

André de Oliveira Melo

Mestrando em Geografia na Universidade Federal de Juiz de Fora
aomgeo@gmail.com

Clarice Cassab

Professora da Universidade Federal de Juiz de Fora,
Coordenadora do Núcleo de Pesquisa Geografia, Espaço e Ação
clarice.torres@uff.edu.br

A ação do capital imobiliário no Programa Minha Casa Minha Vida faixas 2 e 3 no município de Petrópolis-RJ

Resumo

O Programa habitacional Minha Casa Minha Vida – MCMV, instituído pelo governo Federal em 2009, promoveu uma (re)organização territorial urbana dos municípios brasileiros. Diversos estudos têm demonstrado esses efeitos, porém com pouca análise sobre as faixas 2 e 3. O objetivo deste trabalho é verificar a ação do capital imobiliário exógeno no município de Petrópolis-RJ e sua atuação no MCMV voltado para as faixas 2 e 3 e como esse processo tem acarretado um novo ordenamento territorial urbano desse município. A metodologia utilizada pautou-se no levantamento bibliográfico e entrevista ao agente público (prefeitura) e aos agentes privados (construtoras, incorporadoras e imobiliárias). Os resultados apontaram para um adensamento do eixo de expansão urbana, localizado na Estrada União e Indústria e na Estrada Philuvio Cerqueira Rodrigues, acompanhado do crescimento da oferta de comércio e serviços, sobretudo no 2º e 3º Distritos. Além desses processos, observou-se a valorização imobiliária dos empreendimentos bem como das áreas no seu entorno, principalmente naqueles espaços cuja verticalização é permitida por lei urbana.

Palavras-chave: MCMV, Capital Imobiliário, Ordenamento, Território.

Abstract

ACTION OF REAL ESTATE CAPITAL IN THE MINHA CASA MINHA VIDA PROGRAM TRACKS 2 AND 3 IN PETRÓPOLIS-RJ

The housing Minha Casa Minha Vida Program (My Home My Life) - MCMV, instituted by the Federal government in 2009, promoted an urban and territorial (re) organization of Brazilian municipalities. Several studies have demonstrated these effects, but with little analysis of types 2 and 3. The objective of this work is to demonstrate the action of exogenous real estate capital in the municipality of Petrópolis - RJ and its performance through the MCMV aimed at types 2 and 3 and how this process has brought a new urban territorial ordering in this municipality. The methodology used was based on the bibliographic survey and on interviews with the public agent (city hall) and private agents (builders, developers and real estate). Results pointed to a thickening of the urban expansion axis, located on *União e Indústria* and *Philuvio Cerqueira Rodrigues* Roads, accompanied by the growth in the offer of trade and services, especially in the 2nd and 3rd Districts. In addition to these processes, the real estate appreciation of the developments was observed, as well as of the surrounding areas, especially in those spaces in which verticalization is permitted by urban law.

Key-words: MCMV, Real Estate Capital, Planning, Territory

1. Introdução

O Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, estruturado na esfera Federal, se tornou a principal política pública habitacional do país a partir de 2009. Evidentemente, após uma década, já foram realizados diversos estudos que se dedicaram a compreender os efeitos territoriais urbanos nos municípios brasileiros.

Há de se destacar os estudos de Amore, Shimbo e Rufino (2015), que organizaram várias avaliações do programa em seis estados brasileiros, focados principalmente em regiões metropolitanas. Outra importante pesquisa é a de Cardoso (2013), que se dedicou aos efeitos territoriais do MCMV.

Embora esses trabalhos demonstrem boa abrangência em relação aos efeitos do MCMV sobre a cidade e o território, foram poucas análises a respeito das demais cidades do estado do Rio de Janeiro, sobretudo sobre Petrópolis, situada na Região Serrana do estado. Além disso, poucos se dedicaram especificamente à atuação do capital imobiliário voltado para as faixas 2 e 3 do referido programa habitacional.

Diante desse cenário e das particularidades do município de Petrópolis-RJ, estabelecemos como objetivo geral do trabalho compreender como o capital imobiliário se articula dentro do MCMV, nas faixas 2 e 3, produzindo um novo ordenamento territorial urbano.

A proposta do artigo é compreender o novo ordenamento territorial do espaço urbano percebido no município de Petrópolis após a instalação do MCMV. E como isso tem ligação com a tomada de decisão dos órgãos públicos em parceria com os setores de construção civil e imobiliário.

A entrada de capital exógeno na cidade ocorreu após a chegada das construtoras e incorporadoras que passaram a oferecer o produto MCMV para as faixas 2 e 3. Essa tem sido a principal política pública habitacional do município e justifica o foco da pesquisa sobre a centralidade do capital imobiliário na produção do espaço urbano contemporâneo.

No que diz respeito à metodologia, foi realizada uma revisão bibliográfica que se expressa no debate sobre o capital imobiliário e sua atuação na produção do espaço urbano brasileiro. Após essa etapa, partimos para entrevistas semiestruturadas com as construtoras, incorporadoras e com a imobiliária responsável pela comercialização dos produtos MCMV. Em seguida, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com a prefeitura de Petrópolis, no GAE – Grupo de Análise Especiais, principal órgão responsável pela aprovação de grandes empreendimentos.

O artigo está estruturado em quatro seções: primeiramente, a introdução que apresenta a contextualização, a problemática, os objetivos e a metodologia; a segunda seção destaca a centralidade do capital imobiliário na produção do espaço urbano; a terceira seção trata da realidade empírica do município de Petrópolis; na quarta e última seção são apresentadas as considerações finais.

2. A centralidade do capital imobiliário na produção do espaço urbano

As categorias usadas pela ciência geográfica nos ajudam a desvendar as contradições e os conflitos que ocorrem na produção do espaço urbano. Segundo Carlos (2018), o espaço urbano se reproduz como fonte de privação

de vida, reiterando as desigualdades que são percebidas nas relações da estrutura social e política nas cidades. Desvendar os mecanismos que no urbano (re)produzem as desigualdades socioespaciais implica, necessariamente, a compreensão dos agentes que atuam na organização espacial e territorial urbana, e, em especial neste trabalho, o capital e sua relação com o Estado.

Nesta seção, o objetivo é discorrer brevemente sobre as relações entre o capital imobiliário, com suas empresas do setor de construção civil, incorporadoras e imobiliárias, e o Estado, ao adotar o Programa Minha Casa Minha Vida. Perceberemos que por meio da ação do Estado o capital imobiliário adquirirá certa fluidez.

Para Harvey (2011), o capital é um processo e não uma coisa, e é nessa perspectiva que trataremos de compreender como ele flui e se organiza dentro da economia e como necessita do próprio espaço urbano para sua existência, estando, portanto, associado à reprodução da vida social. Podemos perceber que isso ocorre no espaço urbano, tornando-o a base para todas essas relações de processos e produções, que estarão interligadas com a produção da moradia como mais uma mercadoria, sob a ordem do setor imobiliário.

Para tanto, o primeiro esforço é esclarecer o que estamos caracterizando como setor imobiliário. Recorremos a Botelho (2007, p.46), que o caracteriza 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”.

Para compreender a ação do capital imobiliário é necessário investigar o papel do Estado 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”. Um exemplo de sua ação é a capacidade de criar escassez que levará a um novo ciclo de escassez. Isso se dá quando se estimula a especulação, permitindo os “vazios”, para depois tentar resolver problemas habitacionais, geralmente alocando as populações na periferia, onde precisarão de mais serviços públicos que o Estado não oferece.

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. Segundo Carlos (2018, p. 45), o Estado é produtor de um território de dominação, e, portanto, agente estratégico para a garantia dos meios pelos quais o setor imobiliário possa atuar em escala cada vez mais global.

É assim que o programa MCMV tornou-se importante mecanismo na fluidez desse capital no território brasileiro, respondendo à crise econômica pela qual o mundo passava em 2008.

A atenção que o Estado dá ao setor de construção se expressa pela representatividade significativa desse segmento no conjunto do Produto Interno Bruto brasileiro. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC (2019), a construção civil correspondia a 5,1% do PIB em 2016. Já as atividades imobiliárias representavam 9,7% do PIB, estando alocadas no terciário. Somando então a participação total do setor imobiliário chegava-se a 14,8% do PIB nacional.

Com base na dimensão do setor e da importância para a geração de emprego e renda, pode-se concluir que há um peso de sua influência nas decisões de Estado. Outro exemplo que pode corroborar para essa afirmação são os dados lançados para o 3º trimestre de 2019. Ainda de acordo com 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.

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 a classe média em locais já bem estruturados em serviços públicos. Isso acarreta e explica a alocação dos mais pobres nas 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.

Para Farret (1985), a habitação e o mercado imobiliário podem indicar a saúde econômica e social de um país na medida em que estão relacionados diretamente à capacidade de geração de emprego, tanto na produção da habitação como no comércio e nos serviços.

Conforme Paulani (2012, p. 97-98), “o Estado sempre funcionou no Brasil como a locomotiva do processo de acumulação”. É o que também

se nota desde a criação do Banco Nacional de Habitação - BNH e, recentemente, com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e do MCMV. Para a autora, o Estado tem o papel de construir condições econômicas que permitam 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 expande o crédito a faixas de renda mais baixas.

Para justificar a forte ação do Estado e a criação da maior política pública para a habitação popular já vista no país, recorreu-se à mesma estratégia ideológica do passado, a de que o Brasil vivia o seu maior “déficit habitacional”. Bolaffi (1982, p. 52) já alertava para o fato de que o déficit habitacional é “um conceito totalmente espúrio e destituído de significado, pelo menos quando utilizado numa economia de mercado”. O autor destaca esse argumento quando da criação do Banco Nacional de Habitação - BNH, cujo objetivo propagado era o de justamente promover a redução do déficit.

O discurso do déficit foi, por muitas vezes, utilizado como justificativa ideológica e política para a atuação do Estado na criação de programas habitacionais como o BNH, e, mais recentemente, o MCMV. No entanto, quando observamos os dados relativos ao déficit habitacional o que se percebe é a sua inexpressiva redução. Isso pode ser demonstrado quando observamos o comportamento desses valores ao longo dos anos, principalmente durante o período de atuação do MCMV. A tabela 1 indica os valores totais do déficit habitacional nos anos de 2007 a 2009 e de 2011 a 2014

Tabela 1
DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL POR REGIÃO DO BRASIL - NOS ANOS 2007 A 2009, 2011 A 2014

Região	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014
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: CBIC (2018a).

Os dados demonstram como o valor não sofreu redução significativa ao longo do tempo, em nenhuma das regiões brasileiras. Deve-se considerar que os períodos avaliados são o de 2007 a 2009, antes do MCMV, e o de 2011 a 2014, posterior à sua criação e consolidação. O que se nota é um crescimento desses valores totais em torno de 4% no período, em relação aos dados totais do Brasil. Portanto, o MCMV não resolveu o problema do déficit, embora pareça ter contribuído para a diminuição de seu ritmo de crescimento.

O que percebemos, pelo menos para as faixas 2 e 3 do MCMV, é que muitos dos empreendimentos comercializados foram comprados por pequenos investidores locais, com financiamento direto com as construtoras. A busca pela valorização dos imóveis, tanto para venda quanto para o aluguel, intensificou o processo de especulação imobiliária.

É com o foco nas transformações sofridas pelo espaço intraurbano que trataremos do programa MCMV, nas faixas 2 e 3, no município de Petrópolis-RJ, na próxima seção. A questão que se coloca é a articulação do capital imobiliário sobre a organização territorial urbana.

3. O Programa Minha Casa Minha Vida - faixas 2 e 3 - no município de Petrópolis-RJ e seus efeitos territoriais

O município de Petrópolis, localizado na Região Serrana do estado do Rio de Janeiro, apresenta área de 791,144 Km². Tem seu território dividido 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.

Conforme os dados do censo de 2010 do IBGE, o município contava com 295.917 habitantes, sendo que 281.286 viviam no espaço urbano, compondo 91.687 domicílios particulares permanentes. Atualmente, segundo estimativa de 2019 do IBGE, Petrópolis conta com cerca de 306 mil habitantes (IBGE, 2020).

O programa MCMV se estruturou no município a partir de 2012 com a chegada de três construtoras: Andrade e Almeida, Grupo Sola e Grupo Oito. Podemos afirmar que essas empresas são parte dos agentes produtores do espaço urbano recente em Petrópolis. Todas são de capital exógeno

e só passaram a atuar no município após o MCMV. Em entrevistas com representantes das construtoras, foi relatado que a busca por Petrópolis se deu após pesquisa de mercado, feita por uma empresa com sede em São Paulo, que apontou o município com uma grande demanda por habitação, principalmente o público que consumiria o MCMV.

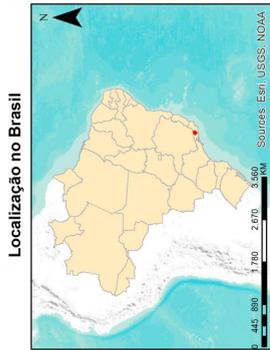
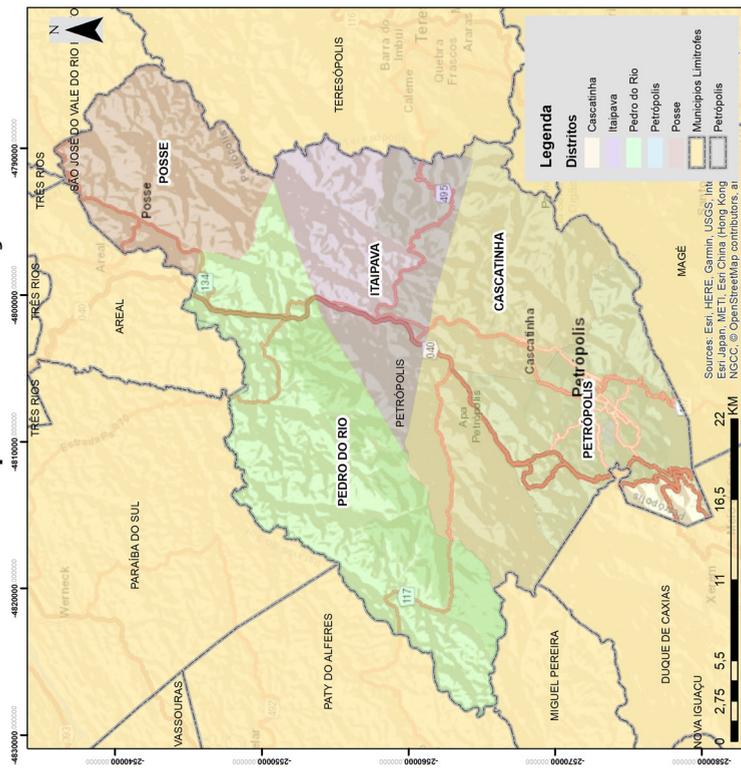
A Construtora Andrade e Almeida tem origem na cidade do Rio de Janeiro, sendo a primeira a trabalhar o produto MCMV em Petrópolis. Com mais de 30 anos de experiência, buscou adaptar-se ao novo contexto da construção civil e lançou em 2012 o residencial Pedra do Açú, na localidade do Prado, no 2º Distrito - Cascatinha. Durante a execução da obra, a construtora decretou falência e entregou apenas um dos três blocos que havia planejado, conforme relatado durante entrevistas com representante da imobiliária Itaipava.

O Grupo Sola tem 15 anos de atuação no mercado, tendo sua origem no município de Três Rios na região Centro-Sul do estado do Rio de Janeiro. Quando passou a atuar em Petrópolis, no ano de 2013, pretendeu expandir sua área de atuação para a região Serrana do Rio de Janeiro. Até 2019, lançou três empreendimentos no 2º Distrito - Cascatinha, a saber: Residencial Palmeiras do Prado na localidade do Prado; o Residencial Bosques de Montreal na localidade de Corrêas; e o Residencial Bosques de Nogueira na localidade de Nogueira, também conforme entrevistas realizadas com representante da mesma construtora.

O Grupo Oito tem mais de 20 anos de experiência no mercado de projetos, incorporações e estudos de viabilidade financeira com a empresa MDoito. Eram serviços prestados a outras construtoras, mas percebendo o mercado imobiliário petropolitano decidiram se tornar também construtora. Lançaram dois empreendimentos, o Residencial Cenários de Monet no 2º Distrito, na localidade de Corrêas e o Residencial Cenários da Montanha no 3º Distrito - Itaipava, segundo entrevistas feitas na construtora.

O ambiente favorável à vinda dessas construtoras, externas ao município e que buscavam atuar no segmento das faixas 2 e 3, se deu, fundamentalmente, em função da garantia da solvência de mercado dada pela atuação do Estado, ao estipular as regras de subsídios de financiamento do MCMV, nas referidas faixas.

Mapa 1
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS-RJ
Petrópolis - Localização



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

Fonte: IBGE (2020) e Coordenadoria de Planejamento e Gestão Estratégica de Petrópolis Malha Digital de Municípios, 2015.

Ao criar o programa MCMV, o Estado pretendeu garantir que o setor imobiliário tivesse as condições necessárias para produzir habitações nos estoques de terrenos das grandes construtoras. Mas, para que isso fosse possível, foi preciso certa solvência de mercado, ou seja, que houvesse demanda pela habitação, tratada como mercadoria. É nesse sentido que o Estado, através da Caixa Econômica Federal - CEF, estabeleceu uma política de taxas de juros diferenciadas e crescentes conforme a faixa de renda familiar. A tabela 2 demonstra as faixas do programa MCMV.

Observa-se que os valores referentes à taxa de juros são variáveis, conforme a faixa de renda bruta familiar, ou seja, com o somatório da renda de todos pertencentes à família. Em entrevista com representantes da imobiliária Itaipava, foi indicado que, para comprovação de renda, era necessária a apresentação dos últimos três contracheques, da carteira de trabalho, do extrato do FGTS e do Imposto de Renda da família. Com base nesses documentos, a Caixa avaliava as condições de compra do imóvel e liberava o crédito para o consumidor. Caso alguém extrapolasse o valor de renda familiar da faixa 3, ainda poderia adquirir o imóvel, mas pagando a taxa de juros padrão de mercado, em torno de uns 13%, ou, ainda, fazer o financiamento direto com a construtora.

Tabela 2

VALOR DA TAXA DE JUROS SEGUNDO A FAIXA DE RENDA DO MCMV, BRASIL - 2019

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 (2019).

Ainda de acordo com um dos entrevistados, em todas as fases do MCMV as faixas 1, 1,5 e 2 podiam receber subsídios do Estado, que eram abatidos do valor do imóvel. Tinham a redução do valor de entrada no

imóvel, pagando somente os 10% de entrada, além de taxas de juros diferenciadas e isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários - ITBI. Já o grupo que pertence à faixa 3 não recebia os subsídios, ainda mantinha 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, sobretudo, aqueles empreendimentos voltados para a faixa 1, como capazes de consolidar as áreas periféricas das cidades, reforçando a segregação socioespacial já existente, e agravando problemas com o crime organizado. Essa, contudo, não é a mesma realidade das unidades destinadas às faixas 2 e 3 do programa.

Para elas, o programa teve como objetivo assegurar a solvência necessária para que o capital imobiliário tivesse 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 organizou para atender a esses interesses. Botelho (2007, p. 89) 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 (...)”. Isso mostra como o Estado, ao organizar todo um sistema de crédito e de incentivo ao consumo, pretende resolver o tal problema de solvência.

Cardoso e Aragão (2011) demonstram como o Estado delegou, aos promotores privados, em especial às construtoras e incorporadoras, o papel de decisão das políticas públicas de habitação. São eles que definem o projeto, a localização e executam as obras, o que fará com que a oferta de habitação só aconteça nos locais onde o mercado julgar lucrativo.

A figura 1 aponta o protagonismo do promotor privado, bem como das construtoras e incorporadoras, na tomada de decisões do MCMV. Desse modo observa-se como o setor público, através da Caixa Econômica Federal - CEF, garante a solvência de mercado.

Figura 1
FLUXOGRAMA DA AÇÃO DO PROMOTOR PRIVADO



Fonte: Baravelli (2014, p. 199), adaptado de Cardoso e Aragão (2011, p. 90).

A expansão do capital imobiliário pelo país foi, desse modo, impulsionada pelo MCMV, que tornou possível que grandes empresas da construção civil atuassem em lugares e escalas até então não atingidas: elas passaram a atuar para além dos seus limites anteriores. Isso devido à força do capital imobiliário que pôde confiar na solvência de demanda dado o apoio político dos estados e municípios. Consolidaram-se os interesses do mercado, possibilitando a fluidez do capital e a valorização de determinadas áreas da cidade, fazendo com que o setor imobiliário passasse a ter um novo comportamento diante da garantia de solvência e da demanda crescente por imóveis no país, principalmente nas faixas 2 e 3.

Segundo Rolnik (2015), o padrão de construção de condomínios verticais murados e fechados reproduziu os enclaves fortificados sobre o espaço urbano. Aquilo que já estava fragmentado é ainda mais agravado, marcando no espaço a distinção de renda, delimitando quem pode ou não morar em determinados fragmentos da cidade.

Cardoso e Aragão (2011) salientam que os agentes imobiliários privados envolvidos na produção das moradias do MCMV acabaram assumindo o controle de todo o processo decisório que envolve a promoção e construção das habitações. São eles que definem o projeto, a localização e executam as obras e, dessa forma, determinam os locais onde serão construídas as casas bem como a quem os imóveis se destinam.

Quando comparamos a localização dos empreendimentos, centrados no 2º Distrito – Cascatinha, que conta com cinco empreendimentos, e no 3º Distrito, com um empreendimento, fica evidente como as construtoras

procuraram terrenos em áreas bem estruturadas e consolidadas. Isso se deve à ocupação de áreas já consolidadas no contexto da expansão urbana do município.

É importante destacar que a maior concentração urbana em Petrópolis está no 1º Distrito - Petrópolis. No eixo das rodovias que percorrem os vales ocorre o 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.

Percebemos que os empreendimentos do MCMV se instalaram em área já consolidada, com bom acesso a comércio e serviços. Eram espaços de uso unifamiliar que ganharam novos usos multifamiliares dentro da nova conformidade espacial de Petrópolis.

As construtoras e incorporadoras levaram em consideração a acessibilidade para dispor a localização de seus empreendimentos, com destaque para o acesso que tiveram a locais com boa infraestrutura, como a RJ 134 - Estrada União e Indústria e a BR 495 - Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues. A RJ 134 concentrou cinco dos seis projetos do MCMV para as faixas 2 e 3, o que corrobora o peso que a localização tem na realização dos lucros no setor imobiliário.

Quando tratamos dos processos de incorporação dos terrenos onde os empreendimentos foram construídos, percebemos sua relativa subutilização, apesar da localização privilegiada. No entanto, as entrevistas com as construtoras e com a imobiliária Itaipava indicaram que o acesso ao transporte público, às escolas públicas, aos hospitais e ao comércio varejista eram os fatores locais mais importantes para viabilizar os empreendimentos.

Em relação à acessibilidade, os empreendimentos localizados na Estrada União e Indústria têm 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 22 Km do centro. Já em relação ao acesso à BR 040, que interliga o município à região Metropolitana do Rio de Janeiro, todos têm certa facilidade em acessá-la, distando entre 4 a 6 Km de distância.

O campo permitiu identificar certo processo de verticalização, principalmente no eixo da Estrada União e Indústria, na localidade do Prado, em Corrêas. Esse adensamento produzido pelo MCMV é significativamente

mais intenso, dado o maior número de blocos de prédios e de andares, permitidos pela prefeitura através da adequação dos projetos às Áreas de Especial Interesse Social - AEIS. Assim, antigos imóveis unifamiliares agora passam a dar lugar a novos empreendimentos verticalizados.

O maior adensamento urbano fica evidente principalmente pela dimensão dos empreendimentos que chegam até a 670 Unidades Habitacionais. A aceitação desses projetos pela prefeitura, com a criação de AEIS, demonstra o interesse local para que esse adensamento ocorra, privilegiando as construtoras por possibilitarem o acesso ao solo urbano escasso na cidade. Isso exemplifica, mais uma vez, a forte correlação entre o Estado e os interesses do capital imobiliário.

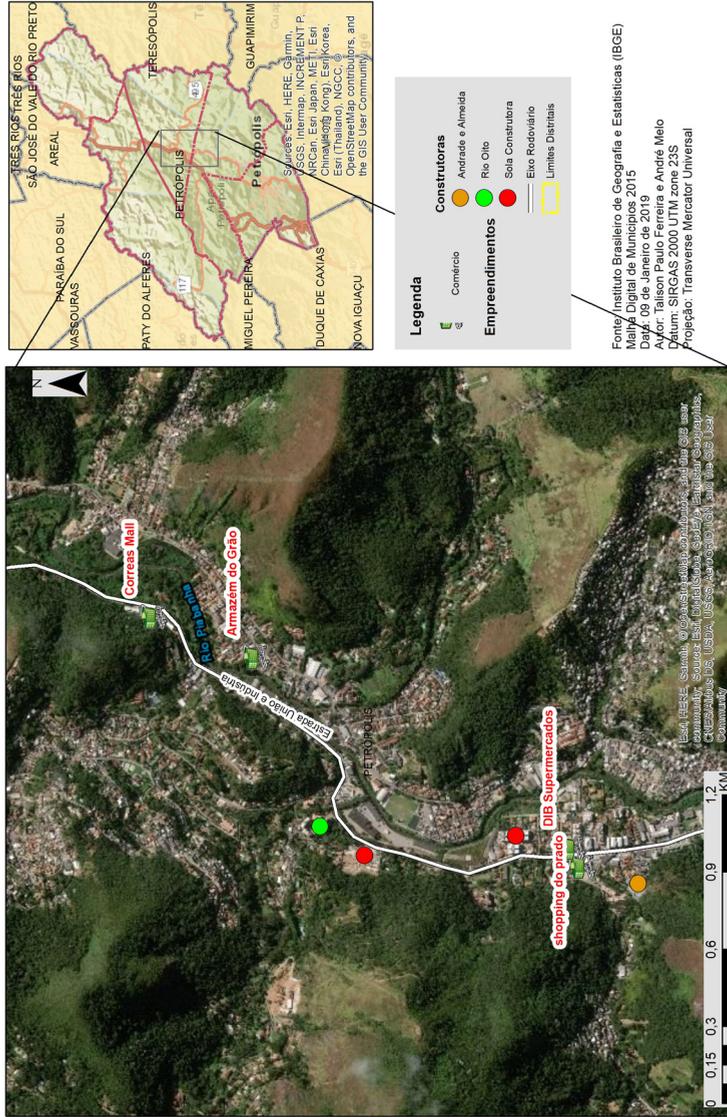
O que é importante é o novo uso desses espaços, que estavam subutilizados, serviam como, por exemplo, uma antiga casa de festa, antigas casas de veraneio, antigo campo de treino de cavalos. Ou seja, pertenciam a famílias que não davam outro fim para esses espaços, seja por falta de recursos ou por aguardarem uma maior valorização desses espaços. Agora, viram a oportunidade da adequação desses terrenos às AEIS, permitindo a construção de edifícios de até 7 andares, o que estimulou a venda ou a permuta por apartamentos nos empreendimentos. Em entrevistas realizadas nas construtoras e na imobiliária Itaipava nos foi sinalizado que a permuta se tornou prática comum para que esse capital exógeno pudesse se articular no município.

As entrevistas realizadas junto à Prefeitura de Petrópolis nos alertou para um interesse que esses empreendimentos se localizassem no 2º Distrito, pois, isso atenderia uma demanda reprimida de habitação no 1º Distrito - Petrópolis, criando um fluxo de pessoas dispostas a buscar uma residência no 2º ou mesmo no 3º Distrito - Itaipava e ocupando os vazios existentes em áreas dentro da expansão urbana já consolidada.

Ao investigarmos como se comportou o mercado local após o crescimento da verticalização e o adensamento do 2º e 3º Distritos foi possível observar o crescimento de novos empreendimentos comerciais e de serviços, sobretudo no 2º Distrito. Esse processo pode ser observado no mapa 2.

Mapa 2
NOVOS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS NO ENTORNO DOS PROJETOS MCMV EM 2019

Petrópolis - Localização dos empreendimentos e principais equipamentos comerciais



Fonte: IBGE (2020) e Coordenadoria de Planejamento e Gestão Estratégica de Petrópolis Malha Digital de Municípios, 2015.

Foram estabelecidos pelo menos quatro grandes empreendimentos comerciais, principalmente ao longo da Estrada União e Indústria - RJ 134. São eles: o Shopping do Prado, um centro comercial, com diversas lojas já em funcionamento; a DIB Supermercados, empresa local que tem expandido sua atuação pelo município, focada no comércio de atacado e varejo em um mesmo local; o Armazém do Grão, também uma rede de supermercados local que tem expandido sua atuação pelo município; o Correias Mall, outro centro comercial, com diversas lojas modulares podendo se adequar a variadas dimensões de negócios. A figura 2 ilustra esses empreendimentos.

Nas entrevistas com a imobiliária Itaipava, foi relatado que esses novos empreendimentos comerciais e de serviços foram implantados com capital endógeno. Empresas locais que, ao perceberem o adensamento e o aumento na demanda por comércio e serviços na área, optaram por expandir seus negócios, focando no 2º Distrito - Cascatinha, para estabelecerem novas frentes de investimento.

Figura 2
FOTOS DOS NOVOS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS. PETRÓPOLIS, 2019



Fonte: Próprio autor. Fotos do dia 20/12/2019.

Nessa entrevista também foi revelado que, devido à nova organização espacial do 2º Distrito - Cascatinha, houve o aumento no preço dos imóveis, principalmente daqueles da localidade do Prado. Além disso, como afirmado pelos entrevistados, a legislação urbana possibilitou a verticalização, o que tem transformado a paisagem do distrito com a substituição de casas, cujos terrenos permitem tais edificações, por novos empreendimentos, seja comerciais ou residenciais, fora do âmbito do MCMV.

Além disso, nas entrevistas com o setor imobiliário foi apontado que mesmo os terrenos e casas menores, que não se enquadram na AEIS, passaram a ganhar valor com a maior verticalização e uma maior oferta de comércio e serviços. Agora, esses espaços passaram a consolidar uma verticalização que se adequa à legislação, com no máximo 4 andares, sendo comercializados como empreendimentos mais exclusivos que os do MCMV. Eles atraem novos moradores, com novo padrão de renda, que não se enquadravam nos projetos faixas 2 e 3 do MCMV.

4. Considerações Finais

Podemos considerar que o programa MCMV garantiu certa fluidez para o capital imobiliário e, ao se estender por quase todo o território nacional, trouxe transformações no ordenamento do espaço urbano dos municípios. No caso investigado, o espaço urbano do município de Petrópolis tem vivido a ampliação do adensamento do 2º e 3º Distritos após a entrada do capital imobiliário exógeno, com empresas que procuraram trabalhar o produto MCMV nas faixas 2 e 3.

A busca pela maior oferta de serviços e comércio levou as empresas a incorporarem terrenos com boa acessibilidade, principalmente ao longo da Estrada União e Indústria e da Estrada Philúvio Cerqueira Rodrigues. Esse processo se deu em área já consolidada no contexto da expansão urbana do município, que justifica a boa oferta de comércio e serviços nesses distritos. Porém, a chegada desses novos empreendimentos, voltados para o segmento faixa 2 e 3, trouxe um novo dinamismo

Após o início das obras dos empreendimentos foi percebido o crescimento na oferta de comércio e serviços, principalmente no 2º Distrito

- Cascatinha, por empresas de capital endógeno, que expandiram seus negócios pelo município. Esse processo foi acompanhado pela valorização dos imóveis no entorno dos empreendimentos. A localidade chamada de Prado, em Corrêas, viu o crescimento do processo de verticalização, com a demolição de antigas casas dando lugar a novos prédios direcionados a um público de maior renda.

Assim, tem ocorrido uma substituição das moradias unifamiliares pelas multifamiliares, uma vez que a região não possuía tantos terrenos vazios disponíveis para abrigar esses grandes empreendimentos. As casas, cujos terrenos permitem a verticalização, foram demolidas dando lugar aos prédios. E novos espaços ganharam valor e passaram a abrigar outros empreendimentos, tidos como mais exclusivos que os do MCMV.

O que se nota, portanto, é uma nova organização territorial do espaço urbano de Petrópolis a partir da construção de empreendimentos do MCMV voltados para as faixas 2 e 3, consolidando a área de expansão urbana e produzindo o adensamento do 2º Distrito - Cascatinha e do 3º Distrito - Itaipava. Assim, podemos afirmar que, acompanhando o que se observa em muitas outras cidades do país, em Petrópolis o capital, fortalecido pelo MCMV, encontrou as condições necessárias para sua (re) produção através da produção do espaço urbano e da constituição de um novo ordenamento da cidade.

Referências

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha Casa... E a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. **Cadernos Metr pole**, Rio de Janeiro, n. 18, p. 15-38, 2015.

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

BARAVELLI, José Eduardo. **Trabalho e Tecnologia no Programa MCMV**. 2014. 226f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, março de 2014.

BOLAFFI, Gabriel. Habita o e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema. In: MARICATO, Erminia (Org.). **A Produ o Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p.21-36.

BOTELHO, Adriano. **Urbano em Fragmentos**. A produção do espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário. São Paulo: Editora Annablume/Fapesp, 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/l11977.htm>. Acesso em: 13 out. de 2017.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A Reestruturação do Setor Imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). **Estado e Capital Imobiliário**. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p. 81-104.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Tragédia Urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A Cidade Como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2018. p. 43-63.

CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Indicadores imobiliários nacionais**. 2018b. Disponível em:<<http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliariosnacionais>>. Acesso em: 25 mar. de 2019.

_____. **Construção Cresce mais de 4% e ajuda a elevar o PIB**. Disponível em: <<https://cbic.org.br/construcao-cresce-mais-de-4-e-ajuda-a-elevar-o-pib/>>. Acesso em: 04 dez. de 2019

_____. **Déficit Habitacional no Brasil**. Câmara Brasileira da Indústria de Construção, 2018a.

FARRET, Ricardo Libanez. Paradigmas da Estruturação do Espaço Residencial Intra-urbano. In: FARRET, Ricardo Libanez; GONZALES, Suely Franco Netto; HOLANDA, Frederico de; KOHLSDORF, Maria. Elaine (Org.). **O espaço da cidade** - contribuição à análise urbana. São Paulo: Editora Associadas, 1985. p.73-90.

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

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

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama Cidades**. 2020. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/petropolis/panorama>> Acesso em 02 mai. de 2020.

KLINTOWITZ, Danielle. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? **Cadernos Metr pole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 165-190, abr. 2016.

NERI, Rosângela Viana Vieira; BUENO, Fábio. Marvulle. Capital Fictício e urbaniza o ou dos diversos usos do território. **Espaço e Economia - Revista Brasileira de Geografia Econ mica**, ano II, n. 3, 2013.

PAULANI, Leda Maria. A inser o da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situa o atual   luz da história. **Boletim de Economia e Política Internacional (IPEA)**, v. 3, n. 10, p. 89-102, 2012.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**. A coloniza o da Terra e da Moradia na Era das Finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Milton. **A urbaniza o brasileira**. São Paulo: Edusp, 2008.

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 abr. de 2019.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.

Recebido em: 27/01/2020

Aceito em: 02/05/2020