

Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Bianca Camargo Martins
(Organizadora)

Bianca Camargo Martins
(Organizadora)

Melhores Práticas em Planejamento Urbano e Regional

Atena Editora
2019

2019 by Atena Editora
Copyright © Atena Editora
Copyright do Texto © 2019 Os Autores
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora
Editora Executiva: Prof^a Dr^a Antonella Carvalho de Oliveira
Diagramação: Rafael Sandrini Filho
Edição de Arte: Lorena Prestes
Revisão: Os Autores

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Prof^a Dr^a Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof^a Dr^a Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof^a Dr^a Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof^a Dr^a Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof^a Dr^a Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Prof^a Dr^a Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof^a Dr^a Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Prof.^a Dr.^a Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará

Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Conselho Técnico Científico

Prof. Msc. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Msc. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Prof.ª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Prof. Msc. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Msc. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Prof. Msc. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof.ª Msc. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Msc. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof.ª Msc. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)	
M521	Melhores práticas em planejamento urbano e regional [recurso eletrônico] / Organizadora Bianca Camargo Martins. – Ponta Grossa, PR: Atena Editora, 2019. Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web Inclui bibliografia ISBN 978-85-7247-558-7 DOI 10.22533/at.ed.587192308 1. Planejamento regional. 2. Planejamento urbano – Brasil. I.Martins, Bianca Camargo. CDD 711.981
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná - Brasil
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

A exclusão socioespacial brasileira é um fato alarmante. O difícil acesso de grande parte da população à plena vida urbana é resultado de uma sucessão de políticas públicas inadequadas e incipientes que, muitas vezes, se distanciam das necessidades e anseios da população. Partindo do pressuposto de que o direito à cidade é um direito básico e significa a garantia a terra urbanizada, o acesso aos serviços e equipamentos públicos, a habitação de qualidade e a inclusão social da população, o presente livro visa apresentar pesquisas que se destacam ao abordar de diferentes formas a crise urbana em que vivemos e apontar boas práticas de planejamento.

Nos vinte e seis capítulos que integram a obra “Melhores práticas em Planejamento Urbano e Regional”, o leitor é convidado a percorrer as mais diversas áreas do território brasileiro a partir do ponto de vista dos autores convidados e conhecer novas perspectivas, mostrando a amplitude da discussão sobre o direito à cidade no contexto nacional.

Acredito que os textos aqui contidos representam grandes avanços para o meio acadêmico. Em um momento crítico para a pesquisa e para as políticas urbanas, a Editora Atena se mostra consoante com a intenção de fomentar o conhecimento científico e cooperar com o diálogo acadêmico na direção da promoção de políticas urbanas cada vez mais justas e inclusivas.

Aproveite a leitura!
Bianca Camargo Martins

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
PROCESOS RECIENTES DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN ARGENTINA Y EL NORDESTE (2003-2015)	
Miguel Ángel Barreto Roxana Evelyn Abildgaard	
DOI 10.22533/at.ed.5871923081	
CAPÍTULO 2	15
O ÍCONE ARQUITETÔNICO CULTURAL NO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE BARCELONA	
Geise Brizotti Pasquotto	
DOI 10.22533/at.ed.5871923082	
CAPÍTULO 3	36
DO TERRITÓRIO À CIDADE, DA POLÍTICA À CRÍTICA: CONTRIBUIÇÕES DIVERSAS DE GERÔNIMO BUENO E EDGAR GRAEFF AO URBANISMO	
Wilton de Araujo Medeiros	
DOI 10.22533/at.ed.5871923083	
CAPÍTULO 4	50
O MODELO DE DESENVOLVIMENTO FIFA-COI E A IMINÊNCIA DO ESPAÇO ERÓTICO	
Amanda de Lisio João Gabriel Rabello Sodré	
DOI 10.22533/at.ed.5871923084	
CAPÍTULO 5	65
APLICAÇÃO DA TEORIA DE GRAFOS E ANÁLISE ESPACIAL PARA SOLUÇÃO DE PROBLEMAS GEOGRÁFICOS: UM ESTUDO DA CRIMINALIDADE VIOLENTA NO HIPERCENTRO DE BELO	
Antônio Hot Pereira de Faria Diego Filipe Cordeiro Alves Leônidas Conceição Barroso	
DOI 10.22533/at.ed.5871923085	
CAPÍTULO 6	80
A DINÂMICA ATUAL DO SETOR PRODUTIVO E SUAS CONTEMPORÂNEAS INTERAÇÕES: EXEMPLOS DA REDE URBANA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ	
Carlos Casemiro Casaril	
DOI 10.22533/at.ed.5871923086	
CAPÍTULO 7	98
ARRANJOS PRODUTIVOS LOCAIS DA INDÚSTRIA AUTOMOBILÍSTICA NO ESTADO DE GOIÁS	
Vanessa Marzano Araujo Marisa dos Reis Azevedo Botelho	
DOI 10.22533/at.ed.5871923087	
CAPÍTULO 8	110
DESENVOLVIMENTO REGIONAL CONDUZIDO PELA INDÚSTRIA? OBSERVAÇÕES SOBRE O SETOR AUTOMOBILÍSTICO NO MÉDIO PARAÍBA-RJ	
Bianca Louzada Xavier Vasconcellos	
DOI 10.22533/at.ed.5871923088	

CAPÍTULO 9	124
EXPANSÃO URBANA E ARENA POLÍTICA EM CIDADE HISTÓRICA: A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PIRENÓPOLIS-GO	
Neio Campos Benny Schvasberg Ricardo Farret	
DOI 10.22533/at.ed.5871923089	
CAPÍTULO 10	139
O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO DE 2009 A 2017	
Isabela Baracat de Almeida Roberto Righi	
DOI 10.22533/at.ed.58719230810	
CAPÍTULO 11	153
IDEOLOGIA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NO ESTADO CAPITALISTA: MORADIAS POPULARES (VERTICAIS) PRODUZIDAS NO SETOR OESTE DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-MG	
Leandro Oliveira Silva Maria Eliza Alves Guerra	
DOI 10.22533/at.ed.58719230811	
CAPÍTULO 12	169
O POTENCIAL DO SELO CASA AZUL NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL SUSTENTÁVEL	
Henriette da Silva Perbeils Mauro Cesar de Oliveira Santos	
DOI 10.22533/at.ed.58719230812	
CAPÍTULO 13	193
AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO (APO): A QUALIDADE NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)	
Celina Maria Rodrigues Pinto Anacléa de Araújo Bernardo Arthur Rodrigues Feijão	
DOI 10.22533/at.ed.58719230813	
CAPÍTULO 14	203
QUALIDADE DE VIDA EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: UMA ABORDAGEM EXPLORATÓRIA ATRAVÉS DA PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS	
Luciana Inês Gomes Miron Deyvid Aléx de Bitencourt Monteiro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230814	
CAPÍTULO 15	220
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA RESIDENCIAL-UFRJ: OBSERVAÇÕES SOBRE UMA EXPERIÊNCIA	
Maria Julieta Nunes de Souza	
DOI 10.22533/at.ed.58719230815	

CAPÍTULO 16	232
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL, ZEIS DE VAZIOS, NA REGIÃO DO GRANDE ABC	
Sandra Teixeira Malvese	
DOI 10.22533/at.ed.58719230816	
CAPÍTULO 17	246
INCLUSÃO TERRITORIAL: EFETIVIDADE DO DIREITO VIA PERSPECTIVA ANTROPOLÓGICA	
Elisa Quint de Souza de Oliveira	
Pedro Martins	
DOI 10.22533/at.ed.58719230817	
CAPÍTULO 18	259
AS DINÂMICAS DA RENOVAÇÃO DO ESPAÇO URBANO – REESTRUTURAÇÃO URBANA DO SUL DE SÃO PAULO	
Henrique Dinis	
DOI 10.22533/at.ed.58719230818	
CAPÍTULO 19	271
COMPARTILHAMENTO DE RECURSOS COMO ALTERNATIVA PARA ECONOMIA URBANA	
Henrique Dinis	
DOI 10.22533/at.ed.58719230819	
CAPÍTULO 20	289
ANÁLISE DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA POR MEIO DO ESTUDO DE MACROZONAS DE OFERTA	
Camila Carneiro Canedo Custódio	
Marcos Túlio Campos Cândido	
Maria Carolina Brandstetter	
Pedro Henrique de Moraes Nogueira	
DOI 10.22533/at.ed.58719230820	
CAPÍTULO 21	306
ANÁLISE DO IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA UTILIZANDO OS ÍNDICES DE SHARPE E SORTINO	
Pedro Oliveira Otoch	
Marcelo Augusto Farias de Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230821	
CAPÍTULO 22	315
ANÁLISE COMPARATIVA DE RISCO E RETORNO ENTRE TÍTULOS PÚBLICOS E MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA	
Pedro Oliveira Otoch	
Marcelo Augusto Farias de Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230822	
CAPÍTULO 23	326
PROCESSO DE GESTÃO DE PARQUES URBANOS: ESTUDO DE CASO EM PORTO ALEGRE, BRASIL	
Luciana Inês Gomes Miron	
Nathalia Danezi	
Cristiane Cassol Schvarstzhaupt	
DOI 10.22533/at.ed.58719230823	

CAPÍTULO 24	339
INFRAESTRUTURA VERDE: CONTRIBUIÇÃO PARA O PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL	
Daniella do Amaral Mello Bonatto	
DOI 10.22533/at.ed.58719230824	
CAPÍTULO 25	352
PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS, UMA POLÍTICA PÚBLICA PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: ESTUDO DE CASO PROJETO CONSERVADOR DAS ÁGUAS – EXTREMA-MG	
Carlos Mello Garcias	
Liz Ehlke Cidreira	
Alessandro Bertolino	
Stephanie Louise Inácio Castro	
DOI 10.22533/at.ed.58719230825	
CAPÍTULO 26	366
O MEIO AMBIENTE COMO DEFINIDOR DE FRONTEIRAS E CENTRALIDADES NO ESTUÁRIO DO RIO MACAÉ	
João Lemos Cordeiro Sayd	
DOI 10.22533/at.ed.58719230826	
SOBRE A ORGANIZADORA	379
ÍNDICE REMISSIVO	380

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO DE 2009 A 2017

Isabela Baracat de Almeida

Universidade Presbiteriana Mackenzie, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
São Paulo, SP

Roberto Righi

Universidade Presbiteriana Mackenzie, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
São Paulo, SP

RESUMO: O Programa Minha Casa Minha Vida, o chamado PMCMV, foi lançado em 2009 pelo Governo Federal para reduzir o déficit habitacional. O programa definido para o mercado econômico. Na década o programa se expandiu, tanto do ponto de vista financeiro quanto territorial, envolvendo os mais diversos agentes imobiliários. Em 2017 houve uma recuperação do setor imobiliário, alcançando ser 48% maior que o de 2016. Das mais de 28 mil unidades lançadas na cidade de São Paulo, as do Programa Minha Casa Minha Vida predominaram. A representatividade dos imóveis “econômicos” mudou o mapa de atuação imobiliária, que no início dos anos 2000 ainda trazia os imóveis de alta renda como protagonistas. O presente estudo baseado nas informações fornecidas pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), Caixa Econômica Federal e CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção evidencia

a evolução da produção de empreendimentos pertencentes ao PMCMV, seus agentes e produtos, traçando as principais mudanças e mais relevantes questões políticas e urbanas, com relevância na cidade de São Paulo. As perspectivas futuras também são apontadas, com base na proposta do Governo Federal feita em maio de 2019, de redirecionar de forma inovadora o PMCMV, tanto nos aspectos qualitativos quanto quantitativos. Será a oportunidade de encaminhar um programa inovador baseado em terrenos da União em áreas urbanas centrais, financiamento do incorporador do projeto pelo FGTS, parcerias público-privadas com concessão de 20 a 30 anos, segundo conceito urbanístico contemporâneo, com integração e diversidade de usos e tipologias.

PALAVRAS-CHAVE: Programa Minha Casa Minha Vida, PMCMV, Mercado imobiliário, São Paulo, produção do espaço urbano.

THE MINHA CASA MINHA VIDA PROGRAM IN REAL ESTATE PRODUCTION OF SÃO PAULO FROM 2009 TO 2017

ABSTRACT: The Minha Casa Minha Vida Program, called PMCMV, was launched in 2009 by the Federal Government to reduce the housing deficit and anti-cyclical economic

strategy. The program defined for the economic market, in the decade has expanded, both financially and territorially, involving the most diverse real estate agents. In 2017 there was a recovery in the real estate sector, reaching 48% more than in 2016. Of the more than 28 thousand units launched in the city of São Paulo, those of the PMCMV predominated. The representativeness of “economic” real estate changed the map of real estate, which in the early 2000s still brought high-income properties as protagonists. The present study, based on the information provided by Embraesp (Brazilian Company for Heritage Studies), Caixa Econômica Federal and CBIC - Brazilian Chamber of Construction Industry, shows the evolution of PMCMV developments, its agents and products, mapping the main changes and more relevant political and urban issues, with relevance in the city of São Paulo. Future prospects also pointed out, based on the Federal Government’s proposal made in May 2019, to redirect the PMCMV in an innovative way, both qualitatively and quantitatively. It will be the opportunity to launch an innovative program based on Union land in central urban areas, financing of the project’s incorporator by the FGTS, public-private partnerships with a concession of 20-30 years, according to contemporary urban concept, with integration and diversity of uses and typologies.

KEYWORDS: Minha Casa Minha Vida Program, Real Estate market, São Paulo, Urban space production.

1 | INTRODUÇÃO

O presente artigo aborda a produção de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, realizados recentemente na cidade de São Paulo. A temporalidade abrange o período desde o seu início até hoje, baseando-se em informações de órgãos públicos, instituições, associações ou empresas privadas.

O mercado imobiliário brasileiro é caracterizado por ciclos diretamente influenciados pela economia e política. A última década foi marcada por episódios destacados e contraditórios para a construção civil, passando em 2009 por profundo declínio afetado pela crise americana e na seqüência pela recuperação de seus principais agentes, que inclusive lançaram no mercado de ações suas aberturas e ampliações de capital, com a ascensão dos números de lançamentos imobiliários e aquisições de terras para incorporação. Em 2015 novamente ocorre declínio do setor em meio à crise política que reverbera até os tempos atuais, e pela qual foi responsável pela retração de muitas construtoras e incorporadoras.

O foco, portanto, do artigo é a produção imobiliária enquadrada no PMCMV que constitui o segmento mais popular do mercado imobiliário, evidenciando a evolução numérica dos lançamentos, sejam eles na faixa 1 ou faixas 2 e 3, que recentemente vêm obtendo maior atenção por parte da incorporação residencial. Busca trazer uma reflexão sobre o foco das construtoras e incorporadoras, que habitualmente tinham seu conhecimento e suas metas voltadas para projetos de médio alto e alto padrão.

Para alcançar este intento são apresentados: (1) o funcionamento do Programa Minha Casa Minha Vida, suas particularidades e articulações financeiras e (2) a avaliação dos dados e informações da produção imobiliária para o setor e o segmento específico.

Os elementos principais de quantificação da produção imobiliária, base para este artigo, decorre do Cadastro de Lançamentos Imobiliários da Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio – EMBRAESP, com dados desde o ano de 1985 e atualizações anuais. Tais informações foram operacionalizadas, com a aplicação de filtros e seleção das informações. Também, diversas informações sobre as maiores empresas da construção civil foram fornecidas pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CBIC. Além destas, foram consultadas a base de dados da Caixa Econômica Federal e da ABRAINIC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

2 | O DÉFICIT HABITACIONAL E A ATUAÇÃO PÚBLICA E PRIVADA

A falta de solução da questão habitacional brasileira atinge, principalmente, a parcela de mais baixa renda da população, como expressa a tabela 1. O país, em 2015, possuía um déficit habitacional de cerca de 7,7 milhões de moradias. Seus principais componentes são famílias que possuem grande comprometimento mensal com pagamento de alugueis, além das que coabitam, isto é, as que dividem o mesmo teto com outras. O déficit habitacional teve um aumento de 430 mil moradias desde 2009, representando cerca de 5,9%. O estado de São Paulo lidera esse índice absoluto de 1,61 milhão de moradias, tendo sua maior concentração, como era de se esperar, nas famílias de baixa renda, aquelas com rendimento de até 3 salários mínimos.

Faixas de renda mensal familiar (em salários mínimos)

Especificação	até 3	mais de 3 a 5	mais de 5 a 10	mais de 10
Região Sudeste	83,7	10,0	5,2	1,0
Minas Gerais	86,0	7,8	4,7	1,5
<i>RM Belo Horizonte</i>	<i>82,6</i>	<i>8,2</i>	<i>6,4</i>	<i>2,8</i>
Espírito Santo	83,1	8,4	6,7	1,7
Rio de Janeiro	89,7	6,4	3,0	1,0
<i>RM Rio de Janeiro</i>	<i>87,7</i>	<i>7,9</i>	<i>3,2</i>	<i>1,2</i>
São Paulo	80,8	12,3	6,1	0,8
<i>RM São Paulo</i>	<i>80,2</i>	<i>12,5</i>	<i>6,7</i>	<i>0,7</i>
BRASIL	83,9	9,7	5,0	1,4
<i>Total das RMs</i>	<i>82,9</i>	<i>10,0</i>	<i>5,6</i>	<i>1,5</i>
<i>Demais áreas</i>	<i>84,4</i>	<i>9,5</i>	<i>4,7</i>	<i>1,4</i>

Tabela 1 - Distribuição do percentual do déficit habitacional urbano por faixas de renda média familiar mensal

A política habitacional brasileira pode ser classificada em três períodos, sendo o primeiro até 1964, quando foi criado o Banco Nacional de Habitação – BNH, o segundo entre 1964 e 1986, nos anos entre a criação e a extinção do BNH, e finalmente o último após 1986 (CUNHA; SILVA apud SANTOS, 1999 e BONDUKI, 2008). A responsabilidade de prover habitação para a população de baixa renda é do Estado, que por diversas tentativas promulgou ações aliadas ao mercado. De forma controversa, tais ações, que deveriam prezar pela diminuição da desigualdade socioeconômica, fomentam e aquecem o setor imobiliário, que, além de ocupar a cidade e desenhar as paisagens, se retroalimenta de uma necessidade básica para a maioria da população.

O expressivo déficit pode ser desenhado pelos inúmeros processos, muitas vezes desconexos e isolados, das tentativas de políticas habitacionais ao longo do último século. O processo de aquisição de um imóvel é pautado na habilidade de concessão de crédito e financiamento para o comprador, estando diretamente ligado à sua renda. Porém, numa realidade onde parte expressiva da população não encontra trabalhos formais ou, se sim, de maneira defasada, a capacidade de endividamento é limitada, devido à baixa remuneração (CUNHA; SILVA, 2018).

Muitas foram as políticas habitacionais criadas ao longo do século XX, desde os Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAP, que foram gestores de fundos de aposentadoria para as diversas categorias profissionais. Estas instituições eram sujeitas ao controle do Governo Federal, onde parte da arrecadação era aplicada em investimentos com habitações de interesse social (CYMBALISTA; MOREIRA, 2006).

A partir de 1964 institui-se o Sistema Financeiro de Habitação, o SFH, que detinha parte da poupança dos trabalhadores sob gestão do Banco Nacional de Habitação (BNH). O SFH era composto pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o FGTS, e pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Por razões de viabilidade econômica este mecanismo teve a maior parte de seus recursos destinados às classes de renda média e alta.

A criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço foi promulgada através da Lei 5.107, de 13 de setembro de 1966. Trata-se de um fundo com recursos originados de um percentual descontado dos trabalhadores contratados sob regime CLT – Consolidação das Leis Trabalhistas. O sistema teve um forte impacto, sobretudo no desenvolvimento das cidades, pois possibilitou a produção de habitação por meio da incorporação imobiliária e aquisição da casa própria, além de urbanização. Até então o que predominavam eram os imóveis construídos por famílias e destinados à locação.

Nas décadas seguintes a alta inflação, a falta de transparência na gestão dos recursos e a grande centralização dos bens por parte do governo levaram a insolvência do SFH. Com a crise dos anos 1980, o governo acabou por cessar as atividades do BNH, e em 1986 seus contratos e fundos foram transferidos para a Caixa Econômica

Federal (CEF). A recessão econômica inviabilizou ainda mais o processo, impedindo a possibilidade de novos financiamentos para projetos populares (CYMBALISTA; MOREIRA, 2006).

Felizmente, na década de 1990 e no início do século XXI houve a melhoria financeira do país fundamentada no Plano Real, que afastou o risco de hiperinflação e a insolvência governamental e privada. Esta situação foi ainda estimulada por um ciclo de expansão econômica internacional que culminou em 2008 e que infelizmente por razões complexas que não cabe analisar, levou à grande crise de 2008.

Ferreira (2012) cita que, a partir de 2006, medidas tomadas pelo Governo Federal possibilitaram mudanças positivas na produção de habitações no setor econômico. Foram promovidas políticas de segurança jurídica e financeira aos agentes imobiliários, que os incentivou a ampliar a atuação nos segmentos de renda que não fossem de alto padrão. O aumento dos recursos disponíveis atrelados à abertura de capital na Bolsa de Valores, por parte das grandes construtoras e incorporadoras, catalisou a entrada no mercado de uma nova oportunidade de negócio.

Somando a isso, fatores macroeconômicos, como o crescimento da economia nacional e a ampliação dos empregos formais, acompanhados pelo crescimento real do salário mínimo, ampliaram a capacidade de endividamento de parte da população, possibilitando seu acesso ao financiamento habitacional. O “segmento econômico” estava prestes a eclodir, e o PMCMV teve para isso papel fundamental. (FERREIRA, 2012, P. 45)

Integrando à estratégia de recuperação econômica, em 2009 surge o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal nº 11.977, 2009) com o objetivo de oferecer condições facilitadoras para o financiamento de imóveis nas áreas urbanas para famílias de baixa renda (CAIXA, 2018). O programa conta com parcerias entre o poder público, municipal e estadual, empresas e entidades sem fins lucrativos e agentes do mercado imobiliário.

Mostrou-se também que parte significativa de produção do chamado “segmento econômico” ocorre no bojo do Programa Minha Casa Minha Vida, ambicioso programa habitacional lançado em março de 2009 pelo governo federal, com objetivo de aquecer a atividade da construção civil, como resposta declarada à crise econômica global de 2009. (FERREIRA, 2012, p. 39)

O programa tem como estratégia o atendimento aos diferentes perfis de população, separados em faixas de renda. A faixa 1 abrange as famílias que possuem renda mensal familiar de até R\$ 1.800,00, onde a demanda é indicada a partir de beneficiários e administrada pela Caixa Econômica Federal – CEF. A chamada faixa 1,5 do programa é destinada às famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.600,00, que conta com a aquisição de imóvel com financiamento a um taxa de juros reduzida, longo prazo de pagamento e subsídios de até 47,5 mil reais. As outras duas faixas do programa atendem famílias com rendas de até R\$ 4.000,00 (faixa 2) e R\$ 7.000,00 (faixa 3) respectivamente. Sendo a primeira com subsídios de até 29 mil reais e a última com taxas de juros inferiores em comparação ao mercado (CAIXA, 2018).

O mercado imobiliário brasileiro habitualmente se voltou à produção e venda de imóveis de alto padrão, devido à formação considerável dessa demanda desde 1970, período que compreendeu o milagre econômico, em decorrência ao um modelo expressivo de concentração de renda. Além disto, nos estágios seguintes de hiperinflação, o investimento no setor de alto padrão se mostrava mais seguro (FERREIRA, 2012). Com o Programa Minha Casa Minha Vida foi possível que as construtoras e incorporadoras se beneficiassem de subsídios de importantes fundos públicos para a produção de habitação para o setor econômico, além dos bancos privados que também puderam atuar no programa. Ainda que a Caixa Econômica Federal (CEF) detenha a operação dos recursos do FGTS⁴, os bancos privados podem atuar na faixa que compreende a renda entre três e dez salários mínimos do PMCMV.

No início o programa tinha como meta a construção de 400 mil unidades habitacionais para a faixa 1, 400 mil e 200 mil para as faixas 2 e 3 respectivamente. Já para a segunda fase as metas foram revistas, estabelecendo-se 1.2 milhão de habitações para a faixa 1, 600 mil para a faixa 2 e 200 mil para a faixa 3, evidenciando a priorização da população de menor renda em comparação à etapa anterior (ROLNIK, 2015).

3 | A ESTRUTURAÇÃO E ACELERAÇÃO DO SEGMENTO ECONÔMICO

Diante do crescimento e da atual expressividade do setor, além dos incentivos públicos disponíveis, muitas construtoras e incorporadoras voltaram-se para o segmento econômico. O Programa Minha Casa Minha Vida surgiu com base num outro produto financeiro já operado pela CEF, o Crédito Associativo, que permite que o comprador assine o contrato de financiamento ainda com a obra não iniciada. De acordo com a Instrução Normativa nº 14, de 2005, tal modalidade garante que, caso haja algum problema durante ou com a entrega da obra, a responsabilidade recai sobre a Caixa Econômica Federal (SILVA, 2015). Dessa forma, as incorporadoras que atuam nessa modalidade recebem recursos mensais da instituição, baseada numa curva de obra firmada no início do projeto e fiscalizada mês a mês, viabilizando então os empreendimentos com perfil econômico.

O PMCMV ainda estabeleceu preceitos que favoreceram a atratividade de negócio por parte dos agentes imobiliários, como a isenção dos impostos e emolumentos das escrituras dos compradores, a diminuição da taxa de juros e extensão do prazo de pagamento para a quitação do financiamento e subsídio de parte do valor imóvel por conta do Governo Federal (SILVA, 2015).

É importante destacar que os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) lastreiam a maior parte dos recursos para o Programa Minha Casa Minha Vida. Ferreira (2012) explica que o agente operador é encarregado da prestação de contas ao Conselho Curador do FGTS, de modo que o agente financeiro atue como o realizador dos gastos. Convém salientar que, para os empreendimentos

voltados à população de zero a três salários mínimos, os recursos são administrados exclusivamente pela Caixa Econômica Federal.

As construtoras e incorporadoras que já atuavam no segmento econômico tiveram seus negócios alavancados e estabeleceram outra proporção para o setor. Já as empresas que operavam com foco em empreendimentos destinados ao alto e médio padrão também voltaram suas atenções para o setor, criando “braços” operacionais focados no segmento econômico. Expoentes do mercado imobiliário como: Cyrela Brazil Realty com a marca Living Construtora e a Yuny Incorporadora com a Atua Construtora, são alguns exemplos (SILVA, 2015). Muitas outras empresas, singulares em meio aos grandes conglomerados de investimentos, apostaram alto no PMCMV e se tornaram expressivas diante do número de unidades construídas em comparação até às grandes do mercado.

No figura 1 verifica-se a evolução da atividade de incorporação imobiliária dentre as 50 maiores construtoras apontadas pelo ranking anual da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC.



Figura 1 - Empresas de mercado imobiliário dentre o ranking de construtoras

Fonte: Pesquisa “500 Grandes da Construção” da revista O Empreiteiro sobre as maiores empresas de construção do país. Disponibilizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC.

A informação fornecida pelo CBIC classifica as construtoras em posições por meio da receita bruta anual em reais. Também são descritos os campos de atuação no setor da construção civil, sendo relevantes para a elaboração do gráfico os segmentos de: Edifícios residenciais (P), Edifícios comerciais (Q), Condomínios Horizontais (R) e Incorporação (S). Tal informe aponta a expressividade que as atividades relacionadas ao mercado de incorporação tomaram desde 2009, muito influenciadas por fatores políticos e econômicos. Abaixo na tabela 1 comparece o último ranking referente à 2017, com os segmentos de atuação também selecionados.

Posição	Empresa Construtora Brasil	Segmento de atuação
1	Construtora Queiroz Galvão	outros
2	MRV Engenharia	P
3	Andrade Gutierrez Engenharia	outros
4	Construtora Camargo Corrêa	outros
5	Direcional Engenharia	QS
6	Serveng-Civilsan	PQR
7	Racional Engenharia	QR
8	HTB Engenharia e Construção	PQR
9	Constran	outros
10	Carioca Christiani Nielsen Engenharia	PQS
11	Plano & Plano	PQRS
12	Gafisa	PQS
13	Construcap	outros
14	Toniolo, Busnello	outros
15	Empresa Construtora Brasil	outros
16	S.A Paulista	outros
17	Rio Verde Engenharia	PQRS
18	Construtora Triunfo	outros
19	Método Potencial Engenharia	PQ
20	Grupo Pacaembu	PR

Tabela 1 - Ranking das empresas de construção do ano de 2017

FONTE: Informações fornecidas pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, editadas pelos autores. O campo “outros” trata dos demais segmentos utilizados para elaboração dos dados. Na pesquisa busca-se analisar apenas os segmentos destacados.

Ainda que os empreendimentos voltados ao segmento econômico não retenham o mesmo VGV que os demais, nota-se na tabela 1 que incorporadores atuantes no Programa Minha Casa Minha Vida se enquadram entre as 20 maiores construtoras do país no ano de 2017, como a MRV Engenharia, Direcional Engenharia e Plano & Plano. VGV é o “Valor Geral de Venda”, calculado com base no potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado.

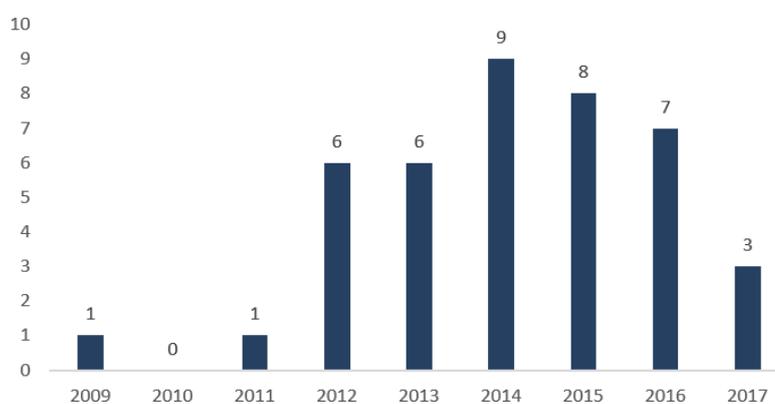


Figura 2 – Número de construtoras e incorporadoras que lançaram empreendimentos dentro dos parâmetros adotados – São Paulo

Fonte: Informações retiradas do Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP. Editados pelos autores.

A figura 2 reforça a crescente atuação das construtoras e incorporadoras no segmento econômico, ainda que esteja evidenciando informações apenas da cidade de São Paulo. Historicamente, a maior concentração de projetos econômicos está na RMSP, pois atrai mais a atenção dos agentes imobiliários pela demanda do produto e maior capacidade de viabilidade financeira.

As figuras 3 e 4 destacam a trajetória dos empreendimentos lançados pertencentes à faixa 1 do PMCMV na cidade de São Paulo e Região Metropolitana.

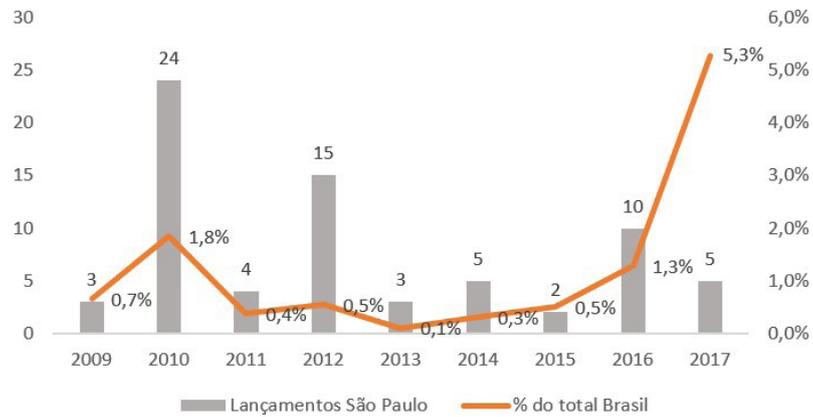


Figura 3 - Empreendimentos MCMV Faixa 1 cidade de São Paulo

FONTE: Informações fornecidas pela Caixa Econômica Federal, com edição dos autores.



Figura 4 - Empreendimentos MCMV Faixa 1 RMSP

FONTE: Informações fornecidas pela Caixa Econômica Federal.

Diante destas informações apresentadas, nota-se a diferença numérica entre os empreendimentos MCMV faixa 1 construídos em São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo. Para a obtenção dos números de lançamentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do PMCMV, recorre-se ao Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP. No entanto, ainda que não se tenha a totalidade dos projetos no período, vistos que tal fonte não os classifique pela iniciativa, filtra-se a base de dados a partir de empreendimentos encaixados em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social e com metragem útil entre 42 e 69,9m².

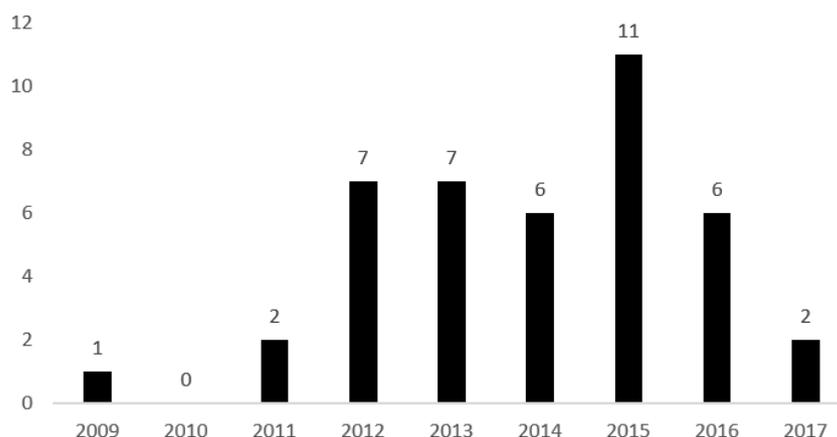


Figura 5 – Lançamentos Empreendimentos nos parâmetros adotados cidade de- São Paulo (endereços únicos)

FONTE: Cadastro de Lançamentos imobiliários da EMBRAESP.

Dentro dos parâmetros adotados para se configurar um empreendimento econômico, na figura 5 evidencia-se um aumento considerável do número de lançamentos, com o maior índice alcançado em 2015. A fim de obter o panorama da localização dos projetos, ressalta-se que foram considerados os empreendimentos em endereços únicos, isto é, não são considerados os lançamentos com mais de uma fase de vendas.

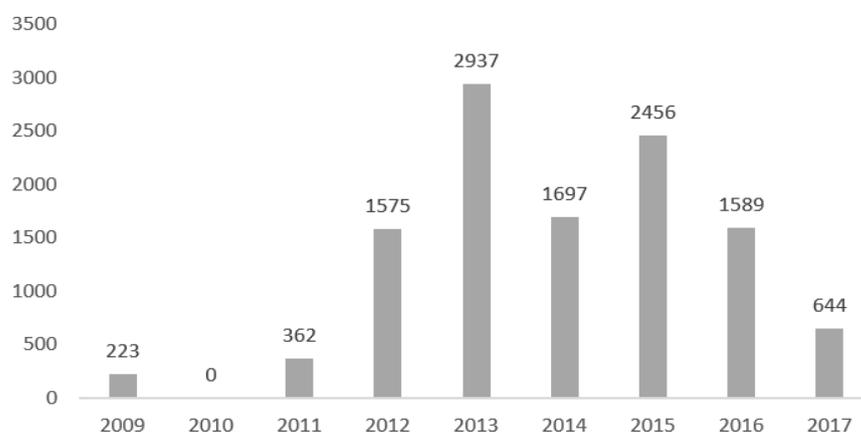


Figura 6 – Unidades lançadas por ano dentro dos parâmetros adotados na cidade de São Paulo

FONTE: Cadastro de Lançamentos Imobiliários da EMBRAESP. Editado pelos autores.

Embora se tenha na figura 5 o pico de lançamentos no ano de 2015, no âmbito de unidades totais lançadas vê-se seu maior índice em 2013, como expressa a figura 6. É possível presumir que, em 2013, maiores empreendimentos foram lançados, com maior número de unidades e, possivelmente, de área implantada. Um indicador disto é o fato de que as unidades com 2 dormitórios lideraram os lançamentos no ano de 2013, com 40% da totalidade na cidade de São Paulo (SECOVI, 2013).

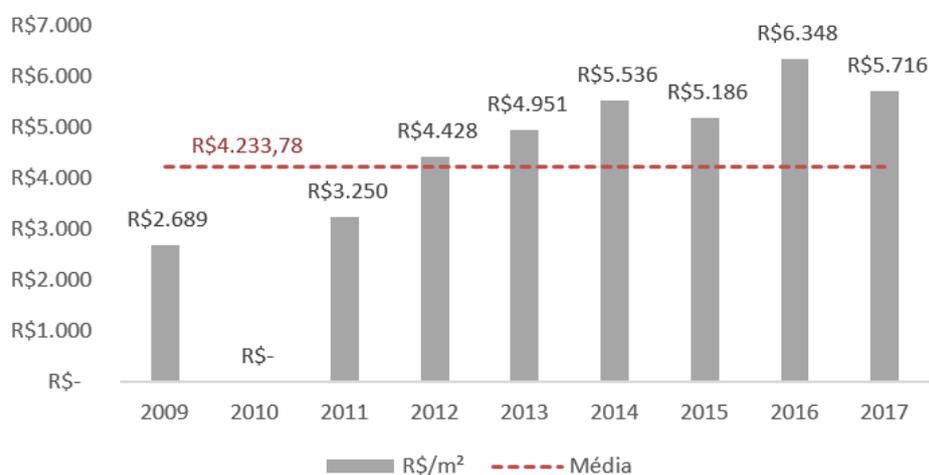


Figura 7 – Valor por m² dos empreendimentos dentro dos parâmetros adotados na cidade de São Paulo

FONTE: Cadastro de Lançamentos Imobiliários da EMBRAESP. Editado pelos autores.

A figura 7 mostra a média de valor por metragem quadrada por ano e a média geral do período em São Paulo. Ressalta-se que, embora com os parâmetros adotados e filtrados da base de dados geral, há empreendimentos considerados “fora da curva” e que, portanto, podem impactar nos números apresentados.

4 | APRIMORAR OU NOVO PROGRAMA PROPOSTO EM 2019 PARA SUBSTITUIR O PMCMV

A pergunta que comparece após uma década de existência do PMCMV é seu sucesso como política pública para o desafio habitacional para a população de baixa renda e seu efeito para minimizar as consequências da crise do subprime de 2008. O problema mais evidente e denunciado é sua pouca inserção urbana, além da deficiência de serviços públicos e infraestrutura para as cidades. Por outro lado, a dimensão positiva do programa é destacada pelo número de unidades construídas e entregues, da ordem de 4,1 milhões de unidades entre 2009 e 2018 (GONZALEZ, 2019).

A proposta em desenvolvimento no início de 2019 para substituição gradativa do PMCMV apresenta resposta às deficiências e problemas existentes no programa, posto em marcha em 2009. Depois de uma década, as muitas críticas feitas pelos

meio acadêmico e técnico contam com um modelo mais contemporâneo e articulado. O conceito do novo programa apresentado pelo secretário de Desenvolvimento da Infraestrutura do Ministério da Economia, Diogo Mac Cord, é baseado na doação de terrenos da União situados nas regiões mais centrais das cidades, o financiamento do incorporador pelo FTGS parcerias público-privadas (PPs) com concessão de 20 a 30 anos, com interlocução das Prefeituras, segundo conceito urbanístico contemporâneo, voltado a integração e diversidade de usos e tipologias (GRANER, 2019).

A iniciativa constitui resposta ao principal problema do PMCMV, representado pelo afastamento e segregação do pobre do meio urbano e de seu trabalho. O seu princípio envolve a convivência de diferentes faixas de renda, equipamentos de lazer, comércio e serviços. A proposta financeira envolve um aluguel social e leasing, que no final do período reverte como propriedade, evitando invasões, favelização e deterioração. Hoje a União possui 700 mil imóveis mapeados no país, e muitos estão bem situados nas áreas urbanas, representando potencial excepcional. Através de PPPs a incorporadora seria responsável administraria e manteria o projeto numa “concessão” de 20 a 30 anos, sob os ministérios da Economia e do Desenvolvimento Regional e a Caixa Econômica Federal. Não seriam mais empreendimentos isolados, mas mega-empreendimentos de algumas centenas de milhões de reais (GRANER, 2019).

5 | CONCLUSÕES

O Programa Minha Casa Minha Vida trouxe ao mercado imobiliário uma forma estruturada de incorporação para o setor econômico. No entanto, tal programa apresentava como objetivo a tentativa de superação parcial de um dos problemas mais graves do Brasil, o déficit habitacional.

O plano, na prática, se colocou como um incentivador para os agentes imobiliários fomentarem a atuação no segmento de baixa renda, deixando a cargo do mercado a responsabilidade de definição de localização e de viabilidade para a adequação de cada faixa ao seu plano de lançamentos. O resultado foi a “descoberta” de um segmento que até então contava com pouca atuação das grandes empresas do mercado imobiliário.

Na cidade de São Paulo, proporcionalmente às dimensões da mesma, a presença de empreendimentos voltados ao programa Minha Casa Minha Vida foi escassa, devido que sua implantação limitada na área central, levando a ocupar mais a região metropolitana, reforçando a concepção de setores divergentes para as classes mais e menos favorecidas.

Após a crise iniciada em 2014 ocorreu a retração da economia e o baixo índice de confiança do consumidor, reduzindo a capacidade e a disposição de endividamento da população. Em meio a esse cenário, o Programa Minha Casa Minha Vida se mostrou um atrativo para as construtoras e incorporadoras que, além de obter facilidades com

o financiamento público, atuaram com clientes que buscavam a “realização de um sonho” e que traziam a emoção, facilitando o, habitual, duro momento de compra e venda.

Ainda que a capital paulista tenha adquirido números relevantes de empreendimentos enquadrados no PMCMV, a recente ampliação do limite de renda familiar impulsiona ainda mais esse mercado ainda recente, firmando-o a cada dia mais como o retrato do país e até mesmo um dos objetivos do setor imobiliário.

As perspectivas futuras para a evolução do PMCMV são promissoras, onde a proposta do Governo Federal de 2019 apresenta inovações destacadas, tanto nos aspectos qualitativos quanto quantitativos. Sua implantação progressiva será a oportunidade de encaminhar um novo programa baseado em terrenos da União em áreas urbanas centrais. O financiamento do incorporador do projeto será como é usual pelo FGTS, mas segundo PPPs, com concessão de 20 a 30 anos. O mais destacado será a adoção de conceito urbanístico contemporâneo, com integração e diversidade de usos e tipologias, em projetos urbanos.

REFERÊNCIAS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – **Minha Casa Minha Vida – Habitação urbana**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 09.jul.2018. Aqui citado como CAIXA, 2018.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC – Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 21.jul.2018.

CYMBALISTA, Renato; MOREIRA, Tomás. Política habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. In. ALBUQUERQUE, Maria do C. (Org.). **Participação popular nas políticas públicas**. São Paulo: Instituto Pólis, 2006.

COMIN, Alvaro (Org.); Freire, Carlos T. (Org.); Kneip, Silvia A. (Org.); Wissenbach, Tomás. C (Org.). **Metamorfoses paulistanas**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2012.

CUNHA, Tiago; SILVA, Maristela. Evidências de imprecisão nas políticas habitacionais brasileiras: o caso de São Paulo. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2018 jan./abr., 10(1), 52- 71.

FERREIRA, João S. W. **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

GONZALEZ, Lauro. Como aprimorar o ‘Minha Casa Minha Vida’. **Valor Econômico**. Ano 20, n. 4751 (16.05.2019).

GRANER, Fábio; RITTNER, Daniel. ‘Novo’ Minha Casa prevê uso de terrenos públicos e PPPs. **Valor Econômico**. Ano 20, n. 4750 (15.05.2019).

ROLNIK, Raquel. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Caderno Metrópole**, São Paulo, v.17, n.33, pp. 127-154, maio 2015.

SILVA, Hugo L. e. A Produção Imobiliária Contemporânea: região central de São Paulo entre 2007 e 2014. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SINDICATO DA HABITAÇÃO - SECOVI. Balanço do Mercado Imobiliário 2013. Disponível em <<http://balanco.secovi.com.br/2013-2/index.php>>. Acesso em: 08.ago.2018.

Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964 – Criação do Sistema Financeiro Habitacional e o Banco Nacional da Habitação.

Lei Federal Nº 11.578, 26 de novembro de 2007 – Transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH.

ÍNDICE REMISSIVO

A

Análise Espacial 78
Arranjo Produtivo Local 98, 100

D

Desenvolvimento Sustentável 118, 352
Direito à Cidade 138, 252, 257

E

Economia Compartilhada 271, 287
Expansão Urbana 131, 137

H

Habitação de Interesse Social 152, 171, 193, 235, 236, 244, 245

I

Inclusão Territorial 246
Indústria Automobilística 98, 99, 101, 103, 104, 108
Infraestrutura Verde 350

M

Mercado Imobiliário 152, 271, 290, 294, 306, 315

N

Norma de Desempenho 171, 175, 189, 190, 191

P

Parques Urbanos 327, 328, 330, 335, 337
Patrimônio Cultural 125, 379
Percepção dos Usuários 212
Planejamento Urbano e Regional 2, 5, 3, 203, 326, 330, 348, 349, 366
Políticas de Planejamento Territorial 1
Políticas Públicas 110, 193, 352, 363, 364
Programa Minha Casa Minha Vida 139, 140, 141, 143, 144, 146, 150, 151, 193, 196,
233, 236, 241, 244

Q

Qualidade de Vida 212

R

Redes de Transporte 366

Rede Urbana 80

Regularização Fundiária 223, 231, 246

S

Segurança Pública 79

Sustentabilidade 174, 192, 193, 348, 351

Z

Zonas Especiais de Interesse Social 232, 233, 245

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-558-7

