou que os agentes públicos, prefeitura e CEF, desconheciam como tratar o MCMV no município, além de ser uma das primeiras obras dessa construtora no programa e na cidade. O seguro obrigatório pago pelos compradores, durante a execução de obras, garantiria a substituição da construtora em caso de falência. Essa substituição deveria ocorrer no prazo de 30 dias, mas isso se estende num processo lento por pelo menos 3 anos.

Em entrevistas com o antigo proprietário do terreno, que aceitou fazer a permuta, nos foi informado que parte do valor recebido foi reinvestido na compra de imóveis no empreendimento. Havia ali a certeza de que uma empresa com 30 anos de experiência saberia tocar o negócio. Atualmente o antigo proprietário aguarda junto à caixa a decisão por qual empresa concluirá as obras.

Os compradores, que adquiriram apartamentos no bloco 1 e 2, tiveram o pagamento do financiamento suspenso enquanto aguardam a definição da substituição da construtora pela CEF. Não receberam a devolução do valor dado de entrada e do valor pago pelo seguro do andamento da obra. A grande questão que tem se levantado agora é de quem é a responsabilidade da falha nesse empreendimento.

O condomínio Pedra do Açú é dividido em três blocos, como pode ser visto na Figura 4, destes apenas o bloco 3 contando com 60 U.H. foram entregues pela construtora juntamente com a parte de uso comum, que caracteriza o condomínio, como a área de lazer. Já que o terreno onde se localiza o empreendimento é cortado por um pequeno córrego, foi necessário separar os blocos 1 e 2 do bloco 3. Sendo assim tendo entradas diferenciadas. O bloco 03 tem acesso pela Rua Domiciano Egídio da Silva, enquanto os Blocos 1 e 2 tem acesso pela Estrada Luiz Gomes da Silva.

A Figura 2 destaca as duas entradas e saídas do empreendimento, bem como o estado de abandono encontrado no acesso pela Estrada Luiz Gomes da Silva.

Figura 2 – Mosaico de imagens do empreendimento Pedra do Açú, Master Plan e bloco 03 (entregue) e dos blocos 1 e 2 (abandonados)



Legenda: A – Master Plan; B – Bloco 3 com saída para a rua Domiciano Egídio da Silva;
C – Bloco 1 com saída para estrada Luiz Gomes da Silva

Fonte: Elaborada pelo autor (2020).

Com a falência da empresa, os blocos 1 e 2 que somam 125 U.H. estão separados e isolados do restante do condomínio, sendo motivo de preocupação dos moradores do bloco 3 e do restante da vizinhança. Temem que ocorra invasões e acreditam que esse aspecto de abandono desvalorize os imóveis do entorno.

No entanto, quando avaliamos a questão da valorização dos imóveis é possível encontrar apartamentos no bloco 3 a venda com valores em torno dos 230 mil reais, sendo que foram comercializados na planta no valor de 130 mil. Parece ser essa rentabilidade que os compradores das U.H. nos blocos 1 e 2 tanto aguardavam.

4.2 CONSTRUTORA SOLA – GRUPO SOLA

A construtora Sola tem 15 anos de atuação, tendo sua origem no município de Três Rios na Região Centro-Sul do estado do Rio de Janeiro. Atua no segmento de construção, projeto e incorporação dando origem ao Grupo Sola. A partir de uma pesquisa de mercado, de uma empresa terceirizada de São Paulo, eles perceberam a posição de Petrópolis como sendo um local propício para a expansão dos seus negócios. Tem como meta ser a melhor empresa dessas duas regiões até o ano de 2020, para isso buscou consolidar sua entrada no mercado imobiliário petropolitano.

Em entrevista com os corretores na imobiliária de Itaipava foi explicado que algum colaborador da construtora Sola já morava em Petrópolis e conhecia as particularidades do município, inclusive as possibilidades de incorporação de terras. Além do fato de já terem feito serviços em parceria com empresas locais.

A empresa iniciou suas atividades com o empreendimento Residencial Solar de Nogueira, voltado para um segmento de renda mais elevada, que não estava vinculada ao MCMV. Foi feito um grande projeto de lançamento localizado em Itaipava e teve boa aceitação do mercado. Nas entrevistas com o representante do Grupo Sola foi informado da necessidade de adequação dos seus produtos para o mercado do MCMV, garantindo assim a sobrevivência da empresa, bem como a expansão dos seus negócios. Um exemplo dessa adaptação é a política da empresa de entregar os imóveis para que o acabamento seja dado pelos proprietários.

Era, portanto, a partir do Residencial Solar de Nogueira a sua porta de entrada e divulgação da empresa para o mercado petropolitano, que meses depois conheceriam os lançamentos para o MCMV. Sendo na ordem o Palmeiras do Prado, Bosques de Montreal e Bosques de Nogueira, que serão analisados individualmente, a seguir.

4.2.1 Empreendimento Residência Palmeiras do Prado

O Residencial Palmeiras do Prado, localizado no 2º Distrito, foi o primeiro projeto do MCMV faixa 3 entregue em Petrópolis, com 3 blocos de 6 andares com 16 apartamentos por andar, totalizando 288 unidades habitacionais. Durante a divulgação do empreendimento era destacado o fato dele ter completa infraestrutura de segurança, serviços e lazer. Por ter sido o primeiro a ser lançado a solvência de mercado foi muito rápida. Havia lista de espera para aquisição dos imóveis via financiamento imobiliário, enquanto a empresa privilegiava a comercialização com financiamento direto com a construtora.

Esse projeto se deu com a incorporação do terreno de uma antiga pradaria, local de treino de cavalos para salto, que estava desativado durante muitos anos. Era justamente por causa desse terreno que a localidade ficou conhecida como Prado, uma porção do bairro de Corrêas. Repleta de casas de grande porte, que ultimamente tem dado lugar a pequenos prédios. A Figura 3 demonstra o modelo do projeto do empreendimento e as fotos dele a partir da Estrada União e Indústria.

Figura 3 – Mosaico de fotos do empreendimento Palmeiras do Prado a partir da Estrada União e Indústria



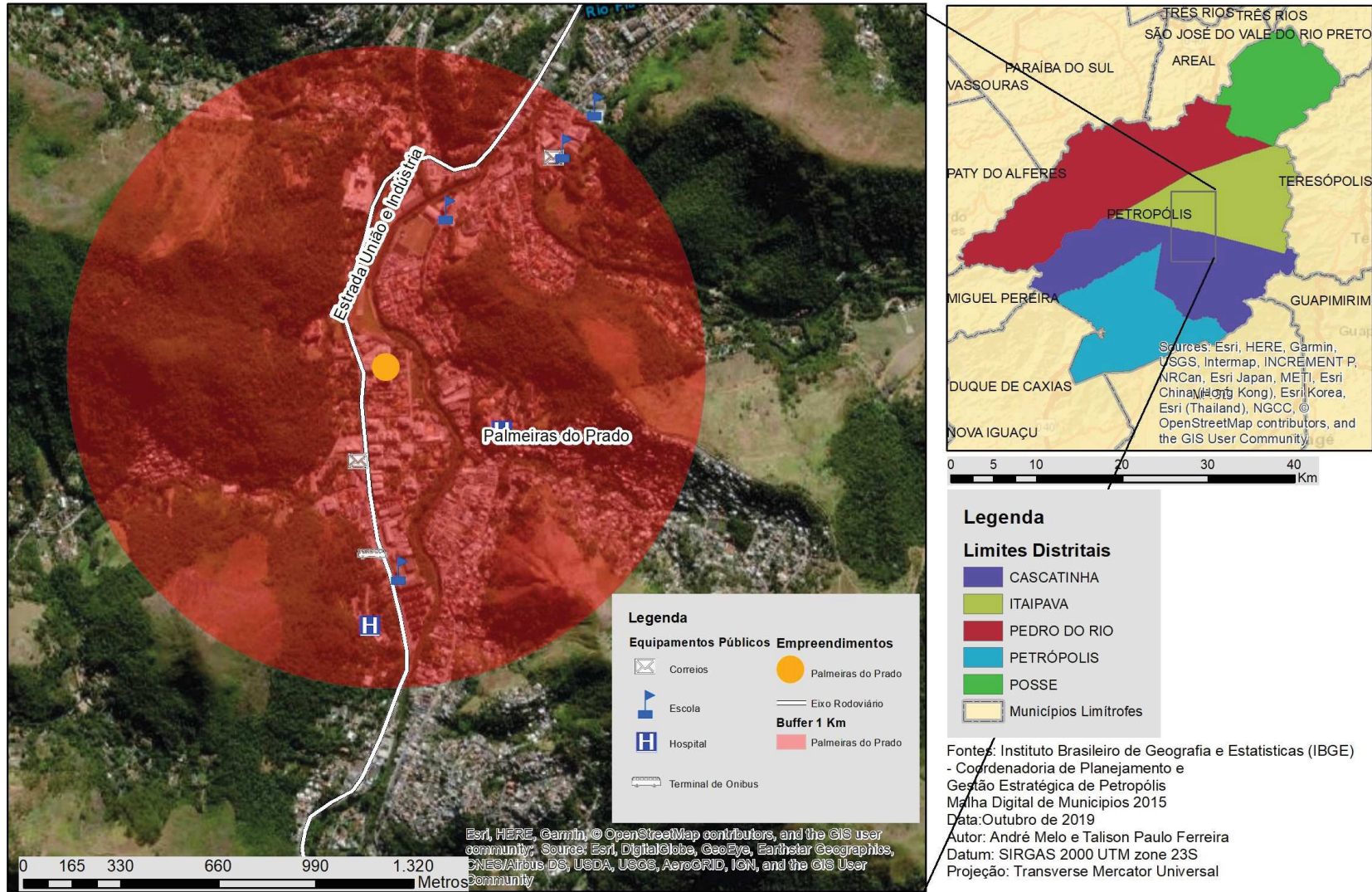
Notas: Em baixo, à esquerda: Portaria na estrada União Indústria
 Fonte: Elaborada pelo autor (2020).

Esse local já vinha presenciando a demolição de casas antigas para o surgimento de edifícios em um significativo processo de verticalização, de pequenos prédios, construídos por empresas locais. A chegada do Grupo Sola trouxe uma nova dinâmica para esse processo, avolumando a verticalização da área. Um destaque que se apresenta é a portaria, voltada para a Estrada União e Indústria; é o único dos empreendimentos que tem saída direta para a Estrada.

Outro importante fato perceptível na Figura 5 é como o empreendimento se encontra elevado em relação a estrada, esse processo foi feito a partir de aterro do terreno original, buscando evitar os constantes episódios de alagamentos e enchentes durante o período de chuvas de verão. Durante a comercialização do imóvel era informado a construção de um reservatório para comportar a água, para que quando o rio voltasse a vazão natural a água seria bombeada para o rio. Isso tem acarretado problemas para as construções vizinhas, que ficaram em nível abaixo do Residencial Palmeiras do Prado, provocando maior retenção de água nas ruas e nas casas.

Com base no Mapa 6 pode ser notado a disponibilidade de serviços públicos, fato que ajuda a explicar a localização desse projeto.

Mapa 6 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Palmeiras do Prado



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Com base no mapa e nas fotos apresentadas é possível observar a escolha da construtora em ter seu projeto próximo à Estrada União e Indústria. Destacam-se a oferta variada de serviços públicos como a Escola Municipal Professor Josemar Contage, Escola Municipalizada Hercília Moret, Escola Padre Correa, ligado a Associação São Vicente de Paula e o CIEP 134 – Cecília Meirelles. No setor de serviços hospitalares encontram-se os Hospitais Espaço Clínico e o Alcides Carneiro. Além disso, a acessibilidade produzida pela proximidade com o terminal Corrêas.

O empreendimento Palmeiras do Prado se consolidou como o 1º MCMV de Petrópolis, visto que o Pedra do Açú da construtora Andrade e Almeida apresentou sérios problemas. A demanda pelo Palmeiras do Prado foi enorme, com a necessidade de preenchimento de ficha e aguardo de disponibilidade de oferta. O que de fato se presenciou foi que o valor de 145 mil atraiu inúmeros investidores que compravam diretamente com a construtora sem necessidade de empréstimos pela CEF. Atualmente pode se encontrar apartamentos a venda com valores entre 250 a 270 mil, isso variando por conta da localização e acabamento.

Percebe-se, como Villaça (2001) apontou, que os empreendimentos voltados para à classe média são aqueles que buscam estar em locais já bem estruturados de serviços públicos. Aqui fica claro que o MCMV voltado para a faixa 3 também se viabiliza dentro desses mesmos patamares. Isso explica a valorização desses empreendimentos após a entrega das chaves.

É possível também encontrar apartamentos disponíveis para aluguel no valor entre R\$1.100,00 a R\$1.400,00 reais, que comprova aqui o que Singer (1975) propôs, quando diz que o valor do aluguel é correspondente ao valor de venda do imóvel. Esse valor do aluguel é exatamente o “valor de rentabilidade do total do valor do apartamento aplicado num investimento de baixa risco, como a poupança” (1975, p. 106). Ou seja, se aplicado o valor de 250 mil reais numa poupança o investidor teria uma renda mensal em torno de R\$1.250,00 mensais. Mesmo que o mercado não esteja disposto a pagar o valor do imóvel, ou que não haja solvência para esse produto, o aluguel comprovará ou indicará o seu valor.

Apoiado no que Singer (1975) apresenta sobre a perda de liquidez do dinheiro, quando é feito o empréstimo para a compra da casa própria. Assim enquanto um mutuário paga juros ao banco para obter o bem, do mesmo modo o inquilino paga um valor de aluguel que é correspondente ao valor do bem imóvel aplicado num investimento de baixo risco como a poupança. É assim que se consegue produzir

renda a partir do imóvel. Há de se dizer que existe uma diferença percentual entre o valor dos juros pagos pelo mutuário se comparado ao valor do aluguel pago pelo inquilino. Geralmente, o valor dos juros é maior do que o valor do aluguel, o que faz a prestação ser relativamente maior do que o aluguel.

Essa variação no preço do imóvel pronto não é só devido à localização interna, mas devido ao acabamento. Isso porque uma prática comum da construtora é a entrega do imóvel apenas com pisos na cozinha e no banheiro, o restante fica no contrapiso para acabamento pelo cliente. Isso já foi relatado por moradores como algo que produziu muitos problemas, pois várias famílias que compraram não haviam notado a informação no contrato de compra. Aguardavam o imóvel com o acabamento e recebiam ainda por acabar. As áreas de circulação, sala e quartos são entregues no contrapiso.

É possível constatar nas entrevistas com o setor imobiliário que muitos moradores têm usado como acabamento nos apartamentos o rebaixamento do teto em gesso para diminuir os ruídos produzidos pelo morador de cima. Isso já é um indicativo de que os materiais usados na construção não seriam totalmente adequados e para a diminuição dos custos de obras para oferta de imóveis a preços competitivos.

4.2.2 Empreendimento Residencial Bosques de Montreal

O segundo empreendimento da construtora foi o Bosques de Montreal, localizado no 2º Distrito, lançado em 2016, tendo sido entregue no último trimestre de 2019, contendo 03 blocos com um total de 336 unidades habitacionais. Localizado no bairro de Corrêas, a poucos metros do Palmeiras do Prado. Sua portaria tem saída para a Rua Carvalho Junior, próximo a Estrada União e Indústria. A Figura 6 destaca a portaria do empreendimento e a sua vista a partir da Estrada União e Indústria.

Figura 4 – Mosaico de fotos do empreendimento Bosques de Montreal vistas da estrada União Indústria



Notas: Em baixo, da esquerda para a direita: Portaria da rua Carvalho Júnior e encontro da rua Carvalho Júnior com estrada União Indústria
 Fonte: Elaborada pelo autor (2020).

O processo de incorporação se deu através da compra de um antigo sítio que os herdeiros transformaram em casa de festas e Buffet, a antiga casa Chez Cox, que já não funcionava mais. Após a compra do local a construtora nomeou o empreendimento de Bosques de Montreal em referência a antiga fábrica Montreal, que depois de desativada serviu por anos como garagem para ônibus e atualmente o espaço foi vendido.

Esse processo de demolição das casas, como a antiga casa de festa Chez Cox é exatamente o processo que Villaça (2001) trata, sobre isso ser necessário para liberação do valor do solo urbano. Esse processo de valorização ainda pode ser ampliado pela adequação da legislação, como tratamos anteriormente. Com a adoção de AEIS ocorre uma maior utilidade daquele solo, permitindo a incorporação e construção desse empreendimento.

Quando foi feito a comercialização do empreendimento havia um destaque para o fato dele estar em posição elevada e sem riscos de alagamento e enchente,

por ser essa parte muito comum a alagamentos. Um demonstrativo desse problema vivenciado nessa localidade pode ser observado na Fotografia 1.

Fotografia 1 – Alagamento no encontro da Rua Carvalho Junior com a Estrada União e Indústria



Fonte: Portal Acontece em Petrópolis (2018)¹⁵

Neste caso, o alagamento foi produzido por fortes chuvas no ano de 2018, ao ponto de alagar o pátio da antiga fábrica da Montreal. Na foto pode se observar o muro de pedras que contorna o Residencial Bosques de Montreal. É importante destacar que esse fator era levado em conta nos estandes de vendas, pois alertava para a segurança em caso de alagamentos, que garantiria valorização para os imóveis.

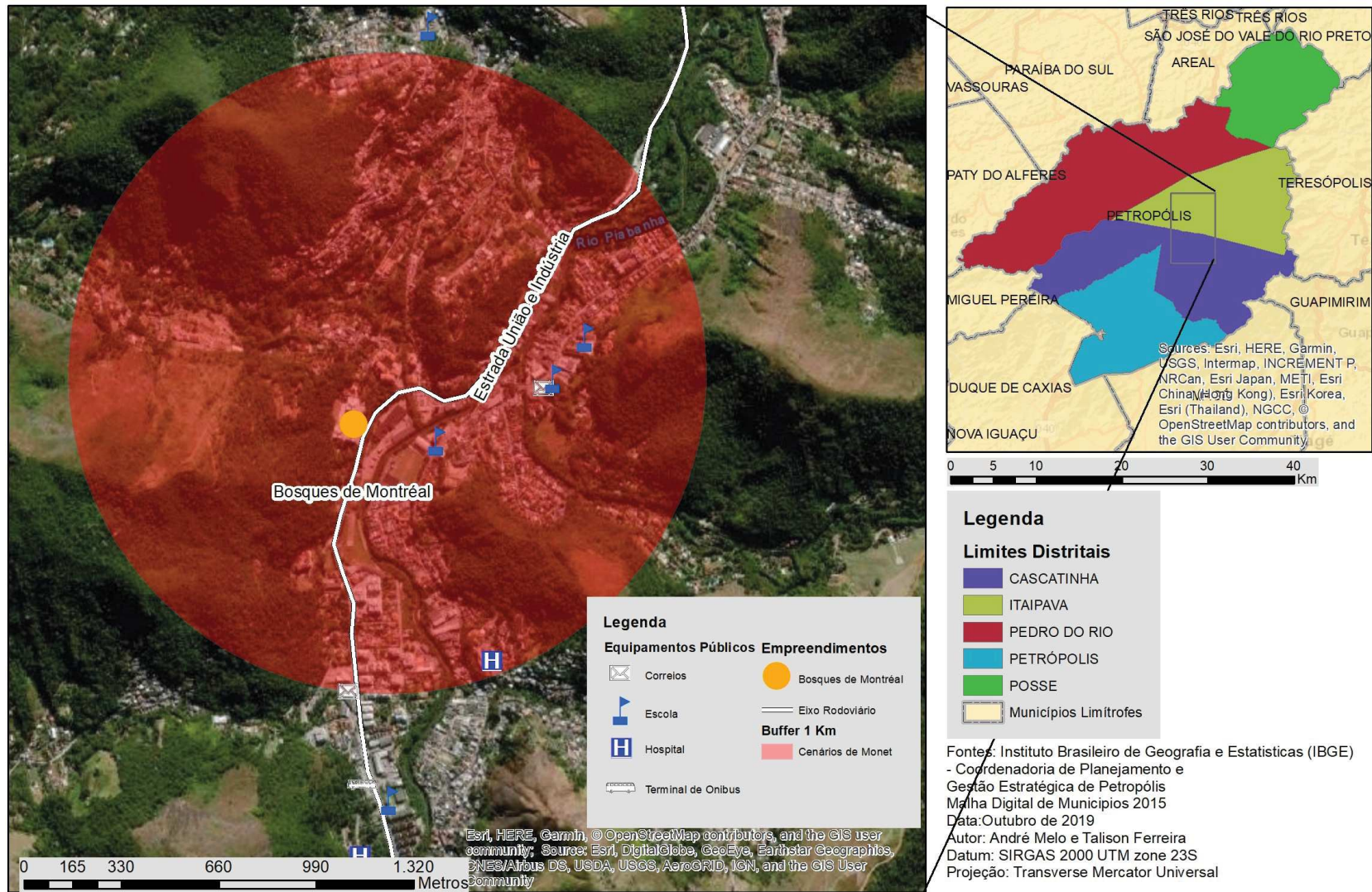
As U.H. do Bosques de Montreal foram comercializadas por 170 mil reais, com a divulgação de todos os atrativos de área comum a um condomínio como salão de festas, Fitness Center, com quadra de futebol, Espaço Kids, Elevadores, Gás Encanado, medidores de gás e água separados, 1 vaga de estacionamento por U.H. e reserva florestal de 22.000m². Atualmente é possível encontrar imóveis à venda nesse empreendimento no valor entre R\$230 a R\$300 mil, dependendo da posição do apartamento e do seu acabamento, além de imóveis para aluguel em valores entre R\$1.000,00 a R\$1.500,00.

¹⁵ Disponível em:

<https://www.facebook.com/aconteceempetropolis/photos/a.507978762606678/1876981365706404/?type=3&theater>

O Mapa 7 demonstra o acesso que o empreendimento tem aos serviços públicos, com destaque novamente para sua acessibilidade à Estrada União e Indústria.

Mapa 7 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Bosques de Montréal



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Ao observarmos a oferta de serviços públicos destacamos as escolas Escola Municipal Professor Josemar Contage, Escola Municipalizada Hercília Moret e a Escola Padre Correa, ligado a Associação São Vicente de Paula. No setor de serviços hospitalares encontram-se o hospital Alcides Carneiro, todos esses serviços localizados em Corrêas e que já atende a uma demanda considerável do 2º Distrito – Cascatinha.

É importante frisar que o bairro Corrêas, oferece vasto acesso ao comércio e a prestação de serviços, sendo que o empreendimento está muito próximo à ponte que dá acesso a esse bairro, favorece o acesso e ao mesmo tempo aumenta a demanda por esses serviços. Adiante trataremos dos novos empreendimentos comerciais e de serviços que surgiram concomitantes ao MCMV na região.

4.2.3 Empreendimento Bosques de Nogueira

O último lançamento da empresa até o momento do trabalho é o Bosques de Nogueira, situado no 2º Distrito, que apresenta também 3 torres de 6 andares e pilotis, sendo térreo de garagens. Somam um total de 300 U.H., localizado num antigo sítio na localidade de nogueira, as margens da Estrada União e Indústria. O marketing imobiliário trata o empreendimento como: *“Sua vida no melhor endereço. O Bosques de Nogueira possui infraestrutura completa, com toda segurança, comodidade e lazer que você e sua família merecem”*¹⁶. A proposta é oferecer um produto que se diferencie dos demais pela sua localização. Na divulgação do empreendimento pelos corretores e pela construtora o bairro de Nogueira é definido como o mais charmoso da cidade. A Figura 5 apresenta fotos das obras do empreendimento.

¹⁶ Disponível em: <http://bosquedenogueira.com.br/>

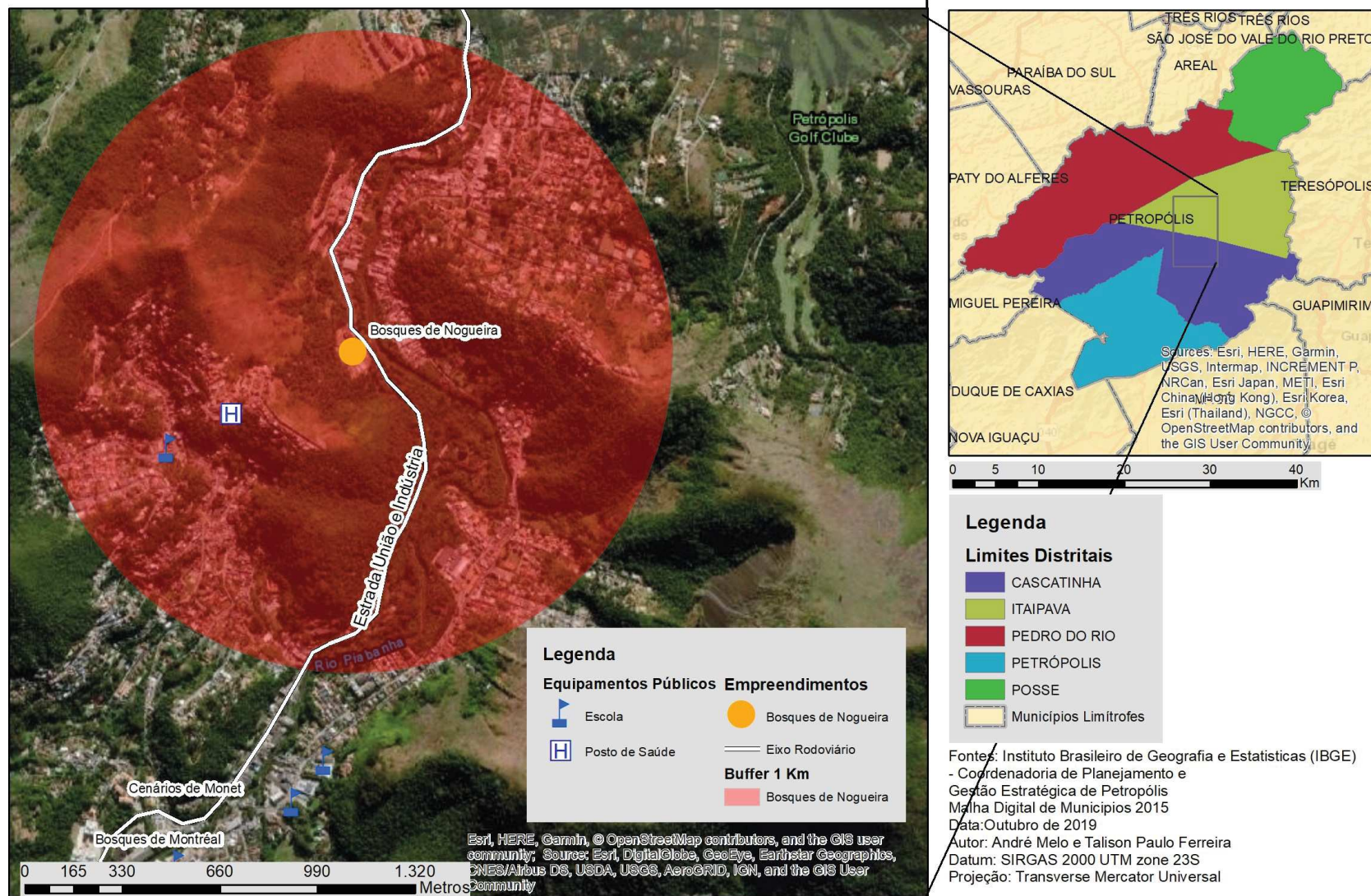
Figura 5 – Mosaico de fotos do empreendimento Bosques de Nogueira vistas da estrada União Indústria



Notas: Em baixo, à esquerda: portaria na estrada União Indústria
Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Esse empreendimento se diferencia dos demais apresentados pela empresa pois possibilita a compra de apartamentos no estilo suítes. É uma novidade, pois demonstra uma adequação da empresa às novas demandas. Como os outros empreendimentos eram no padrão dois quartos com um banheiro social, nesse projeto a empresa observa a demanda e viabiliza um lançamento com outros atrativos. No Mapa 8 é destacado a localização dos equipamentos públicos no entorno do empreendimento.

Mapa 8 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Bosque de Nogueira



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Quando observamos os serviços públicos disponíveis temos a Escola Municipal Magdalena Tagliaferro e o Posto de Saúde Posto de Saúde Dr Sergio Luis Bastos, ambos situados no bairro Castelo São Manoel. Muito provavelmente a proximidade com o bairro de Nogueira e de Bonsucesso levará esses moradores a consumir os serviços dessas localidades. Outro fato importante é a acessibilidade devido à localização do empreendimento ser na Estrada União e Indústria.

Um fato curioso desse empreendimento é que ele trará modificações viárias na Estrada União e Indústria, que é de responsabilidade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (DNIT). As modificações passam pelo remodelamento do traçado da via para a construção de uma agulha de acesso ao empreendimento, que pode ser observado na Figura 6. Isso é vendido pela construtora como um diferencial e uma preocupação com o impacto futuro. No material de divulgação via internet ou mesmo na maquete demonstrada no setor de vendas é destacado essa mudança da via.

Figura 6 – Mosaico de fotos da mudança viária produzida pelo empreendimento Bosques de Nogueira



Fonte: Elaborado pelo autor (2020)., adaptado de Sola Construtora¹⁷

¹⁷ Disponível em:

<http://www.solaconstrutora.com/empreendimentos/residencial-bosque-de-nogueira.php>

Cabe aqui uma reflexão sobre o Estudo de Impacto na Vizinhança – EIV. Segundo as entrevistas realizadas com o diretor comercial da construtora Sola foi a própria empresa quem efetuou o estudo não sendo, no entanto, uma exigência da Prefeitura. Já na entrevista com o coordenador do GAE, na Prefeitura de Petrópolis, foi apontado que essa mudança viária foi uma exigência do próprio GAE para aprovação do empreendimento Bosque de Nogueira. Isso porque é importante que esses projetos tenham um afastamento em relação à rodovia.

Observe como o empreendimento está entre duas curvas, que diminuem consideravelmente a visibilidade para possíveis conversões na pista. São questões que precisam ser mais bem avaliadas pelo GAE, pois parece que uma faixa de desaceleração, numa via estreita como a União e Indústria, produzirá mais um ponto de retenção. Outro ponto importante é o fato desse empreendimento ser privilegiado com essa intervenção, diferentemente de outros imóveis na região. Isso coloca novamente em questão a relação entre os agentes públicos na tomada de decisão diferenciada quando se fala de projetos MCMV.

É o Estado, a partir do agente municipal, neste caso a prefeitura de Petrópolis, que privilegia um desses empreendimentos com a melhor acessibilidade diante de um trânsito já caótico do município. É o que tratamos anteriormente da afirmação de Santos (2008), de como o agente público cria as suas próprias escassez, um ciclo que vai se repetindo e transformando o espaço urbano das cidades. É uma intervenção considerável no ordenamento territorial do município, para atender a um pequeno grupo de pessoas.

4.3 CONSTRUTORA RIOOITO – GRUPO OITO

O Grupo Oito, com mais de 20 anos de experiência no mercado de projetos, incorporações e estudo de viabilidade financeira com a empresa MDoito. Serviço que prestava para outras construtoras, inclusive de Petrópolis. Com o surgimento do MCMV a empresa dá um passo à frente e se lança como construtora voltada para os segmentos C e D¹⁸ de renda. Assim surge a Riooito Incorporações e

¹⁸ Quando aponto os segmentos C e D de renda estou me referindo a um setor de renda da população brasileira que, segundo PORCIONATTO (2017, p.112), variava entre três a seis salários-mínimos para a faixa 2 do programa e entre seis e dez salários-mínimos para a faixa 3. Para FIX (2011, p.140) o MCMV através dos diversos subsídios governamentais garantiram que o mercado

Empreendimentos, com lançamentos primeiramente para Petrópolis. Nas entrevistas junto a Imobiliária Itaipava e na construtora Riooito foi sinalizado que a empresa comprovaria sua capacidade de atuação em Petrópolis para depois expandir o alcance para o restante da Região Serrana do Rio de Janeiro.

No município de Petrópolis a construtora lançou dois empreendimentos pelo MCMV, o Cenários de Monet e o Cenários da Montanha. O nome Cenários é a marca da empresa para o produto MCMV. Na sua expansão para Teresópolis – RJ a empresa também usou o mesmo nome, sendo o Cenário dos Pássaros, lançado no final de 2019. Trataremos dos empreendimentos lançados em Petrópolis em seu estudo mais detalhado.

4.3.1 Empreendimento Residencial Cenários de Monet

O condomínio Residencial Cenários de Monet, localizado no 2º Distrito, na localidade de Corrêas com um total de 240 U.H, distribuídos em 6 blocos, cada apartamento foi comercializado a partir de 170 mil reais. O processo de incorporação do terreno foi feito com 50% em dinheiro e os outros 50% em permuta em apartamentos. Anteriormente ao lançamento por parte da construtora, outro projeto já havia sido lançado no mesmo terreno, com características de um produto com maior valor agregado, mas que não teve grande aceitação de mercado. O projeto foi descontinuado e o terreno ficou meses sem utilização até o lançamento do MCMV.

Esse empreendimento teve grande solvência de mercado, aproveitando o período de maior demanda, como aconteceu com os empreendimentos Palmeiras do Prado e Bosques de Montreal. Apresentava atrativos por estar localizado no cruzamento da Rua Visconde de Taunai com a Estrada União e Indústria, próximo a locais de serviços como escolas, mercados etc. Fato que se mostrou determinante para a procura do terreno, visto que queriam produzir um produto que atendesse as necessidades do público faixa 3. A Figura 7 demonstra fotos do Cenários de Monet com destaque para a vista do empreendimento a partir da Estrada União e Indústria e da portaria na Rua Visconde de Taunai.

imobiliário agora pudesse incorporar as classes C e D que já haviam sido descobertas por outros setores econômicos como o de alimentos, eletrodomésticos e automóveis.

Figura 7 – Mosaico de fotos do empreendimento Cenários de Monet, Master Plan vistas da Estrada União e Indústria



Notas: Em baixo, da esquerda para a direita: portaria na rua Visconde de Taunai e Encontro da rua Visconde de Taunai com a estrada União Indústria
Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Nota-se o fácil acesso à Estrada União e Indústria e a maior proximidade do empreendimento ao bairro de Corrêas, que oferece vastos serviços e comércios. Seu diferencial em relação aos produtos do Grupo Sola é que existe um maior foco na área de lazer e os imóveis são entregues com todo o acabamento. Aproveitaram a antiga casa que existia no terreno e a antiga piscina, fizeram algumas reformas e entregaram o salão de festas, academia e a piscina como área comum do projeto. Outro fator interessante é que comercializam as U.H. com a chamada “varanda Gourmet”. Neste caso, a construtora deixa um ponto de água e luz numa das paredes, para que o cliente faça o acabamento que achar mais adequado. A Fotografia 2 demonstra o modelo da chamada Varanda Gourmet.

Fotografia 2 – Modelo de varanda gourmet dos empreendimentos Cenários

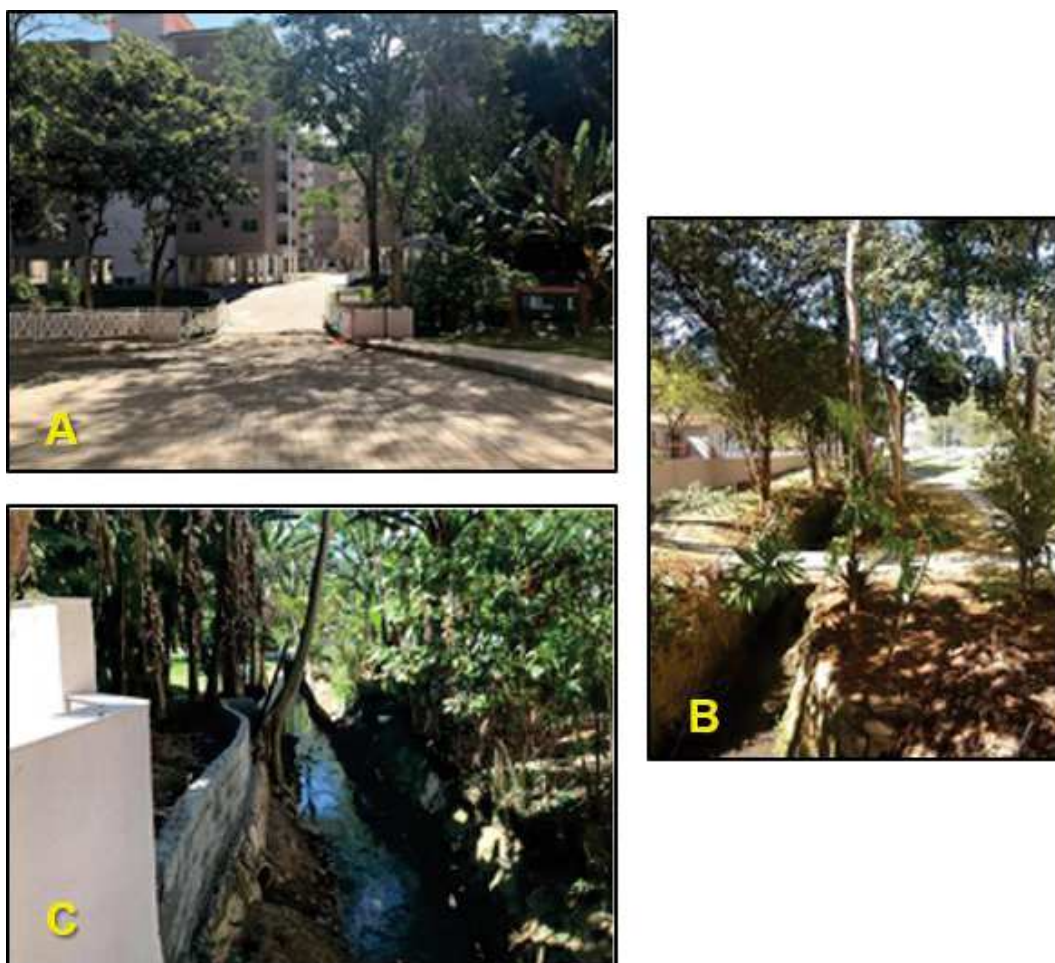


Fonte: Riooito Incorporação e Construção(c2020)¹⁹

Outro fato que chama atenção no empreendimento é que o projeto se estabelece próximo ao curso de um córrego que atravessa o terreno. Para isso foi construído uma ponte para interligar os blocos. Essa informação pode ser vista mais adiante, mas a título de detalhamento foram usadas as fotos disponibilizadas no site do empreendimento, agrupadas na Figura 8.

¹⁹ Disponível em: <https://cenariodamontanha.com.br/>

Figura 8 – Mosaico de fotos com detalhamento do córrego, ponte e paisagismo



Legenda: A – Ponte sobre o córrego; B – Paisagismo em torno do córrego; C – Muro em torno do córrego

Fonte: Adaptação de Riooito Incorporação e Construção (c2020)²⁰ elaborado pelo autor (2020).

Com as chuvas intensas do dia 2 de janeiro de 2020, o córrego apresentou retenção por conta do alagamento na Estrada União e Indústria. A área comum do condomínio como a piscina foi inundada pelas águas do córrego, os moradores ficaram ilhados sem poder acessar ou sair do residencial. O fato ocorrido gerou muita preocupação para os moradores, temendo que esse processo se repita e que possa trazer outros transtornos para eles. A Figura 10 demonstra a retenção gerada no cruzamento da Rua Visconde de Taunai com a Estrada União e Indústria e os reflexos para o residencial.

²⁰ Disponível em: <https://www.riooitoincorporacoes.com.br/cenario-de-monet>

Figura 9 – Mosaico de fotos do alagamento do córrego que corta o Residencial Cenários de Monet



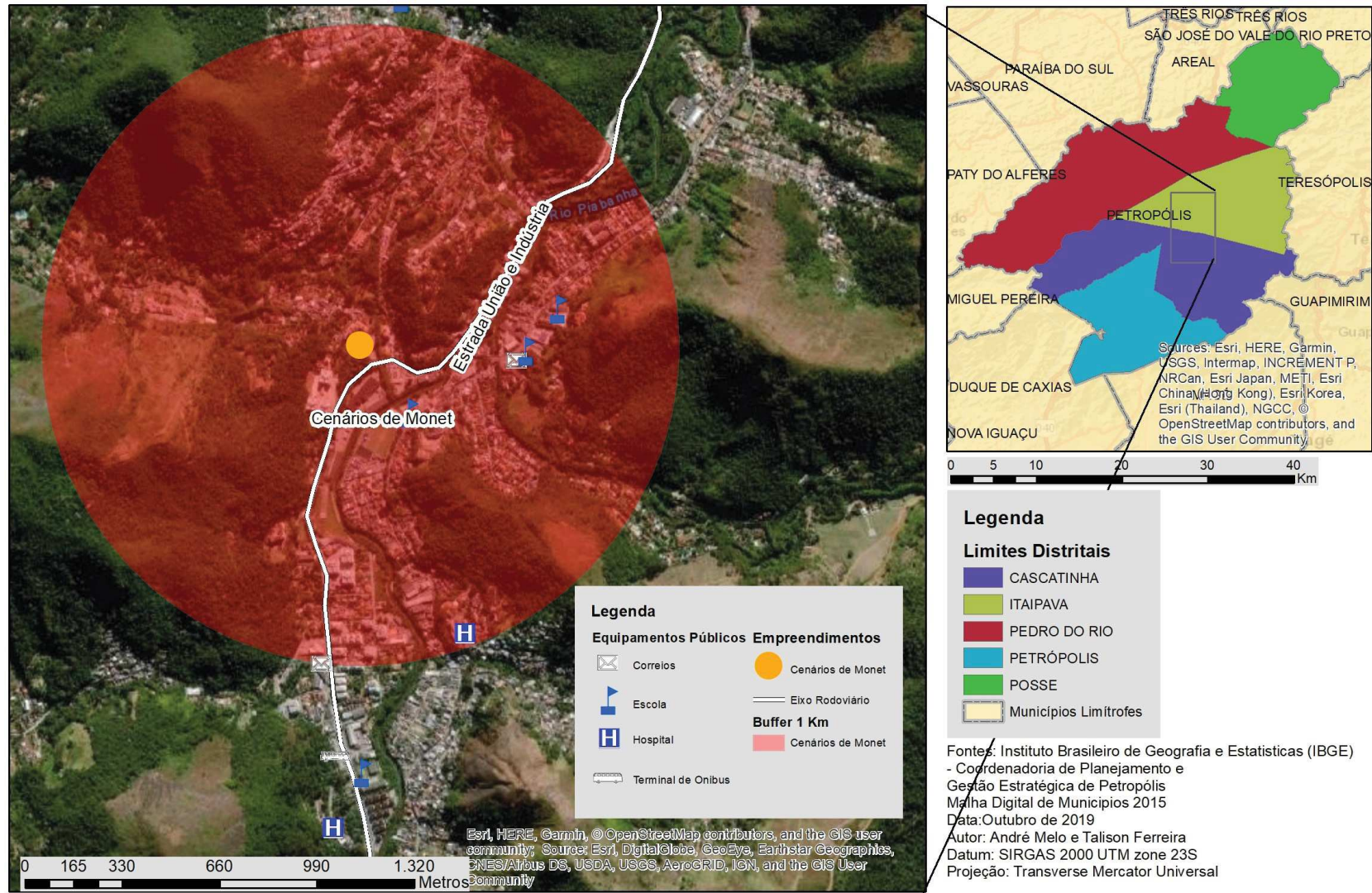
Nota: Destaque para o alagamento na estrada União Indústria, que gerou a retenção das águas do córrego

Fonte: Elaborado pelo autor (2020).²¹

O Mapa 9 representa quais são os equipamentos públicos acessados pelo empreendimento, com base na metodologia adotada para 1,0 quilômetro a pé.

²¹ Fotos disponibilizadas do arquivo pessoal do morador Rafael Toledo.

Mapa 9 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Cenários de Monet



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Em relação à oferta de serviços públicos destacamos as escolas Escola Municipal Professor Josemar Contage, Escola Municipalizada²² Hercília Moret e a Escola Padre Correa, ligado a Associação São Vicente de Paula. No setor de serviços hospitalares encontram-se o hospital Alcides Carneiro. É o acesso aos mesmos serviços que o empreendimento Bosques de Montreal, devido à proximidade entre os dois projetos. Sendo assim do ponto de vista do acesso ao comércio e aos serviços, o bairro Corrêas se coloca com grande oferta de variados tipos de atividades comerciais e de serviços.

Atualmente é possível encontrar imóveis para revenda no Residencial Cenário de Monet com valores entre R\$ 250 mil a R\$ 270 mil e outros com aluguel entre R\$ 1.200 reais a R\$ 1.400. Isso confirma o processo de valorização dos imóveis nesse empreendimento. Em reportagem do jornal Tribuna de Petrópolis do dia 12 de novembro de 2018 sob o título “*Minha Casa Minha Vida: sonho realizado para uns e dilema de espera para outros*” (MOTTA, 2018) é tratada a entrega antecipada das chaves do Residencial Cenários de Monet enquanto os compradores do Residencial Pedra do Açú ainda aguardam que o problema seja resolvido. Nessa reportagem existe uma fala da diretora da Riooito Mariliza Fontes Pereira que é reveladora do processo de valorização e especulação imobiliária no MCMV faixa 3.

O empreendimento, construído pela Riooito, foi oferecido pela faixa 3 do programa Minha Casa Minha Vida. O perfil dos compradores é formado por 80% de pessoas da região e 20% de pessoas de outras localidades. As chaves dos imóveis foram entregues no dia 27 de outubro, dois meses antes da data prevista. Além da entrega antecipada, a diretora da Riooito Mariliza Fontes Pereira conta que os imóveis já valorizaram quase 50% em dois anos (o empreendimento foi lançado em 2016), “Temos clientes revendendo a unidade e obtendo um excelente retorno. Quem fechou negócio conosco há cerca de dois anos e meio está revendendo hoje com uma valorização de 47%”, afirma. (MOTTA, 2018).

Ainda na mesma reportagem a diretora da empresa aproveita para divulgar que ainda existem unidades a venda do último lançamento da empresa, o Residencial Cenários da Montanha. Demonstrando que existe também a promessa de valorização desse novo empreendimento que passaremos a analisá-lo melhor em seguida.

²² As escolas municipalizadas são aquelas cujo prédio e o segmento de ensino já pertenceu ao estado do Rio de Janeiro e posteriormente foi então transferida para administração municipal.

4.3.2 Empreendimento Residencial Cenários da Montanha

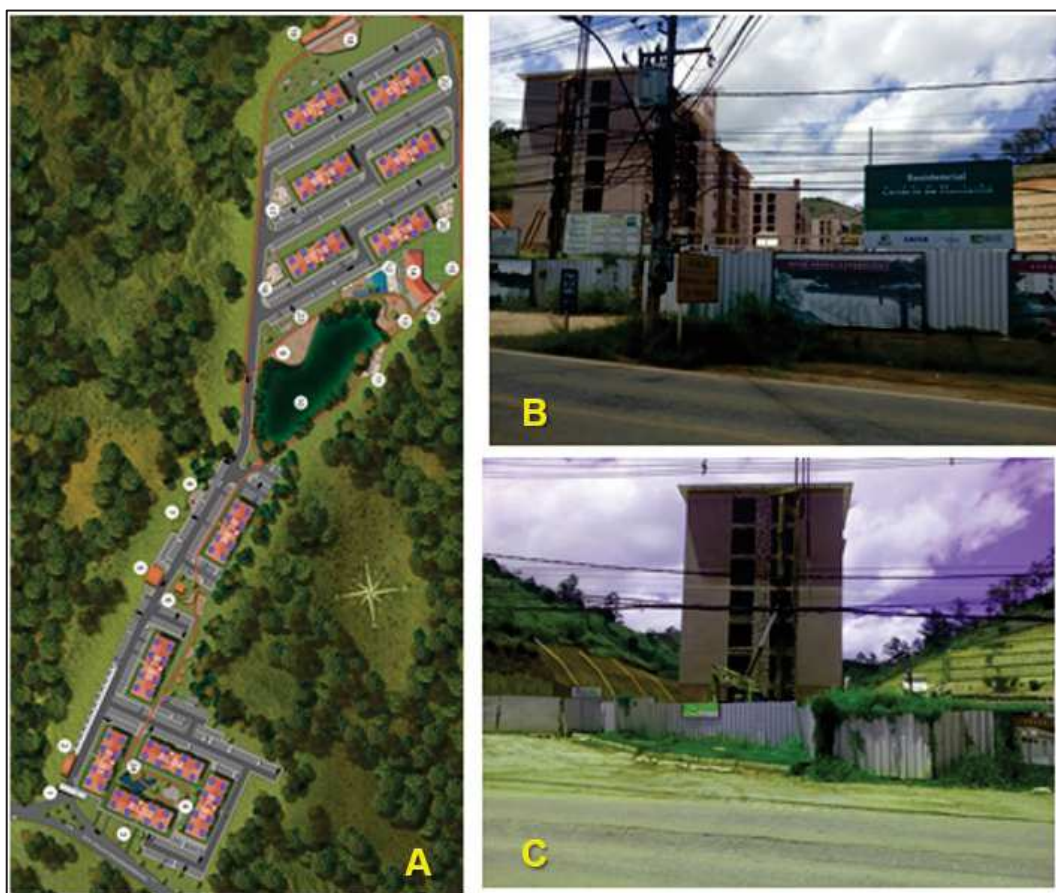
O Residencial Cenários da Montanha é o único localizado no 3º Distrito, com um total de 672 U.H. comercializadas a partir de 190 mil reais chegando até 230 mil reais, dependendo do tipo de planta ou projeção do apartamento. Do ponto de vista dos apartamentos oferecidos, são semelhantes aos do Cenários de Monet, inclusive no diferencial da varanda chamada de “gourmet”.

O empreendimento está em processo de vendas e finalização das obras, com previsão de entrega para o primeiro semestre de 2020. Localizado na estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues ou BR 495 que conecta o município de Petrópolis ao município de Teresópolis. Apresenta um diferencial entre os outros projetos, por oferecer além das varandas gourmet em todos os apartamentos e a valorização de 96 apartamentos térreo com jardim privativo, chamado de “Garden”. É um empreendimento composto por 12 blocos, com mais de 20 itens de lazer com características de um clube, tanto que é tratado como um condomínio fechado.

Outro destaque do Cenários da Montanha é o perfil de marketing e vendas, pois não se fixou apenas no município de Petrópolis, mas foi também direcionado para alguns municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro - RMRJ, como o caso de Caxias. Um *stand* de vendas foi montado no Caxias Shopping para atrair possíveis compradores, bem como outdoors na chegada e saída do município de Petrópolis e um stand de vendas na Rodoviária do Bingen, justo na área de desembarque.

Outra característica que chama atenção é a utilização no seu marketing de que o empreendimento é o primeiro “Resort do Minha Casa Minha Vida”, que tem sido divulgado no site como sendo o “melhor custo-benefício do mercado”. Curiosamente essas afirmações estão ancoradas no site da empresa voltado para o mercado do Rio de Janeiro, convidando os clientes a conhecerem o escritório da empresa no Shopping Nova América, localizado em Del Castilho, um bairro da zona norte do Rio. A Figura 14 apresenta a distribuição dos blocos no empreendimento e a vista das obras.

Figura 10 – Mosaico de fotos do empreendimento Cenários da Montanha a partir da Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues



Legenda: A – Croqui do empreendimento²³; B – Obras a partir da estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues; C – Futura entrada na estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues

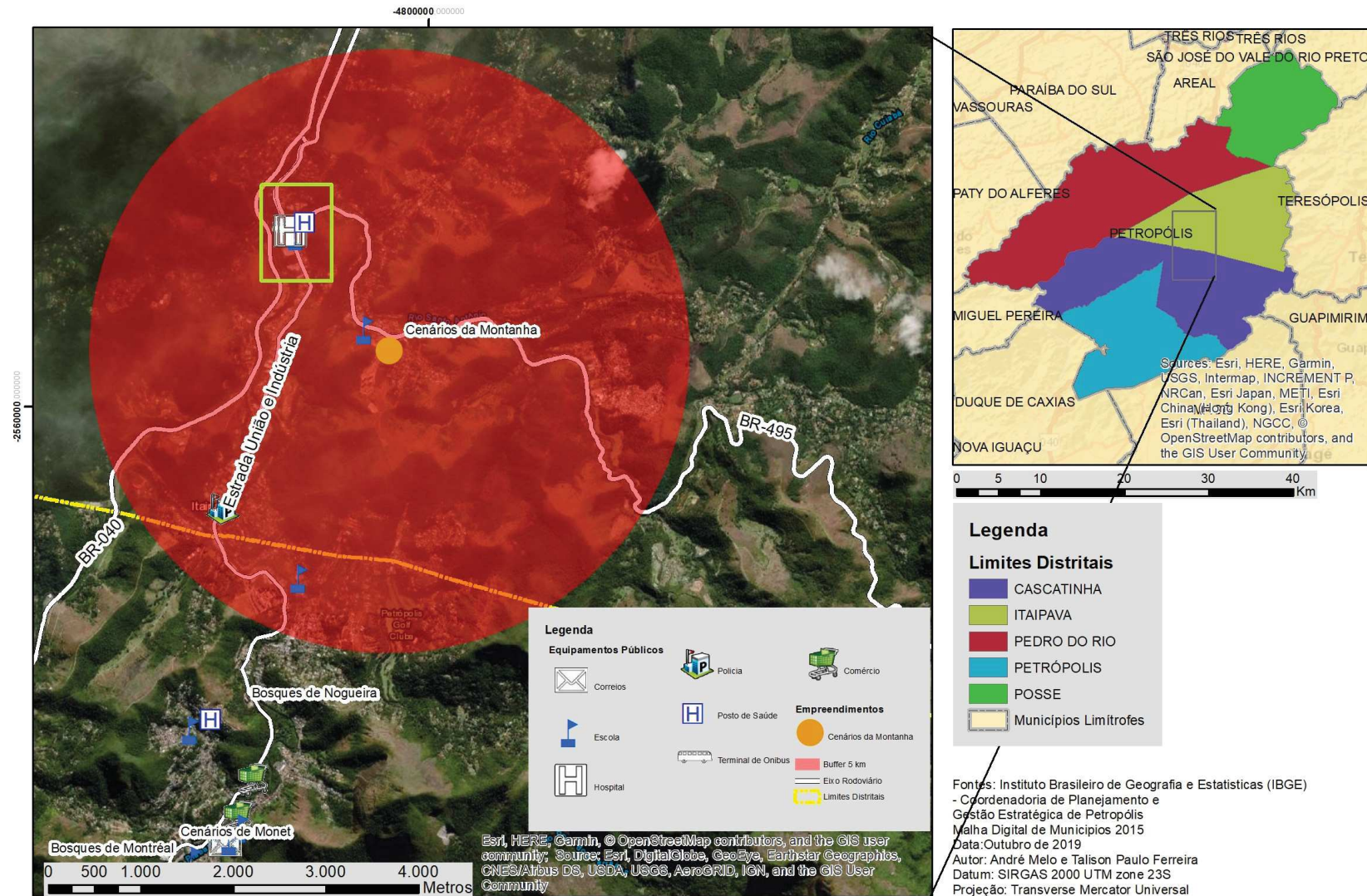
Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Um fator determinante para isso é a relativa proximidade com a BR 040, que está a cerca de 4,0 km do empreendimento. Outro público selecionado foi o do município de Teresópolis, por estar localizado na estrada que liga os dois municípios, distante cerca de 30 km. O marketing de divulgação era no sentido de que agora é possível ter um apartamento em Itaipava pelo MCMV, a 70 km do Rio de Janeiro e perto da BR 040.

O Mapa 10 é revelador do quanto esse projeto se distancia do padrão observado nos outros projetos do MCMV. Principalmente porque ele não apresenta nenhuma oferta de serviço público semelhante aos demais, apoiando-se muito mais pelos 4,0 Km de distância dos principais serviços e comércio.

²³ Disponível em: <https://www.rioitoincorporacoes.com.br/cenario-da-montanha>

Mapa 10 – Localização dos equipamentos públicos do empreendimento Cenários da Montanha



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

O Residencial Cenários da Montanha fica muito próximo da Escola Municipal Doutor Paula Buarque. Com o acesso à Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues é possível chegar à região de maior acesso a serviços em Itaipava, onde está destacado no mapa um quadrante onde localiza-se a Unidade Básica de Saúde Dr. Ângelo Fortuna e a Unidade de Pronto Atendimento de Itaipava que está em fase final de construção. Trataremos melhor sobre a questão da UPA de Itaipava quando abordarmos os novos empreendimentos de serviços no âmbito do MCMV.

Outro ponto importante é que nesse quadrante também se localiza o Terminal de Itaipava, o terminal de ônibus que interliga os bairros do 3º, 4º e 5º Distrito ao 2º e 1º Distrito. Além de contar com a oferta da Escola Estadual CIEP 142 Candido Portinari e da Escola Municipal Augusto Pugnaroni. Para ter acesso ao Parque de Exposições de Itaipava também é necessário acessar a Estrada União e Indústria.

Além disso, o empreendimento localiza-se nas margens da Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues, distante em média de 5,0 Km do acesso a BR 040. Nessa medida, o Residencial é ofertado como possível segunda residência para a população do Rio de Janeiro que não poderia ter acesso a apartamentos por esses valores em Itaipava. Condição que é expressa no próprio folder de divulgação ao salientar que os edifícios estão “perto de tudo que você precisa”.

No pré-lançamento foi oferecido um café da manhã para potenciais investidores no Hotel Granja Brasil Resort, em Itaipava. Durante as entrevistas a imobiliária Itaipava foi indicado que durante o café da manhã foi feito a reserva de todos os 96 apartamentos tipo Garden. Isso se deve ao fato de que o valor oferecido pelo MCMV está abaixo do valor médio dos apartamentos encontrados em Itaipava. Como o processo de venda se deu primeiramente para os investidores, quando as vendas foram abertas para o consumidor geral os do tipo Garden já estavam todos reservados.

A própria escolha do local para o lançamento do empreendimento, um hotel dentro do Resort e Residencial Granja Brasil parece fazer alusão às pretensões da construtora como o Cenários da Montanha. Isso porque os corretores divulgavam o lançamento sempre fazendo alguma menção às dimensões e similaridades do próprio Granja Brasil, como o condomínio fechado, o lazer completo com piscina, deck para

pesca esportiva, academia, ciclovia no entorno do condomínio, espaço Gracie²⁴ para meditação etc.

É o que Villaça (2001) aponta como sendo a separação crescente de moradias para as classes mais privilegiadas, e que agora no MCMV faixa 3 consegue trazer os mesmos valores para as classes de menor renda. Assim, esse segmento de renda que chamamos de C e D terão acesso a certos diferenciais imobiliários idealizados para as classes privilegiadas, como o condomínio fechado e os 20 itens de lazer.

Em entrevista com os corretores da Imobiliária Itaipava foi revelado que muitos apartamentos comprados por investidores tiveram o financiamento feito diretamente com a construtora. Alguns alegavam que tinham certo receio de fazer o investimento total e que preferiram dar um sinal de entrada e parcelar o restante, ao longo da obra, pois isso daria maior segurança para os investimentos. Acreditam que por ser na região de Itaipava, e por todos os diferenciais, que a valorização será muito grande. Até o final de dezembro de 2019, ainda existem cerca de 60 a 70 apartamentos para serem vendidos com a construtora.

Isso revela que tem sido difícil garantir a solvência de um produto desse porte, com 672 U.H. no 3º Distrito. Os corretores acreditam que mesmo assim o empreendimento foi um sucesso e que com todos os diferenciais, quando ocorrerem a entrega das chaves o valor final de revenda será muito atrativo. Como muito se fala em revenda e aluguel parece que a ideia de morar tão distante do 1º Distrito e enfrentar o caótico trânsito de Itaipava será mesmo um desafio para o morador de Petrópolis, isso justifica direcionar a venda para o mercado do Rio de Janeiro, além daqueles que moram em Petrópolis e trabalham no Rio de Janeiro.

4.4 OS EFEITOS POLÍTICOS E TERRITORIAIS DOS EMPREENDIMENTOS NO 2º E 3º DISTRITOS

Com base no que foi analisado e considerando que alguns empreendimentos não foram entregues, como o caso do Bosques de Nogueira e o Cenários da

²⁴ O Espaço Gracie também tem sido usado como um atrativo. O terreno foi incorporado da tradicional família Gracie, precursora da arte marcial Jiu-Jitsu. Serviu como segunda residência da família por décadas, sendo agora comercializado para a execução do empreendimento. Isso foi tratado pela construtora com a possibilidade de valorização e divulgação do Cenários da Montanha, mantendo assim um espaço dedicado à meditação e a prática do esporte. É um dos diferenciais, a possibilidade de ter seu apartamento em Itaipava com aspirações de uma Granja Brasil.

Montanha, nosso trabalho será de apenas inferir os efeitos que esses projetos trarão para o município. A partir da entrega do Residenciais Palmeiras do Prado, Cenários de Monet e agora recentemente o Bosques de Montreal os efeitos sobre o 2º Distrito já são mais perceptíveis.

Nas entrevistas com as construtoras, essas mostraram que as empresas buscam trabalhar o MCMV, voltado para a faixa 2 e 3, como algo seletivo, que possa atingir o que eles chamam a classe C e D, além de pequenos investidores locais ou regionais. Tratando-se, portanto, da criação de valor, agregando o valor cultural e simbólico a um valor econômico e de mercado. Essa dinâmica tem sido clara quando observamos a divulgação do produto. É o que Fix (2011) chama de *Marketing* imobiliário, quando a autora discute os novos produtos imobiliário-financeiros. É a oferta do lazer completo e da convivência interna no condomínio fechado, mesclando lazer e segurança.

Também Carlos (2015) reforça que o acesso ao sistema de crédito permitiu a expansão do setor imobiliário, ultrapassando “barreiras espaciais”. Para a autor, esse é o momento quando o capital imobiliário se efetiva e completa o seu ciclo através do “mundo da mercadoria com seus signos de felicidade, linguagem, permeando as relações sociais” (CARLOS, 2015, p. 49).

É importante frisar que as duas construtoras Grupo Oito e Grupo Sola procuram seus possíveis compradores para além dos seus estandes de vendas. Utilizam de estandes volantes que eles levam até o 1º Distrito. O local primeiramente escolhido foi o conjunto Comercial Vicente Marchese, conhecido apenas pelo nome Marchese, que fica no centro de Petrópolis. Primeiramente o Grupo Oito se instalou por lá com a divulgação do Cenários da Montanha, posteriormente O Grupo Sola também colocou seu estande a poucos metros. Recentemente o Grupo Oito mudou sua estratégia e se instalou na Rodoviária de Petrópolis – Terminal Governador Leonel Brizola, no bairro do Bingen, justamente na área de desembarque. A Figura 11 demonstra os Estandes de vendas do Grupo Oito e do Grupo Sola.

Figura 11 – Mosaico de fotos dos estandes de vendas das construtoras Riooito e Sola



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Quando questionado o porquê de levarem o estande para a Rodoviária os corretores de plantão disseram que já havia saturado a oferta no Marchese, que por ser uma galeria de lojas sempre as mesmas pessoas passavam por ali. Agora pretendem atrair os possíveis compradores que chegam, principalmente da baixada fluminense, de ônibus para visitar Petrópolis. Segundo a entrevista, muitos estão buscando sair da violência do Rio e procuram um produto que ofereça o conforto e a segurança de um condomínio. Ainda revelaram que a marca Itaipava por si só já vende, a ideia de um local tranquilo, bem assistido de comércio e serviços, o que já garante a valorização do investimento.

Quando avaliamos a valorização dos imóveis, fica claro que todos os empreendimentos MCMV entregues até agora sofreram valorização do seu preço de venda na planta e para sua revenda ou aluguel praticados logo após a entrega. Agora, quanto ao 2º Distrito, os corretores disseram que existe um interesse de investidores locais na compra de terrenos que permitam a verticalização, para que pequenos prédios com apartamentos de maior valor agregado possam ser lançados. Isso tem acontecido principalmente na região do Prado em Corrêas.

Um fato interessante é que eles reconhecem a desvalorização das casas cujos terrenos são pequenos e que não comportem o processo de verticalização, em respeito ao zoneamento. Aquelas que também estão vizinhas, limítrofes, aos empreendimentos como o Residencial Palmeiras do Prado sofreram a desvalorização pois perderam sua privacidade. Segundo as entrevistas na Imobiliária Itaipava, essas casas só não perdem seu valor de mercado caso o seu terreno permita a verticalização.

Então, o que vemos é que esses empreendimentos do MCMV trouxeram uma nova corrida para a verticalização do Prado. Essas casas cujos terrenos permitem certa verticalização estão sendo compradas por empresas endógenas, com o objetivo da demolição das casas em substituição a novos prédios. São produtos muito distintos do MCMV, muitos apresentando apartamentos com suítes, área de lazer, coberturas, mais de uma vaga de garagem em residenciais com poucos prédios e com poucos apartamentos por andar.

Foi questionado aos corretores da Imobiliária Itaipava qual era a repercussão do MCMV voltados para faixa 2 e 3 no Prado – Corrêas. Se isso não iria atrapalhar a expansão dos negócios dessas empresas endógenas, que pretendiam lançar prédios mais luxuosos por ali. Eles sinalizaram que a repercussão foi ótima, pois diversifica a oferta de imóveis para diversos nichos de mercado e que o aumento na oferta de comércio e serviços atraiu muitas pessoas querendo viver ou investir ali.

Do ponto de vista da percepção dos investidores os corretores sinalizaram que um empreendimento valoriza o outro, como se eles se retroalimentassem. Para o investidor é importante que exista uma oferta diversificada de imóveis à venda. As características distintas não interferem negativamente um no outro, mas pelo contrário, traz novos usos para aquele espaço e o simples fato de se mudar de uma quadra para outra no Prado os valores do m² já mudam.

Por exemplo, comparando os anúncios divulgados pelas diversas imobiliárias percebemos que o valor do metro quadrado do MCMV inicia em R\$ 3.500,00 para os imóveis do Palmeiras do Prado, aqueles que ainda precisam receber acabamento. Quando observamos os demais imóveis, mais exclusivos dos empreendimentos recém lançados nessa nova expansão vertical do bairro, os valores podem chegar até R\$ 6.500,00. Evidentemente esses preços são apenas referências encontradas em anúncios e não podem refletir totalmente a realidade, servem apenas como referência

do que os corretores evidenciam. É uma área de expansão do município e pode dar vazão a diversos empreendimentos.

É o que tratamos acerca das afirmações de Botelho (2007b) sobre a definição do valor do m² de um imóvel estando atrelado a oferta de serviços. Onde quanto maior a oferta de serviço e comércio, maior será a valorização do imóvel principalmente quando o solo urbano se torna raro. Mesmo com a maior oferta de imóveis na região o fato de terem poucas áreas novas para verticalização tem elevado o preço desses imóveis cuja Lupos permite edificação.

Com o aumento da verticalização no 2º Distrito e a maior concentração de pessoas provocando o adensamento é perceptível a chegada de novos empreendimentos destinados ao comércio e a prestação de serviços. Em entrevista ao coordenador do GAE foi apontado que assim que foi liberado o alvará para as obras no Prado e Corrêas, novos projetos de centros comerciais foram apresentados na prefeitura.

Podemos citar o surgimento de um centro comercial ainda sem nome oficial, mas que os lojistas chamam de Shopping do Prado. São diversas lojas que já se estabeleceram nesse local e que já estão em funcionamento. E é possível citar, ainda o surgimento do Corrêas Mall, um conjunto linear de mais de 25 lojas moduladas, que podem ser divididas em até 3 pavimentos. Está situado após a área de Corrêas, onde algumas lojas e uma igreja já se instalaram, incluindo o escritório da Construtora Riooito – Grupo Oito.

Na Figura 12 é possível observar os empreendimentos comerciais e de serviços instalados ao longo da Estrada União e Indústria, como resultado da expansão urbana no 2º Distrito. Sendo eles o Shopping do Prado, Corrêas Mall e o DIB Supermercados.

Figura 12 – Mosaico de fotos dos novos empreendimentos comerciais e de serviços na estrada União e Indústria



Legenda: A1 – Corrêas Mall; B – Shopping do Prado; C – DIB Supermercados
Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Nas entrevistas com os corretores da imobiliária Itaipava foi destacado que esses novos empreendimentos comerciais e de serviços foram investimentos de agentes locais, que percebendo o adensamento na região passaram a investir. O Shopping do Prado foi construído por um comerciante, proprietário de um supermercado na região de Corrêas, que deixou ainda uma ampla área vazia ao lado do terreno para futuramente construir um novo supermercado. O Corrêas Mall é resultado de um investidor local que tem construindo vários desses mesmos projetos modulares, onde as lojas podem ser dimensionadas conforme o interesse do locatário. A DIB Supermercados é uma empresa local que vem ampliando seus negócios na cidade, com oferta de produtos no atacado e varejo.

A Fotografia 3 apresenta a instalação do supermercado Armazém do Grão na localidade de Corrêas, empreendimento inaugurado em 2016, sendo também uma empresa local e que tem expandido seus negócios pela cidade.

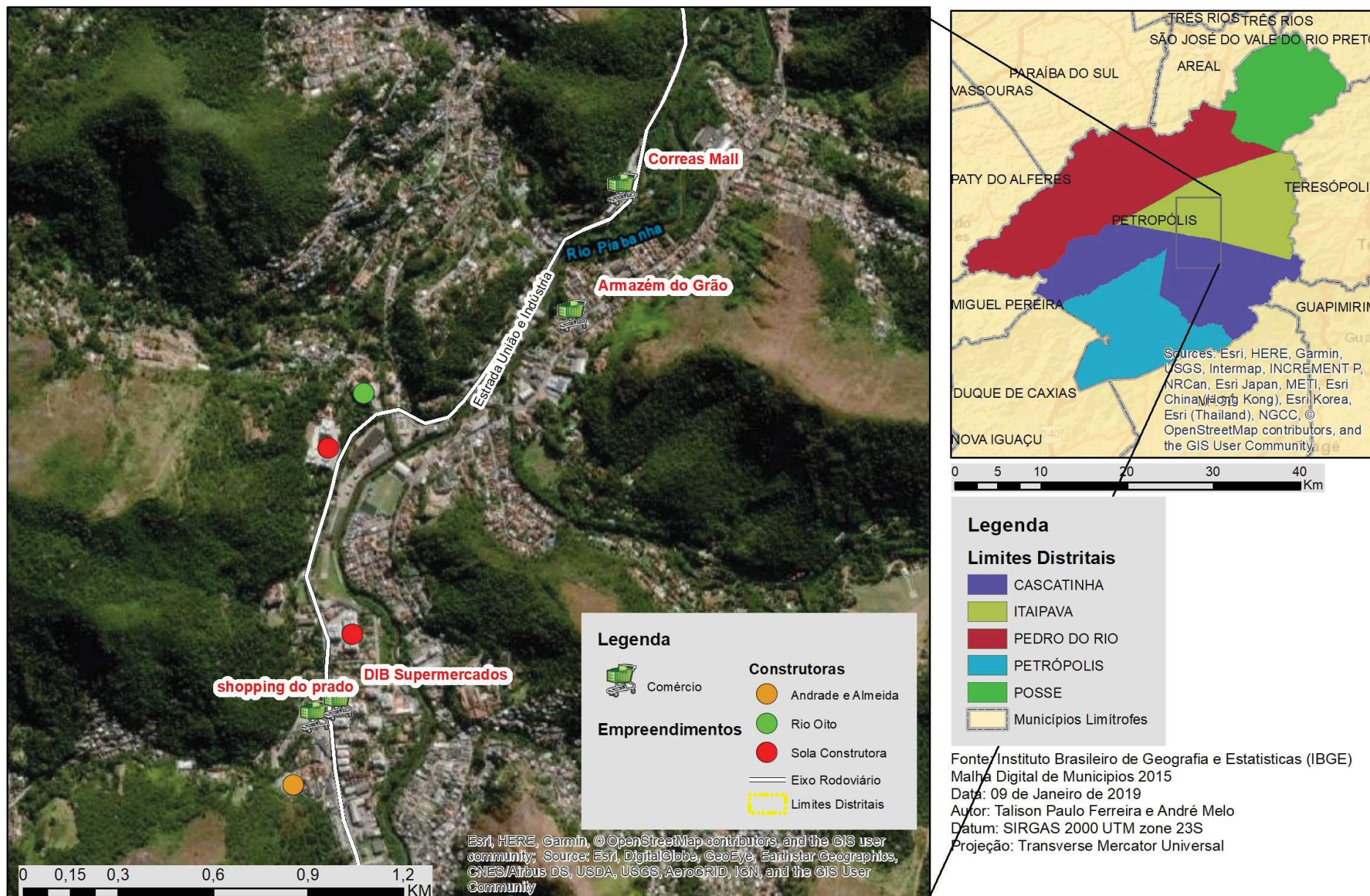
Fotografia 3 – Vista do supermercado Armazém do Grão na localidade de Corrêas



Fonte: Elaborada pelo autor (2020).

A Localização desses empreendimentos comerciais e de serviços pode ser observada no Mapa 11. É possível observar como eles se diversificam nas proximidades dos projetos MCMV faixas 2 e 3 no município. É necessário apontar que estão em áreas já bem estruturadas do ponto de vista da oferta de serviços e comércios, que são fatores importantes indicados pelas entrevistas as construtoras Riooito e Grupo Sola.

Mapa 11 – Novos empreendimentos comerciais no entorno dos projetos Minha Casa Minha Vida



Fonte: Elaborado pelo autor (2020).

Quando observamos o mapa fica claro que esses empreendimentos comerciais e de serviços se instalam no eixo da Estrada União e Indústria, consolidando a expansão urbana do município entre o 2º e 3º Distrito. A ampliação da oferta de comércio e serviços parece ser um processo que acompanhou a chegada dos empreendimentos do MCMV, devido ao crescimento horizontal do espaço urbano, mas também como resultado do maior adensamento provocado pela verticalização.

Smith (2007), quando propõe a teoria do *Rent Gap*, trata da valorização de áreas que estavam em declínio nas áreas urbanas centrais. Mas quando percebemos o interesse de investimento de terminadas grupos de empresários em uma área, como o 2º Distrito – Cascatinha, que ficou por muito tempo sendo a provável área de expansão do município, agora se consolida com a verticalização, novos usos e ocupações a partir do MCMV e também com novos empreendimentos comerciais e de serviços.

Há aqui uma percepção desses investidores de que um determinado grupo social está ocupando esses espaços outrora vazios ou subutilizados e que isso demandará uma maior oferta de serviços e comércio. Quando foi comercializado o terreno da antiga fábrica Montreal, em frente ao Residencial Bosques de Montreal, o anúncio deixava claro que a legislação permitia o uso comercial e de serviços e destacava o tamanho de 28 mil m² de área, com alguns galpões já construídos. Atualmente o terreno é mantido inutilizado.

É de se destacar que segundo levantamento da Companhia Petropolitana de Trânsito e Transportes (CPTrans), o trecho em que se localizam os empreendimentos Palmeiras do Prado, Bosques de Montreal, Cenários de Monet e o Bosques de Nogueira apresentam fluxo de 25,5 mil veículos diariamente. Esses dados foram divulgados na reportagem do Jornal diário de Petrópolis do dia 18 de março de 2018, que destacava justamente a intervenção do DNIT para a manutenção da estrada.

Isso já é revelador do impacto que esses empreendimentos trarão para o aumento no fluxo de veículos nas vias, como também o aumento das retenções para a entrada e saída dos moradores. Alguns efeitos como esse já podem ser sentidos nos empreendimentos entregues. Quando se avalia o Palmeiras do Prado, com acesso direto pela União e Indústria, é necessário que os veículos diminuam a velocidade para entrada e saída, impactando o trânsito. Quando se observa o Bosques de Montreal, com o acesso na estreita Carvalho Júnior também produzirá

retenção na União e Indústria. O mesmo acontecerá no cruzamento entre a Visconde de Taunai e União e Indústria para o acesso para o Cenários de Monet.

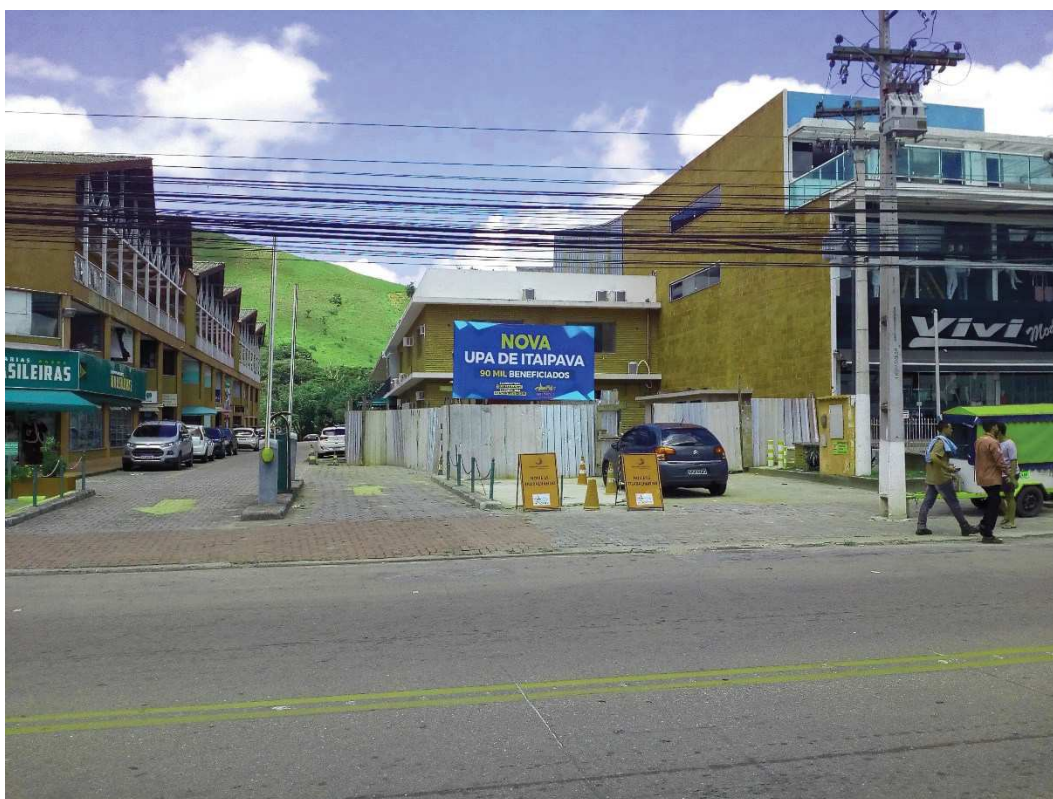
No ano de 2019, a prefeitura concluiu o seu Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Petrópolis (PlanMob Petrópolis) para os anos de 2019-2029, através do decreto nº 721 de 11 de abril de 2019. Existem cerca de 180 projetos para serem executados em todos os 5 distritos do município. Indica como uma de suas ações a médio prazo o de executar medidas mitigadoras no entorno dos empreendimentos já estabelecidos ou que estejam em fase final de execução, ao longo da Estrada União e Indústria. Porém não é apontado exatamente quais serão essas medidas mitigadoras.

Parece, portanto, que os órgãos gestores não se preocuparam em prever os impactos que as adequações na Lupos iriam ocorrer no 2º Distrito. E se torna importante destacar que no estabelecimento de uma AEIS, para se estabelecer o MCMV faixas 2 e 3, parece que ela não cumpriu o seu papel de dar acesso à moradia de interesse social. A questão que se levanta é como uma AEIS na verdade estava servindo aos interesses dos investidores e do capital especulativo no município.

Isso deve ser considerado também como um impacto no espaço urbano, principalmente quando se observa um ordenamento territorial urbano destinado a esse fim. Na baixa oferta de terrenos no município e os que foram agraciados com a criação de AEIS não serviram efetivamente como uma área de interesse a toda sociedade, mas para aqueles que interferem no espaço urbano para fins especulativos.

Ao analisar a oferta de serviços públicos no 3º Distrito – Itaipava, com a chegada do empreendimento Cenários da Montanha, foi então planejado pela prefeitura o estabelecimento da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) de Itaipava. Reivindicação antiga dos moradores do 3º ao 5º Distrito, pois o atendimento de urgência e emergência do município está estabelecido no 1º e 2º Distritos, dificultando o acesso daqueles que moram nos 3º ao 5º Distrito. A Fotografia 3 apresenta as obras para a instalação da UPA de Itaipava.

Fotografia 4 – Obras para a instalação da Unidade de Pronto Atendimento de Itaipava



Fonte: Elaborada pelo autor (2020).

É importante salientar que essa obra tem sido motivo de muito debate no município, inclusive tendo levado a população a questionar a legitimidade de se instalar uma UPA em um imóvel alugado, com valor de R\$ 15 mil mensais. Isso porque nas proximidades existe uma Unidade Básica de Saúde – UBS que poderia ter sido ampliada e abrigar a UPA. Outro agravante é a demora na conclusão das obras, que se arrastam por mais de 25 meses, fato que gerou um gasto desnecessário de aluguel de quase de R\$350 mil, segundo dados da reportagem do dia 15 de maio de 2019 vinculado no site do jornal Tribuna de Petrópolis com o título “*MPRJ vai apurar gasto de mais de R\$ 300 mil com aluguel de prédio para a UPA de Itaipava*”.

Todos esses efeitos percebidos no entorno dos empreendimentos MCMV são ainda pontuais, pois como informamos anteriormente, não foram todos os projetos entregues. A realidade encontrada até o momento da conclusão desse trabalho nos permite afirmar que existe uma tendência do aumento da oferta de serviços e comércio no entorno desses empreendimentos. Maior oferta de serviços públicos com investimentos da prefeitura de Petrópolis para o 2º e 3º Distritos. Há também um (re)ordenamento territorial urbano no município com a substituição das residenciais

unifamiliares para as multifamiliares. E esse processo tem produzido um aumento no preço do metro quadrado no entorno dos empreendimentos, pelo menos naqueles instalados no 2º Distrito.

Evidentemente essas afirmações são produzidas até o momento da conclusão dessa pesquisa antes mesmo de todos os empreendimentos serem entregues. As questões quantitativas relacionadas aos impactos no tráfego de veículos e na acessibilidade só poderão ser investigadas posteriormente. Essa pesquisa já prevê que essas áreas terão impacto significativo, já que os empreendimentos são privilegiados por acessarem as principais vias que cortam o município, principalmente o eixo da Estrada União e Indústria.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho pretendeu compreender como o capital imobiliário se articula dentro do MCMV, nas faixas 2 e 3. A partir daí, compreender como esse processo tem produzido um novo ordenamento territorial urbano a partir da realidade de Petrópolis-RJ. Para isso investigamos a ação de agentes públicos como a Prefeitura de Petrópolis e os agentes privados como as construtoras, incorporadoras e o setor imobiliário.

Com base no que é apresentado pela revisão bibliográfica o MCMV foi um programa do governo federal criado em 2009 para efetivamente dinamizar o mercado imobiliário do país diante da temida retração provocada pela crise de 2008 e com o argumento de estancar o *déficit* habitacional. Sendo um programa que se estendeu por todo o território nacional. Neste estudo buscou-se compreender quais eram as particularidades encontradas no município de Petrópolis-RJ, quando se refere ao MCMV voltado para as faixas 2 e 3 do programa.

No caso de Petrópolis observamos que a chegada de empresas de capital exógeno trouxe uma nova dinâmica para o ordenamento territorial urbano do município. Tomando como referência a instalação dos empreendimentos analisados foi possível demonstrar a expansão urbana do município de Petrópolis a partir do eixo rodoviário, sobretudo da Estrada União e Indústria, que interliga todos os distritos do município.

A ação da Prefeitura de Petrópolis na adoção das AEIS acaba por garantir ao setor imobiliário, que me refiro sendo as construtoras e incorporadoras, Grupo Sola e Grupo Oito o acesso ao solo urbano raro do município. E isso ocorrendo em áreas já bem estruturadas em serviço públicos, comércio e serviços. Quando na verdade as AEIS acabaram por serem designadas a empreendimentos que atraíssem investidores locais ou até de outras cidades do entorno de Petrópolis-RJ.

Notou-se que tais empreendimentos se instalaram em locais com boa infraestrutura de serviços públicos já existentes, além de novos que estão sendo planejados como a UPA de Itaipava, cuja previsão de entrega é anterior à finalização do Residencial Cenários da Montanha.

O mote foi, predominantemente, a comercialização de imóveis de menor padrão, mas que apelavam para a lógica empregada em empreendimentos destinados ao segmento de maior poder aquisitivo. Venderam a ideia do condomínio

fechado, do lazer nas áreas comuns e da segurança. E a expansão e consolidação desses empreendimentos no 2º e 3º Distritos atraíram outras iniciativas de produção de centros comerciais no entorno dos MCMV.

Foi percebido pelo menos a instalação do Shopping do Prado, DIB Supermercados e o Corrêas Mall ao longo da Estrada União e Indústria, adensando a oferta de centros comerciais e de serviços. Além deles a instalação de mais uma unidade do Mercado Armazém do Grão na localidade de Corrêas. Também será ainda maior o adensamento de veículos nessas áreas que já enfrentam problemas recorrentes com o trânsito, necessitarão de novas intervenções do poder público para a solução desses problemas.

O novo ordenamento territorial do município de Petrópolis, com o crescimento urbano horizontal e vertical no eixo da União e Indústria tem sido uma marca deixada pelo MCMV faixas 2 e 3. Ocupando as áreas vazias, subutilizadas – antigas residências, casas de festas e casas de veraneio. Com amparo das adaptações na legislação urbana municipal o capital imobiliário consegue se rentabilizar e produzir novos espaços valorizados, de especulação, contribuindo para consolidar e ampliar a estratificação socioespacial.

São marcas espaciais deixadas no território que demonstram a atuação do que chamamos no presente trabalho de atores, sendo eles o poder público que não é isento, mas promotor desse novo ordenamento em conjunto com atores privados, sendo eles o setor imobiliário – construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

Este trabalho demonstra, então, que há uma tendência da substituição do padrão de habitações unifamiliares pelo padrão das habitações multifamiliares, sobretudo no eixo da Estrada União e Indústria. É um processo intensificado pelos empreendimentos do MCMV, devido a verticalização e que tem resultado no aumento do preço do metro quadrado dos imóveis do 2º Distrito – Cascatinha, principalmente na localidade do Prado.

É, portanto, um processo de pressão imobiliária que se inicia sobre as casas da região cuja metragem do terreno permite o processo de verticalização ou de novos usos comerciais e de serviços. Como aponta esse trabalho é uma tendência que o MCMV faixas 2 e 3 trouxe para aquela região do espaço urbano municipal. É o principal eixo de expansão urbana do município que agora recebe novos equipamentos e inicia-se um novo ciclo de especulação imobiliária.

REFERÊNCIAS

- AMBROZIO, J. C. G. O território da enfiteuse e a cidade de Petrópolis - RJ, Brasil. **Scripta Nova**, Barcelona, v. 16, n. 418, 2012. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-418/sn-418-39.htm>. Acesso em: 17 mar. 2019.
- AMBROZIO, J. C. G. **Petrópolis**: o presente e o passado no espaço urbano. Uma história territorial. Petrópolis: Escrita Fina, 2013.
- ANTONGIOVANNI, L. Alguns nexos entre a atividade publicitária e o território brasileiro. In: SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. (Org.). **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2006. p. 401–411.
- ARAÚJO, A. P. S. Políticas culturais patrimoniais e planejamento urbano na Cidade Imperial de Petrópolis (RJ). **Revista Cenário**, Brasília, v. 3, n. 4, p. 105–112, 2015.
- BARAVELLI, J.E. **Trabalho e tecnologia no programa MCMV**. 2014. 226 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAUUSP. São Paulo, 2014.
- BARBOSA, L. G. M. **Estudo de competitividade dos 65 destinos indutores do desenvolvimento turístico regional**: relatório Brasil. 2. ed. Brasília: Ministério do Turismo, 2008.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21–36.
- BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, n. 18, p. 15–38, 2007a.
- BOTELHO, A. **Urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007b.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Habitação Urbana - Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 23 maio 2019.
- CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO. **Evolução da produtividade das empresas**. 2014. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/070.pdf>. Acesso em: 21 out. 2019.
- CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO. **Déficit habitacional no Brasil**. 2018a. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/>. Acesso em: 30 nov. 2019.
- CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO. **Indicadores imobiliários nacionais**. 2018b. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliarios-nacionais>. Acesso em: 25 mar. 2019.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Construção cresce mais de 4% e ajuda a elevar o PIB**. 3 dez. 2019. Disponível em: <https://cbic.org.br/construcao-cresce-mais-de-4-e-ajuda-a-elevar-o-pib/>. Acesso em: 5 jan. 2020.

CARDOSO, A. L. **O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. (Habitação e cidade).

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17–66.

CARLOS, A. F. A. Diferenciação socioespacial. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, v. 4, n. 6, p. 45–60, 2007.

CARLOS, A. F. A. A tragédia urbana. In: CARLOS, A. F. A. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 43–64.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano no movimento do pensamento geográfico: uma via a construir. In: SERPA, A.; CARLOS, A. F. A. (Org.). **Geografia urbana: desafios teóricos contemporâneos**. Salvador: EdUFBA, 2018. p. 415–430.

CATELAN, M. J. Vida a crédito nas cidades médias/intermediárias brasileiras: efeitos do programa habitacional minha casa, minha vida. In: BELLET, C. et al. (Org.). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente: UEP, 2015. p. 441–470.

DIÁRIO DE PETRÓPOLIS. Projeto para mais de cinco mil moradias. **Diário de Petrópolis**, Petrópolis, 25 fev. 2019. Habitação. Disponível em: <https://www.diariodepetropolis.com.br/integra/projeto-para-mais-de-cinco-mil-moradias-162416>. Acesso em: 7 jun. 2019.

FARRET, R. L. **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.

FERRO, S. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosacnaify, 2006.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Perfil da indústria de materiais de construção**. FGV Projetos. São Paulo, 2017. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/datafiles/perfil-da-cadeia-2017-versao-site.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2019.

G1 REGIÃO SERRANA. Operários ateam fogo em galpão de obra do Minha Casa, Minha Vida. **G1**, 26 jul. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/rj/regiao-serrana/noticia/2016/07/operarios-de-obra-do-minha-casa-minha-vida-protestam-em-petropolis.html>.

GONZALES, S. F. N. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, R. L. (Org.). **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. p. 91–114.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. Tradução Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 2011.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidades@. Rio de Janeiro. Petrópolis. **Panorama**. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/petropolis/panorama>. Acesso em: 16 mar. 2019.

JOHN, W. M.; PRADO, R. T. A. **Boas práticas para habitação mais sustentável**. São Paulo: Páginas & Letras, 2010.

KLINTOWITZ, D. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 165–190, 2016.

LOJKINE, J. O papel do Estado na urbanização capitalista. In: FORTI, R. (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. p. 15–51.

MARIA, D. S.; LUCENA, W. G. A expansão periférica e a habitação popular nas cidades do interior do território brasileiro: o processo de urbanização recente em cidades de distintas escalas geográficas - Campina Grande e Patos na Paraíba. In: BELLET, C. et al. (Org.). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente: UEP, 2015. p. 339–371.

MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa minha casa minha vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. et al. (Org.). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente: UEP, 2015. p. 373–396.

MOTTA, L. Minha Casa, Minha Vida: sonho realizado para uns e dilema da espera para outros. **Tribuna de Petrópolis**, Petrópolis, 12 nov. 2018. Disponível em: <https://tribunadepetropolis.com.br/minha-casa-minha-vida-sonho-realizado-para-uns-e-dilema-da-espera-para-outras>. Acesso em: 11 jan. 2020.

NERI, R. V. V.; BUENO, F. M. Capital fictício e urbanização ou dos diversos usos do território. **Espaço e Economia: revista brasileira de geografia econômica**, São Gonçalo, v. 2, n. 3, p. 1–14, 2013. Disponível em: <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/469>. Acesso em: 15 ago. 2019.

PAULANI, L. M. A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história. **Boletim de Economia e Política Internacional**, Brasília, v. 3, n. 10, p. 89–102, 2012. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4554>. Acesso em: 26 jan. 2020.

PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Brazilian Journal of Political Economy**, São Paulo, v. 36, n. 3, p. 514–535, 2016.

PETRÓPOLIS. Câmara Municipal de Petrópolis. Lei nº 5.393, de 25 de maio de 1998. Estabelece normas para as atividades de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis. **Diário Oficial**, Petrópolis, 28 maio 1998. Disponível em: http://www.petropolis.rj.gov.br/e-gov/spe/home_ftp/secplan/Lei5393lupos.pdf. Acesso em: 27 jun. 2019.

PETRÓPOLIS. Câmara Municipal de Petrópolis. Lei nº 6.321, de 29 de dezembro de 2005. Dispõe sobre o Plano Diretor de Petrópolis. 29 dez. 2005. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/578654/lei-6321-05?ref=feed>. Acesso em: 6 ago. 2019.

PETRÓPOLIS. Prefeitura de Petrópolis. Decreto nº 755, de 30 de dezembro de 2011. Constitui o Grupo de Análise de Empreendimento – GAE e cria o Programa Municipal de apoio ao Programa Federal “Minha Casa Minha Vida”. **Diário Oficial**, v. 19, n. 3893, 31 dez. 2011. Disponível em: <http://www.petropolis.rj.gov.br/seh/index.php/grupo-de-analise-de-empreendimento/349-decreto-de-criacao.html>. Acesso em: 7 set. 2019.

PETRÓPOLIS. **PLHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**. Petrópolis, 2012. Disponível em: http://petropolis.rj.gov.br/seh/jdownloads/Dowloads/Documentos/plano_municipal0.pdf. Acesso em: 20 abr. 2019.

PETRÓPOLIS. Prefeitura de Petrópolis. Lei Municipal nº 7.167, de 28 de março de 2014. Revê e atualiza o Plano Diretor de Petrópolis, instituído pela Lei nº 6.321 de dezembro de 2005, segundo as disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), da Resolução nº 34, de 01 de julho de 2005 do Conselho das Cidades, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro e da Lei Orgânica do Município, conhecendo também das legislações concorrentes em vigor nesta data, que incidem sobre as diversas áreas objeto do presente texto. **Diário Oficial**, Petrópolis, 2 abr. 2014. Disponível em: <http://web2.petropolis.rj.gov.br/sde/petropolisparatodos/files/plano-diretor-de-petropolis.pdf>. Acesso em: 7 set. 2019.

PETRÓPOLIS. Prefeitura de Petrópolis. Coordenadoria de Planejamento e Gestão Estratégica. **Mapa satélite**. [201-]. Disponível em: <http://sig.petropolis.rj.gov.br/e-gov/spe/bdgg/loglupos.html>. Acesso em: 29 dez. 2019.

PORCIONATO, G.L. O Mercado Habitacional a Partir do Programa Minha Casa Minha Vida. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental**. 2017. Jul – Dez. 2017. IPEA, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS. **Licitação é aberta para instalação de fiação subterrânea no lado ímpar da Rua do Imperador**. 2008. Disponível em: <http://www.petropolis.rj.gov.br/pmp/index.php/imprensa/noticias-2/item/2058-licita%C3%A7%C3%A3o-%C3%A9-aberta-para-instala%C3%A7%C3%A3o-de-fia%C3%A7%C3%A3o-subterr%C3%A2nea-no-lado-%C3%ADmpar-da-rua-do-imperador.html>. Acesso em: 7 dez. 2019.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANFELICI, D. M. **A Metrópole sob o ritmo das finanças**: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. 307 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013a.

SANFELICI, D. M. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE**, Santiago, v. 39, n. 118, p. 27–46, 2013b.

SANFELICI, D. M. Investidores financeiros no mercado imobiliário comercial: racionalidades decisórias e repercussões urbanas. In: SERPA, A.; CARLOS, A. F. A. (Org.). **Geografia Urbana**: desafios teóricos contemporâneos. Salvador: EdUFBA, 2018. p. 215–233.

SANT'ANA, E. P. **Quais as diferenças entre a ISO 9001 e o PBQP-h?** [201-]. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/blog/diferencas-entre-iso-9001-e-pbqp-h>. Acesso em: 23 abr. 2019.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, C. R. S; SANFELICI, D. M. Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. **Revista Cidades**, São Paulo, v. 12, n. 20, p. 4–35, 2015.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: EdUSP, 2008.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, L. Z. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. M. (Org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: c/Arte, 2011. p. 41–62.

SIENGE PLATAFORMA. Minha casa minha vida: um guia para o construtor. [201-]. Disponível em: <http://www.sienge.com.br/wp-content/uploads/ebook-minha-casa-minha-vida.pdf>. Acesso em: 23 abr. 2019.

SINGER, P. **Curso de introdução à economia aplicada**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1975.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21–36.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, n. 21, p. 15–31, 2007.

TAULOIS, A. E. **História de Petrópolis**. Petrópolis: UCP/IHP, 2007.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018. p. 97–120.

APÊNDICE A – Questões para as construtoras, incorporadoras e imobiliária

- 1 – QUAL O HISTÓRICO DA EMPRESA? SURGIMENTO, ATUAÇÃO, METAS ETC.
- 2 - COMO SE DEU A CHEGADA DA EMPRESA NA CIDADE? POR QUE A CIDADE FOI ESCOLHIDA PELA EMPRESA?
- 3– DESDE QUANDO A EMPERSA VEM INCORPORANDO NA CIDADE? QUANTO TEMPO ESPERA ATUAR NA CIDADE?
- 4 – COMO A EMPRESA ESCOLHEU E ESCOLHE A LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS?
- 5 – QUAL A EXPECTATIVA DE RETORNO DOS INVESTIMENTOS?
- 6– HOUE ALGUMA CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO PARA A INSTALAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS?
- 7 – COMO SE ESTABELECEU A RELAÇÃO ENTRE A CONSTRUTORA E O PMCMV? QUAL O PAPEL DA CAIXA E DO MUNICÍPIO?
- 8 – COMO SE DÁ A COMERCIALIZAÇÃO DOS EMPREEDIMENTOS? ALÉM DO MCMV QUAIS SÃO OS MEIOS DE COMPRA?
- 9 – QUAL A PORCENTAGEM MINIMA DE VENDAS DO EMPREEDIMENTO PARA ELE SER ENQUADRADO NO MCMV?
- 10 – QUAL A PORCENTAGEM DE VENDAS PELO MCMV E POR OUTROS SISTEMAS?
- 11 – QUAL O PERFIL DOS COMPRADORES?

APÊNDICE B – Questionário para a prefeitura

- 1 – POR QUE A ESCOLHA DESSA REGIÃO COMO REGIÃO PROMOTORA DA EXPANSÃO DA CIDADE?
- 2 – EXISTEM ESTUDOS SOBRE O IMPACTO DO ADENSAMENTO URBANO A PARTIR DESSES EMPREENDIMENTOS?
- 3 – QUAIS AS POLÍTICAS DESTINADAS A ESSES LUGARES DADO O SEU ADENSAMENTO?
- 4 – COMO PREVÊ E ATUA NOS ASPECTOS GERADOS PELO ADENSAMENTO?
- 5 – QUAIS AS LEGISLAÇÕES REFERENTES AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?
- 6 – FOI NECESSÁRIA ALGUMA ADAPTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO?
- 7 – QUAIS FORAM AS ETAPAS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS?
- 8 – EXISTE ALGUMA CONTRAPARTIDA DAS EMPRESAS PARA A LIBERAÇÃO DE OBRAS, COMO ESTUDO DOS IMPACTOS E SUA MINIMIZAÇÃO?
- 9 – COMO SE DEU A CHEGADA DESSAS EMPRESAS NA CIDADE?

APÊNDICE C – Questionário para a Companhia Petropolitana

- 1 - EXISTE ALGUMA DELIMITAÇÃO DA ABRANGÊNCIA DA COBRANÇA DO LAUDÊNIO PELA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS?
- 2 - EXISTEM OUTRAS ENFETEUSES EM PETRÓPOLI?
- 3 - COMO É FEITA A COBRANÇA DO LAUDÊNIO?
- 4 - COMO A COMPANHIA VIA A CHEGADA DE EMPREENDIMENTOS DO MCMV NO MUNICÍPIO?
- 5 - COMO SABER QUAIS SÃO OS TERRENOS E LIMITES DESSAS ENFETEUSAS?