

**A INSERÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EXÓGENO NO MUNICÍPIO DE
PETRÓPOLIS - RJ NO ÂMBITO DOS EMPREENDIMENTOS MINHA CASA MINHA
VIDA.¹**

André de Oliveira Melo
Universidade Federal de Juiz de Fora
aomgeo@gmail.com

RESUMO: O Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV teve início no ano de 2009 como um programa do governo federal com vistas a produção de habitação popular e a chamada habitação social de mercado. O MCMV só veio a ocorrer em Petrópolis – RJ em meados de 2012, concentrando suas atividades nas faixas 2 e 3. O Objetivo desse trabalho é justamente compreender como o MCMV, nas faixas 2 e 3, contribui para a inserção de novas empresas do setor imobiliário. Até o presente momento a pesquisa observa a ação de empresas exógenas ao município, sendo três: Andrade e Almeida, Grupo Sola e Grupo Oito. Destaca-se a centralidade do capital imobiliário para a produção do espaço urbano e da sua territorialização, isso torna-se perceptível com a concentração territorial desses empreendimentos no 2º e 3º distrito.

Palavras-chave: Capital exógeno; Ordenamento Territorial; Minha Casa Minha Vida.

GT – 01: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

¹ Artigo desenvolvido em pesquisas feitas pelo NUGEA (Núcleo de Pesquisa Geografia Espaço e Ação) vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora. Sob orientação da Prof.^a Dr.^a Clarice Cassab.

1. INTRODUÇÃO

A questão habitacional a partir do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV² vem sendo discutido por diversos estudos acadêmicos com destaque para os de Amore, Shimbo e Rufino (2015) que organizam uma série de avaliações do programa em seis estados brasileiros, apontando estudos em regiões metropolitanas. Outra pesquisa importante é a do Cardoso (2013) que busca compreender os efeitos territoriais do MCMV.

Embora esses estudos demonstrem boa abrangência sobre os efeitos do MCMV no território e na cidade, de modo geral são poucas as análises sobre as cidades do interior do estado do Rio de Janeiro, sobretudo em relação a Petrópolis. E poucos se dedicaram a atuação do capital imobiliário voltado para as faixas 2 e 3 do referido programa habitacional.

A proposta deste trabalho torna-se necessária diante do novo ordenamento do espaço no Município de Petrópolis – RJ a partir da instalação do MCMV, voltado para as faixas 2 e 3 do programa. A uma nova tomada de decisão dos órgãos públicos em parceria com o setor de construção civil e imobiliário que vem promovendo uma nova lógica de política pública na área habitacional. Isso principalmente na entrada de novos agentes do capital imobiliário exógeno. Ou seja, de empresas com sede e atuação anterior em outros municípios.

Para se chegar aos resultados esperados da pesquisa e cumprir os objetivos propostos, primeiramente, foi feita uma revisão bibliográfica sobre o MCMV, buscando referenciais que auxiliassem a compreender a 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.

Também foi elaborado questionário orientado com o objetivo de compreender a ação das construtoras, incorporadoras e do setor imobiliário. 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.

² Programa habitacional criado em 2009 a partir da Lei nº11.977 de 7 de Julho de 2009, que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

O primeiro setor a ser entrevistado foi o imobiliário, neste caso a Imobiliária Itaipava, que foi responsável pelo cadastramento e comercialização dos primeiros 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 a ação desses agentes. A partir dessa primeira 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.

Num segundo momento já com um panorama da atuação das empresas e os contatos dos seus respectivos representantes, foram feitas novas entrevistas, com base no mesmo questionário orientado. Agora a intensão era a de compreender o papel e a atuação de cada empresa na cidade e tentar responder os motivos que levaram essas empresas até o município de Petrópolis e a escolha por atuar no chamado seguimento da habitação social de mercado.

2. A CENTRALIDADE DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO – UMA BREVE REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.

Para a compreensão da produção do espaço urbano é necessário apresentar os agentes envolvidos na sua construção. Percebe-se que o Estado e o capital imobiliário tem papéis importantes no processo e que por vezes se tornar interdependentes.

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 que é necessário qualificar ou classificar o tipo de capital, pois cada tipo requer ou exige condições específicas de fluidez. Assim torna-se necessário caracterizar o chamado capital imobiliário e como ele flui no espaço urbano.

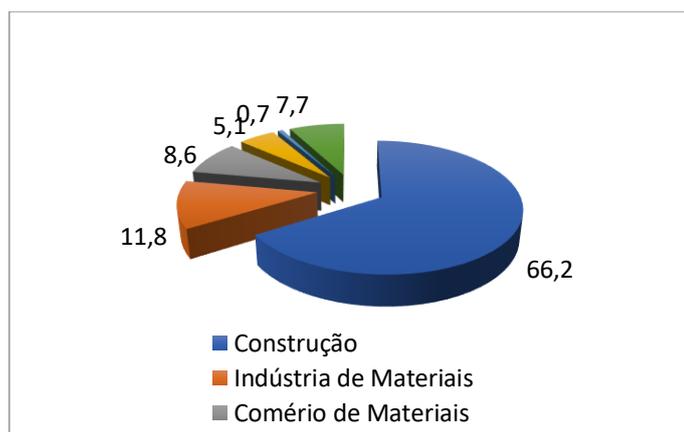
Pois nesse espaço ocorre um entrelaçamento entre a sua organização e os interesses do capital. Exatamente aquilo que Harvey (2011) define como o capital sendo um processo e não uma coisa, e estar profundamente relacionado a reprodução da vida social. Podem os perceber que isso ocorre no espaço urbano,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

É assim que o Estado assume um papel relevante como aquele que produzirá os meios para a efetiva fluidez do capital. (SANTOS, 2008, p.121-4) destaca o poder público como sendo convocado para exercer “um papel ativo na produção da cidade”, pensando exatamente no setor do capital imobiliário. Para (BOTELHO, 2007, p.46) este setor trata “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”

Desse modo um dos agentes que precisa ser investigado é o Estado, pois direta ou indiretamente é ele quem organiza a ação desse capital, cria leis e fiscaliza sua ação. Ele legitima a ação desse capital e é o que percebemos no caso do MCMV voltado para as faixas 2 e 3, a partir da realidade experimentada no município de Petrópolis-RJ. Uma das maneiras encontradas para perceber o interesse do Estado no capital imobiliário é avaliar os números e dados econômicos que possam representar esse capital no Brasil.

A figura 01 retrata a dimensão dos subsetores da cadeia produtiva da construção, sendo possível perceber que o setor de construção propriamente dito concentra mais da metade do PIB de toda a cadeia.

Figura 01 – Composição da Cadeia Produtiva da Construção por participação (%) no PIB total da Cadeia – 2016.



Fonte: adaptado de CBIC- Câmara Brasileira da Indústria de Construção - 2018.

Percebe-se com base nos dados que existe um interesse do Estado no funcionamento dessa cadeia produtiva, visto que quando tratamos do capital imobiliário estamos destacando uma grande variedade de subsetores desde a produção até a sua efetiva comercialização. O setor de construção concentrava em 2016 os 66,2 % de todo o PIB do setor e demanda os outros 33,8 % de outras atividades que compõe a cadeia produtiva. Assim é de interesse do Estado que a construção se mantenha aquecida, pois terá um papel dinâmico e que terá impacto nas outras atividades econômicas.

A tabela 01 indica a participação do setor imobiliário no PIB nos anos de 2009 a 2016, destacando-se que essa atividade se enquadra em dois importantes áreas da economia, o secundário – Indústria e o terciário – neste caso o de Serviços. Comparando o ano de 2016 percebe-se uma retração do setor, principalmente em relação ao biênio 2012-13. Não há de se menosprezar sua participação e importância para a composição do PIB brasileiro e conseqüentemente sua capacidade de influenciar a ação do Estado.

Tabela 01: Participação do Setor imobiliário no PIB 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: Adaptado de CBIC – Câmara Brasileira da Indústria de Construção - 2018.

É importante ressaltar que os dados demonstrados na tabela 01 destacam os anos pós o surgimento do MCMV e corroboram para revelar o peso do capital imobiliário na composição do PIB. O Estado garantiu certa fluidez para o capital imobiliário através da liberação de subsídio,

aumento de linha de crédito e redução de juros para os empréstimos, que são características do que se desenvolveu no referido programa habitacional. Isso trouxe inúmeras consequências para o espaço intra-urbano.

Villaça (2001) apresenta a contribuição de vários outros autores sobre a influência da promoção imobiliária com a devida repercussão para uma (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 a expulsão deles para as periferias. O que o autor demonstra é que isso não se dá como um problema regional, mas intra-urbano, pois se repete em diversos locais independentemente de sua realidade regional.

Percebe-se que na tabela os anos de 2012-13 a participação do setor imobiliário no PIB é relevante e se espalha para diversos espaços intra-urbanos no país. Isso se dá por conta do Estado ser o garantidor da fluidez desse tipo de capital, principalmente com o MCMV pois garante incentivos, isenção de juros, subsídios, dentro outras vantagens.

2.1 O ESTADO COMO O GARANTIDOR DA FLUIDEZ DO CAPITAL IMOBILIÁRIO DENTRO DO PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO.

Na década de 1990 o Estado reformula a questão habitacional, pondo fim definitivo no BNH (Banco Nacional de Habitação) e no SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e 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 (2013) 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 (2011). Isso proporcionou um avanço da incorporação, “cuja função econômica é a de criar a disponibilidade de terrenos para construir” (BOTELHO, 2007, 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 Social³ e o outro voltado para a habitação de mercado.

Esse processo foi o embrião para o que viria a ser apresentado em 2009, como reflexo ao PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, o MCMV, cuja a meta, conforme indicado por (MELAZZO, 2015, p. 375), era a “produção de 1 milhão de unidades habitacionais no ano de 2009 e 3 milhões de unidades nos próximos quatro anos subsequentes”. Shimbo (2011) ainda destaca que é nesse momento que a habitação social se transforma num mercado extremamente lucrativo, com a ação de incorporação e construção de unidades habitacionais destinadas a famílias que podem acessar os subsídios públicos ou mesmo ter acesso aos financiamentos bancários com juros reduzidos.

Para (PAULANI 2012, p.97-98) “o Estado sempre funcionou no Brasil como a locomotiva do processo de acumulação”. 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. Coloca assim o Brasil como uma “plataforma de valorização financeira”, que produz renda para rentistas não residentes enquanto expandia o crédito a faixas de renda mais baixas.

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

³ 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.

As construtoras atuam também como incorporadores, assumindo o papel de compra do terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização e decide, dentre outras coisas, as características arquitetônicas, padrão econômico para a comercialização e os fatores locacionais segundo Ribeiro (1997). 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 cargo delas fazerem 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 garantisse 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.

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

(HARVEY,2005, p.45) apresenta que uma das tensões do processo de acumulação capitalista está no fato da necessidade de “existência de mercado para absorver as quantidades crescentes de mercadorias produzidas”. Portanto, quando o Estado dá condições de empréstimos a uma determinada classe de pessoas está na verdade garantindo que as construtoras terão assegurado seu mercado consumidor.

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.

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 pois é essa classe que pode assegurar parte do seu salário, em prestações para pagar os juros dos empréstimos as 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, p.88) 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”. 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. Isso digo não apenas para o comprador, mas também para o sistema financeiro, pois quando ocorre a inadimplência por parte do comprador, o banco recolhe o imóvel e leva-o a leilão⁵ 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 esse valor de mercado é representativo para o comprador e para o banco que fica como garantidor do financiamento. Assim a essa 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 assim mais uma mercadoria. É o que apresenta (CARLOS, 2007, p. 49), 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)”. Quem compra a casa 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.

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 para o setor de construção civil. Isso porque a maior instituição financeira é um banco

⁵ 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.

estatal, a Caixa Econômica Federal (CEF). Botelho (2007) 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.

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 desvaloriza, principalmente por todos os fatores envolvidos na localização e oferta da mercadoria e isso tem uma ação decisiva na produção do espaço intra-urbano.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A CHEGADA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EXÓGENO EM PETRÓPOLIS-RJ.

O MCMV foi dividido em faixas conforme o nível de renda familiar mensal, como indicado na tabela 02. O objeto de análise nesse momento são as faixas 2 e 3, por serem as atingidas pelo processo de financeirização. Isso porque as famílias terão a compra da casa própria a partir do financiamento bancário, geralmente pela CEF.

Tabela 02 – Faixa De Renda Do 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: Caixa Econômica Federal, 2019.

A tabela 03 demonstra a variação do valor de juros cobrado no financiamento bancário pela CEF a partir de cada faixa de renda, com valores para a terceira fase do programa, lançado no ano de 2016.

Tabela 03 – Valor da taxa de juros segundo a faixa de renda do MCMV após a terceira fase.

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%
Faixa 2	Até R\$ 2,6 mil	5,5%
	Até R\$ 3,0 mil	6%
	Até R\$ 4,0 mil	7%
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%

Fonte: SIENGE (2019a)

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 ou assumindo o financiamento direto com a construtora.

As Faixa 1, 1,5 e 2 podiam receber subsídios do Estado, pagando taxas de juros diferenciadas e sendo isentas de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários – ITBI. Já o grupo que pertence a faixa 3 perdiam o direito aos subsídios, mas pagava um valor de juros menor do que o praticado pelo mercado e ficavam isentos do ITBI.

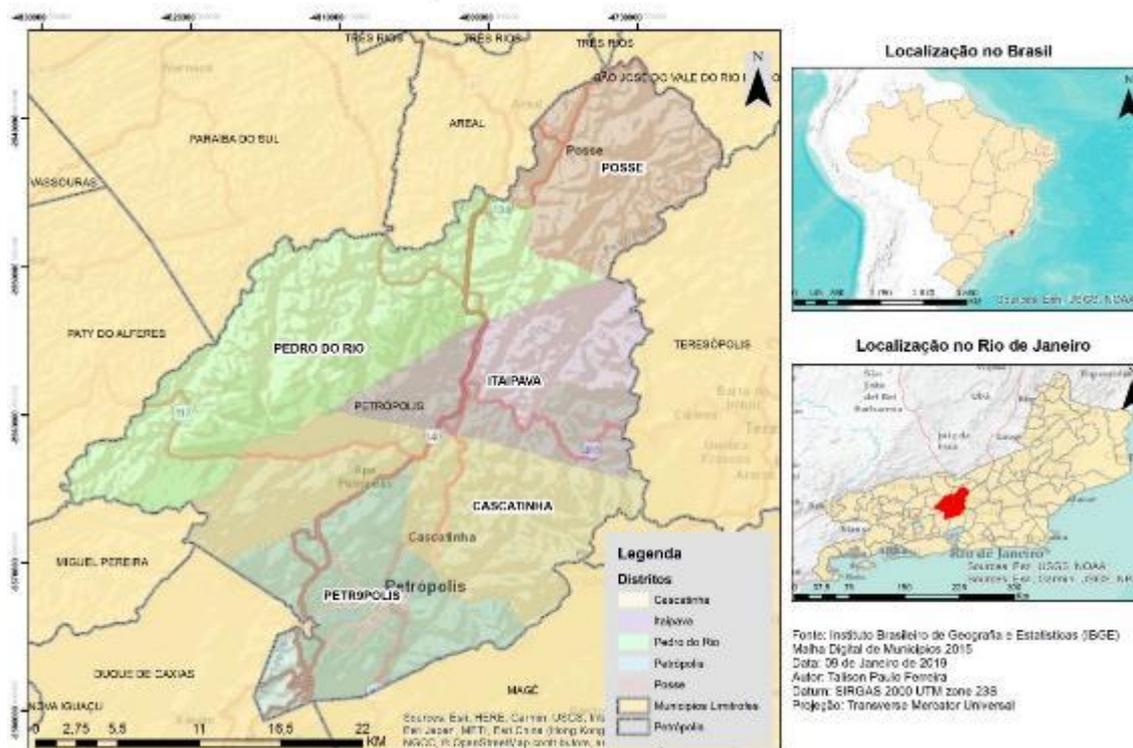
A isenção desse imposto é uma contrapartida dada pelos municípios, por estarem dentro do programa, já que são eles que estipulam uma porcentagem com base no valor venal do imóvel, que será o valor dado ao ITBI. Outro papel importante reservado aos municípios era o de licenciar e aprovar os empreendimentos, que geralmente são volumosos.

Com o MCMV notou-se uma expansão do capital imobiliário pelo país, isso devido a força do capital imobiliário que podia confiar na solvência de demanda e pelo apoio político dos estados e municípios. Conhecer os agentes envolvidos nesse processo

O objetivo é compreender quais são os atores envolvidos na execução dos empreendimentos do MCMV que estão em curso no município de Petrópolis, com destaque para aqueles do faixa 2 e 3 do programa. Isso proposto para compreender a já citada centralidade do capital imobiliário da organização territorial do espaço urbano.

O Município de Petrópolis está localizado na Região Serrana do Estado do Rio de Janeiro, conta com 295.917 habitantes segundo o censo de 2010 do IBGE, sendo que destes 281.286 vivem no espaço urbano compondo 91.687 domicílios particulares permanentes. Territorialmente o município está dividido em 5 distritos, a saber: 1º - Petrópolis, 2º - Cascatinha, 3º - Itaipava, 4º - Pedro do Rio, 5º - Posse. A figura 02 indica a divisão por distritos do município bem como sua localização no estado do Rio de Janeiro.

Figura 02 – Mapa de Localização do Município de Petrópolis – RJ



A maior concentração urbana em Petrópolis está no distrito sede, o 1º Distrito homônimo ao município. Segundo Ambrósio (2013) a ocupação se deu pelo eixo das rodovias que se prolongam pelos vales. Atualmente essas ocupações se conectam pelos morros. O principal eixo de expansão é o da Estrada União e Indústria, que corta todo o município desde o 1º ao 5º Distrito.

Segundo o PLHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, 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. Parece que 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.

A partir dos empreendimentos MCMV percebe-se uma expansão da ocupação do solo urbano e da aglomeração urbana no município que se dá ao longo do principal eixo viário do município, a Estrada União e Indústria. A ocupação desse eixo já vem ocorrendo nos últimos anos, pela ação do capital endógeno. Contudo essa dinâmica se alterou quando da chegada do MCMV

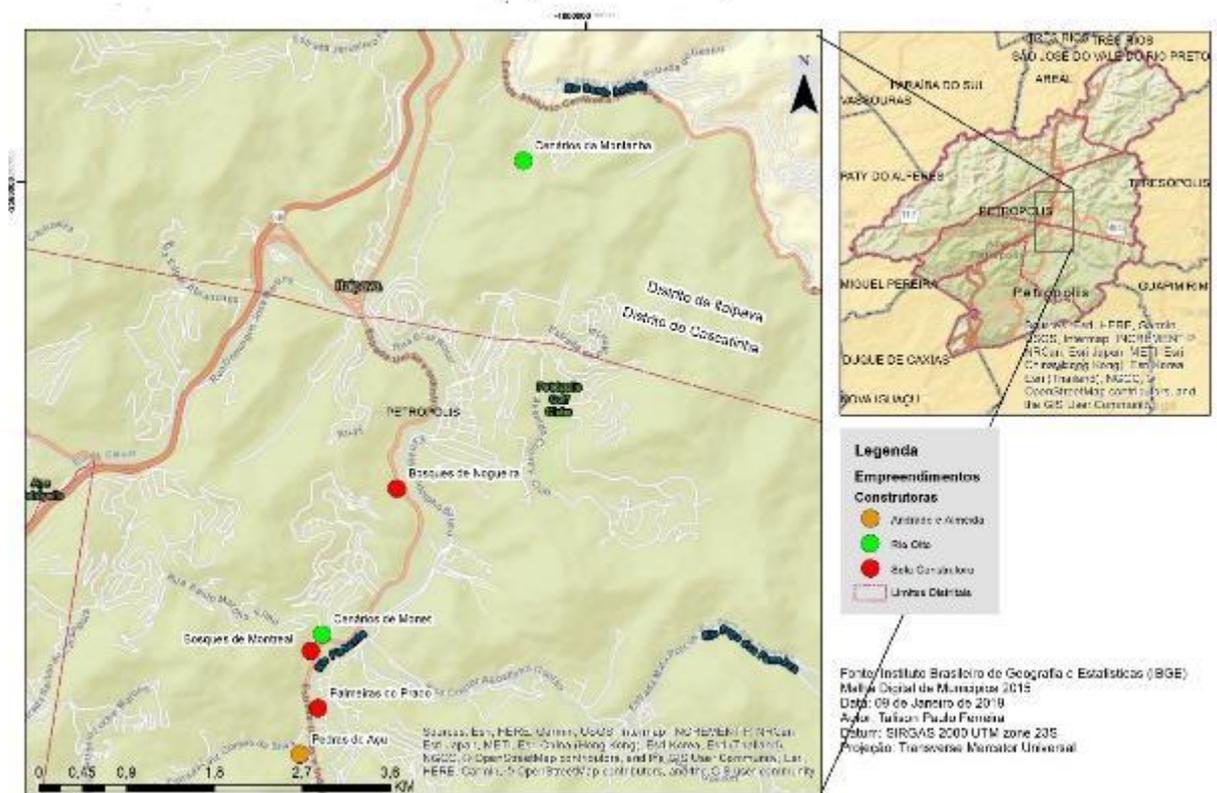
em que esse processo passou a ocorrer apenas com o capital exógeno, com destaque para três⁶ construtoras e incorporadoras: Andrade e Almeida, Grupo Sola e Grupo Oito. Pode-se afirmar que essas empresas são parte dos agentes produtores do espaço urbano.

O ambiente se colocou como propício para atração das empresas externas ao município, que buscavam atuar no segmento das faixas 2 e 3, que apresentavam uma demanda reprimida e que não era atendida por empresas endógenas. Assim elas passaram a assumir o controle dos processos e da definição do programa habitacional MCMV com a incorporação, definição de projetos e o público que será atingido por esses empreendimentos.

A figura 03 demonstra a localização dos empreendimentos do MCMV no município de Petrópolis – RJ, usando para isso 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 os empreendimentos Cenários de Monet e Cenários da Montanha. Totalizam assim 6 empreendimentos dentro do MCMV.

Figura 03 – Mapa de localização dos empreendimentos do MCMV em Petrópolis – RJ

⁶ Recentemente chegou no município mais uma construtora a BRZ Empreendimentos. A empresa atua em 3 estados do Sudeste RJ, SP e MG. No ano de 2019 lançou o Portal Vila das Orquídeas localizado no bairro Quarteirão Italiano, situado no 1º distrito. Fora do eixo da Estrada União e Indústria.



O mapa de localização dos empreendimentos demonstra a concentração dos empreendimentos no 2º distrito – Cascatinha, contando com cinco empreendimentos e apenas um deles no 3º distrito – Itaipava. Isso se justifica devido as incorporadoras buscavam terrenos no 1º distrito, por apresentar maior concentração urbana e maior demanda pelo produto habitação.

Nas entrevistas com a construtora Grupo Oito e Grupo Sola foi justificado que os terrenos precisavam ter dimensão de aproximadamente 10 mil m² e apresentarem boa topografia, acesso a vias públicas, água e esgoto. E 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.

O processo de incorporação e lançamento dos empreendimentos teve início em 2012, com o lançamento do Pedra do Açú, localizado no 2º distrito, no bairro de Corrêas, realizado pela construtora Andrade e Almeida, empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro. No ano de lançamento a empresa comemorava 30 anos de existência e apresentava como diferencial a

certificação ISO 9001⁷ e PBQP-H⁸ nível A. As unidades habitacionais foram comercializadas com valor inicial de 130 mil. As obras foram entregues em parte, devido ao fato de a empresa ter decretado falência e abandonado a obra. Os compradores atualmente aguardam da CEF a contratação de uma nova empresa para finalizar as obras.

Em 2013 se deu a chegada de duas novas construtoras na cidade, o Grupo Sola e o Grupo Oito, ambas empresas operavam em outras cidades e diante de pesquisas de mercado optaram por investir no município de Petrópolis devido a demanda por produtos do MCMV na faixa 3.

O Grupo Sola, com 19 anos de existência, tem sede no município de Três Rios - RJ e passou a atuar em Petrópolis com o lançamento do Solar de Nogueira, mas que não estava ligado ao MCMV, logo em seguida lançou o Palmeiras do Prado, localizado em Corrêas, no 2º Distrito, com valor inicial da unidade habitacional por 145 mil. Esse empreendimento foi o primeiro do MCMV entregue aos moradores. Logo depois da comercialização do Palmeiras do Prado, distando menos de 1 Km, foi lançado o Bosques de Montreal, com valor inicial da unidade habitacional por 170 mil. No ano de 2018 foi lançado o Bosques de Nogueira, localizado em Nogueira, ainda no 2º Distrito, comercializado a unidade habitacional nos valores entre 195 mil a 230 mil. Esse empreendimento ainda está em fase de obras.

O Grupo Riooito, com mais de 30 anos de atuação no mercado de projetos e incorporação, tem sede em São Paulo e iniciou suas atividades como construtora com o lançamento do Cenários de Monet, localizado em Corrêas, com unidades habitacionais no valor de 170 mil. Esse empreendimento já foi entregue aos moradores. Posteriormente foi lançado o Cenários da Montanha, localizado em Itaipava, no 3º Distrito, com valor da unidade habitacional entre 195 mil a 230 mil. Esse empreendimento ainda se encontra em fase de obras.

Para ambas empresas a forma para a aquisição do solo urbano e sua incorporação se deu pela compra total do terreno ou pela permuta, onde parte das unidades habitacionais ficam com o

⁷ O ISSO 9001 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. Sienge (2019b)

⁸ 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. Siege (2019b).

antigo proprietário do espaço como forma de pagamento e possibilidade de valorização e venda ou locação do imóvel. Os terrenos, com exceção do Palmeiras do Prado, eram sítios cujos herdeiros não viam tanta finalidade e por vezes ficaram por tempos com o ar de abandono. Já o espaço do Palmeiras do Prado era uma antiga pradaria, para a criação de cavalos, que deu nome à localidade e por muitos anos já estava desativada.

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 a 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. Era relativamente pequena na 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.

Assim o MCMV tem um papel importante na estruturação e organização do espaço urbano contemporâneo devido às relações entre as empresas do setor de construção e incorporadores. Percebe-se um adensamento dos empreendimentos no 2º Distrito com expansão em direção ao 3º Distrito, que notoriamente trarão mudanças no entorno dos empreendimentos.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no que foi investigado até o presente momento observa-se que 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.

Percebemos a importância reservada ao papel do Estado como garantidor de uma fluidez do capital imobiliário ao garantir uma certa demanda pelo produto habitação. Portanto a criação do MCMV voltado para as faixas 2 e 3 asseguram a uma certa parcela da população o acesso ao financiamento bancário.

As garantias por parte do Estado numa solvência de mercado ao assegurar linha de crédito para a classe média, juros reduzidos, subsídios e isenção de ITBI provocaram uma aceleração da procura pela tão sonhada casa própria. A vida a crédito se consolida juntamente com o processo de financeirização do mercado imobiliário. É assim que a casa própria se torna o produto habitação.

Percebe-se que os efeitos se espalham pela grande maioria dos municípios do país e no caso de Petrópolis – RJ o quadro se deu pela expansão de um capital imobiliário exógeno na figura de pelo menos três construtoras e incorporadoras, com empreendimentos voltados para a faixa 2 e 3 do programa. Fato que vem provocando um (re) ordenamento territorial com a expansão do processo de verticalização do 2º e 3º distrito do município.

Há de se destacar ainda que boa parte dos efeitos gerados sobre o município ainda não são completamente percebidos, pois no momento da construção desse texto o empreendimento Bosques de Montreal ainda está em fase de entrega das chaves e todos os demais empreendimentos, Cenários da Montanha e Bosques de Nogueira ainda estão em fase de obras.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMBROZIO, J. **Petrópolis: O presente e o passado no espaço urbano. Uma história territorial.** Editora Escrita Fina. Petrópolis – RJ, 2013.



AMORE, C.S. SHIMBO, L.Z. RUFINO, M.B.C. **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Seis Estados Brasileiros. Letra Capital. Rio de Janeiro, 2015.

BOTELHO, A. **Urbano em Fragmentos.** A produção do espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário. Editora Annablume – Fapesp. São Paulo, 2007.

BRASIL. Lei nº11.977 de 7 de junho de 2009. Do **Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV**. Brasília, DF, Junho de 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acessado em 13 de out 2017.

CAIXA. **Minha Casa Minha Vida – Habitação Urbana.** 2019. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em 23 de abr. de 2019.

CARDOSO, A.L. **O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais.** Letra Capital. Rio de Janeiro, 2013.

CARDOSO, A.L. ARAGÃO, T.A. A Reestruturação do Setor Imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J.G. COSTA. H.S.M. (Org.). **Estado e Capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: Editora C/Arte. p.81 – 104. 2011.

CARLOS, A. F. A. **Diferenciação Espacial.** Revista Cidades, Presidente Prudente, vol. 4, n. 06, jan-dez. 2007.

CATELAN, M.J. **Vida a Crédito Nas Cidades Médias/intermediárias Brasileiras: efeitos do programa Habitacional Minha Casa, Minha vida** In: BELLET, C. MELAZZO, E.S. SPOSITO, M.E. LLOP, J. M. Urbanização, Produção e Consumo em Cidades Médias/Intermediárias. UEP – Presidente Prudente y Lleida. p. 441 – 470. 2015

CBIC – **Participação (%) da Cadeia Produtiva da Construção no PIB Total.** Camara Brasileira da Industria de Construção, 2018



_____ **Indicadores imobiliários nacionais. 2º trimestre de 2018.** Camara Brasileira da Industria de Construção, 2018

FIX, M.A.B. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado em Economia). Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas. São Paulo, 2011.

HARVEY, D. **A produção Capitalista do Espaço.** Annablume. São Paulo, 2005.

_____ **Condição Pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural.** Edições Loyola. São Paulo, 2011.

_____. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** Martins Fontes – Selo Martins. São Paulo, 2014.

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. MELAZZO, E.S. SPOSITO, M.E. LLOP, J. M. Urbanização, Produção e Consumo em Cidades Médias/Intermediárias. UEP – Presidente Prudente y Lleida. p. 373 – 396. 2015

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 (IPEA)*, v.3, n.10, 2012.

PMP – PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS. **PLHIS – PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.** 2012 Disponível em:

<http://petropolis.rj.gov.br/seh/jdownloads/Dowloads/Documentos/plano_municipal0.pdf>

Acessado em 20 de abr. de 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, Raquel. **Guerra dos Lugares.** A colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças. Boitempo. São Paulo, 2015.



SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo. Edusp, 2008.

SANTOS, C.R.S., SANFELICI, D. **Caminhos da Produção Financeirizada do Espaço Urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo**. Revista Cidades, v.12, nº20 p.4 – 35, 2015.

SANFELICI, D. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate**. EURE, v.39, nº118 p.27-46, 2013.

_____. **A Metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil**. Tese de Doutorado em Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

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

_____. **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: Editora C/Arte. p.41 – 62, 2011

SIENGE. **Minha Casa Minha Vida. Um Guia para o Construtor**. Disponível em: <<http://www.sienge.com.br/wp-content/uploads/ebook-minha-casa-minha-vida.pdf>> Acesso em 23 de abr. de 2019.

SIENGE. **Quais as Diferenças entre a ISSO 9001 e O PBQP-H?** Disponível em <<https://www.sienge.com.br/blog/diferencas-entre-iso-9001-e-pbqp-h/>> Acesso em 23 de abr. de 2019.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel – FAPESP. São Paulo, 2001